

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV „Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße“ in der Fassung zur Planzeichnung vom 11.09.2017 (4. Änderung)

1. Ausgangssituation

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG beabsichtigt, die im Eigentum befindlichen Wohngebäude Alleestraße 36 – 48 (Fl.-Nr. 123/34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 und 45) zu sanieren und um ein Geschöß zu erweitern, um zusätzlichen Mietwohnraum zu schaffen, der in der Stadt Unterschleißheim dringend benötigt wird.

Das Baurecht auf dem Grundstück wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 89 C „Alter Lohhofer Ortsteil“ (Fassung vom 19.03.2012) festgesetzt.

Im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes ist die geplante Aufstockung um ein Geschöß nicht möglich.

Zudem ist der Bau einer Tiefgarage geplant, der die Versorgung der neuen Dachgeschosswohnungen mit Stellplätzen sicherstellen und die Unterversorgung der Bestandswohnungen mit Stellplätzen verbessern soll.

Aufgrund dieser baulichen Absichten hat der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim in seiner Sitzung am 16.01.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 89 c IV „Wohnanlage Alleestr./Fichtenstr.“ zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 C „Alter Lohhofer Ortsteil“ gefasst.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlich gelegenen Ortsteil Lohhof der Stadt Unterschleißheim und umfasst die Flurstücke Nummer 123/34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 60 und 124/3. Die aufgeführten Flurnummern befinden sich in der Gemarkung Unterschleißheim.

Flächennutzungsplan

Für die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 18.02.1993 im Baugebiet Nr. 106 derzeit folgende Nutzung festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Unterschleißheim. Es wird im Nordosten von der Alleestraße, im Südosten von der Fichtenstraße und im Nordwesten von der Johann-Schmid-Straße begrenzt. Im Südwesten liegen der Johann-Schmuck-Weg (als

öffentlicher Fußweg) sowie die bereits bebauten Grundstücke Flur Nr. 123/29, 30, 31, 32 und 33.

Die bestehende Bebauung um das Planungsgebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Gebäuden im Gegensatz zur Bestandsbebauung im Planungsgebiet geprägt. Im Norden des Planungsgebietes liegen kleinere Gewerbeeinheiten, im Osten die Evangelische Genezareth-Kirche. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Nordosten befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatzfläche. Im Süden des Planungsgebietes liegt ein Trafohaus (Flurstück Nr. 123/45).

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 5.680 m² und ist vollständig erschlossen.

Da eine einheitliche Festsetzung der Grund- und Geschossfläche für ein Baugebiet, das aus mehreren Buch- bzw. real geteilten Grundstücken besteht, in der BauNVO nicht vorgesehen und nicht zulässig ist (vgl. Stellungnahme des Landratsamtes vom 20.07.2017), werden die Flurstücke Nr. 123/34, 123/35, 123/36, 123/37, 123/38, 123/39, 123/40, 123/41, 123/42, 123/43, 123/44 und 123/45 verschmolzen. Der Antrag liegt bereits vor.

Erschließung privater Verkehr / öffentlicher Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorgenannte Straßennetz. Die Eingänge der Wohngebäude werden von der Alleestraße über das städtische Grundstück Flur Nr. 124/3 erreicht. Ebenso die bestehenden Garagen im Hofbereich.

In unmittelbarer Nähe liegt die Haltestelle „Johann-Schmid-Straße“ der Buslinie 219 (Garching Hochbrück – Unterschleißheim) mit der u.a. die S-Bahnhaltestelle Unterschleißheim erreicht werden kann.

In fußläufiger Entfernung liegen ein Kindergarten, ein Kinderhaus (mit Krippe, Kindergarten und Hort) sowie die Grundschule an der Johann-Schmid-Straße, die Mittelschule Unterschleißheim sowie das Sonderpädagogische Förderzentrum Unterschleißheim (Rupert-Egenberger-Schule).

Vorbelastung Schallemissionen

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 89 C zu Emissionen des Verkehrslärms aus der Alleestraße und die dazu festgesetzten Maßnahmen werden zum Schutz der Bewohner auch für den neuen Bebauungsplan übernommen; die Festsetzungen zum Schallschutz ausgehend von der Bahnstrecke München – Freising werden nicht übernommen, da das Planungsgebiet soweit von der Bahnstrecke entfernt liegt, dass die Festsetzungen nicht zutreffen.

Topographie / Geologie

Das Planungsgebiet steigt ausgehend von der Alleestraße zur südwestlichen Grundstücksgrenze leicht (ca. 50 cm innerhalb des Gartens) an. Auf den Grundstücken befindet sich alter Baumbestand. Altlasten sind nicht bekannt. Es muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

3. Planungsziele

Planungsziele

In der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes bilden die Festsetzungen für die Grundstücke des Planungsgebietes für die Bestandsgebäude schon jetzt eine Ausnahme gegenüber der umgebenden kleinteiligen Siedlungsbebauung.

Der neue Bebauungsplan soll eine behutsame Nachverdichtung der Bestandsbebauung durch die Aufstockung der vorhandenen Gebäude als nachhaltige Nutzung vorhandener Bausubstanz zur Schaffung fehlenden Wohnraumes ermöglichen.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise soll das Gebiet umweltverträglich in die Umgebung eingebunden werden.

4. Städtebauliche Planung

Städtebauliches Konzept

Die Grundzüge des bestehenden städtebaulichen Konzeptes des Planungsgebietes werden erweitert.

Durch Festsetzung der Bauräume an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Alleestraße) und Abrücken von der südwestlichen Grundstücksgrenze soll ein entsprechender Abstand zur kleinteiligen Nachbarbebauung im Südwesten eingehalten und die Bildung einer begrünter Freifläche zur Anwohner- / Mieternutzung ermöglicht bzw. erhalten werden. Durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Alleestraße liegende Grünanlage entsteht ebenfalls ein großer Abstand zur nordöstlich gelegenen nachbarlichen Bebauung.

Die Größe der Bauräume wird so gewählt, dass eine bauliche Verbesserung der Balkonanlagen sowie eine verbesserte Wärmedämmung der Bestandsgebäude im Zuge einer energetischen Sanierung ermöglicht werden.

Eine maßvolle Nachverdichtung soll durch die Aufstockung eines Geschosses möglich werden. Um ein Verschatten der Nachbargrundstücke zu minimieren wird die bisherige Firsthöhe nur geringfügig angehoben und die festgesetzte Dachneigung in eine flachere verändert.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 89 C übernommen und bleibt mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von absoluten Zahlenwerten für die Grundflächen und Geschossflächen und die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit im Bauraum geregelt. Die zulässigen Obergrenzen aus § 17 BauNVO werden eingehalten. Die Festsetzung zur Wandhöhe stellt die Höhenentwicklung hinsichtlich der nachbarlichen Belange sicher.

Die Bauräume werden auf Grund der Bestandssituation festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung erfolgt über die Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Wandhöhen.

Dachform

Die Dachform wird als Satteldach mit geringerer Dachneigung (im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan) festgesetzt, um die Firsthöhe nur geringfügig anheben zu müssen.

Bei Nebengebäuden werden auch Flachdächer zugelassen, die eine geringe Höhe aufweisen und begrünt werden können. Eine Begrünung trägt zur Luftreinigung und Regenwasserretention bei.

Dacheindeckung

Da eine geringere Dachneigung festgelegt wird (Reduzierung der Gesamthöhenentwicklung!), ist es aus baukonstruktiven Gründen geboten, Blechdächer zuzulassen.

Nutzung von Sonnenenergie

Die Dachflächen können mit Solarflächen (Kollektoren, Photovoltaik-Anlagen) bestückt werden, um eine nachhaltige, umweltverträgliche Energieerzeugung zu gewährleisten und die Ressourcen endlicher Energieträger zu schonen. Dies ist mit dem durch die Baugenossenschaft Ober- und Unterschleißheim eG geplanten E-Mobilitätskonzept sinnvoll und wünschenswert. Durch die geplante Änderung des EE-Gesetzes wird es ggf. ermöglicht, die Bewohner von kostengünstig selbstproduziertem Strom profitieren zu lassen.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Wohnbebauung wird wie bisher über die Alleestraße und das städtische Grundstück Flur Nr. 124/3 erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage wird im Südosten des Grundstücks festgelegt. Die Zufahrt kann auf kurzem Weg über die Fichtenstraße erfolgen. Durch die Grundstücksgeometrie ist ein tiefes Einfahren in die Fichtenstraße nicht erforderlich.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll gemäß den bestehenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 89 C weitgehend unterirdisch untergebracht werden. Hierzu soll eine Gemeinschaftstiefgarage für die Häuser Alleestraße 36 – 48 errichtet werden. Der Autoverkehr wird auf kurzem Weg in diese Tiefgarage eingeleitet. Die Anzahl der im Planungsgebiet erforderlichen Stellplätze wird ausdrücklich für die geplanten Umbauten bzw. Erweiterung der Bestandsgebäude festgesetzt.

Die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze für Umbauten an Bestandsgebäuden erreicht die Anforderungen des Stellplatzschlüssels der Stadt Unterschleißheim nicht vollständig, verbessert jedoch die Stellplatzsituation (bisher Bestandsschutz) erheblich. Für die Bestandswohnungen werden 33 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Dies führt zur Entspannung der Stellplatzsituation im gesamten umgebenden Gebiet. Da eine Tiefgarage nur im südwestlich gelegenen Gartenbereich des Grundstücks untergebracht werden kann, würde ein höherer Stellplatzschlüssel zur fast vollständigen Unterbauung der Gartenfläche und dem

Verlust nahezu aller Bestandsbäume führen. Weiterhin würde dies auch die Möglichkeit der Ersatzpflanzung auf dem Grundstück stark einschränken.

Dadurch werden Ressourcen hinsichtlich des Flächenverbrauchs (Versiegelung) gespart sowie die Umwelt entlastet. Ebenso reduziert sich durch eine kleinere Tiefgarage der Eingriff ins Grundwasser.

Der reduzierte Stellplatzschlüssel kann für die Gebäude im Planungsgebiet nur aufgrund der Bestandssituation gewährt werden und weil der Eigentümer mit der Erweiterungsmaßnahme ein zukunftsfähiges E-Mobilitätskonzept bestehend aus E-Bikes und Elektroautos für die Bewohner anbieten wird, welches das Autoaufkommen soweit wie möglich vermindert. Die Verpflichtung des Eigentümers bzw. Betreibers zur Umsetzung und dauerhaften Bereithaltung des E-Mobilitätskonzeptes ist verbindlich festzulegen.

Zur Ausnutzung der vorhandenen Topographie des Grundstücks, das nach Südwesten ansteigt, und um den Eingriff ins Grundwasser so gering wie möglich zu halten, soll die Tiefgarage soweit angehoben werden, dass die begrünte Garagendecke auf dem Niveau des Erdgeschossfußbodens liegt. Dies ermöglicht auch eine direkte Anbindung der bestehenden Erdgeschosswohnungen auf der Gartenseite an den Außenbereich.

Für eine zukünftige Neubebauung des Planungsgebietes ist eine erneute Änderung des Bebauungsplanes bzw. ein neuer Bebauungsplan erforderlich!

5. Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die Bebauung möglichst umweltverträglich in die Umgebung eingebunden werden. Die einzelnen Festsetzungen und Hinweise werden im Folgenden begründet:

Grünflächen

Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes werden übernommen bzw. sinnvoll an die bestehende Bebauung angepasst.

Um eine naturfremde und nicht ortsbildgerechte Ausprägung der Freiflächen zu verhindern und eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsfläche zu gewährleisten, sollen bei den Pflanzmaßnahmen standortgerechte und überwiegend heimische Gehölze analog des bestehenden Bebauungsplanes verwendet werden.

Die Begrünung mit heimischen Sträuchern und Hecken entlang der südwestlichen Grenze im Bereich der Tiefgarage bietet Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten und bildet einen natürlichen Sichtschutz zu den benachbarten Gärten.

Die nicht versiegelten Flächen werden begrünt. Wasserdurchlässige Belagsarten dienen einer Verringerung des Versiegelungsgrades. Eine geringe Versiegelung wirkt zudem auch einer stadtklimabelastenden Aufheizung von Siedlungsflächen entgegen. Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Der Erhalt von Bestandsbäumen wird berücksichtigt.

Die Baugrenzen für die Tiefgarage sind so angeordnet, dass möglichst viel vorhandener Baumbestand erhalten werden kann.

Tiefgaragenüberdeckung / Flachdächer

Eine ausreichend starke Überdeckung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Baukörpern mit einer Vegetationsschicht sichert die Begrünung der Freiflächen und steigert die ästhetische Wirkung. Der extensiv zu begrünende Anteil von Flachdächern wird festgesetzt.

Diese Maßnahmen verbessern die Rückhaltung von Regenwasser durch Speicherung im Substrat. Die Verdunstung des Wassers durch die Pflanzen trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit der Umgebung bei und verbessert das Kleinklima.

Einfriedungen

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln wird bei Neubebauung aus siedlungsökologischen Gründen vermieden, da diese für viele Kleintiere (z.B. Igel) ein Wanderhemmnis darstellen.

6. Kennzahlen zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV „Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße“

Umbau und Erweiterung Bestandsgebäude

Wohneinheiten /Stellplätze	WE Bestand	Aufstockung
Haus Nr. 36	9 WE	2 WE
Haus Nr. 38	9 WE	2 WE
Haus Nr. 40	6 WE	2 WE
Haus Nr. 42	6 WE	2 WE
Haus Nr. 44	6 WE	2 WE
Haus Nr. 46	9 WE	2 WE
Haus Nr. 48	9 WE	2 WE
Gesamtsumme Wohneinheiten	54 WE +	14 WE = 68 WE
Stellplätze Wohnungen = 0,8 Stp / Whg	ca. 55 Stp	
davon oberirdisch	ca. 7 Stp	
davon in Tiefgaragen	ca. 48 Stp	
Vergleich Bestand	8 Stp	

7. Anlagen

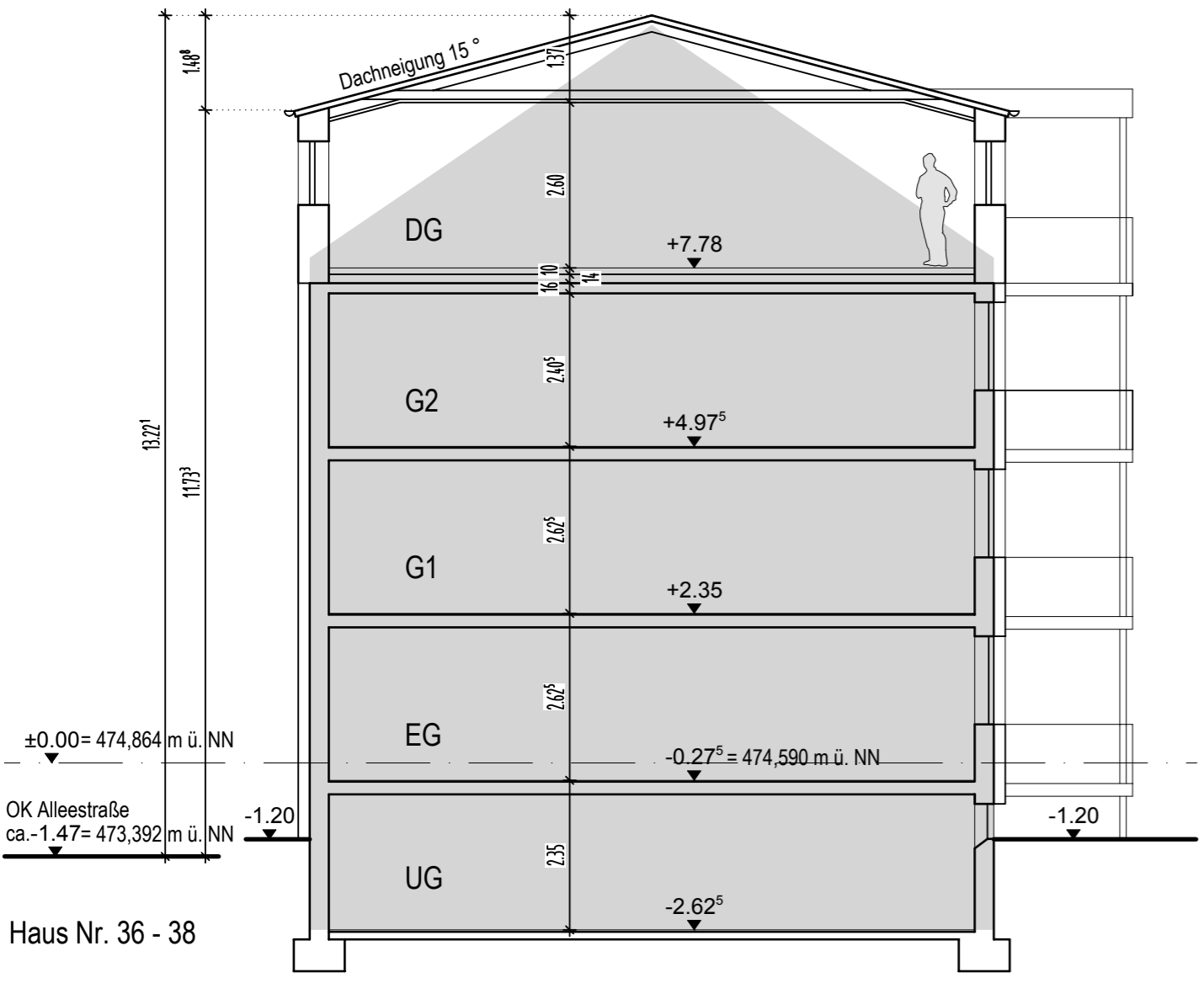
7.1 Schnitte Aufstockung der Bestandsgebäude

7.2 Ermittlung der Grundstücksfläche (Flur Nr. 123/34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45)

7.3 Übersicht GR / GRZ und GF / GFZ
mit Ermittlung der Geschossfläche bei Sanierung und Aufstockung
mit Ermittlung der Grundfläche Blatt 1 und 2

7.4 Schnitt Bestandsgebäude mit Tiefgarage

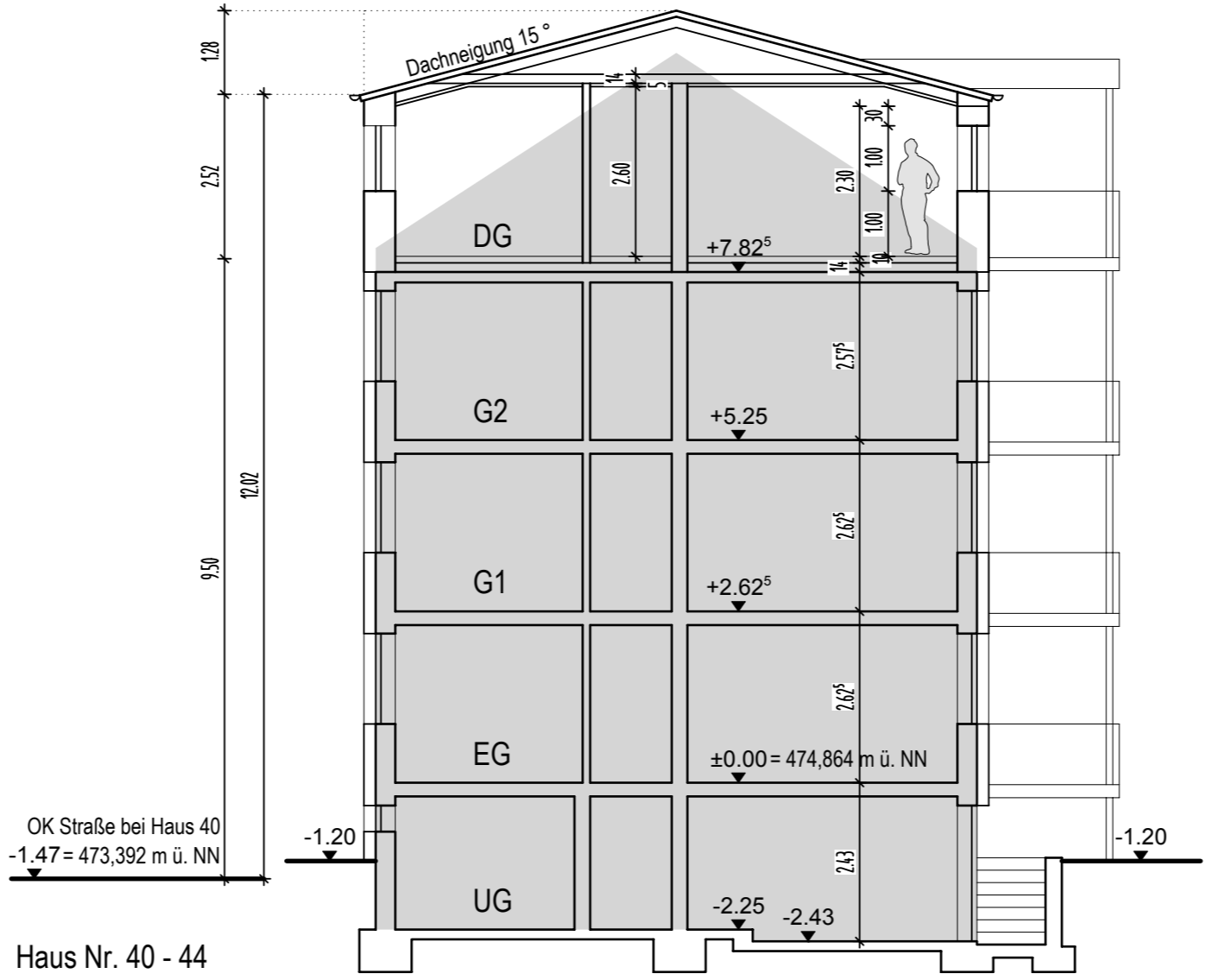
Profil
Bestandsgebäude



HAUS 36

Schnitt Aufstockung Bestand

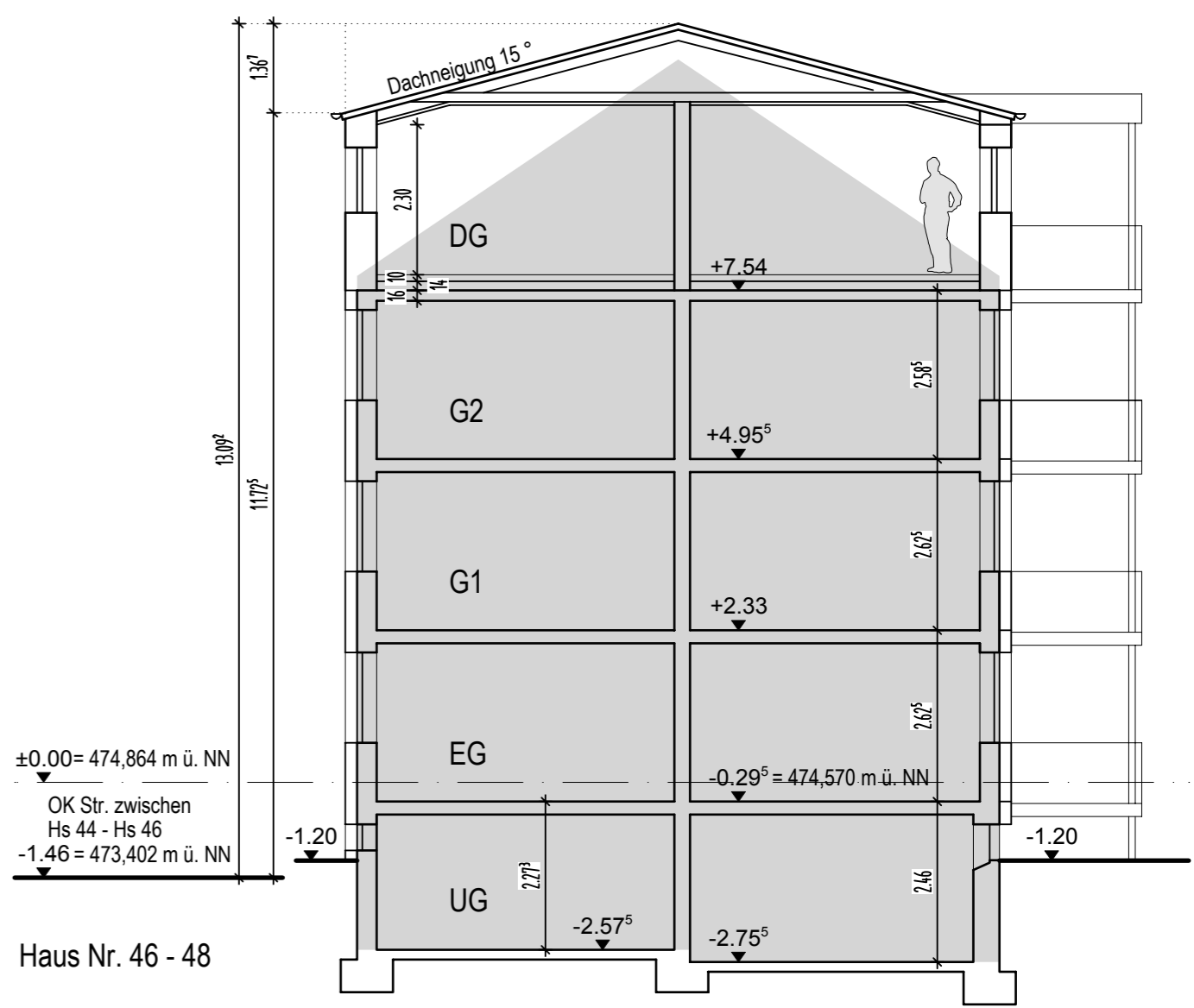
Profil
Bestandsgebäude



HAUS 40

Schnitt Aufstockung Bestand

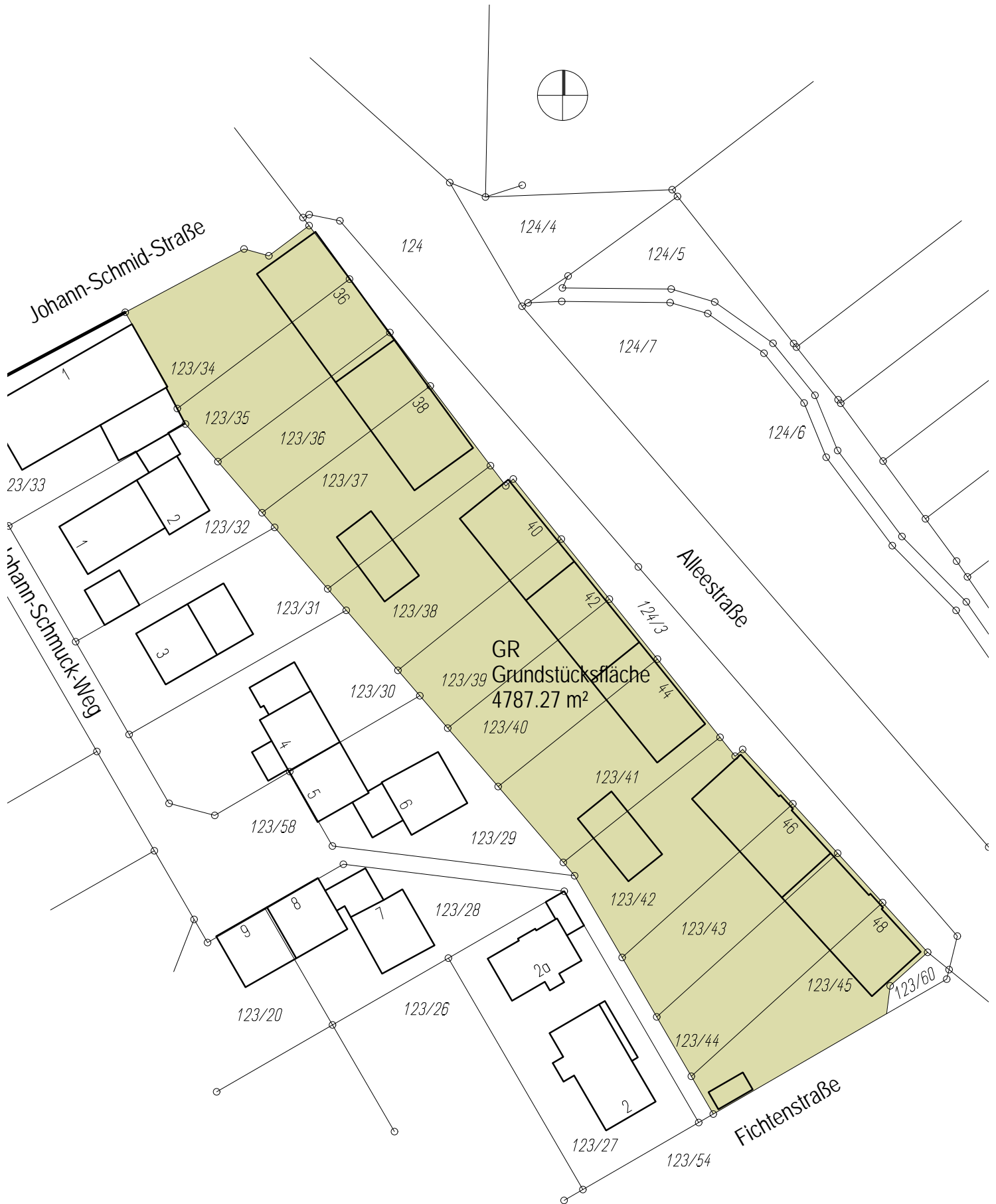
Profil
Bestandsgebäude



HAUS 46

Schnitt Aufstockung Bestand

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV
"Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße"
Anlage 7.2**



Begründung zum B-Plan Nr. 89 c IV " Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße"

Anlage 7.3

Übersicht GR / GRZ und GF / GFZ

Grundstücksgröße

4.787,27 m² Grundstücksgröße (aller Grundstücke Baugenos.)

Geschossfläche

GF Gebäude 36-48 1.427,36 m² x 4 (EG, G1, G2, DG) **5.709,44 m² GF ges.**

GF in m²/GFZ

GF Gebäude	5.709,44	<	GF zulässig	5.744,72
GFZ	1,19	<		1,20

Grundfläche

GR Gebäude 36-48

in m ²	36-38	40-44	46-48	Summe
GR Gebäude	450,86	454,91	413,59	1.319,36
GR Balkone	36,00	36,00	36,00	108,00
GR Vordächer/Treppe	11,88	17,04	10,55	39,47
Summe	498,74	507,95	460,14	1.466,83

GR in m²/GRZ

GR Gebäude	1.466,83	<	GR zulässig	2.125,00
GR Sonst. Flächen	241,00			
GR §19(4)	1.476,43			
GR Summe	3.184,26	<	GR zulässig 2.125 x 1,5	3.187,50
GRZ	0,665	<		0,666

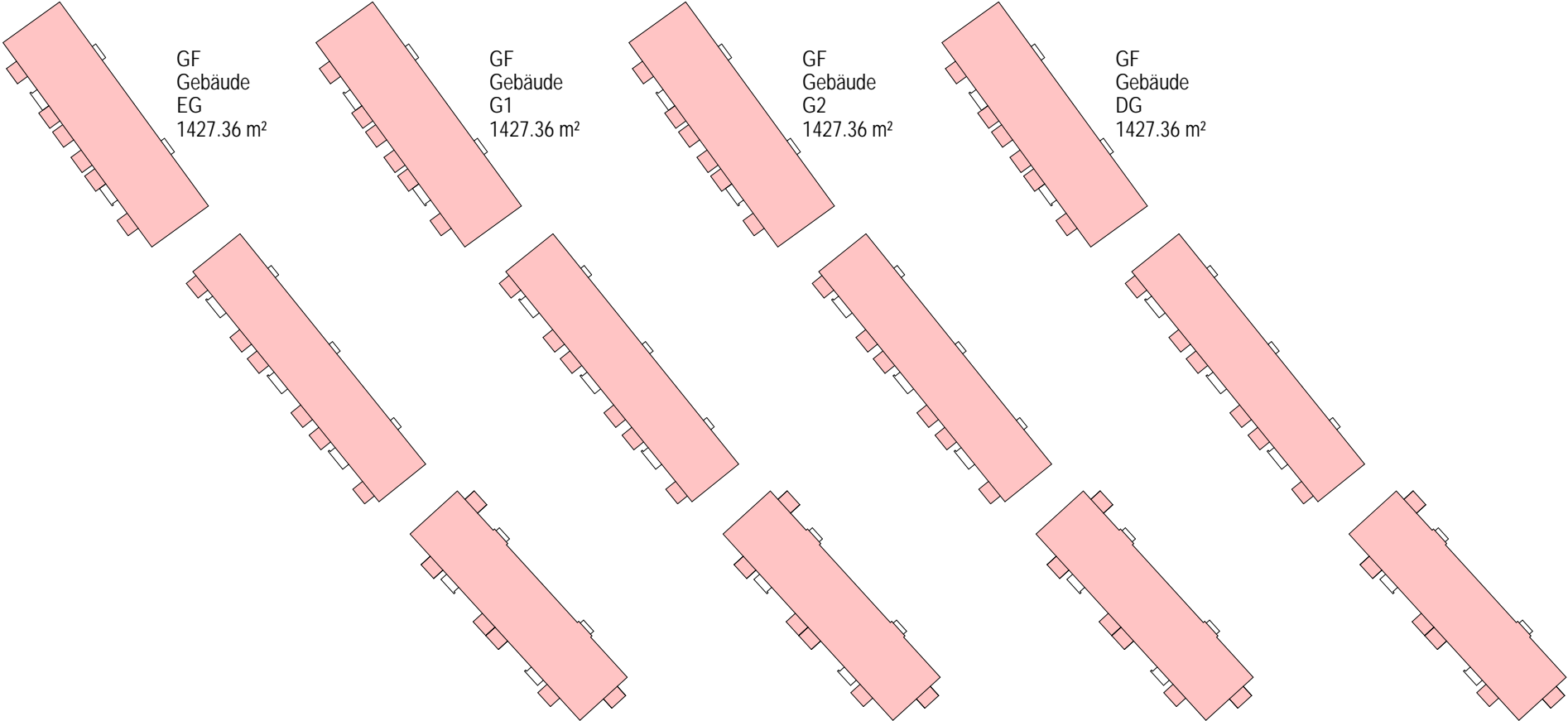
GR Sonstige Flächen

Trafo	17,43
Müllhaus	26,35
Zugang EG	80,86
Wege	116,36
Summe	241,00

§19(4)

Garage 4 Stellpl.	77,36
Tiefgarage	1.108,91
Zufahrt TG (B=3,1 m)	22,40
Stellplätze EG	103,20
Zufahrt Garage	164,56
Summe	1.476,43

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV
"Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße"
Anlage 7.3 - Geschossfläche bei Sanierung und Aufstockung



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV
 "Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße"
 Anlage 7.3 - Blatt 1 - Grundfläche bei Sanierung und Aufstockung**



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 c IV
"Wohnanlage Alleestraße / Fichtenstraße"
Anlage 7.3 - Blatt 2 - Grundfläche bei Sanierung und Aufstockung



