

Amt: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

**TOP:** 3

Vorlagen-Nr.: 15323-2020 6. Ergänzung

Datum: 31.03.2023

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich

### Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim"  
- Billigungsbeschluss  
- beschlussmäßige Behandlung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.  
- Beantwortung einer Frage aus dem Gremium des GBA vom 20.03.2023

- 
1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
  2. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Planung wie folgt zu ändern.
    - a) Die Perlschnurlinie (Planzeichen 1.5.2) wird wie im beiliegenden Planentwurf versetzt und die dadurch notwendigen Abstandsflächenverkürzungen (PZ 1.5.10 und 1.5.11) an den angrenzenden Baugrenzen (PZ 1.3.2) festgesetzt.
    - b) Die textliche Festsetzung 3.1.1 wird dahingehend geändert, dass Erker, Balkone und Loggien an den Punkthäusern (PH), welche die Baugrenze überschreiten, in der Summe je Geschoss mit 22,0 m und die Einzellängen der Bauteile 5,50 m zulässig sind. An den Wohnriegeln (WoRi) sind Überschreitungen der Baugrenzen durch die entsprechenden Bauteile nicht zulässig.
    - c) Die textliche Festsetzung 3.1.3 wird dahingehend geändert, dass die Überschreitung der Baugrenze durch die Stützkonstruktion der Fassadenbegrünung an der nordwestlichen Außenwand des Landmarks (LM) bis zum 5. Obergeschoss zulässig ist.
    - d) Der trichterförmige Anschluss der privaten Verkehrsfläche aus dem Plangebiet im Norden, vom Wohnriegel 2 ausgehend, an den sogenannten „Siemensweg“ darf im geringeren Maße ausgeführt werden, wenn eine Feuerwehrumfahrung nicht notwendig ist.

3. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 21.09.2022 und die entsprechende Abwägung wird entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen behandelt.

4. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Verschattungsstudie im Sachvortrag zur Kenntnis. Eine Verschattungsstudie wurde nicht beauftragt. Eine Überprüfung durch die Verwaltung ergab, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu den Nachbargrundstücken nach der DIN 5034-1 eingehalten werden. Die Frage aus dem Gremium (Vorlagen-Nr. B-1450-2023) ist damit abschließend beantwortet.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 15323-2020  
6. Ergänzung

Datum: 31.03.2023

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	17.02.2020	öffentlich
Stadtrat	05.03.2020	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	12.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	20.03.2023	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	17.04.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier Unterschleißheim"

- Billigungsbeschluss
- beschlussmäßige Behandlung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.
- Beantwortung einer Frage aus dem Gremium des GBA vom 20.03.2023

### Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Planung wie folgt zu ändern.
  - a) Die Perlschnurlinie (Planzeichen 1.5.2) wird wie im beiliegenden Planentwurf versetzt und die dadurch notwendigen Abstandsflächenverkürzungen (PZ 1.5.10 und 1.5.11) an den angrenzenden Baugrenzen (PZ 1.3.2) festgesetzt.
  - b) Die textliche Festsetzung 3.1.1 wird dahingehend geändert, dass Erker, Balkone und Loggien an den Punkthäusern (PH), welche die Baugrenze überschreiten, in der Summe je Geschoss 22,0 m und die Einzellängen der Bauteile 5,50 m zulässig sind. An den Wohnriegeln (WoRi) sind Überschreitungen der Baugrenzen durch die entsprechenden Bauteile nicht zulässig.
  - c) Die textliche Festsetzung 3.1.3 wird dahingehend geändert, dass die Überschreitung der Baugrenze durch die Stützkonstruktion der Fassadenbegrünung an der nordwestlichen Außenwand des Landmarks (LM) bis zum 5. Obergeschoss zulässig ist.
  - d) Der trichterförmige Anschluss der privaten Verkehrsfläche aus dem Plangebiet im Norden, vom Wohnriegel 2 ausgehend, an den sogenannten „Siemensweg“, darf im geringeren Maße ausgeführt werden, wenn eine Feuerwehrumfahrung nicht notwendig ist.

3. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 21.09.2022 und die entsprechende Abwägung wird, der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahmen behandelt.

4. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Verschattungsstudie im Sachvortrag Kenntnis. Eine Verschattungsstudie wurde nicht beauftragt. Eine Überprüfung durch die Verwaltung ergab, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu den Nachbargrundstücken nach der DIN 5034-1 eingehalten werden. Die Frage aus dem Gremium (Vorlagen-Nr. B-1450-2023) ist damit abschließend beantwortet.

Sachvortrag:

### **Anlagen:**

- Bebauungsplan Nr. 160 (Stand Vorabzug 04.04.2023)
- BP 160 Ausschnitt Verlauf Perlschnurlinie
- Klima Check Formblatt

### Stellungnahmen Bebauungsplan:

- Einwände /Stellungnahmen Bürgerschreiben vom 21.09.2022

### **Ausgangssituation:**

Der Investor führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz (SOBON Projekt) Fl. Nr. 902/24 einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet sowie eine Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Im Grundstücks- und Bauausschuss vom 14.10.2019 wurden die Punkte aus der Bürgerbeteiligung zur Einarbeitung beschlossen. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz (Fl. Nr. 902/24) formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt. Dies beinhaltet eine GFZ von 1,34 inkl. aller Nebenräume wie z. B. Mülltonnenhäuschen, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum. Üblicherweise werden diese Nebenräume außerhalb des Bauraumes errichtet, so dass die GFZ rechnerisch um diesen Faktor gemindert ca. 1,2 ergibt. Das Planungskonzept wurde dann am 08.01.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.02.2020 beauftragt, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 79b durchzuführen. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe-, Sozial- und Wohnnutzung vorsehen. Die GFZ wird für das Gebiet mit max. 1,34 wie bereits vom Stadtrat beschlossen festgesetzt. Als Gebietskategorie wird das Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO empfohlen, da alle geforderten Nutzungen abgebildet werden können

Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Im vorherigen Flächennutzungsplan war der Bereich für Gewerbe vorgesehen, im neuen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Entwurfes liegt an der Kreuzung Landshuter Str. / Alfred-Nobel-Str., umfasst die Fl. Nrn. 902/24, 902/25, 902/28, 902/155 und teilweise die Fl. Nrn. 902/1, 902/30.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, als auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB) wurden in

der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 20.03.2023 beschlussmäßig behandelt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der entsprechenden Änderungen beschlossen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs haben sich Änderungen ergeben, welche eine erneute Billigung erfordern.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu den Planänderungen:**

#### Perlschnurlinie und Abstandsflächenverkürzungen:

Der Verlauf der Perlschnurlinie im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Baulinie und somit entlang der festgesetzten Bauräume stimmen nicht mehr mit der Entwicklung der Bedürfnisse aus der Objektplanung in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse überein.

Damit mehrere Bauteile (Zugangstreppen, Lichtschächte, etc.) die zu den Bauräumen der Schollen S3 und S4 sowie den darin liegenden Punkthäusern (PH 3 bis 5) gehören, auf dem entsprechend Grund liegen, soll die Perlschnurlinie an die Grenze zwischen die multifunktionale private Freifläche (1.5.12) und der privaten Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit (PZ 1.4.5) verlegt werden. Bei dem westlichen und nördlichen Anschluss an die Straßenbegrenzungslinie (PZ 1.4.1) verläuft die Perlschnurlinie dann an den entsprechenden Grünflächen entlang. Der bisherige Verlauf (Planstand 06.03.2023) und der neue Verlauf (Planstand 04.04.2023) der Perlschnurlinie sind in der Ablage „BP 160 Ausschnitt Verlauf Perlschnurlinie“ gegenübergestellt. In dem neueren Planstand sind ebenfalls die dadurch erforderlichen Abstandsflächenverkürzungen enthalten, da hier die Baulinien (PZ 1.3.1) nicht mehr erforderlich sind und durch die Baugrenze (PZ 1.3.2) ersetzt wird.

Dadurch ändern sich die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Grundflächen inklusive Nebenanlagen, unterirdische bauliche Anlagen sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten) der beiden Teilbaugebiete, insgesamt bleiben sie aber gleich. Die genauen Flächen werden durch die Planer derzeit ermittelt und bei der Behandlung des städtebaulichen Vertrages in einer nicht öffentlichen Sitzung dargelegt.

#### textliche Festsetzung 3.1.1

Bei der Betrachtung der Grundflächen wurden ebenfalls die Abmessungen von über die Baugrenzen tretenden Bauteile wie Balkone, Erker und Loggien überprüft. Die entsprechenden Bauteile an den Punkthäusern sollen größer sein, wie sie nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanentwurfs zulässig wären. Damit die vorgesehenen Balkone, Erker und Loggien an den Punkthäusern zulässig sind, müsste die textliche Festsetzung 3.1.1 wie folgt geändert werden (rot durchgestrichene Zahlen und Texte entfallen, fettgedruckte werden eingefügt):

##### *3.1.1 Erker, Balkone, Loggien an Punkthäusern (PH)*

*Erker, Balkone und auskragende Bereiche von Loggien sowie deren Überdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.*

*Die Summe der Längen dieser Bauteile darf maximal **22,00 m** je Geschoß betragen. Die Einzellänge jedes dieser Bauteile darf dabei einen Wert von maximal **5,50 m** aufweisen.*

*Die Unterkante von Erkern, Balkonen und auskragenden Bereichen der Loggien muss vollständig oberhalb einer Höhe von 477,60 m über NN liegen.*

An den Wohnriegeln sind keine Bauteile vorgesehen, die über die Baugrenzen hinausragen, deshalb werden sie aus der Festsetzung herausgenommen.

#### textliche Festsetzung 3.1.3

Für die geplante Fassadenbegrünung an der nordwestlichen Fassade des Landmarks wäre eine Unterkonstruktion auch zwischen dem 4. und 5. Obergeschoss notwendig, welche über den entsprechenden Bauraum hinausragt. Damit diese zulässig wird müsste die textliche Festsetzung 3.1.3 wie folgt geändert werden (rot durchgestrichene Zahlen und Texte entfallen, fettgedruckte werden eingefügt):

### 3.1.3 Stützkonstruktionen der Fassadenbegrünung am Landmark (LM)

Diese Gebäudeteile sind ausschließlich an der nordwestlichen Außenwand des Baukörpers zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um bis zu 2,00 m überschreiten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Stützkonstruktionen ist ausschließlich im 1. bis 5. Obergeschoß zulässig. In den darüber liegenden Geschoßen müssen die Stützkonstruktionen innerhalb der Baugrenzen liegen.

Die Einzellänge darf pro Geschoß maximal die Länge der Außenwand einnehmen.

#### Nördlicher Anschluss private Verkehrsfläche an sogenannten „Siemensweg“

Der nördlich im Plangebiet gelegene Anschluss der privaten Verkehrsfläche an den „Siemensweg“ ist im Bebauungsplanentwurf entsprechend den Erfordernissen einer Feuerwehrumfahrung dargestellt. Die Abstimmungen mit der zuständigen Behörde, Landratsamt München, über die Notwendigkeit der Feuerwehrumfahrung laufen derzeit. Sollte sich im Zuge der weiteren Abstimmung herausstellen, dass eine Feuerwehrumfahrung nicht notwendig ist, kann der Anschluss durch die private Verkehrsfläche an den Siemensweg in geringerem Maße ausgeführt werden. Damit dies zulässig wird, soll diese Möglichkeit in dem Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden.

### **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 21.09.2022**

Bei der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 20.03.2023 wurde die o. g. Stellungnahme im Zuge der Abwägung inhaltlich gleich lautender Stellungnahmen behandelt, aber nicht explizit erwähnt. Dies wird hiermit nachgeholt.

Aus dem Schreiben vom 21.09.2022:

#### 1. Stellplatzbedarf

Entsprechend Ziffer 9.2 der Begründung setzen Sie fest, dass für Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> 0,4 Stellplatz und alle größeren 1,0 Stellplatz nachzuweisen sind. Als Begründung für diese geringe Anzahl verweisen Sie auf ein Mobilitätskonzept.

Ihr Mobilitätskonzept geht in meinen Augen von einer visionären Gesellschaftsentwicklung aus, für die ich keinerlei Handhabe sehe, insbesondere mittelfristig. Tatsache ist doch, dass trotz steigender Automobil- und Spritpreisen die Anzahl der Autos in Deutschland permanent zunimmt, trotz Ausbaus des öffentlichen Nahverkehrs. Wir sehen das doch auch in Unterschleißheim an den verstopften Straßen zur Rushhour. Hinzu kommt, dass nach wie vor viele Ihr Auto aus Statusgründen vorhalten. Vielleicht beschreibt Ihr Mobilitätskonzept ein Verkehrskonzept des Jahres 2050, aber Ihre Objekte werden doch vermutlich deutlich vorher gebaut. Ihre Festsetzung bedeutet doch in der Folge, dass das Baugebiet nach Realisierung über keine Reserveflächen verfügt, auf denen ggf. Stellflächen nachgerüstet werden könnten, wenn sich Ihr Konzept als unzureichend erweist. Dies würde aber in der Folge bedeuten, dass die vorhandenen PKWs in die umliegenden Siedlungen bzw. Straßen drücken. Ich möchte Sie dringend bitten, den Stellplatzbedarf zu erhöhen. Vergessen Sie auch die Besucher nicht.

#### 2. Geschossreduzierung

Die Reihenhaussiedlung am Weiher, insb. der Teil, der an das Baugebiet angrenzt, wurde in der zweiten Hälfte der 70er Jahre geplant und in der Folgezeit realisiert. Sie weist eine Bebauung von EH+D auf. Dies ist nun mal jahrzehntelanger Bestand. Mit dem bereits errichteten Parkhaus sind die angrenzenden Reihenhäuser bereits locker belastet. Überlegen sie doch mal, ob man das dem Haus Fastlingerring 113 am nächsten befindliche Gebäude nicht um eine Etage reduzieren könnte. Dem Investor ginge hierdurch in meinen Augen nicht wirklich Baufläche verloren, denn er wird im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen noch genügend Befreiungen von der Stadt erhalten (Erfahrungswert).

### 3. Gartenstadt Verkaufsprospekte

Im Rahmen der bisherigen Bürgerinformation hat sich die Stadt regelmäßig die Skizzen des Investors zu eigen gemacht, auf dem man kleine Wege mit Pflanztrögen und dergleichen sieht, die das gesamte Wohngebiet durchziehen sollen.

Ich hoffe bei der Erstellung des Plans wurden die erforderlichen Verkehrsflächen bzw. Fahrwege für Feuerwehr, Müllabfuhr, Umzugstransporter aber auch normaler Rettungsdienst mitberücksichtigt. (Ansonsten wäre das Hochglanzprospekt nur ein Trugbild mit Zustimmung der Stadt zur Irreführung ihrer Bürger.)

#### Abwägung:

Zu 1:

*Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung nachzuweisen. Hierbei wird von den Vorgaben der GaStellV im Hinblick auf das Mobilitätskonzept abgewichen. Entsprechend Art 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist eine Festsetzung von einer zur GaStellV abweichenden Anzahl von Stellplätzen zulässig.*

*Ein Planungsziel für dieses Baugebiet ist ein hoher Anteil an autofreien Haushalten. Die geplanten Mikroapartments richten sich an ein überwiegend junges und flexibles Klientel. Studien belegen, dass die Bedeutung des Autos für jüngere Bevölkerungsgruppen abnimmt. Aufgrund der vorliegenden öffentlichen Anbindung durch Bus und Bahn sowie durch komfortable Fahrraderschließung ist es möglich insbesondere den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätze für die Wohneinheiten über 35 m<sup>2</sup> halten die Anforderungen der GaStellV ein (1 St/WE). Des Weiteren können die Stellplätze in den Tiefgaragen oder im angrenzenden Parkhaus genutzt werden.*

*Besucherstellplätze werden entlang der Alfred-Nobel-Straße nachgewiesen und wurden insofern bei der Planung berücksichtigt.*

Zu 2:

*Eine Bauleitplanung darf grundsätzlich ohne weiteres Wünschen privater Investoren nachkommen bzw. Anstoß für die Planung der Wunsch eines privaten Dritten sein. Wesentlich ist lediglich, dass das Ziel der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist (vgl. BayVGh, Urt. v. 28.06.2004 – 15 N 00.2842). Nur diejenige Planung, die ein städtebauliches Konzept vermissen lässt und ausschließlich dazu dient, die Interessen Privater zu bedienen ist rechtlich zu missbilligen. Hieran gemessen ist die Bauleitplanung erforderlich. Anlass der Planung war Neuentwicklung des gesamten ehemaligen Siemensgeländes, die Schaffung eines Übergangs zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums.*

*Von der Notwendigkeit einer Abweichung ist nicht auszugehen. Die Planung ist in sich schlüssig und realisierbar. Im Übrigen bleibt die Frage der Erteilung einer Abweichung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten (Ermessensentscheidung).*

Zu 3:

*Die Abwicklung der Versorgung innerhalb des Quartiers ist durch die zulässigen Bauräume und dadurch möglichen Breiten für die Wegführung geklärt (z.B. Versorgungs- und Einsatzwagen etc.).*

Die Stellungnahme lag als Anlage der Beschlussvorlage zur Grundstücks- und Bauausschusssitzung vom 20.03.2023 bei.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zur Frage einer Verschattungsstudie**

In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.03.2023 wurde mitgeteilt, dass dem Gremium die Verschattungsstudie vom neuen Quartier auf den Peter-Schuster-Weg nicht vorliegt. Die möglichen Verschattungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Bauräume, Wandhöhen, etc.) auf die benachbarten Planungsgebiete wurden durch die Verwaltung im Zuge der Abwägung überprüft und mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der DIN 5034-1 verglichen. Sie kann als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB herangezogen werden.



Die Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 soll am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen und am 20. März mindestens vier Stunden. Die geforderte Besonnungsdauer ist als wohnhygienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu sehen.

Die Schattenlängen, welche durch mögliche Gebäude aus den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entstehen können, wurden entsprechend des Verlaufes der Sonne an diesen Tagen und diesem Ort zu den umliegenden Gebäudefassaden entlang des Fastlingerrings und dem Peter-Schuster-Weg hin überprüft. Dafür wurden die Schattenlängen zu jeder vollen Stunde zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang an den entsprechenden Tagen und der GPS-Daten des Planungsgebietes ermittelt. Ergebnis dieser Überprüfung ist, dass an keinem der beiden Stichtage 17. Januar und 20. März die mindestens einzuhaltenden Besonnungszeiten an den Fassaden der benachbarten Gebäude durch mögliche Gebäude aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus“ unterschritten werden. Zudem ist eine Unterschreitung der gesetzlich geltenden Abstandsflächen nach der gültigen BayBO zu den Grundstücken der benachbarten Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzungen nicht zulässig. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass eine Minderung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Verschattung der umliegenden Gebäude aus dem Bebauungsplanentwurf heraus nicht eintritt.

Aufgrund dieses Ergebnisses wurde eine Verschattungsstudie für die Gebäude an dem Peter-Schuster-Weg oder anderer dem Planungsgebiet benachbarter Straßen nicht beauftragt.

Die Beauftragung einer Verschattungsstudie der benachbarten Plangebiete würde nach Aussage von entsprechenden Fachbüros eine Bearbeitungszeit von 4-8 Wochen in Anspruch nehmen. Zudem würden Kosten in Höhe von ca. 5.000 – 10.000 Euro entstehen. Infolgedessen wäre auch mit einer Verzögerung des Bauleitverfahrens zu rechnen.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Kosten des Bauleitplanverfahrens inkl. aller bisher notwendigen Gutachten sind im Haushalt abgedeckt.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-Ausstoß/ Energieverbrauch):**

Positiv  Negativ  Keine

#### **Erläuterung Klimaauswirkung:**

Bezogen auf die Versiegelung von Flächen (derzeit Verwendung als Parkplatz), handelt sich um eine Maßnahme ohne erhebliche Auswirkungen. Bei Betrachtung der aufzubringenden Rohstoffe und Energie, werden es erhebliche Auswirkungen sein, da bei Baumaßnahmen immer Rohstoffe verbraucht und verarbeitet werden.

Durch die Wahl von bereits versiegelter Fläche innerhalb bebauter Ortsteile, wurden Auswirkungen auf unversiegelte Fläche verhindert. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt werden, Anlagen zur Sonnenenergie zulässig sind und eine nachhaltige Bauweise angewendet wird.

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es dringend benötigten Wohnraum zu schaffen sowie die Möglichkeiten für gewerbliche und kulturelle Nutzungen zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet.

Für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gibt es keine Alternative zum Rohstoffverbrauch, welcher sowohl bei Neubau sowie bei Umbauprojekten anfällt. Für die vorliegende Bauleitplanung wird eine bereits durch einen rechtlich nicht mehr notwendigen Parkplatz versiegelte Fläche umgenutzt zu einem urbanen Gebiet um die Möglichkeit für Wohnraum, Gewerbe und kulturelle/soziale Einrichtungen zu schaffen.

#### **Empfehlung der Verwaltung:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag und den beigefügten Unterlagen der Verwaltung.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Planung wie folgt zu ändern.
  - a) Die Perlschnurlinie (Planzeichen 1.5.2) wird wie im beiliegenden Planentwurf versetzt und die dadurch notwendigen Abstandsflächenverkürzungen (PZ 1.5.10 und 1.5.11) an den angrenzenden Baugrenzen (PZ 1.3.2) festgesetzt.
  - b) Die textliche Festsetzung 3.1.1 wird dahingehend geändert, dass Erker, Balkone und Loggien an den Punkthäusern (PH), welche die Baugrenze überschreiten, in der Summe je Geschoss 22,0 m und die Einzellängen der Bauteile 5,50 m zulässig ist. An den Wohnriegeln (WoRi) sind Überschreitungen der Baugrenzen durch die entsprechenden Bauteile nicht zulässig.
  - c) Die textliche Festsetzung 3.1.3 wird dahingehend geändert, dass die Überschreitung der Baugrenze durch die Stützkonstruktion der Fassadenbegrünung an der nordwestlichen Außenwand des Landmarks (LM) bis zum 5. Obergeschoss zulässig ist.
  - d) Der trichterförmige Anschluss der privaten Verkehrsfläche aus dem Plangebiet im Norden, vom Wohnriegel 2 ausgehend, an den sogenannten „Siemensweg“, darf im geringeren Maße ausgeführt werden, wenn eine Feuerwehrumfahrung nicht notwendig ist.
3. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 21.09.2022 und die entsprechende Abwägung wird, der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden Anlagen aufgeführten Stellungnahme behandelt.
4. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Verschattungsstudie im Sachvortrag Kenntnis. Eine Verschattungsstudie wurde nicht beauftragt. Eine Überprüfung durch die Verwaltung ergab, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu den Nachbargrundstücken nach der DIN 5034-1 eingehalten werden. Die Frage aus dem Gremium (Vorlagen-Nr. B-1450-2023) ist damit abschließend beantwortet.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB