

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 151 mit integrierter Grünordnung für das Gebiet westlich der Landshuter Straße auf Höhe des Münchner Rings (ehem. Bebauungspläne 79 a und b) der Stadt Unterschleißheim

1. Anlass der Planaufstellung:

Das Plangebiet liegt westlich der Landshuter Straße auf Höhe des Münchner Rings der Stadt Unterschleißheim.

Die bisherige Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet durch die Firma EADS endete im Wesentlichen Ende 2015. Die Stadt Unterschleißheim verfolgt seitdem das Ziel, hochwertige Büro- und Dienstleistungsflächen auf diesem Areal anzusiedeln und zugleich eine verkehrstechnische Verbesserung sowie eine städtebaulich geordnete Gliederung und Erneuerung des Stadtbildes zu erreichen. Dazu bietet sich auch mit Blick auf internationale Unternehmen ein ganzheitlich gestalteter Büro- und Dienstleistungspark mit seinem vielfältigen Flächenangebot an.

Der S-Bahnhof Unterschleißheim mit seinen Park- & Ride-Anlagen und der Anbindung an das ÖPNV-Netz des Großraums München verbessert hierbei die Voraussetzungen zur kommunalen Entwicklung.

Angesichts der Investitionsbereitschaft der Eigentumsgesellschaft „KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co.“, die Zug um Zug einen Büro- und Dienstleistungspark mit einer attraktiven modernen Infrastruktur entwickeln will, sollen über diesen Bebauungsplan die planerischen, wirtschaftlichen sowie landschafts- und naturschutzrelevanten Belange in ein schlüssiges Gesamtkonzept eingebracht werden.

Das vorliegende, ganzheitliche Konzept kann mit einer maximalen Geschossfläche von 200.000 m² zur Ansiedlung von etwa 4.500 zukunftsgerechten Arbeitsplätzen beitragen.

Durch integrierte Service-, Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen vor Ort wird unnötiger Verkehr vermieden und dem anhaltenden Trend zu flexiblen Geschäfts- und Arbeitszeiten entsprochen.

Der Büro- und Dienstleistungspark soll von Gebäuden mit anspruchsvoller und funktionaler Architektur sowie einer parkähnlichen Landschaftsgestaltung geprägt sein. Bei einer mittleren Grundflächenzahl von 0,6 wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage der einzelnen Baukörper für höchstens 2/3 der Gebäude eine maximale Baukörperhöhe von E + VI angestrebt. Für die überwiegend in den äußeren Quartieren zur freien Landschaft im Westen vorgesehenen niedrigeren Baukörper sind Höhen mit E + III und E + IV beabsichtigt.

Erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden im Zuge der Neuentwicklung des Geländes in den Planungen so weit wie möglich berücksichtigt bzw. mittels Großbaumverpflanzungen umgesetzt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach den § 44 und 45 BNatSchG ausreichend beachtet wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Anlage des Bebauungsplans.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen aufgrund der bereits bestehenden dichten Bebauung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabengebietes und im Vorhabengebiet.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist nicht nachteilig betroffen, da bereits eine großflächige Versiegelung der Böden besteht. Die Neuversiegelung von Böden wird funktionell durch die Aufwertung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als gering einzustufen. Durch Versickerung von Niederschlagswasser auf Grünflächen wird die Grundwasserneubildung eher verbessert. Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima / Luft wirkt sich das Vorhaben nicht zusätzlich negativ aus. Die Neubebauung und Versiegelung führt zu keinen weiteren negativen, stadtklimatischen Effekten. Großflächige Grünflächen, Baumpflanzungen und die Wasserfläche verbessern zumindest im Business Campus das Kleinklima. Die Emissionen aus dem Gewerbegebiet sind angesichts der bereits vorhandenen Vorbelastungen zu vernachlässigen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ruft die Planung keine dauerhaft nachteiligen Wirkungen hervor sondern verbessert eher die Situation. Der Lebensraum ist stark vorbelastet und steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zurzeit nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Neue Grünstrukturen schaffen zusätzlichen Lebensraum.

Schutzgut Mensch

Auf das Schutzgut Mensch wirkt sich die Umsetzung des Bebauungsplans positiv aus, da durch die geplante Neuanlage einer parkartigen Begrünung, und die Bepflanzung der Straßenräume eine nachhaltige Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Besucher erreicht wird.

Schutzgut Landschaft

Auf das Landschafts- und Ortsbild wirkt die Umsetzung des Bebauungsplans ebenfalls positiv. Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen auf den Parkplätzen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der bereits flächig durchgeführten Baumaßnahmen für Hallen, Bürgersteige, Erschließungsstraßen und Parkplätze Mitte der 80er Jahre sind im Plangebiet Bodendenkmäler eher unwahrscheinlich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Bodendenkmäler in tieferen nicht baulich veränderten Bodenschichten bis ins Planungsgebiet fortsetzen.

Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt einen Kompensationsbedarf von 32.090 m². Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurnummern 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim ausgeführt. Es wird eine Salbei-Glatthafer-Wiese bzw. eine magere Wiese angesät. Die ehemaligen Ackerflächen werden vor der Ansaat mit autochthonem Saatgut abgemagert. Die Wiesenflächen werden extensiv gepflegt und zweimal pro Jahr gemäht.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Angesichts der bereits bestehenden dichten Bebauung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabengebietes und im Vorhabengebiet sind die Eingriffe in die Schutzgüter der Gesamtbewertung nur mit „gering“ bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Schluss, dass nach Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF - Maßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan – Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.2017 hat in der Zeit vom 27.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 16.01.2017 hat in der Zeit vom 27.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die erste öffentliche Auslegung des vom Stadtrat Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 03.04.2017 hat in der Zeit vom 21.04.2017 bis 22.05.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 03.04.2017 hat in der Zeit vom 21.04.2017 bis 22.05.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die zweite öffentliche Auslegung des vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 19.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 14.07.2017 verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB).
6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 19.06.2017 hat in der Zeit vom 29.06.2017 bis 14.07.2017 verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB).
7. Die dritte öffentliche Auslegung des vom Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim gebilligten Bebauungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 11.09.2017 hat in der Zeit vom 22.09.2017 bis 06.10.2017 verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB).
8. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 11.09.2017 hat in der Zeit vom 22.09.2017 bis 06.10.2017 verkürzt stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts München (Naturschutzrechtliche Belange, Immissionsschutzrechtliche Beurteilung, Baurechtliche Belange, Grünordnung), des Wasserwirtschaftsamtes München, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Regierung von Oberbayern, Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bayernwerk Netz GmbH, GTU AG, Stadtwerke München, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Industrie- und Handelskammer, Regionaler Planungsverband München, Gemeinde Oberschleißheim berücksichtigt.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht zudem den Zielen der Landes- und Regionalplanung und dem Grundsatz des Flächensparenden Bauens. Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden nur zu einem mehr an Versiegelung führen. Durch die Überplanung des bestehenden Gebietes kann eine Neuversiegelung von Flächen vermieden werden.

Aufgestellt am 22.01.2018

DV Plan GmbH
Architekten & Ingenieure
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg




Josef Selmer
Leiter der Planungsabteilung Regensburg

tautorat landschaftsarchitekt
venusweg 11 90763 fürth
tel. 0917776662-0 fax -10
e-mail: e.tautorat@t-online.de

Edgar Tautorat
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Venusweg 11
90763 Fürth

Unterschleißheim, den 26.01.2018
Stadt Unterschleißheim


Christoph Bock
Erster Bürgermeister

