

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 d „Lohhof-Süd Teil Süd-Ost“

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 d umfasst die Geltungsgebiete der Bebauungspläne 55, 55 b und 55 c und umfasst die nachfolgend aufgelisteten Grundstück der Gemarkung Unterschleißheim:

1121/20, 1121/39, 1121/19, 1121/41, 1121/18, 1121/42, 1121/43, 1121/17, 1121/16, 1121/44, 1121/15, 1121/14, 1121/66, 1121/13, 1121/10, 1121/62, 1121/61, 1121/60, 1121/59, 1121/63, 1121/51, 1121/50, 1121/49, 1121/58, 1121/57, 1121/56, 1121/55, 1121/4, 1121/54, 1121/53, 1121/52, 1121/5, 1121/6, 1121/7, 1121/8, 1121/9, 1121/11, 1121, 1121/65, 1121/12, 1121/3, 1121/45, 1121/64, 1129/22, 1129/21, 1129/20, 1129/2, 1129/24, 1129/7, 1129/6, 1129/5, 1129/82, 1129/33, 1133/1, 1129/74, 1129/9, 1129/75, 1129/76, 1129/8, 1129/10, 1129/73, 1129, 1129/34, 1129/35, 1129/36, 1128/3, 1128/10, 1128/14, 1128/15, 1128/23, 1128/30, 1128/16, 1128/18, 1128/21, 1128/22, 1128/24, 1128/2, 1128/8, 1128/12, 1128/19, 1128/6, 1128/7, 1128/20, 1128/29, 1128/9, 1128/4, 1128/17, 1129/81, 1129/77, 1133/60, 1133/21, 1133/61, 1133/3, 1133/10, 1133/11, 1133/12, 1133/13, 1133/14, 1133/15, 1133/62, 1133/20, 1133/63, 1133/2, 1133/64

1.2 räumliche Lage des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 55 d grenzt im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 32 b, im Südwesten an den Bebauungsplan Nr. 33 a und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 80 b. Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Bereich der Mallertshofener Straße, den südlichen der Echinger Straße bis zum östlichen Bereich der Lustheimer Straße, sowie die Flurstücke der Dietersheimer Straße bis zur Lustheimer Straße bzw. ab der Lustheimer Straße den südlichen Bereich.

1.3 Größe des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von 61.472 m².

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat am 12.12.2011 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 d gefasst, den Entwurf gebilligt und die Verfahrenseinleitung beschlossen.

Der süd-östliche Bereich des Ortsteiles Lohhof-Süd ist ein überwiegend bebautes kleinteiliges Gebiet.

Vorherrschend sind Einzelhäuser. Neubauten werden in der Regel aus ökonomischen Gründen als Doppelhäuser konzipiert. Auf einigen wenigen Parzellen sind Reihenhäuser, im übrigen Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebietsstruktur des gesamten Ortsteils Lohhof-Süd soll dadurch gewahrt bleiben.

Der Änderungsbebauungsplan entspricht hinsichtlich seiner Gebietsausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim.

2.1 Anlass der Änderung/Zusammenlegung der Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55d sollen die Vorgängerbebauungspläne Nr. 55, 55b und 55c aktualisiert werden. Wie sich herausstellte, sind die o. g. drei Bebauungspläne aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers bzw. Verfahrensfehlers nicht rechtswirksam in Kraft getreten. Dies könnte zwar durch nachträgliche Bekanntmachung bzw. Verfahrenswiederholung geheilt werden, auf diese Verfahrens-Korrektur wird aber verzichtet, der aktuelle Bebauungsplan Nr. 55d gilt deshalb als Neuaufstellung und überplant damit die formell nicht rechtsverbindlichen Vorgänger.

Der frühere Bebauungsplan Nr. 55b weicht in seinen Festsetzungen vom Gesamtbebauungsplan Nr. 55 ab. Mit dem Bebauungsplan Nr. 55b wurden mehrere zusammenhängende und vom Altbestand freigemachte Grundstücke zusammengefasst und einer baulichen Nachverdichtung zugeführt. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung wird auch dieser Grundstücksbereich in den neuen Gesamtbebauungsplan Nr. 55d integriert.

2.2 Wesentliche Inhalte der Planung

Eine Aktualisierung der Textfestsetzungen im Hinblick auf innerörtliche Ausgewogenheit und Vergleichbarkeit mit ähnlich strukturierten Gebieten insbesondere hinsichtlich der Gaubengröße, Nebenanlagen und Einfriedungen war aus städteplanerischer Sicht erforderlich, sowie der Anpassung des Gebäudebestandes anhand der digitalen Flurkarte an die Bauraumfestsetzungen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiräume erweitert.

Für die rückwärtige Erschließung einiger Hinterliegergrundstücke wurden Dienstbarkeitsflächen festgesetzt. Aktuelle Bauanträge und die hierzu erteilten Befreiungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

3. Erschließung

3.1. Das Gebiet ist vollständig erschlossen, ein Straßenneu- bzw. Umbau ist mit der Bebauungsplanaufstellung nicht verbunden.

3.2. Die Wasserversorgung ist durch den städtischen Eigenbetrieb des Wasserwerks Unterschleißheim gesichert.

3.3. Die Ortskanalisation und somit die Abwasserbeseitigung ist durch den Abwasserzweckverband und die Kläranlage gesichert.

3.4. Ebenso ist das Gebiet an das Leitungsnetz der übrigen Versorgungsträger angeschlossen.

4. Stellplatznachweis

Der Grundstücks- und Bauausschuß hat am 10.06.2013 eine Änderung der bisherigen Stellplatzfestsetzungen beschlossen. In Festsetzung Ziff. C2.5 ist geregelt, daß für Wohneinheiten bis 65qm Nettowohnfläche 1 Stellplatz, bei Wohneinheiten über 65 qm 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

5. Immissionsschutz (Schallschutz)

In den an die Staatsstraße ST 2053 angrenzenden Gebieten kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allg. Wohngebiet. Die bereits bestehende Lärmschutzwand ist deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, sowie die Ausführungsart definiert.

Weitere Überschreitungen der Orientierungswerte sind entlang der Ortsdurchfahrt Haimhauser Straße/Echinger Straße zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 55d enthält eine Festsetzung zum Immissionsschutz, das bei Neuerrichtungen, Um- oder Erweiterungsbauten im Plangebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zum jeweiligen Bauantrag über ein Gutachten nachzuweisen, da Aufenthaltsräume nach Art. 45 BayBO gegen Außenlärm zu schützen sind.

6. GFZ- und GRZ Nachweis

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus den Vorgängerbebauungsplänen Nr. 55 und 55 b übernommen.

Die GRZ-Werte übersteigen mit Ausnahme des WA 2 nicht die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4. Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist die gesetzlich zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Bei den Hausgruppen im WA 2 wird an den beiden westlichen Hauszeilen aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte die GRZ von 0,4 im Bestand überschritten (Grundstücksgröße 116 qm, Bauraum 55 qm entspricht 0,47 GRZ).

7. Abstandsflächen

Die Bauräume im Bebauungsplan Nr. 55d sind in ihrer Ausdehnung und den Abständen zu den Außengrenzen vermasst. Teilweise ergeben sich durch die Bauräume geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 vorgeschrieben. Nach Art. 6 Abs. 7 können durch eine Bebauungsplansatzung geringere Abstandsflächen innerhalb der vermassten Flächen für zulässig erklärt werden. Die erforderliche Belichtung und Belüftung ist durch die Ausrichtung und Stellung der Bauräume zueinander gewährleistet.

8. Spielplatznachweis

Der südwestlich der Dietersheimer Straße errichtete, in Frühjahr 1995 endgültig fertig gestellte Spielplatz weist eine Gesamtfläche von 4.849 m² auf. Im Jahr 2010 wurde der Spielplatz im Zuge einer städtischen Spielplatzaufwertung in einer Gemeinschaftsarbeit der Stadt Unterschleißheim mit den Anwohnern aufgewertet.

Der Spielplatz weist Einrichtungen für alle Altersgruppen auf (Kleinkinderbereich, Geräteausstattung für die Altersgruppe 6-12, Bolzplatz und Basketballfeld für die höheren Altersgruppen).

Der Spielplatz erfüllt hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung die Vorgaben der gesetzlichen Vorschriften und deckt somit den Bedarf der Altersgruppen über 6 Jahre für den gesamten Ortsteil Lohhof-Süd ab.

Zusätzlich sind die weiteren Spielflächen für Kleinkinder unter 6 Jahren gem. Art. 8 BayBO in den privaten Hausgärten nachzuweisen, soweit ein Gebäude über mehr als 3 Wohnungen verfügt.

9. Überplanung der Grundstücke Fl. Nr. 1133/21 und 1133/60 südlich der Dietersheimer Straße

Die bis zum Jahre 1998 im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke Fl. Nr. 1133/21 und 1133/60 (Gesamtgröße 628 m²) waren im vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 55 unter der Fl.

Nr. 1133/21 als Spielplatzfläche festgesetzt. Die Fläche sollte zum Spielplatznachweis für die Altersgruppe 6-12 ausgebaut werden.

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 im Jahre 1986 entwickelte sich die Planungsabsicht, dass die Stadt Unterschleißheim auf den beiden westlich anschließenden Grundstücken ein wesentlich größeres Spielplatzareal errichten wird (4.849 m²). Der Ausbau des Spielplatzes auf den Fl. Nr. 1133/21 und 1133/60 wurde somit nicht mehr vorgenommen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1133/21 war somit ungenutzt. Eine Integration in die Spielplatzfläche wurde bewusst nicht vorgenommen, um einen Abstand zur Wohnbebauung auf Fl. Nr. 1133/2 zu wahren. Am 18.07.1996 wurde der Beschluss zur baulichen Verwertung und städtebaulichen Überplanung der noch ungeteilten Fl. Nr. 1133/21 gefasst.

Die Verwaltung legte zwei Bebauungsplanvorschläge zur Beratung vor. Der Variante mit zwei Einzelhäusern wurde wegen dem eindeutigen Nutzungsvorteil der Vorzug gegenüber einer Doppelhausvariante gegeben.

Der Bebauungsplan weist auf den Grundstücken Fl. Nr. 1133/21 und 1133/60 eine Grundfläche von 85 m², sowie eine festgesetzte Fläche für den Carport bzw. die Einzelgarage und ein Vollgeschoss fest.

Das städtische Grundstück Fl. Nr. 133/21 wurde im Jahr 1998 im Rahmen der üblichen Vergabekriterien an einheimische Bürger veräußert und die Flurstücke geteilt.

10. Freiflächengestaltung

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung bezüglich der Neupflanzungen wurden von der grundsätzlichen Aussage der Vorgänger-BP übernommen, jedoch eindeutiger gefasst und durch eine aktualisierte Pflanzliste und Hinweise zum Freiflächengestaltungsplan ergänzt.

11. Bestandsschutz für Nebenanlagen

Außerhalb der Bauräume befinden sich vor allem auf den Grundstücken Fl. Nr. 1121/12 und 1121/9 Nebenanlagen größeren Umfangs außerhalb der Bauräume.

Die Nebenanlagen genießen im Rahmen ihrer bauordnungsrechtlichen Genehmigung Bestandsschutz. Eine Erweiterung oder spätere Neuerrichtung der Nebenanlagen in diesem Umfang ist nicht vorgesehen, da diese dem Gebietscharakter städtebaulich nicht entsprechen. Auf eine gesonderte Zulässigkeit dieser großflächigen Nebenanlagen wurde in den Bebauungsplanfestsetzungen deshalb nicht eingegangen. Künftige Nebenanlagen sind im Rahmen der Festsetzungen Ziff. C. 2.1. zulässig.

12. Ausschluss von Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

Gemäß Festsetzung Ziff. A. 1.1 wurden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Insbesondere die Nutzungsarten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen fügen sich nicht in Struktur von Lohhof-Süd ein, die von hochwertiger Wohnhausbebauung geprägt ist. Für die vorgenannten Nutzungsarten verfügt die Stadt Unterschleißheim über ein großdimensioniertes Gewerbegebiet.

13. Umweltbelange und Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 55 d erfüllt die Kriterien der Aufstellung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Dem Bebauungsplan Nr. 55 liegt eine überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bei, die vom Büro für Landschaftsarchitektur Anita Fischer, Freising, aufgestellt wurde. Als Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Stadt Unterschleißheim, den 17.02.2014

Christoph Böck
Erster Bürgermeister