

BEBAUUNGSPLAN NR. 164A/2019 für das Gewerbegebiet westlich der Biberger Straße

Fassungsdatum : 21.06.2023

GEMEINDE UNTERHACHING

E. Begründung zu den Festsetzungen für den Geltungsbereich Gewerbegebiet GE

Mit Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2019 für den Bebauungsplan Nr. 164A/2019 wurde die Änderung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet westlich der Biberger Straße umgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 164A/2019 überplant den Bebauungsplan Nr. 67/79, bekannt gemacht am 02.05.1985. Nur der südöstliche Teil der Fl.Nr. 601/8 wird überplant.

Der Bebauungsplan 164A/2019 wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst. (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Wertstoffhof Unterhaching ist momentan auf dem Grundstück 601/2 ansässig. Die vorhandene Nutzung lässt sich keinem der in den § 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen und der beabsichtigte Festsetzungsgehalt lässt sich auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreichen.

1. Allgemeine Situation

Im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164A/2019 liegen folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

Fl. Nr. 597/3,
Fl. Nr. 597/10,
Fl. Nr. 601/1,
Fl. Nr. 601/2,
Fl. Nr. 601/5,
Fl. Nr. 601/8,
Fl. Nr. 601/15

Die genannten Flächen liegen zwischen dem Areal des Sportparks Unterhaching im Westen und der Biberger Straße im Osten. Im Norden schließt das Plangebiet an eine Gewerbeansiedlungen an. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße „Am Sportpark“ begrenzt.

Auf der Flurnummer 601/8 im südlichen Teil befindet sich ein Teilbereich des Bodendenkmal D-1-7935- 0083.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterhaching stellt die Grundstücke Fl.Nrn. 597/3, 597/10, 601/1, 601/2, 601/5, 601/8, 601/15 derzeit als Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,6 dar. Der Bebauungsplan Nr. 164A/2019 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde Unterhaching entsprechend berichtigt.

3. Zielsetzung der Planung

Gewerbegebiet

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Aufwertung des Gewerbebestandes und die Entwicklung eines wertvollen Gewerbebestandes. Außerdem, sind in der Gemeinde nicht viele Gewerbegebiete vorhanden, daher ist dieser Bereich besonders wichtig.

Im benachbarten Gemeindegebiet Neubiberg mit der Firmenzentrale CAMPEON des Unternehmens Infineon findet sich eine großmaßstäbliche Bebauung mit Büro-, Verwaltungs- und Laborgebäuden sowie begleitenden Nutzungen wie Einzelhandelsflächen sowie einem Kindergarten.

Das Gewerbegebiet 164 A in Unterhaching soll entsprechend entwickelt werden. Städtebauliche Hochpunkte als Bebauungsvorschlag sollen in einer Langfristentwicklung die Biberger Straße als Auftakt und städtebauliches Zeichen begleiten. Im städtebaulichen Entwurf sind für die westliche angrenzenden Grundstücke ähnliche Hochpunkte im Wechselspiel zwischen Nord und Südorientierung vorgesehen.

Im Gemeindegebiet ist mit dem Gewerbegebiet am Grünwalder Weg östlich des Grimmerweges ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung vorhanden.

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes ist über einen ebenfalls auf Gemeindegebiet Neubiberg befindlichen neuen Autobahn- und S-Bahn- Anschluss sehr gut und erlaubt somit eine angepasste gewerbliche Nutzung.

4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Das Bebauungsplangebiet betrifft einen Bereich, für den der vorhergehende Bebauungsplan bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt hatte und der schon bisher gewerblich genutzt wurde. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung eines bereits erschlossenen Ortsteils.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164A/2019 und in der Sitzung am 24.06.2020 das Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Information wies das Landratsamt darauf hin, dass die Flächen der Bebauungsplangebiete (1. Abschnitt - Zone A, 2. Abschnitt - Zone B und 3. Abschnitt - Zone C) zusammengerechnet werden müssen, da sie in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und daher geprüft werden muss, ob ein vereinfachtes Verfahren möglich ist. Da die Gesamtgrundfläche 31.117 m² beträgt und damit die maximal zulässige Fläche von 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB überschreitet, war eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich, um die Wahrscheinlichkeit erheblicher Umweltauswirkungen nach Anlage 2 BauGB zu ermitteln.

Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt ca. 20.635 qm und liegt damit

unterhalb der Flächenbegrenzung des §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan lässt keine UVP-pflichtigen Vorhaben zu und es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren führt zu entsprechender Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB, wonach auf eine Umweltprüfung sowie einen Umweltbericht verzichtet werden kann und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die durch die Planung möglicherweise betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 7. Januar 2022 bis zum 27. Januar 2022 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung abgewogen und vom Landschaftsbüro BEM fachlich überprüft. Nach Prüfung der Stellungnahmen, den vorliegenden Bebauungsplandokumenten und dem aktualisierten

Klimagutachten kann eine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter weitestgehend ausgeschlossen werden und somit liegen aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen vor, so dass der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden könnte.

Aus der Anlage 1 fachliche Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 02.5.2022 von Burkhardt Engelmayer Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartmbB Punkt 3.5. Fazit :

„Nach Prüfung der Stellungnahmen, den vorliegenden Bebauungsplandokumenten, dem aktualisierten Boden- und Klimagutachten, sowie der schriftlichen Mitteilung zu den beabsichtigten Maßnahmen zum Lärmschutz können erhebliche Umweltauswirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.“

5. Festsetzungen im Bebauungsplan

A) Grünflächen

Gemeinsame Festsetzungen zur Begrünung

Für die zu begrünenden Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen ausgewiesen. Die vorgesehenen Pflanzen entsprechen der heimischen Pflanzengesellschaft. Wertvoller Baumbestand auf dem eigenen Grundstück und auf dem Nachbargrundstück direkt entlang der Westgrenze wird geschützt.

B) Gewerbegebiet

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung nach § 1 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Es besteht ein Interesse der Gemeinde an einer intensiven gewerblichen Nutzung im Rahmen der vorgegebenen, zulässigen Geschossflächen, wobei von der gewerblichen Nutzung keine erheblichen Belästigungen ausgehen dürfen. Zur Verwirklichung der Zielsetzungen werden Lagerplätze, Lagerhäuser, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Die weitgehende Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben dient der Stärkung des Versorgungszentrums von Unterhaching. Um den verarbeitenden und produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet die Möglichkeit zu geben, ihre Produkte vor Ort zu verkaufen, sind für solche Betriebe untergeordnete Verkaufsstellen in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb, begrenzt auf eine Verkaufsfläche von maximal 250 m² je Betrieb, zulässig.

Auf Grund der intensiven Gewerbeansiedlung im Bereich der Gemeindegrenzen von Unterhaching und Neubiberg werden auch Beherbergungsbetriebe zugelassen, wenn gegenüber der bestehenden gewerblichen Bebauung die notwendigen, baulichen Maßnahmen zur Unterbringung dieser Betriebsart eingehalten werden. Weiterhin werden Nutzungen für gesundheitliche Zwecke zugelassen, welche z.B. als medizinisches Versorgungs- bzw. Ärztezentrum durch ihre Situierung die bestehende Gewerbestruktur der Gemeinde nicht störend beeinflussen werden. Nutzungen von sozialen Einrichtungen als Kindertagesstätten sind ebenfalls zugelassen.

Die vorgesehenen Geschößzahlen von bis zu sechs Vollgeschossen sind unter Wahrung einer maximalen Wandhöhe von maximal 21,00m zu realisieren.

6. Erschließung und Stellplatznachweis

Für das Baugebiet liegt ein Verkehrsgutachten vom 8.Juni 2021 durch Prof. Dr.Ing. Harald Kurzak vor. Die darin beschriebene Mehrbalstung der vorhandenen Straßen wird als vertretbar bewertet.

Der maximale Stellplatzbedarf errechnet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Unterhaching.

7. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung und an den Abwasserkanal angeschlossen. Die Entwässerung der Gebäude im Plangebiet ist durch Anschluss an die Sammelkanalisation des Zweckverbandes vorgesehen. Die Stromversorgung des Gebietes wird mit einer oder mehreren Trafostationen vorgenommen.

Die Wärme-/Kälteversorgung auf Basis Erneuerbarer Energie ist über das kommunale Fernwärmeunternehmen, Geothermie Unterhaching GmbH & Co KG, möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr der Gemeinde. Gesonderte Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

8. artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Baugebiet liegt eine Abschätzung zur artenschutzrechtlichen Prüfung durch BEM Landschaftsarchitekten vom 23.08.2021 vor. Die dort geforderten Maßnahmen [sind unter Hinweise D 16 aufgeführt](#). Das Gutachterliche Fazit definiert :

Einige Gruppen der europarechtlich geschützten Arten und deren Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, da entweder das Verbreitungsgebiet nicht im Wirkraum des Planungsgebietes liegt oder der benötigte Lebensraum nicht vorhanden ist.

Schädigungs-, Störungs- oder Tötungstatbestände für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten können entstehen. Für Fledermäuse werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für Vögel werden Vermeidungs-, CEF-, sowie ggfs. Überbrückungsmaßnahmen erforderlich. Für eine quantitative und artspezifische Festlegung der Maßnahmen sollte spätestens in der Vegetationsperiode vor Abbruch oder Anbau der betreffenden Bestandsgebäude eine Brutvogelkartierung der gebäudebrütenden Arten durchgeführt werden.

9. Untergrundverhältnisse

Es sind keine Verminderungen der Tragfähigkeit des Untergrundes [bei den Fl.Nrn. 597/3, 597/10, 601/1, 601/2, 601/5 und 601/15](#) zu erwarten, da die Kiesausbeutung mit anschließender Wiederauffüllung auf dem westlich des Plangebiets liegenden Flächen erfolgte.

Das westliche Teil der Flurnummer 601/8 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weist Auffüllungen und Altlasten auf. Das anfallende Niederschlagswasser soll im östlichen Teil dieses Grundstücks auf gewachsenen Boden versickert werden.

10. Klimatologisches Gutachten

Für das Baugebiet liegt eine klimatologisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Rau vom 11. Juli 2022 vor. Grundsätzlich werden im Gutachten keine negativen klimatischen Auswirkungen auf die Umgebung festgestellt. Auf die Empfehlungen im Gutachten zur Bauweise wird verwiesen.

11. Immissionsschutz

Die Anforderung des BVWP-Beschlusses vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16. wird durch das Vorhandensein des Gewerbegebietes nördlich des Grünwalder Weges (Fl. Nrn. 419/6, 419/4, 419/3, 419/5, 419/31, 419/2, 447/8, 409, 409/2 und 407) erfüllt, für das keine Emissionsbeschränkungen gelten.

gemäß Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/3 vom 25.08.2021 des Ingenieurbüros Greiner :

In der Gemeinde Unterhaching ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 164 A / 2019 für ein Gewerbegebiet westlich der Biberger Straße zur Aufwertung des Gewerbebestandes geplant. Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes Nord und derzeit bereits bebaut und wird gewerblich genutzt.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der Biberger Straße, der BAB A 8, der Straße „Am Sportpark“ sowie der Gauss Allee. Zudem wirken die Sportgeräusche des Sportparks Unterhaching sowie die Gewerbegeräusche der westlich, südlich und nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen auf das Plangebiet ein (vgl. Übersichtslageplan Anhang A, Seite 2).

Für die zu überplanenden Gewerbeflächen ist eine Emissionskontingentierung vorzunehmen.

Die bislang im Umfeld des Bebauungsplangebietes erstellten schalltechnischen Untersuchungen (z.B. zum Bebauungsplan Nr. 88b / 2007 und der südlich der Straße „Am Sportpark“ bestehenden und geplanten Nutzungen) werden als Grundlage entsprechend herangezogen.

Untersuchungsergebnisse

Verkehrsgeräusche

An den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des GE-Gebietes kommt es an den straßenzugewandten Fassaden zu Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) tags und von bis zu 59 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 Lärm für GE-Gebiete (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) zeigt geringe Überschreitungen der Orientierungswerte an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung zwischen 3 bis 4 dB(A).

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Gebäude vorzusehen.

Gewerbegeräusche

Durch die unter 4.2 festgesetzten Emissionskontingente wird eine Nutzung der Gewerbeflächen wie bislang ermöglicht. Hierzu wurden 5 maßgebende Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplangebietes gewählt und die Geräuschbelastung aus den gewerblichen Nutzungen des

Bebauungsplanes Nr. 164 A gemäß dem bisherigen Ansatz und dem neuen Emissionsansatz gegenübergestellt.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel zeigt, dass die möglichen Geräuschemissionen im nördlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 2,9 dB(A) reduziert wird und für die übrigen Bereiche nahezu konstant mit einem Schwankungsbereich von $\pm 0,3$ dB(A) bleiben.

Die Gesamtgeräuschbelastung aus den bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen zeigt an den maßgebenden Immissionsorte nahezu keine Veränderung. Durch die festgesetzten neuen Kontingente werden die bisherigen Nutzungen nicht zusätzlich eingeschränkt und die Geräuschbelastung an der maßgebenden Wohnbebauung nicht erhöht.

Die einschlägigen Immissionsrichtwerte werden an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten.

Sportgeräusche Spielvereinigung Unterhaching

Aufgrund des unter Punkt 4.3 genannten Schallemissionsansatz für die Sportanlage kommt es tagsüber außerhalb der Ruhezeiten an der geplanten Bebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von 56 dB(A) in den Obergeschossen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in Höhe von 65 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten werden eingehalten.

Innerhalb der Ruhezeiten können maximale Geräuschbelastungen von bis zu 67 dB(A) auftreten. Der Immissionsrichtwert wäre dann um 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen können nach den Kriterien der seltenen Ereignisse der 18.BImSchV beurteilt werden.

In der Regel ist jedoch davon auszugehen, dass innerhalb der Ruhezeiten keine zeitliche Überschneidung der Nutzungen (Fußballspiel mit maximaler Zuschauerzahl und intensiver Nutzung der Gewerbeeinheiten) vorliegt.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen unter Berücksichtigung des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes und der unter den Punkten 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 164A/2019 zur Aufstellung eines Gewerbegebietes in Unterhaching.

Unterhaching, den

GEMEINDE UNTERHACHING