

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 164 A für das Gewerbegebiet westlich der Biberger Straße**

## **GEMEINDE UNTERHACHING**

Fassungsdatum: 16.06.2020

### **D. Begründung zu den Festsetzungen für den Geltungsbereich Gewerbegebiet GE**

Mit Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2020 für den Bebauungsplan Nr. 164 A wurde die Änderung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet westlich der Biberger Straße umgesetzt.

Der Bebauungsplan 164A 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.

### **1. Allgemeine Situation**

Im Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 164 A 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,

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 Gewerbeansiedlung an. Im Süden wird das Gebiet durch die Straße „Am Sportpark“ begrenzt.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Unterhaching besitzt einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

### **3. Zielsetzung der Planung**

#### **Gewerbegebiet**

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.

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

Die mit dem Bebauungsplan zugelassene Grundfläche beträgt ca. 14.187 qm und liegt damit unterhalb der Flächenbegrenzung des §13a Abs. 2 Nr. 1 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.

#### **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 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, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Auf Grund der intensiven Gewerbeansiedlung im Bereich der Gemeindegrenzen von Unterhaching und Neubiberg werden auch Beherrbergungsbetriebe 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.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird weiter vorgesehen, da eine Deckung des Bedarfs an Einzelhandelsflächen im Bereich der Wohnbebauung und der Mischgebietsnutzung innerhalb des Gemeindegebietes untergebracht wird. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in dieser Randlage wird durch die Zielsetzung der verbrauchernahen Unterbringung nicht gedeckt. Die von der gerade auf Gemeindegebiet Neubiberg angesiedelten Nutzungen ausgehende Nachfrage wird aller Voraussicht nach weiter von den Einzelhandelsflächen innerhalb des CAMPEON gewährleistet.

Gesamtfläche Baugrundstück : ca. 25.793,81 m<sup>2</sup>  
maximal zulässige Grundfläche : ca. 20.635,05 m<sup>2</sup>

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

## 6. Erschließung und Stellplatznachweis

Der maximale Stellplatzbedarf errechnet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der GASTellV2008 wie folgt:

Gewerbegebiet:

Insgesamt ca. 59.326 m<sup>2</sup> Geschossfläche = Nutzungsfaktor 0,7 = ca. 41.528 m<sup>2</sup> Büronutzfläche

40 m<sup>2</sup> pro Stellplatz = 1.039 Stellplätze

hieraus 20% Besucherstellplätze = 208 Besucherstellplätze.

## 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.

Zur Energieversorgung ist der Anschluss an die Geothermie Unterhaching oder die Gasversorgung möglich.

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

## 8. Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen

Der B-Plan hat keine erheblichen Umweltauswirkungen. Das Gebiet ist als Gewerbestandort bereits jetzt fast vollständig versiegelt und weist außer in Randbereichen keine nennenswerte Vegetation auf. Schützenswerte Tier- und Pflanzenarten sind nicht nachweisbar. Der wertvollste Gehölzbestand befindet sich auf dem westlichen Nachbargrundstück und wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht tangiert.

Die Neubebauung stellt durch entsprechende Festsetzungen (Dachbegrünung, Entsiegelung von Stellplätzen, Neupflanzungen, Schutz der Nachbarbäume) eine ökologische Verbesserung dar.

Daher wird gemäß §113a BauGB im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 erfolgen soll. Auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Kurz-SAP) gem. §44 (1) BNatSchG zur Überprüfung auf schützenswerte Tier- und Pflanzenwelt im Planungsgebiet wird nicht benötigt.

## 9. Untergrundverhältnisse

Für das Baugebiet liegt kein Bodengutachten vor.

## 10. Immissionsschutz

gemäß Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 220002/2 vom 16.03.2020 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 66 dB(A) tags und von bis zu 57 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 1 bis 2 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 / 2019 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) bleibt.

Die Gesamtgeräuschbelastung aus den bestehenden bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen zeigt an den maßgebenden Immissionsorten 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.

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. 164 A / 2019 zur Aufstellung eines Gewerbegebietes in Unterhaching.

Unterhaching, den .....

GEMEINDE UNTERHACHING