

Vorlage Nr.: 2-BV/030/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 13.03.2019
Verfasser:

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße" der Gemeinde Oberschleißheim im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.03.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Für das Planungsgebiet bestehen mehrere Bebauungspläne, die sich in ihren jeweiligen Geltungsbereichen ergänzen, teilweise aber auch überlagern. Da die Bebauungspläne für das Planungsgebiet vereinzelt aus den 1960er-Jahre stammen und unterschiedliche Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) zu berücksichtigen sind, traten vermehrt Erschwernisse hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit neuer Vorhaben auf. Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 sollen einerseits die Festsetzungen der für das Gebiet geltenden Bebauungspläne inhaltlich überprüft und ggf. angepasst werden und diese mit der aktuellen Rechtslage in Einklang gebracht werden. Es soll zukünftig eine aus planungsrechtlicher Sicht belastbare Grundlage vorliegen, mit der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße eindeutig geprüft werden kann. Mit diesem Bebauungsplan soll auch die potenzielle Konfliktlage hinsichtlich der Lärmemissionen des Gewerbegebietes auf das nördlich angrenzende reine Wohngebiet näher betrachtet werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen der Standort und die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes östlich der Mittenheimer Straße nachhaltig gesichert werden.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die aufgeführten städtebaulichen, grünplanerischen und sonstigen Ziele:

- Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes mit Schwerpunkt auf dem produzierenden Sektor.
- Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele mit entsprechender Steuerung der Art der Nutzung durch Ausschluss einzelner Nutzungen, die Konflikte auslösen könnten.
- Ermöglichung einer moderaten Nachverdichtung im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung.
- Begrenzung der maximal möglichen Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen.
- Schaffung von nachhaltigen Grünstrukturen durch Sicherung und Ergänzung des bereits vorhandenen Rahmens aus Gehölz- und Vegetationsflächen mit Neupflanzungen in festgesetzten Grünkorridoren.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Auf Grundlage der schon vorhandenen Bebauungsstruktur werden großzügige Bauräume festgesetzt, in denen neben den Bestandsgebäuden auch neue Gebäude integriert werden können. Durch eine

leichte Erhöhung der maximal möglichen Geschossflächenzahl können die einzelnen Baugebiete moderat verdichtet werden, wobei der Schwerpunkt der Verdichtung in die Höhe, weniger in die Fläche gehen soll. Zur Strukturierung des Planungsgebietes und als Gegenpol zu den großzügigen Bauräumen werden die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Flurstücksgrenzen durch Festsetzung von Grünkorridoren und entsprechenden Neupflanzungen gestärkt. Mit diesem Planungskonzept wird dem Bedarf an Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der ökologischen Belange Rechnung getragen.

Das Planungsgebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt und weitgehend bebaut. Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt derzeit über keine weiteren frei verfügbaren Gewerbeflächen. Deshalb soll der Gewerbestandort östlich der Mittenheimer Straße in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 1,4 hält die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal mögliche Obergrenze für Gewerbegebiete (max. GFZ 2,4) ein. Durch diese Festsetzung wird die bisher im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte GFZ von 1,2 leicht erhöht.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine Belange der Stadt Garching betroffen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt keine Stellungnahme abzugeben und sofern sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, auch im weiteren Verfahren keine Stellungnahme abzugeben.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Bebauungsplan