

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:

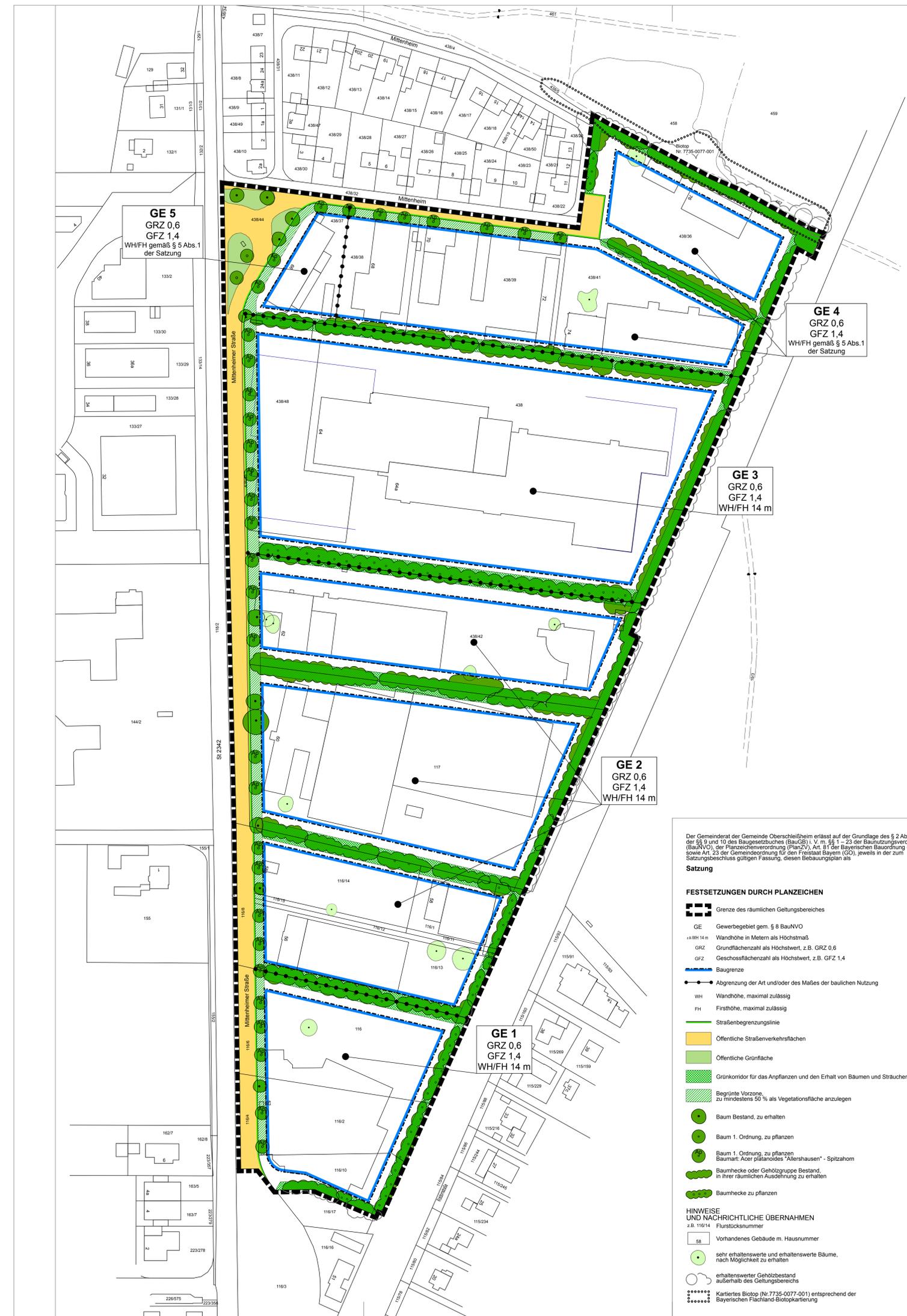
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Bebauungsplan



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- § 1 Bebauungsplan mit gründerischen Festsetzungen**
- (1) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 2a werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 79 aufgehoben.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
- (1) Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen,
- mit Ausnahme von jeweils einer Betriebswohnung je Gewerbegebiet
- Boardinghäuser
- Hotels
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- (3) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind unzulässig:
- Einzelhandelsnutzungen
- (4) Im Gewerbegebiet GE 4 sind unzulässig:
- Einzelhandelsnutzungen
- Tankstellen
- (5) Im Gewerbegebiet GE 5 sind unzulässig:
- Tankstellen
- Im Gewerbegebiet GE 5 sind ausnahmsweise zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, wenn das Kernsortiment nicht aus Lebensmitteln, Drogerie-/ Kosmetikartikeln, Gesundheitsartikeln, Lederwaren, Bekleidung, Druckereierzeugnissen, Papier- und Schreibwaren, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Spielwaren oder Schuhen besteht. Die genannten Artikel dürfen nur im Sinne eines Randsortimentes angeboten werden und zusammen max. 5% der Verkaufsfläche einnehmen.
- Bei der Errichtung eines ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels ist zu gewährleisten, dass er ausschließlich über die westlich am Gewerbegebiet GE 5 verlaufende Mittenheimer Straße erschlossen wird. Zu- und Abfahrten über die nördlich des Gewerbegebietes GE 5 verlaufende Straße sind nicht zulässig.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- § 4 Dächer, Dachaufbauten**
- (1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- (2) Dachaufbauten dürfen die maximalen Wandhöhen nicht überschreiten.
- (3) Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von den Fassaden einzurücken.
- § 5 Höhenentwicklung, Wandhöhen**
- (1) In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Gebäude mit einer Wandhöhe bzw. Firsthöhe zulässig, die sich innerhalb eines Winkels von 15° ausgehend von der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze der Bebauung nördlich bzw. nordwestlich der Straße "Mittenheim" ergibt. Eine maximale Wandhöhe von 14 m darf in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 jedoch nicht überschritten werden.
- (2) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten max. Wand- bzw. Firsthöhen ist die nächstgelegene Gehwegoberkante.
- (3) Der obere Bezugspunkt der festgesetzten max. Wandhöhe wird durch den Abschluss der Attika (bei Flachdächern) bzw. die Oberkante des Dachfirstes (bei geneigten Dächern) bestimmt.
- § 6 Bauweise**
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.
- § 7 Nebenanlagen**
- In den Gewerbegebieten GE 1 mit GE 5 sind Lagerplätze nur in den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.
- § 8 Grünordnung**
- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen bzw. zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Erhalten bleibender Baumbestand sowie planlich und textlich festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- (3) In den als „Grünkorridor zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen“ festgesetzten Bereichen sind mindestens je 60 m² ein mittelgroßer oder großer Laubbaum und mindestens je 3 m² ein Strauch zu pflanzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Eine Unterbrechung der Pflanzung für querende Zuwegungen ist zulässig. Die Grünkorridore sind von Nebengebäuden, Stellplätzen und Unterbautungen freizuhalten.
- (4) Die als „Begrünte Vorzone“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 50% als Pflanzflächen, Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen.
- (5) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (6) Befestigte Flächen, insbesondere oberirdische KFZ-Stellplätze, sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (7) Offene Stellplätze sind mit Bäumen I. oder II. Ordnung zu gliedern. Dabei ist pro fünf Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unversegelte Baumscheibe darf 10 m² bei einer Mindestbreite von 2,0 m nicht unterschreiten.
- (8) Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 18/20 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 16/18 cm Stammumfang.
- (9) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 16 m². Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme ist zu gewährleisten.
- (10) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m vorzusehen.
- (11) Bei allen Neupflanzungen sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Baumarten zu verwenden entsprechend der hieneweilich genannten Vorschlagsliste Bäume.
- (12) Die als zu erhalten festgesetzten Baumhecken und Baumgruppen sind in ihrer räumlichen Ausdehnung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (13) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind während Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) vor Beeinträchtigungen, z. B. in Form von Bodenverdichtungen, Abgrabungen oder direkten Schäden zu schützen. Die entsprechenden Richtlinien gemäß DIN 18920 sind zu beachten.
- (14) In den Gewerbegebieten sind alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer ab einer Fläche von 20 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm, einschließlich Dränschicht, vorzusehen.
- (15) An den Fassaden der Gebäude sind jeweils zwei Drittel der Gebäudeaußenwände mit fensterlosen Abschnitten von mindestens 4 m dauerhaft mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Klettergehölzen zu begrünen. Pro 2 m Fassadenbreite ist mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Wenn keine selbstklimmenden Arten verwendet werden, hat die Höhe der Rankhilfen mindestens 2/3 der Fassadenhöhe zu betragen. Geeignete Arten: siehe Vorschlagsliste Klettergehölze.
- (16) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung gründerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (17) Die Grünanlagen mit den zugehörigen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.
- § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**
- (1) Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie zu Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen erforderlich sind. Sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- (2) Aufschüttungen sind mit Ausnahme geringfügiger Geländemodellierungen ausgeschlossen.
- § 10 Einfriedungen, Zäune**
- (1) Einfriedungen sind als offene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind ohne durchgängigen Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten.
- (2) Als Material für Einfriedungen sind zulässig: nicht ummantelte Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Holzzäune mit senkrechter Latung.
- (3) Sichtschutzmaten sind unzulässig.
- § 11 Versickerung**
- (1) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, bevorzugt über offene Versickerungsmulden. Falls dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- Schallschutz**
- Für alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungsantrag vor Baubeginn oder bei Eigentümer- oder Pächterwechsel ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzschallpegel, insbesondere im Hinblick auf die nördlich und östlich des Planungsbereiches liegende Wohnbebauung nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des zuständigen Landratsamtes möglich (z.B. bei Büroanutzung).
- Stellplatzsetzung**
- Die Anzahl der pflichtigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ist nach der Satzung der Gemeinde Oberschleissheim über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und die Herstellung von Abstellflächen für Fahrräder (StiS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- Bodendenkmäler**
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- Alltasten**
- Für die Grundstücke im Geltungsbereich liegen keine Eintragungen im Alltastenkataster des Landratsamtes München vor (wird noch verifiziert). Dies ist jedoch nicht mit einer Alltastenfahrei gleichzusetzen, sondern bedeutet, dass derzeit keine Hinweise auf Alltasten vorliegen. Zugute tretende Bodenverunreinigungen sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu entsorgen.
- Vorschlagsliste Bäume**
- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Große Bäume | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides, auch in Sorten | Stadt-Linde |
| Tilia cordata "Greenspire" | Platanus |
| Platanus acerifolia | Zerr-Eiche |
| Quercus cerris | Trauben-Eiche |
| Quercus petraea | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Schein-Akazie |
| Robinia pseudoacacia, auch in Sorten | |
| Mittelgroße Bäume | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | Purpur-Erle |
| Alnus spaethii | Hänbuche |
| Carpinus betulus, auch in Sorten | Baum-Hassel |
| Corylus colurna | Blüten-Esche |
| Fraxinus ornus | Hopfenbuche |
| Ostrya carpinifolia | Trauben-Kirsche |
| Prunus padus "Schloss Tiefert" | Mehlbeere |
| Sorbus aria, auch in Sorten | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus intermedia „Brouwers“ | |
- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Oberschleissheim am 18.09.2017 gefasst und am 2017 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2018 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2018 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Oberschleissheim am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Oberschleissheim am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Oberschleissheim, den (Siegel)
-
Christian Kuchbauer, Erster Bürgermeister
2. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§4 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Oberschleissheim, den (Siegel)
-
Christian Kuchbauer, Erster Bürgermeister

GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 79
GERWERBEGEBIET ÖSTLICH DER MITTENHEIMER STRASSE

