

Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 60d Gewerbegebiet Bruckmannring – 4. Änderung
	Entwurf
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Bearb.: Birgit Kastrup Tel. +49 (0)89 53 98 02-76 Az.: 610-41/2-58c
Plandatum	21.09.2015 (Entwurf) 12.12.2016 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Ziel des Bebauungsplans und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets	5
4. Art der Nutzung	6
5. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise.....	7
6. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen.....	8
7. Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
8. Erschließung	10
9. Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
10. Grünordnung	13
11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	13
12. Immissionsschutz	13
13. Kosten für die Gemeinde.....	14
14. Zeitliche Realisierung	14

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 133/52 Teilstück, 146, 146/1, 174, 174/4, 174/5 und 174/6, alle Gemarkung Oberschleißheim.

1 Vorbemerkung

Anfang der 80er Jahre hat die Gemeinde Oberschleißheim einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet westlich der Mittenheimer Straße (Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet II westlich der Mittenheimer Straße“ i.d.F. vom 01.06.1981, rechtswirksam seit dem 07.04.1982) aufgestellt. Die Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Ende der 90er Jahre wurde mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Bruckmannring West (Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Bruckmannring West“ i.d.F. vom 22.09.1998, rechtswirksam seit dem 29.10.1998) eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen vorgenommen. Damit sollte eine Betriebserweiterung eines am Standort ansässigen Betriebs ermöglicht werden. Auch diese Erweiterungsgrundstücke sind mittlerweile bebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Bruckmannring“ (i.d.F. vom 14.06.2005, rechtswirksam seit dem 12.10.2005), der Teilbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 21 und dem Bebauungsplan Nr. 51 zusammenführt, hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für aktuelle und spätere Betriebserweiterungen der ortsansässigen Betriebe geschaffen, um ihnen z.B. durch eine Aufstockungsmöglichkeit eine Entwicklungsperspektive zu eröffnen und einen Verbleib am Standort zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60a „Gewerbegebiet Bruckmannring“ - 1. Änderung (i.d.F. vom 19.12.2006, rechtswirksam seit dem 28.02.2007) hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nochmalige Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen geschaffen, um dort die Expansionsmöglichkeit für einen am Standort ansässigen Betrieb mit den entsprechenden Vorkehrungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60b „Gewerbegebiet Bruckmannring“ – 2. Änderung (i.d.F. vom 22.12.2009, rechtswirksam seit dem 30.12.2009) hat die Gemeinde erneut eine Möglichkeit zur Erweiterung von Betriebsflächen geschaffen, und zwar im Rahmen einer Aufstockung eines bestehenden Gebäudes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 60c „3. Änderung, Südliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“ (i.d.F. vom 26.11.2013) hat die Gemeinde erneut eine Möglichkeit zur Erweiterung von Betriebsflächen inkl. der entsprechenden Vorkehrungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60d „Gewerbegebiet Bruckmannring – 4. Änderung“ vom 20.07.2015 möchte die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 60c, mit dem die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets vorbereitet wurde, in einigen Punkten ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 liegen vor.

Zur Verdeutlichung der Änderungen, ist in der Planzeichnung der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 60c grau hinterlegt. Die neuen Festsetzungen in der Planzeichnung sind ausnahmslos farbig (blau, grün, schwarz) dargestellt. Die digitale Flurkarte gibt den aktuellen Stand 2016 wieder.

2 Ziel des Bebauungsplans und planungsrechtliche Voraussetzungen

Ziel des Bebauungsplans Nr. 60d ist es, den Bebauungsplan Nr. 60c, „3. Änderung, Südliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“ so zu ändern, dass

- die Errichtung eines Bürogebäudes auch im Baugebietsteil B zulässig ist,
- das künftige Gebäude im Baugebietsteil A mit einheitlicher Wandhöhe errichtet werden kann,
- eine Verbindungsbrücke vom künftigen Bürogebäude im Baugebietsteil A sowie im Baugebietsteil B zu den nördlich gelegenen Bestandgebäuden sowie eine Verbindungsbrücke zwischen den beiden neuen Gebäuden zulässig wird, und
- ein technischer Betriebsraum für eine Brunnenanlage innerhalb der privaten Grünfläche zulässig wird.

Zudem müssen grünordnerische und gestalterische Festsetzungen des rechtswirksamen Plans an die Erfordernisse, die sich aus der Büronutzung ergeben, wie z.B. brandschutztechnische Anforderungen, angepasst werden.

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 6.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, u.a. durch die 13. Änderung, die die westliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring betrifft und am 29.10.1998 wirksam wurde sowie die 18. Änderung i.d.F.v. 19.12.2006, die eine erneute Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zum Gegenstand hat und am 28.02.2007 wirksam wurde. Zuletzt wurde der Flächennutzungsplan durch die 25. Änderung i.d.F. vom 26.11.2013 geändert. Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung wurde im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 60c „3. Änderung, Südliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“ die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60d entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 60c. Für den Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde im Osten Gewerbegebiet und im Westen Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 60d entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

In den Punkten, die der Bebauungsplan Nr. 60d nicht regelt, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60c weiterhin gültig. Dies gilt auch für die zugehörige Begründung inkl. Umweltbericht.

Belange der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird dem Ziel des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insofern gerecht, als durch die Planung eine Änderung an einer bereits planungsrechtlich gesicherten, kompakten baulichen Ergänzung eines bestehenden Gewerbegebiets vorbereitet wird.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Bebauungsplangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Hauptortes der Gemeinde Oberschleißheim, an der Grenze zum Stadtgebiet Unterschleißheim.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich das bestehende Gewerbegebiet am Bruckmannring, im Osten der nördliche Teil des Huppwaldes. Im Süden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und umfasst ca. 19.290 qm. Er ist im östlichen Bereich bereits mit einem Bürogebäude bebaut. Dessen Genehmigung erfolgte nach § 33 Abs. 3 BauGB bereits während dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 60c bereits als öffentliche Grünfläche angelegt.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

4 Art der Nutzung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 60c ist festgesetzt, dass in dem mit B bezeichneten Baugebietsteil nur ein Firmenparkhaus mit Entsorgungshof zulässig ist (Festsetzung A 2.4). Diese Festsetzung wird gestrichen. Es sind somit im Baugebietsteil B die gleichen Nutzungsarten zulässig, wie sie der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 60c bisher nur für den Baugebietsteil A zulässt (die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandel und selbstständigen Lagerplätzen). Damit wird das geplante Bürogebäude im Baugebietsteil B zulässig.

Grund für die Änderung der Nutzungsart ist, dass die Fa. Schreiner gegenüber der Gemeinde deutlich gemacht hat, dass der Bedarf an Büroflächen erheblich angewachsen und ein Neubau dringend erforderlich ist. Aus betrieblicher Sicht stellt der Baugebietsteil B einen idealen Standort für ein Bürogebäude dar, da der Bauraumzuschnitt günstig sei, und mit einer Verbindungsbrücke die Anbindung an vorhandene Produktionsgebäude geschaffen werden könnte. Bisher seien Büroflächen nur innerhalb von Produktionsgebäuden oder als Aufstockung realisiert worden.

Hinzu kommt, dass für den bisher im Baugebietsteil B geplanten Recyclinghof zwischenzeitlich ein anderer Standort gefunden werden konnte. Die Fa. Schreiner hat dazu am Bruckmannring ein dem Betriebsstandort benachbartes Anwesen (Bruckmannring Nr. 24) erworben und den Recyclinghof dorthin verlegt.

Die Gemeinde war sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60c bewusst, dass die Baudichte im Baugebietsteil B die bisher übliche Dichte im Gewerbegebiet überschreitet. Sie hat dies mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Tatsache, dass diese Überschreitungsmöglichkeit nur einer speziellen, der gewerblichen Hauptnutzung dienenden Anlage zugebilligt wird, als hinnehmbar betrachtet.

Dass sie die überdurchschnittlich hohe Dichte nun auch für ein Bürogebäude als vertretbar betrachtet, begründet sich darin, dass die Fa. Schreiner die dringende Erforderlichkeit des Bürogebäudes sowie die hohe Eignung des Standorts dafür deutlich gemacht hat. Das Gebäude soll kompakt und mit direktem Anschluss an bestehende Gebäude realisiert werden. Die Kubatur sowie die Höhenentwicklung im Baugebietsteil B bleiben so erhalten, wie sie der gültige Bebauungsplan Nr. 60c festsetzt.

Insgesamt kommt die Gemeinde daher zu der Auffassung, dass aus der Nutzungsänderung keine nachteiligen städtebaulichen Wirkungen erwachsen, wenn zugleich sichergestellt ist, dass für die zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze eine geordnete und gestalterisch befriedigende Stellplatzlösung erreicht wird (siehe hierzu Pkt. 7 Stellplätze und Nebenanlagen).

Desweiteren schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines technischen Betriebsgebäudes mit Brunnenanlage innerhalb der privaten Grünfläche im Westen des Plangebiets. Die Größe und der Standort des Ge-

bäudes folgen betrieblichen Erfordernissen. Die Grundfläche für den sog. Schalt-schrankraum wird auf maximal 30 qm und die maximale Wandhöhe auf 480,65 m ü. NN, was einer Höhe von 3,55 m über natürlichem Gelände entspricht, begrenzt.

5 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche, Bauweise

Mit der Bebauungsplanänderung entfallen die zur freien Landschaft hin abgestuften Wand- und Firsthöhen im Baugebietsteil A. Nach Angaben des Bauherrn sind diese mit den Produktionsabläufen und den daraus erwachsenden Anforderungen an die Gebäudekubatur nicht vereinbar. Für den gesamten Bauraum wird nun eine einheitliche Wand- und Firsthöhe von 494,5 m ü. NN festgesetzt, womit die ‚Knödelnlinien‘ zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen sowie Geschossigkeit entbehrlich werden.

Die neue max. Wand- und Firsthöhe liegt 0,6 m über der im rechtswirksamen Plan festgesetzten und ermöglicht eine durchgängig dreigeschossige Bauweise für das gesamte Produktionsgebäude. Aus städtebaulicher Sicht ist dies wie auch der Verzicht auf die Höhenstaffelung für die Gemeinde hinnehmbar, da auch bei den nördlich angrenzenden Gebäuden keine durchgängige Höhenstaffelung der Gebäude umgesetzt wurde und sich diese dennoch durch ihre zurückhaltende Architektur gut in die Umgebung, speziell die Ortsrandlage, einfügen. Da es sich um den gleichen Bauherren handelt, ist die Gemeinde zuversichtlich, dass auch der Neubau im Baugebietsteil A eine sehr hohe Gestaltqualität haben wird.

Aufgrund der daraus insgesamt resultierenden Erhöhung der Geschossfläche ergibt sich das Erfordernis, die max. zulässige GFZ von 1,2 auf 1,25 anzuheben.

Um die räumliche Nähe des Bürogebäudes zu den benachbarten Gebäuden des Betriebsstandorts optimal nutzen zu können, werden im nördlichen Teil des Baugebietsteils B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nach allen Seiten baulich geschlossene, eingeschossige Fußgängerbrücke im ersten Geschoss geschaffen. Es wird dadurch der direkte Brückenschlag zum nördlich gelegenen Produktionsgebäude ermöglicht.

Für den Baugebietsteil A war im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits eine Möglichkeit zum Bau einer Brücke zum nördlich angrenzenden Bestandsgebäude enthalten. Diese wird beibehalten, die Mindesthöhe der Unterfahrt aufgrund betrieblicher Anforderungen jedoch um 0,3m von 482,5 m auf 482,8 m ü. NN angehoben. Ergänzend wird außerdem noch ein max. 4 m breiter Tunnel im Untergeschoss ermöglicht. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.

Durch eine Erweiterung der Baugrenzen wird darüber hinaus der Bau einer weiteren nach allen Seiten baulich geschlossenen, eingeschossigen Fußgängerbrücke als Verbindung zwischen den Gebäuden in den Baugebietsteilen A und B geschaffen.

6 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

Aus betriebstechnischen Gründen sind auf dem Dach des Bürogebäudes im Baugebietsteil B technische Anlagen erforderlich, die über die maximale Wandhöhe hinausragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Anlagen, beschränkt sie aber gleichzeitig auch auf den erforderlichen Umfang (Grundfläche max. 40 qm, Überschreiten der maximalen Wandhöhe um maximal 1,55 m).

Im Baugebietsteil A wird die Zulässigkeit von technischen Anlagen auf dem Dach auf maximal 2,00 m über der maximalen Wandhöhe beschränkt. Auf eine Grundflächenbeschränkung wird in diesem Fall verzichtet, da die Erfahrung gezeigt hat, dass der Umfang dieser Anlagen gegenüber der Gebäudegrundfläche i.d.R. deutlich untergeordnet ist.

Die bisherige Festsetzung, dass Einfriedungen auf den Baugrundstücken nur an der Innenseite der Gehölzpflanzungen zulässig sind, hat sich nach Aussagen der Fa. Schreiner im betrieblichen Alltag nicht bewährt und steht beim Neubau des Bürogebäudes u.U. in Konflikt mit Belangen der Feuerwehr. Daher wird diese Festsetzung gestrichen. Die durch die weiterhin geltenden Festsetzungen zu Höhe und Material der Zäune bewirkte zurückhaltende Gestaltung der Einfriedungen stellt trotz des Wegfalls der Festsetzung zur Lage sicher, dass die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

7 Stellplätze und Nebenanlagen

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Stellplatznachweis nun, anders als in der Entwurfsfassung vom 21.09.2015, wieder so wie im gültigen Bebauungsplan Nr. 60c geregelt. Das heißt, es gilt die rechtswirksame Festsetzung A 6.1 des Bebauungsplans Nr. 60c, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen oder einem ausschließlich dafür vorgesehenen Grundstück nachzuweisen sind.

Der Nachweis der Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen in den Baugebietsteilen A und B soll in zwei neuen Parkhäusern unmittelbar im Anschluss an die beiden bestehenden Parkhäuser auf den Flurnummern 133/42 und 133/50 erfolgen. Um die neuen Parkhäuser planungsrechtlich zu sichern, stellt die Gemeinde derzeit nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet am Bruckmannring den Bebauungsplan Nr. 60e „5. Änderung; Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets am Bruckmannring“ auf.

Für das im Baugebietsteil B bereits errichtete Bürogebäude soll der Stellplatznachweis künftig ebenfalls in den Parkhäusern erfolgen. Bis zu deren Fertigstellung wird interimswise die noch unbebaute Fläche im Plangebiet als oberirdische Stellplatzanlage genutzt.

Der Stellplatzbedarf des Bürogebäudes im Baugebietsteil B wird von den ausführen-

den Architekten mit 108 Stellplätzen beziffert. Dies war auch Gegenstand des Bauantrags.

Stellplatzbedarf Bürogebäude (Gebäude 6)

Hauptnutzfläche m ²	Schlüssel	erf. Stellplätze
3243,55 m ²	30 m ² HNF/STP	108,12 STP
Summe der für den Neubau Geb. 6 erforderlichen Stellplätze (gerundet)		108 STP

Quelle: A+P Architekten, Stellplatznachweis, Stand 16.11.2016

Der Stellplatzbedarf des Produktions- und Bürogebäudes im Baugebietsteil A wird von den ausführenden Architekten mit 186 Stellplätzen beziffert. Der Gesamtbedarf innerhalb des Geltungsbereichs beträgt somit 294 Stellplätze.

Stellplatzbedarf Produktionsgebäude (Gebäude 7)

anrechenbare Nutzfläche für die Stellplatzberechnung:

Geschoß	Raumbezeichnung	Fläche m ²	Schlüssel	erf. Stellplätze
UG	BGF:	3190,2 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	159,51 m ²	30 m ² /STP	5,32 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2392,65 m ²	60 m ² /STP	39,88 STP
EG	BGF:	3291,5 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	164,575 m ²	30 m ² /STP	5,49 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2468,625 m ²	60 m ² /STP	41,14 STP
1.OG	BGF:	3380,15 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	169,0075 m ²	30 m ² /STP	5,63 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2535,1125 m ²	60 m ² /STP	42,25 STP
2.OG	BGF:	3237,94 m ²		
	Büro- u.Verwaltung (5 % der BGF)	161,897 m ²	30 m ² /STP	5,40 STP
	Produktion (75 % der BGF)	2428,455 m ²	60 m ² /STP	40,47 STP
Summe der für den Neubau Geb. 7 erforderlichen Stellplätze (gerundet)				186 STP

Quelle: A+P Architekten, Stellplatznachweis, Stand 16.11.2016

Nach dem aktuellen Stand der Planung wird in den neuen Parkhäusern folgendes Stellplatzangebot geschaffen:

Parkhaus West	240 Stellplätze
Parkhaus Ost	252 Stellplätze
Summe	492 Stellplätze

Es werden also deutlich mehr Stellplätze entstehen als für die beiden Bauvorhaben im Plangebiet benötigt werden.

Die Zuordnung der in den Parkhäusern neu entstehenden Stellplätze zu den Vorhaben im Geltungsbereich dieser Änderung (Fl.Nr. 146 und 146/1) erfolgt im Bebauungsplan Nr. 60e, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Parkhausbauten schaffen soll.

8 Erschließung

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ändert sich gegenüber der Erschließungssituation im Bebauungsplan Nr. 60c nicht. Die Zufahrt für Pkw, Lkw und Fahrräder erfolgt weiterhin über das betriebseigene Gelände im Norden.

Äußere Erschließung

Die Äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über den Bruckmannring und die St 2342.

Um Aussagen über die derzeitige Verkehrssituation am Bruckmannring und in der Hirschplanallee sowie über die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an die St 2342 zu erhalten, hat die Gemeinde ein verkehrliches Gutachten beauftragt. Das Gutachten - „Verkehrsuntersuchung Erweiterung Gewerbegebiet Bruckmannring“, 5. Februar 2015, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak – ist als Anlage Teil der Begründung.

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde in der Untersuchung die Realisierung eines Bürogebäudes sowie eines Produktionsgebäudes unterstellt. Damit bewegt man sich in Bezug auf die Leistungsfähigkeitsberechnungen auf der sicheren Seite.

Untersucht wurde die Stellplatzunterbringung in einem Parkhaus in zwei Standortvarianten:

Standortvariante A: Parkhaus im Norden des Geländes, nördlich des bestehenden Parkhauses I

Standortvariante B: Parkhaus im Süden der Erweiterungsfläche

Es war die Frage zu beantworten, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geänderten Nutzungen auf der Erweiterungsfläche noch leistungsfähig über den Bruckmannring und die signalisierte Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring abgewickelt werden kann. Als Alternative war zu prüfen, wie sich bei der Standortvariante B die Erschließung über die Hirschplanallee auf die Leistungsfähigkeit der unsignalisierten Einmündung St 2342 / Hirschplanallee auswirkt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die St 2342 ist heute mit 16.900 Kfz/Tag nördlich und 16.000 Kfz/Tag südlich der Kreuzung Mittenheimer Straße / Bruckmannring stark belastet. Das Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes Bruckmannring beträgt rd. 2.400 Kfz/Tag als Summe des ein- und ausfahrenden Verkehrs, davon sind rd. die Hälfte Verkehr der Fa. Schreiner. Die signalisierte Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring ist heute in den Spitzenstunden mit Qualität A uneingeschränkt leistungsfähig. An der unsignalisierten Einmündung St 2342 / Hirschplanallee liegen die mittleren Wartezeiten für den Linkseinbieger von der Hirschplanallee in die St 2342 Richtung Nord bereits heute bei

rd. 35 Sekunden, was der gerade noch ausreichenden Qualitätsstufe D entspricht.

Durch die Erweiterung des Firmengeländes Schreiner mit einem Bürogebäude und einem Produktionsgebäude, für die ein Parkhaus mit rd. 300 Kfz-Stellplätzen erforderlich wird, wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 600 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des ein- und ausfahrenden Verkehrs induziert. Die Führung des zusätzlichen Verkehrs über den Bruckmannring, die bei beiden Standortvarianten des Parkhauses möglich wäre, ist verkehrlich unproblematisch. Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung St 2342 / Mittenheimer Straße / Bruckmannring ist auch nach Erweiterung des Gewerbegebietes mit der besten Verkehrsqualität A gegeben, es sind keine baulichen oder signaltechnischen Änderungen notwendig.

Bei einer alternativen verkehrlichen Erschließung über die Hirschplanallee, was nur bei Standortvariante B möglich wäre, erhöht sich die Belastung der Hirschplanallee um 600 Kfz/Tag, was in Höhe des neuen Wohngebietes eine Verkehrszunahme um rd. 55% bedeutet. An der Einmündung St 2342 / Hirschplanallee wäre die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich, um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu ermöglichen.“ (Prof. Dr. Kurzak, 05.02.2015, S. 10)

ÖPNV

Das Plangebiet liegt in etwa 650m Luftlinien-Entfernung vom S-Bahn-Haltepunkt Oberschleißheim entfernt, also in guter rad-, aber auch in fußläufiger Erreichbarkeit.

Ruhender Verkehr

Es ist beabsichtigt, die erforderlichen Stellplätze für das Bürogebäude sowie für das geplante Produktionsgebäude im Norden des Gewerbegebiets Am Bruckmannring durch Erweiterung der beiden bestehenden Parkhäuser der Fa. Schreiner unterzubringen (siehe hierzu auch Pkt. 7). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schafft die Gemeinde zur Zeit mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60e.

9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	keine
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	keine
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	Energetisch optimierte Gebäudeplanung, kompakter Baukörper
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂-neutrale Materialien)</p>	Kompakte Standortentwicklung, optimierte Betriebsabläufe, kurze innerbetriebliche Wege

10 Grünordnung

Im Süden und Osten sollen die Gewerbebauten durch Baumgruppen und Feldgehölzpflanzungen eingegrünt werden. Dies wird durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sichergestellt.

Durch die geplante Errichtung eines Bürogebäudes im Baugebietsteil **B** ändern sich die Anforderungen an die Rettungswege, was wiederum Einschränkungen für die Bepflanzung entlang dieser Wege mit sich bringt. Die rechtswirksame textliche Festsetzung 8.4 des Bebauungsplans Nr. 6c wird daher modifiziert:

Die rechtswirksame textliche Festsetzung: *„Entwicklungsziel im Osten und Norden: flächige Feldgehölzpflanzung, Pflanzabstand von 1,5m in versetzten Reihen. Entwicklungsziel im Süden zur freien Landschaft: Pflanzung von 15 Einzelbäumen und Anlage einer Feldgehölzpflanzung, ebenfalls Pflanzabstand von 1,5m in versetzten Reihen“* entfällt.

Stattdessen wird neu festgesetzt: *„Entwicklungsziel im Osten und Norden: flächige Feldgehölzpflanzung, Pflanzabstand von 1,5m in versetzten Reihen. Innerhalb der östlichen Fläche ist ein versickerungsfähiger Wartungsweg von max. 2,5 m Breite zulässig. Entwicklungsziel im Süden zur freien Landschaft: Pflanzung von 15 Einzelbäumen und Anlage einer Feldgehölzpflanzung, ebenfalls Pflanzabstand von 1,5m.“*

Auf die versetzten Reihen bei der Feldgehölzpflanzung im Süden wird verzichtet, um den Rettungsweg dauerhaft freizuhalten und trotzdem eine frei wachsende Pflanzung zu ermöglichen. Dies wäre bei einem zweireihigen Bewuchs nicht möglich.

Zudem wird in der östlichen Anpflanzungsfläche ein Wartungsweg ermöglicht, der für das Bürogebäude erforderlich ist.

Insgesamt ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Nordosten etwas verkleinert, was der Unterbringung von Fahrradstellplätzen und Rettungswegen geschuldet ist.

11 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da sich durch den Bebauungsplan Nr. 60d keine für die saP relevanten Änderungen ergeben, gelten die Aussagen der saP zum Bebauungsplan Nr. 60c fort.

12 Immissionsschutz

Um Immissionskonflikte durch das Heranrücken des Gewerbegebiets an die Wohnbebauung an der Hirschplanallee zu vermeiden, wurden auf Grundlage eines beauftragten Immissionsgutachtens Emissionskontingente gemäß DIN 45691 sowie ergän-

zende immissionsbezogene Regelungen im Bebauungsplan Nr. 60c festgesetzt.

Diese bleiben unverändert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsabläufe eingehalten werden.

13 Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

14 Zeitliche Realisierung

Die Realisierung der Baumaßnahme ist in den nächsten Jahren geplant.

Gemeinde: Oberschleißheim, den

.....
(Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister)

Anlage

Verkehrsuntersuchung Erweiterung Gewerbegebiet Bruckmannring, 5. Februar 2015,
Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak