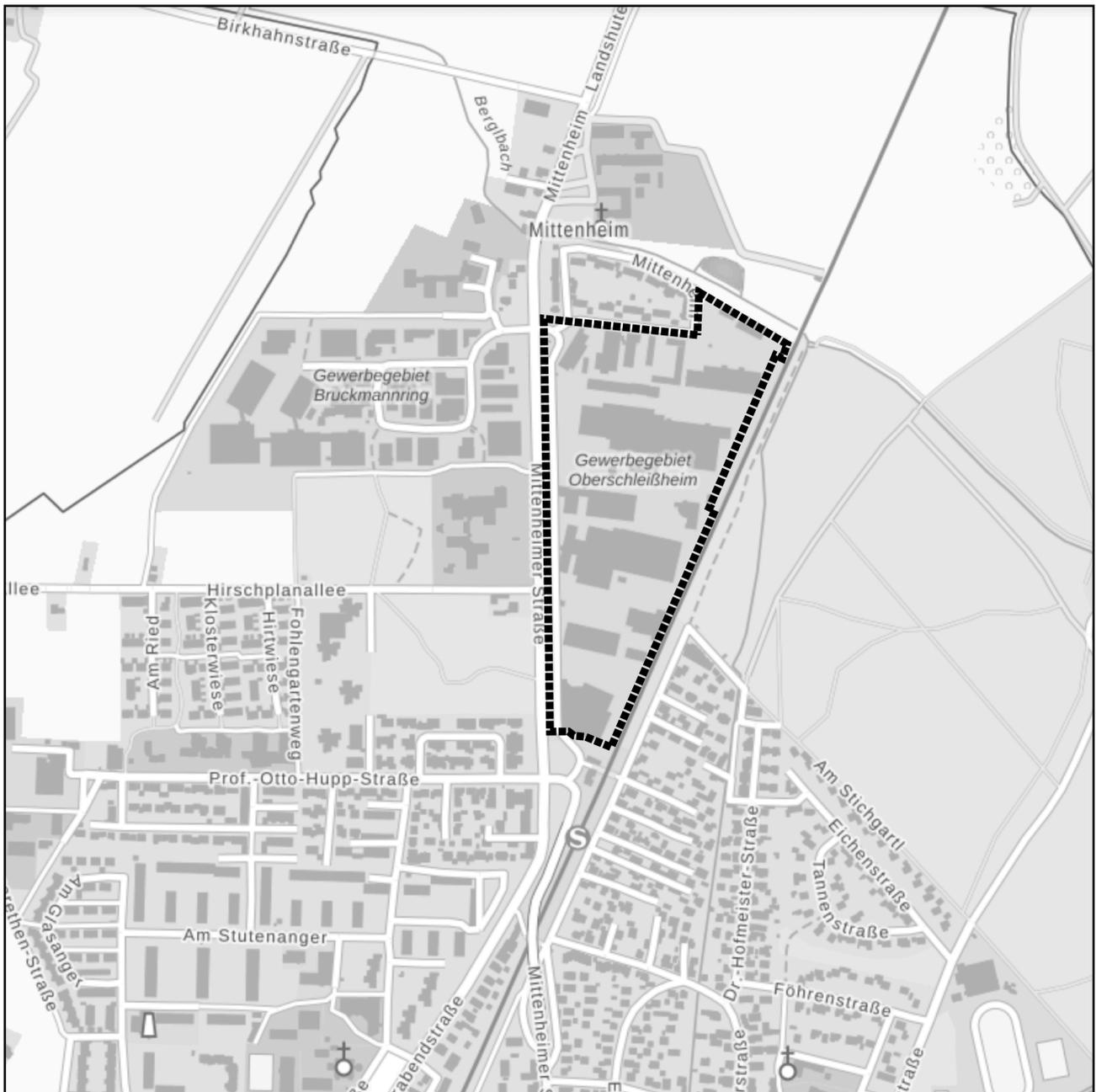


Gemeinde Oberschleißheim

Bebauungsplan Nr. 79

„Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“

## Begründung



In der Fassung vom **13.02.2019**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 79  
„Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“

## **Begründung**

**Entwurfssfassung zu den Verfahren nach  
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1**

Bearbeitung:

Stadtplanung Breunig  
Seitzstraße 19  
80538 München

Fisel und König  
Büro für Landschaftsplanung  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....4**

    1.1. Geltungsbereich .....4

**2. Ausgangssituation .....4**

    2.1. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....4

    2.2. Ziele der Raumordnung .....5

    2.3. Flächennutzungsplan.....5

    2.4. Natürliche Grundlagen.....6

    2.5. Schutzgebiete .....7

**3. Planungsrechtliche Ausgangslage .....7**

**4. Ziele des Bebauungsplanes.....8**

**5. Planungskonzept des Bebauungsplanes .....8**

    5.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee .....8

    5.2. Art der baulichen Nutzung .....9

    5.3. Maß der baulichen Nutzung .....10

    5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....11

    5.5. Dachformen, bauliche Gestaltung .....12

    5.6. Verkehrserschließung .....12

    5.7. Grünordnung .....12

    5.8. Aufschüttungen und Abgrabungen .....14

    5.9. Einfriedungen .....14

    5.10. Immissionsschutz .....14

    5.11. Auswirkungen der Planung .....15

    5.12. Flächenbilanz.....16

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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. Gleichzeitig liegen nunmehr für einzelne Teilbereiche innerhalb des Planungsgebietes Bauanträge vor, die aus planungsrechtlicher Sicht zu prüfen und zu beurteilen sind.

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.

### 1.1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Oberschleißheim, unmittelbar nördlich des Bahnhofes, Im Westen wird das Planungsgebiet von der Mittenheimer Straße begrenzt, über die das Gebiet erschlossen ist.

Im Osten verläuft die Bahnlinie München – Regensburg.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet die Siedlung „Mittenheim“ an, die als „reines Wohngebiet“ festgesetzt ist.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

116, 116/1, 116/2, 116/4, 116/6, 116/8, 116/10, 116/11, 116/12, 116/13, 116/14, 116/15, 117, 438, 438/36, 438/37, 438/38, 438/39, 438/41, 438/42, 438/44, 438/45.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 umfasst eine Fläche von ca. 13,3 ha.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Gebäudestruktur besteht großteils aus gewerblich geprägten, teilweise großflächigen Hallenstrukturen mit ein bis drei Geschossen, Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Im Süden besteht ein Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt).

Südlich schließt der Ortskern Oberschleißheims mit dem Bahnhof an.

Westlich schließt das Gewerbegebiet „Bruckmannring“ an. Das nördlich angrenzende reine Wohngebiet „Mittenheim“ ist durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Reihenhäuser geprägt.

Aus grünordnerischer Sicht erfährt das Plangebiet einerseits Prägung durch die Baum—und Gehölzreihen entlang der Mittenheimer Straße. Daneben sind nahezu durchgängig zwischen den Baugrundstücken gliedernde Gehölzstreifen vorhanden. Allerdings ist ihre Qualität in einigen Abschnitten durch herangerückte Nutzung deutlich eingeschränkt oder durch kürzlich erfolgte Fällungen nahezu verloren gegangen.

Schließlich besteht nach Osten entlang den Bahngleisen ein weitgehend durchgängiges Gehölzband aus meist naturnahen Baumhecken.

Dieser „grüne“ Rahmen aus Gehölzen stellt für das gesamte Gewerbegebiet eine wertvolle Eingrünung des Gewerbegebiets dar, dessen Wirkung auf das Stadtbild insbesondere aufgrund der zentrumsnahen Lage des Gewerbegebiets als hoch zu bewerten ist.

## **2.2. Ziele der Raumordnung**

### **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Gemeinde Oberschleißheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.09.2013, im Bereich des „Verdichtungsraumes München“. Der LEP formuliert unter dem Kapitel ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ (LEP 2013 3.2 (Z): „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“

In Kapitel 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ wird formuliert, dass „insbesondere in verdichteten Räumen, klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden sollen.“

### **Regionalplan (RP)**

Im Regionalplan der Region München ist Oberschleißheim als „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt und liegt an einer nord-süd verlaufenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Gemäß den Allgemeinen Grundsätzen zur nachhaltigen Raumentwicklung sollen „Die Standortvoraussetzungen und -potentiale für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung optimiert werden. Hierzu sollen die wirtschaftsnahe und verkehrliche Infrastruktur ausgebaut sowie die Flächenverfügbarkeit an geeigneten Standorten erhöht werden“. Ebenso soll laut Regionalplan eine „verstärkte Innenentwicklung gefördert werden.“ Das Planungsgebiet selbst wird als „Gewerbliche Baufläche“ und als „Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt“ dargestellt.

## **2.3. Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb des Gewerbegebietes sind mehrere Standorte für Umspannstationen ausgewiesen.

Entlang der Mittenheimer Straße verläuft eine durchgehende vorhandene Baumreihe, entlang der Bahnlinie eine geplante Baumreihe. Das dargestellte Gewerbegebiet wird allseits durch eine umlaufende Randeingrünung begrenzt.

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes ist der ost-west-verlaufende Grenzgraben mit seinen Randstreifen als Biotopfläche entsprechend der

Bayerischen Biotopkartierung erfasst (Biotop-Nr. 7735-0077-001).

## **2.4. Natürliche Grundlagen**

Naturräumlich liegt das Plangebiet in nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene und ist nahezu eben.

Die natürlichen Schutzgüter haben folgende Bedeutung:

### **Boden**

Geologisches Ausgangsmaterial sind die quartären Kiessande der Schotterebene. Die darauf natürlicherweise entstandenen Böden (hier: Pararendzinen auf carbonatreichen Schottern mit Flussmergeldecke) besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern.

Im Geltungsbereich sind die Böden durch die langjährige und intensive menschliche Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad stark überprägt, so dass kaum noch von natürlich gewachsenen Böden auszugehen ist.

### **Wasser**

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Grundwasserkörper liegt ca. 5 m unter Flur und ist aufgrund der geologischen Voraussetzungen empfindlich gegenüber Stoffeinträgen.

### **Klima und Luft**

Klimatisch trägt das Plangebiet weder zu einer nennenswerten Frisch- oder Kaltluftbildung bei, da es intensiv überbaut ist, noch ist es Teil eines wichtigen klimatischen Ausgleichskorridors, daher ist es für Klima und Luft ohne größere Bedeutung.

### **Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume**

Auch für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume hat der Geltungsbereich aufgrund der Versiegelung und Nutzung grundsätzlich keine nennenswerte Bedeutung. Lediglich für siedlungsbewohnende Fledermaus- und Vogelarten können einerseits in Ritzen und Spalten an Gebäuden oder deren Dachböden und andererseits in größeren Gehölzen Quartiere bzw. Brutplätze vorhanden sein.

### **Mensch**

Das Gewerbegebiet dient überwiegend als Arbeitsstätte für die Mitarbeiter der Betriebe und in sehr untergeordneter Weise für Wohnen in Betriebsleiterwohnungen.

Abgesehen vom Straßenraum liegen sämtliche Freiräume innerhalb privater Betriebsflächen ohne allgemeine Zugänglichkeit und haben keinerlei allgemeine Erholungsfunktion. Auch übergeordnete Erholungswege, z. B. attraktive Rad- und Fußwegverbindungen, liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens. An wenigen Gebäuden bestehen Einrichtungen (Sitzbänke, kleine Rasenflächen) für kurzzeitige Erholung in Arbeitspausen.

Somit haben die Freiräume keine nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Zudem bestehen grundsätzlich Vorbelastungen durch Lärmeinträge von der Mittenheimer Straße im Westen und den Bahnverkehr im Osten.

Zusammenfassend ist das Vorhabengebiet weder für eine allgemeine Erholung relevant noch geht vom Plangebiet selbst ein nennenswerter Bedarf an Erholungsflächen aus.

## 2.5. Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst sind keine Schutzgebiete nach Denkmalschutz-, Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereichs, westlich der Mittenheimer Straße in der Hirschplanallee 1, befindet sich das Denkmal D-1-84-135-35. Hierbei handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzbau mit Zeltdach und kleinem Dachreiter, erbaut nach Plänen von Gabriel von Seidl im Jahr 1891 sowie ein Nebengebäude als zweigeschossiger schmaler Satteldachbau, ebenfalls von 1891 in einem Park mit altem Baumbestand.

Des Weiteren sind im Umfeld des Geltungsbereichs drei in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Biotope vorhanden:

- Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend besteht die Teilfläche 1 des amtlich erfassten Biotops „Gewässerbegleitflora nördlich von Oberschleißheim“ (Biotop-Nr. 7735-0077-001). Von der erfassten Fläche sind 18% nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt.
- Ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Bahnlinie beginnt eine als Biotop erfasste Hecke (7735-0123-002). Sie unterliegt keinem gesetzlichen Schutz.
- Schließlich besteht westlich der Mittenheimer Straße auf der Flur-Nr. 144/2 ein größerer zusammenhängender Gehölzbestand. Er ist als „Wäldchen in Oberschleißheim“ (7735-0112) erfasst und ebenfalls nicht gesetzlich geschützt.

Jenseits der Bahn östlich des Geltungsbereichs und nördlich des dortigen Wohngebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“ (LSG 00436.01)

Sonstige Schutzgebiete sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangslage

### Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 2a

Die Gemeinde Oberschleißheim hat im Jahr 1966 (Bekanntmachung 25.02.1966) den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet östlich der Staatsstraße 2342“ erlassen. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Anwendung findet die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1962.

Eine Ergänzung des Bebauungsplans erfolgte durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 im Jahr 2010. In diesem wurden für den Bebauungsplan Nr. 2a Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels, getroffen.

Im gesamten Geltungsbereich ist ein großer, zusammenhängender Bauraum mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die maximale Höhe der Gebäude ist mit 10 m festgesetzt. Anwendung findet die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990.

### Aufstellungsbeschluss Nr. 79

Am 20.09.2017 hat die Gemeinde Oberschleißheim für das Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Darin wurden für den Bebauungsplan u.a. folgende Ziele formuliert:

- Langfristige Sicherung der bestehenden Nutzungen mit dem Schwerpunkt

auf produzierendem Gewerbe, ergänzt durch punktuelle Büro- und Einzelhandelsnutzungen.

- Ausschluss von sensiblen Nutzungen, die z.B. wohnähnlichen Charakter haben, insbesondere Beherbergungshäuser, soziale Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime), Arbeiterunterkünfte.
- Lösung des Lärmkonfliktes zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem nördlich benachbarten reinen Wohngebiet „Mittenheim“.
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Nutzungsausschlüssen.
- Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Schaffung eines qualitätvollen Gewerbegebietes mit einer entsprechenden Durchgrünung, um ein angemessenes Arbeitsumfeld für die Mitarbeitenden sicherzustellen.

### **Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde Oberschleißheim mit Beschluss vom 18.09.2017 für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 79 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen.

### **Verfahren**

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes und der schon weitgehend erfolgten Bebauung wäre ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB denkbar. Durch die maximal mögliche Grundfläche von rund 75.000 m<sup>2</sup> (nach § 19 Abs.2 BauNVO) werden jedoch die Vorgaben des § 13a Abs.2 BauGB, der eine maximal mögliche Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB vorsieht, nicht eingehalten. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im Regelverfahren durchgeführt.

## **4. 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.

## **5. Planungskonzept des Bebauungsplanes**

### **5.1. 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.

## **5.2. Art der baulichen Nutzung**

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.

Um die einzelnen Bereiche des Gewerbegebietes im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu steuern, werden 5 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5) festgesetzt. In den einzelnen Baugebieten werden nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO unterschiedliche Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen, die die Zulässigkeit oder den Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten regeln.

### **Wohnen und wohnähnliche Nutzungen**

Wohn- und wohnähnliche Nutzungen werden generell ausgeschlossen. Ebenso werden gewerbliche Wohnnutzungen wie z.B. Boardinghäuser und Hotels ausgeschlossen. Dies soll jegliches Konfliktpotenzial, das durch die Gewerbenutzung entstehen kann, vermeiden und den Gewerbestandort in seiner Funktion und seinen Entwicklungsmöglichkeiten stärken. Die vorgenannten Nutzungen können an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen werden.

Unberührt davon bleiben Betriebswohnungen, von denen je eine Betriebswohnung je Baugebiet zulässig ist.

### **Einzelhandel**

Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll auf dem produzierenden Sektor bleiben. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im GE 1 (Verbrauchermarkt) und im GE 5 sollen jedoch erhalten bleiben. Entsprechend den Zielen des Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde Oberschleißheim darf dabei das Kernsortiment im GE 5 nur Artikel enthalten, die für das Gemeindegebiet Oberschleißheim nicht zentrenrelevant sind.

Der Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet GE 1 ist durch die Lage am Bahnhof und in Nähe zum Ortskern an dieser Stelle städtebaulich und funktional sinnvoll.

Eine Einzelhandelsnutzung induziert in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Das nördlich an das GE 5 anschließende reine Wohngebiet soll davon möglichst wenig tangiert werden. Da das GE 5 aufgrund der Ecklage zweiseitig erschlossen ist, ist es möglich und vertretbar, die Erschließung eines ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebes ausschließlich über die von der Wohnnutzung abgewandte Straße (parallel zur St 2342 geführte Mittenheimer Straße) zu fordern. So wird

gewährleistet, dass der nördlich verlaufende Teil der Mittenheimer Straße, der auch zur Erschließung des Wohngebietes dient, nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird.

In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 wird eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

#### **Tankstellen**

In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 im Norden des Plangebietes sind Tankstellen unzulässig. Zum einen soll damit vermieden werden, dass eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Abschnittes der Mittenheimer Straße entsteht, der zugleich das Wohngebiet erschließt.

Zum anderen würden die nahezu durchgängigen Betriebszeiten (Tag, Nacht, Wochenende) einer Tankstelle auch in den ruhebedürftigen Zeiten die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen. Da die Tankstellen in den Teilflächen C, D und E weiterhin allgemein zulässig sind, bleibt die Zweckbestimmung des festgesetzten Gewerbegebietes erhalten.

#### **Anlagen für sportliche Zwecke**

Aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebieten sollen mögliche Konflikte vermieden werden und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

#### **Vergnügungsstätten**

Die Gemeinde Oberschleißheim möchte das Entstehen von Vergnügungsstätten einschränken und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten steuern. Da durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte insbesondere mit Lärm in den ruhebedürftigen Nachtzeiten und an Wochenenden und Feiertagen zu rechnen ist, verträgt sich diese Nutzung nicht mit einer Wohnnutzung, hier in verstärktem Maße mit dem angrenzenden reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO nördlich des Planungsgebietes und den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO östlich des Planungsgebietes.

Der generelle Ausschluss der Vergnügungsstätten reagiert auf die besondere Lage eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebieten und dem damit verbundenen Schutzbedürfnis der Wohnnutzung. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten wird daher vermieden, dass benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt dennoch gewahrt.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhenentwicklung mit maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Durch diese Höchstgrenzen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die räumlich wirksame Höhe der Bauwerke, die Größe der Geschossflächen und die Grundflächenzahl die Dichte der Nutzung sowie den Umfang der überbaubaren Flächen definieren.

#### **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. Dies stellt

eine moderate Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung dar. Damit wird dem Ziel gefolgt, bestehende innerörtliche Baugebiete zu sichern und deren Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der festgesetzten GFZ von 1,4 kann im Planungsgebiet eine Geschossfläche von rund 174.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs.2 BauNVO von 0,6 übernimmt die entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 2. Diese Festsetzung folgt dem städtebaulichen Ziel, dass eine mögliche Verdichtung der baulichen Nutzung nicht in die Fläche erfolgen sollte, sondern in die Höhe. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 kann im Planungsgebiet eine Grundfläche von rund 74.650 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Um die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in ausreichendem Maße in den Baugebieten unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Dies entspricht der Obergrenze der maximal möglichen GRZ in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO.

#### **Höhenentwicklung**

In Zusammenhang mit der moderaten Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximal mögliche Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 von 12 m auf maximal 14 m erhöht. Diese Höhe ermöglicht neben einer Hallennutzung auch bis zu 3-geschossige Bürogebäude.

Um eine homogene Dachlandschaft zu sichern wird festgesetzt, dass diese Höhe nicht mehr durch Dachaufbauten überschritten werden darf.

Um das reine Wohngebiet nördlich des Planungsgebietes vor einer Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung zu schützen, werden für die unmittelbar an das reine Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 ergänzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen. Um die gesunden Wohnverhältnisse im reinen Wohngebiet zu sichern, wird die Festsetzung zur Höhenentwicklung, die schon im Bebauungsplan Nr. 2 getroffen wurde, übernommen. Diese setzt fest, dass in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nur Gebäude mit einer Wand- bzw. Firsthöhe zulässig sind, 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 gleichwohl nicht überschritten werden.

#### **5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Planungsgebiet wurden die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Entgegen dem Baugrenzengefüge im Bebauungsplan Nr. 2 werden je Baugebiet einzelne Bauräume festgesetzt. Damit wird die bauliche Nutzung gegliedert und es werden die Voraussetzungen für die gewünschte Durchgrünung des Planungsgebietes geschaffen, die sich zwischen den einzelnen Gewerbegebieten entwickeln kann.

Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden und ein hochwertiges bauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Lagerplätze nur in den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten,

rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig sind.

### **Bestandsschutz**

Das Baugrenzengefüge nimmt weitgehend Rücksicht auf die schon bestehende Bebauung. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes greifen jedoch erst im Fall von Neubauten, größeren Umbauten oder Erweiterungsbauten.

Bestehende Gebäude, die nach bisher geltendem Recht und/oder auf Grundlage einer erteilten Baugenehmigung materiell rechtmäßig errichtet wurden, dürfen erhalten und weiter genutzt werden, auch wenn sie dem heute gültigen Baurecht oder den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht mehr entsprechen.

In den Bestandsschutz fallen in der Regel Unterhaltungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen.

## **5.5. Dachformen, bauliche Gestaltung**

Entsprechend der gewerblichen Nutzung und der schon vorhandenen Gebäudestruktur sind in den Gewerbegebieten Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel einer homogenen Dachlandschaft und ermöglicht eine Dachbegrünung.

## **5.6. Verkehrserschließung**

### **Individualverkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes, sowohl für den motorisierten als auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr, erfolgt über die Mittenheimer Straße. Das nördlichste Gewerbegebiet GE 4 wird über die Straße „Mittenheim“ erschlossen.

Aufgrund der Klassifizierung der Mittenheimer als Staatsstraße (St 2342) und der damit stark eingeschränkten Zulässigkeit von abzweigenden Straßen wurde entlang des Gewerbegebietes eine Parallelerschließung angelegt. Über diese sind die einzelnen Gewerbegebiete direkt erschlossen.

Entlang der Parallelerschließung und der Straße „Mittenheim“ verlaufen beidseitig Gehwege.

Durch die Möglichkeit der baulichen Verdichtung des Planungsgebietes ist langfristig mit einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Mittenheimer Straße und dem näheren Umfeld zu rechnen. Durch das bereits gut ausgebaute Straßennetz ist jedoch mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Unabhängig davon wird das zukünftige Verkehrsaufkommen im weiteren Verfahren durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten geprüft und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte näher untersucht. Das Ergebnis dieses Gutachtens fließt in die weitere Planung ein.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar nördlich des S-Bahnhofes „Oberschleißheim“ der S-Bahn-Linie S1, die Oberschleißheim mit den Städten München und Freising und dem Flughafen verbindet. Ergänzend dazu sind Bushaltestellen für die Buslinien 291, 292 und 295 vorhanden. Damit ist das Planungsgebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

## **5.7. Grünordnung**

Um eine qualitätsvolle Durchgrünung des Planungsgebietes und ein einheitliches

übergeordnetes Erscheinungsbild zu sichern, wird der bereits bestehende „grüne Rahmen“ des Gebiets gesichert und ergänzt.

Entsprechend dem Planungskonzept werden entlang der Erschließungsstraßen im Westen und Norden (Mittenheimer Straße) „begrünte Vorzonen“ festgesetzt, die mit einer einheitlichen Baumreihe zu überstellen sind. Damit haben sie eine aufwertende Wirkung für das Straßenbild und erlauben gleichzeitig die Erschließung der Baugebiete.

Zwischen den einzelnen Baugebieten und entlang der Bahnlinie im Osten des Planungsgebietes werden „Grünkorridore für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Diese gliedern als dichte bepflanzte Gehölzstreifen das gesamte Planungsgebiet.

Insgesamt schaffen die Grünkorridore und Vorzonen eine optische Gliederung des gesamten Planungsgebietes und leisten einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Sie sind zudem für den Arten- und Biotopschutz wirksam. Gleichzeitig erlauben diese Festsetzungen innerhalb der Baufenster eine hohe bauliche Flexibilität, da zahlreiche Begrünungsanforderungen in den Randbereichen gebündelt werden können.

Die planlichen Vorgaben werden mit textlichen Festsetzungen zu den erforderlichen Pflanzungen und Begrünungen ergänzt.

Mit der Definition einer Mindestanzahl zu pflanzenden heimischen Bäumen und einer Untergrenze an Vegetationsflächen sowie durch die Minimierung der befestigten Flächen soll ein optisch und ökologisch wirksames Maß an Durchgrünung sichergestellt werden.

Die festgesetzten „Grünkorridore“ sind als Gehölzzone anzulegen bzw. zu erhalten. Sie stellen damit eine optische Gliederung des gesamten Baugebiets dar. Diesem Ziel dienen ebenso die mindestens zur Hälfte zu begrünenden Vorzonen.

Die als zu erhalten festgesetzten Baumhecken und Baumgruppen sind insgesamt als räumliche Struktur zu erhalten und pflegen. Dies bedeutet, dass nicht jedes einzelne Gehölz geschützt ist, sondern die Hecke oder Baumgruppe als Ganzes zu erhalten ist, so dass im Rahmen der Pflege und Unterhaltung auch einzelne Gehölze entnommen werden können. Gleichzeitig ist auf eine angemessene Verjüngung innerhalb der Gehölzgruppe zu achten.

Die Festlegung einer einheitlich zu pflanzenden Baumart entlang der Mittenheimer Straße und der Straße „Mittenheim“ dient der Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums und gibt den Vorzonen der Baugrundstücken einen gemeinsamen Charakter. Der Spitz-Ahorn der Sorte „Allershausen“ wurde gewählt, da er einerseits standörtlich gut geeignet, unempfindlich und stadtklimafest ist, und andererseits eine schöne Wuchsform besitzt mit dichter geschlossener Krone. Zudem zeichnet er sich durch eine besonders schöne Blüte im Frühjahr und eine prächtige Herbstfärbung aus.

Die Vorgabe zur Gliederung offener Stellplätze mit Bäumen erfolgt aus optischen und ökologischen Gründen und trägt zur Reduzierung sommerlicher Aufheizung bei.

Den zu pflanzenden Bäumen sollen im städtischen Umfeld möglichst günstige Wuchsbedingungen geschaffen werden. Daher werden fachlich begründete Mindestgrößen für ihre Wurzelräume definiert. Bei Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate können die Baumscheiben auch mit Belägen überdeckt werden. Damit Baumpflanzungen auch auf Tiefgaragen langfristig gedeihen, wird eine

Mindeststärke des Bodenaufbaus festgelegt.

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern leistet unter anderem einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Aus ähnlichen Gründen sollen geeignete Fassadenabschnitte begrünt werden.

Schließlich wird eine Möglichkeit vorgesehen, die genannten grünordnerischen Festsetzungen geringfügig in Lage und Fläche zu verändern. Damit sollen gegebenenfalls erforderliche planerische Anpassungen im Zuge der Ausführungsplanung einfach vollzogen werden können.

Die hinweislich genannte Vorschlagsliste geeigneter Baumarten dient dem Ziel einer standortgeeigneten und damit optisch und ökologisch dauerhaft wirksamen Bepflanzung. Sie ist nicht abschließend und kann durch weitere stadtklimaverträgliche Arten und Sorten ergänzt werden.

### **5.8. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen sind lediglich für die Anbindung baulicher Gegebenheiten zulässig, also beispielsweise für die Einbindung von Fenstern in Kellergeschossen und für die Anlage oberflächlicher Versickerungseinrichtungen.

Ebenso können die Geländehöhen an sonstige baupraktische Erfordernisse (z.B. weitgehend ebene Freiflächen, unterschiedliche Höhen an den Grundstücksgrenzen) angepasst werden.

Darüber hinausgehende umfangreiche Aufschüttungen oder Abgrabungen würden dem Charakter des Geländes widersprechen und sind nicht zulässig.

### **5.9. Einfriedungen**

Die Art und Höhe der Einfriedungen hat einen deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gewerbegebiete. Um eine gewisse optische Durchlässigkeit zu erhalten und eine vollständige Abschirmung zu vermeiden, werden sie hinsichtlich ihrer Höhe und zulässigen Materialien beschränkt. Eine zulässige Höhe von bis zu 2,0 m trägt jedoch gleichzeitig dem Schutzbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung.

Die Beschränkung auf Zäune aus Maschendraht, Stabgitter oder Holz in Form senkrechter Lattung soll ein ansprechendes, eher großzügiges Gesamtbild der Freiflächen sicherstellen und eine massiv wirkende Abriegelung verhindern. Aus demselben Grund wird die Verwendung von Sichtschutzmatten ausgeschlossen.

Der Verzicht auf Betonsockel und die Festlegung einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erfolgt aus ökologischen Gründen, da damit eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

### **5.10. Immissionsschutz**

Durch die gewerbliche Nutzung entstehen Lärmbelastungen, die auf die Umgebung wirken. Dies ist zum einen der Anlagenlärm, der im Rahmen des Betriebsablaufes der Gewerbebetriebe entsteht, zum anderen die durch den Verkehr entstehenden Lärmemissionen.

#### **Anlagenlärm**

Bei Neuplanungen von Gewerbegebieten wäre die Festsetzung von Emissionskontingenten möglich und sinnvoll. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorliegenden Betriebsgenehmigungen ist es sinnvoller, auf die Festsetzung von Emissionskontingenten zu verzichten und die zulässigen Lärmemissionen auf der

Ebene des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass für alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw.

Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Baubeginn oder bei Eigentümer- oder Pächterwechsel ein Schallschutzgutachten vorzulegen ist, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel, insbesondere im Hinblick auf die nördlich und östlich des Planungsgebietes liegende Wohnbebauung nachweist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des zuständigen Landratsamtes möglich.

### **Verkehrslärm**

Durch die moderate Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte innerhalb des Planungsgebietes ist mit einer entsprechenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Mittenheimer Straße und dem näheren Umfeld zu rechnen. Die neu entstehenden Verkehrsmengen werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft und dem Schallgutachten zugrunde gelegt. Die Ergebnisse beider Gutachten fließen in die weitere Planung und den Bebauungsplan ein.

## **5.11. Auswirkungen der Planung**

### **Städtebau**

- Nachhaltige Sicherung eines innerörtlichen und gut erschlossenen Baugebietes im Sinne der Innenentwicklung.
- Durch moderate Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte innerhalb des Planungsgebietes Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung am Ortsrand.
- Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbebebauung an die aktuelle Rechtsgrundlage.
- Minimierung der Konflikte zwischen Gewerbebebauung und angrenzender Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. durch Ausschluss konfliktträchtiger Nutzungen.

### **Grünordnung**

- Sicherung und Stärkung des bestehenden „grünen Rahmens“ aus Bäumen und Sträuchern als Gliederung für die Baugebiete..
- Sicherung einer guten Entwicklung der Bepflanzung durch Vorgaben für ausreichende Wurzelräume und günstige Wuchsbedingungen.
- Gestalterische und ökologische Einbindung der Bebauung durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung an geeigneten Abschnitten und Baumüberstellung der Stellplätze.
- Minimierung der Eingriffswirkungen durch Reduzierung der Befestigung auf tatsächlich erforderliches Maß.

**5.12. Flächenbilanz**

Bauland	124.415 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche)	8.580 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich BP 79	132.996 m <sup>2</sup>

Grundfläche, maximal möglich	ca. 24.650 m <sup>2</sup>
Geschossfläche, maximal möglich	ca. 174.000 m <sup>2</sup>
Arbeitsplätze (bei ca. 60 m <sup>2</sup> /Arbeitsplatz)	ca. 2.900