

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr.55 c "Lustheim Mitte 3. Änderung" der Gemeinde Oberschleißheim für das Teilgebiet „Fl.Nr. 537,538,540, Gemarkung Oberschleißheim“

Begründung

gefertigt am: 25.05.2020
geändert am:

1. Lage, Anlass

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 537, 538 und 540, die zu einem Grundstück zusammengelegt werden sollen. Das Areal liegt an der Kreuzung des Kapellenwegs mit der Hochmuttinger Straße im Zentrum des Ortsteils Lustheim und im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Lustheim Mitte“.

Durch den Erwerb und die Zusammenlegung der o.g. Grundstücke ist eine neue Situation entstanden, die eine städtebauliche Überarbeitung an diesem Ort ermöglicht.

2. Planung

Die Gemeinde sieht sich veranlasst, auf die geänderten Grundstücksverhältnisse zu reagieren und die Bebaubarkeit an diesem zentralen Ort neu zu regeln. Vor der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Lustheim Mitte“ wurde seinerzeit eine Anhörung sämtlicher Grundstückseigentümer im Planungsgebiet durchgeführt, um die Wünsche und Anliegen der Betroffenen aufzunehmen und nach Möglichkeit bei der Planung zu berücksichtigen (siehe B-Plan 55, Begründung, Punkt 5). In diesem Sinn gibt es auch hier hinsichtlich der Änderung auf diesen Fl.Nrn 537,538 und 540 bereits ausformulierte Wünsche, die in einem Vorentwurf an die Gemeinde gingen.

Durch die Zusammenlegung von drei Grundstücken zu einer Gesamtfläche von 1707qm sind hier andere Bedingungen gegeben, als in der sonstigen kleinteiligen Struktur von Einzel- und Doppelhäusern mit zulässigen zwei Wohnungen je Hauseinheit im übrigen Lustheim. Die störungsfreie Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage, und lediglich 4 Stellplätzen oberirdisch, erfüllt eine wesentliche Bedin-

gung für die Errichtung von Wohnungen. Dadurch wird der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen auf zwei Geschossen und Dachausbau möglich. Mit der Auslegung dieses Vorhabens wird dem in den letzten Jahren stets zunehmenden Bedarf an Wohnungen in Oberschleißheim Rechnung getragen. Dennoch fügt sich das Gebäude in seine Umgebung ein, da es von der Baumasse her in unmittelbarer Nachbarschaft neben dem großen Anwesen des Gasthauses steht, und sich so eine bauliche Verdichtung im Zentrum des Gebiets abzeichnet. Zusätzlich zu dem Wohnhaus ist ein zweigeschossiger Anbau an den Komplex des benachbarten Restaurants geplant, das diesem funktional zugeordnet ist.

Die Grundfläche der geplanten Bebauung ist mit zulässigen 379qm nur unwesentlich größer als im gültigen Bebauungsplan, der für die drei Grundstücke 351qm auswies. Die Richtwerte für die städtebauliche Dichte von GRZ 0,23 und GFZ 0,46 aus dem gültigen Bebauungsplan (siehe Begründung) werden unterschritten. Die GRZ nach §19 Abs.4 Satz1 BauNVO einschließlich der Flächen für Garagen, Zufahrten, unterbauten Flächen und Wege beläuft sich auf einen Wert von 0,48 GRZ. Die Wandhöhe und die Firsthöhe bleiben gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert. Für den Dachausbau und entsprechend der Bauform wird eine großzügigere Belichtung durch die festgesetzten Gauben und Dachfenster ermöglicht.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet.

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage ist mit 60cm ausreichend, da in diesem Bereich nicht mit Baumpflanzungen zu rechnen ist.

Der zweigeschossige Anbau an das Restaurant fällt mit 72qm kleiner aus, als im gültigen Bebauungsplan festgelegt. Wegen der Anbindung an das bestehende Gebäude mit zwei über Eck gestellten Giebeln und einer Kehle, die auf die Mitte des geplanten Anbaus zuläuft, ist hier ein steil geneigtes Pultdach zum Bestandsbau hin aus gestalterischen und technischen Gründen nicht gut realisierbar. Es wird daher ein Flachdach (flaches Pult) mit 3-10° Neigung vergleichbar der gegenüberliegenden Bebauung an der Schlossmauer vorgesehen.

3. Schallimmissionen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 „Lustheim Mitte“ der Gemeinde Oberschleißheim wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung im Rahmen der Untersuchungen 2124-01/hu der Steger & Partner GmbH, Lärmschutzberatung, vom 24.09.2019 untersucht mit folgenden Ergebnissen:

Das geplante Mehrfamilienhaus auf Fl.Nr. 540 rückt nicht näher an die bestehende Gaststätte heran als der im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Bauraum, der durch die Neuplanung im Rahmen der Änderung ersetzt wird. Insofern sind am ge-

planten Mehrfamilienhaus auch keine höheren Geräuschimmissionen zu erwarten als im gültigen Bebauungsplan festgestellt.

Unterhalb des Mehrfamilienhauses werden Stellplätze für die Bewohner (weniger als 10 Stück) in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt in Richtung Südwesten von der Hochmuttinger Straße. Diese unterirdische Zufahrt mit dem eingehausten Einfahrtsgebäude ersetzt die bislang an dieser Stelle bestehende lange oberirdische Zufahrt zum Bestandsgebäude. Hierdurch ergibt sich eine schalltechnische Verbesserung für die bestehenden Wohngebäude im Umfeld, da künftig ein Eintrag von PKW-Geräuschen in den zentralen Bereich des Wohngebietes vermieden wird.

Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Stellplätze ist nicht von einer Schwerpunktbildung der Geräuschimmissionen im Bereich der Hochmuttinger Straße auszugehen. Die Anordnung des Einfahrtsbauwerkes an dieser Stelle ist auch deshalb unkritisch, weil sich in unmittelbarer Nachbarschaft auf den nicht zum Bauvorhaben gehörenden Grundstücken lediglich Nebengebäude befinden. Das Einfahrtsbauwerk dient ausschließlich der Erschließung von Stellplätzen, die einer grundsätzlich im Wohngebiet zulässigen Nutzung zuzurechnen sind.

Unmittelbar südöstlich der Gaststätte wird auf Flur. Nr. 537 ein Lagergebäude an das bestehende Gebäude der Gaststätte angebaut. Die Erschließung des Lagers erfolgt ausschließlich über die Hochmuttinger Straße. Eine schalltechnische Abschätzung zeigt, dass selbst für einen konservativen Ansatz von Ladetätigkeiten, die in der Regel ausschließlich tagsüber und großteils händisch durchgeführt werden, an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Hochmuttinger Straße der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Der Betrieb des Lagergebäudes ist somit während der Tageszeit nach TA Lärm auch ohne Berücksichtigung einer Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm genehmigungsfähig.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit Ausnahme des Sondergebietes Hotel im Zentrum, ist das gesamte Quartier Lustheim als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Ausweisung.

gez. Th. Rauch