

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C
ALTER LOHHOFER ORTSTEIL
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung vom 19.03.2012

B E B A U U N G S P L A N N R . 8 9 C

ALTER LOHHOFER ORTSTEIL

Z u s a m m e n f a s s e n d e E r k l ä r u n g

Fassung vom 19.03.2012

1. ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. 89 C ist ein Bestandsbebauungsplan für den alten Lohhofer Ortsteil der Stadt Unterschleißheim. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche von 699.286,00 m², somit ca. 70 ha.

Der Bebauungsplan ist eine Änderung des seit dem 15.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 A "Baudichteplan für den alten Lohhofer Ortsteil". Dieser Bebauungsplan war aufgestellt worden, um den typischen Charakter dieses Ortsteils - einer Siedlung aus den 30er Jahren - zu bewahren. Es sollte vermieden werden, dass die vorhandene Struktur einer Gartenstadt durch eine zu intensive Nutzung der Grundstücke verloren geht, andererseits sollte den Bürgern eine angemessene Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Dies war nur durch die Regelungen eines Bebauungsplans durchführbar, da durch die Bautätigkeit vor Erstellung des Bebauungsplans eine völlig heterogene Dichtestruktur entstanden war. Hierdurch bestand die Gefahr, dass hohe Dichten in das Gebiet durch eine weitere Anwendung des § 34 BauGB hineingewachsen wären. Andererseits wäre in Teilbereichen nur eine Bebauung entsprechend der ursprünglichen GFZ von 0,15 zulässig gewesen.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 89 C wurde am 29.06.1995 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde für alle Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Zur Vereinfachung des Bauvollzugs wurde für die Änderungsfassungen bis 14.03.2005 beschlossen, für die Reinen Wohngebiete nur die GRZ und die Höhenentwicklung als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung anzugeben.

Für die Änderungsfassungen ab dem 18.02.2008 sollten differenzierte Haus- und Dachformen ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend durch Festsetzung einer GFZ sichergestellt.

Der Bebauungsplan wurde am 19.03.2012 als Satzung beschlossen.

3. PLANUNGSKONZEPT

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 89 A wurden für den Bebauungsplan Nr. 89 C großteils übernommen. Auf die wichtigsten Grundsätze soll hier noch einmal hingewiesen werden:

- Verhinderung von Spitzenwerten in der Baudichte.
- Ermöglichen einer für Alle gerechte Ausnutzung der Grundstücke.
- Regelung der Höhenentwicklung, vor allem im Rückgebäudebereich.
- Regelung des Stellplatzproblems
- Erhalt des Ortsbildes durch Festsetzungen zur Baugestalt und zur Grünordnung.

Die Ausweisungen zur Art der baulichen Nutzung wurden entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur festgesetzt.

Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen für den größten Teil des Gebiets einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Bei der Umsetzung hat sich gezeigt, dass damit eine ausreichende Bebaubarkeit gewährleistet wird. Eine zu hohe Baudichte und die damit zusammenhängende Beeinträchtigung der Wohnbereiche kann jedoch vermieden werden. Berücksichtigt wurden jedoch auch Gebiete, die aufgrund der vorhandenen Bebauung eine höhere GRZ und GFZ erfordern.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89 A, die in einer „örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ enthalten waren, wurden in den Bebauungsplan Nr. 89 C integriert, besonders die detaillierten Festsetzungen zur Grünordnung.

Ein wesentlicher Aspekt der Nachverdichtung ist die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur auch für die neu zuschaffenden Wohnbauflächen, da keine neuen Erschließungsflächen benötigt werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, rechtswirksam seit dem 18.02.1993. Änderungen im Verlauf des Verfahrens sind in der 21. Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt und seit dem 04.05.2005 rechtskräftig. Weitere Änderungen (Aufgabe einer privaten Grünfläche, Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche) werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Das Verfahren hierfür wird im Laufe des Jahres 2012 weitergeführt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Bewertung der Schallemissionen, die von der Bahnlinie München – Regensburg sowie von der Alleestraße ausgehen, wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt, deren Ergebnisse in der Festsetzung von Schalldämmmaßnahmen für die betroffenen Außenwandbauteile bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten berücksichtigt wurden.

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan Nr. 89C wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung regelt entsprechend den Planungszielen – Erhalt der vorhandenen Struktur einer Gartenstadt trotz der geplanten Nachverdichtung – die künftigen Baumaßnahmen.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Forderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Negative Auswirkungen der Planung sind, soweit überhaupt feststellbar, nicht erheblich. Ein Eingriff im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen war deshalb nur für ein in Bauland umgewandelte private Grünfläche notwendig.