

Bekanntmachung

Datum 18. Juli 2023

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“, gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a BauGB

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.04.2023 und 17.07.2023 die beschlussmäßige Behandlung der vorangegangenen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 58 C IV beschlossen.

Auf dem Flurstück Nr. 1017 an der Feldstraße befindet sich bereits seit den 50er Jahren eine Produktions- bzw. Forschungsstätte für Chemie- und Tierarzneimittel. Für dieses Gewerbegebiet wurden am 20.11.2003 der Bebauungsplan Nr. 58 c und in den Jahren 2006 und 2007 die Änderungen BP 58 c I und 58 c II rechtskräftig gemacht.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 c II „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ an der Südlichen Ingolstädter Straße plant das hiesige Unternehmen auf dem leerstehenden Nachbargrundstück Richtung Theresienbogen eine Erweiterung des bisherigen Firmensitzes und damit die Stärkung des Standortes Unterschleißheim. Mit den derzeitigen Regelungen des Bebauungsplanes zu Wandhöhen und Bauraum ist eine Erweiterung nicht möglich.

Das städtebauliche Konzept sieht einen sukzessiven Rückbau des Altbestandes vor. Zunächst soll jedoch das Gebäude an der Südlichen Ingolstädter Straße erhalten bleiben. Entlang des Theresienbogens auf dem Flurstück Nr. 1017 sollen in den nächsten Jahren ein mehrgeschossiges Produktionsgebäude mit Büro- und Labornutzung und eine eigene Versorgungszentrale mit einer jeweils erforderlichen Gebäudehöhe von 16,50 m entstehen. Um den erhöhten betrieblichen Stellplatzbedarf standortnah und auf eigenem Grund abzudecken, wird ein Parkhaus mit eingeschossiger Tiefgarage und einer maximalen Wandhöhe von 15,0 m auf dem Flurstück 2115/7 geplant.

Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Bodenuntersuchung vom Oktober 2018

Die Ergebnisse der chemischen Analysen der Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben wiesen überwiegend Schadstoffkonzentrationen unter den stoffspezifischen Bestimmungsgrenzen nach.

Artenschutzrechtliche Abschätzung von September 2019 und September 2022

Es sind keine Baumhöhlen und auch keine neuen Habitatpotenziale für Gebäude- oder Höhlenbrüter sowie Fledermäuse oder Zauneidechsen im Planungsgebiet vorzufinden.

Schalltechnische Untersuchung vom Dezember 2022

Tags werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV im südlichen Teil der Fläche GE 1 um bis zu 1 db(A) überschritten.

Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2022:

Das vorgeschlagene Erschließungssystem mit Parkhaus östlich der Südlichen Ingolstädter Straße und Lieferzufahrt im südlichen Werksbereich auch direkt an die Südliche Ingolstädter Straße reduziert

gegenüber der Bestandssituation Verkehre im nachgeordneten Netz (Feldstraße) und entlastet somit anliegende Wohnnutzungen.

Aus der Begründung mit Umweltbericht:

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung: Es tritt durch die Planung eine geringe Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf. Durch die Maßnahmen zum Lärmschutz kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Der vorhabenbedingte Verlust von Vegetationsstrukturen wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen. Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, durch die das Eintreten der Verbotstatbestände für Arten wie Haussperling und Stieglitz ausgeschlossen werden können.

Schutzgut Boden: Das Planungsgebiet ist bereits fast vollständig versiegelt. Diese Versiegelung wird durch die Planung in etwa gleichbleiben.

Schutzgut Fläche: Eine Zerschneidung von offener Landschaft findet nicht statt. Durch die Höhenentwicklung wird Grundfläche eingespart.

Schutzgut Wasser: Für Oberflächengewässer liegt keine Betroffenheit vor. Es kann zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch einen Sprinklertank kommen.

Schutzgut Luft und Klima: die Verkehrsbelastung wird sich durch die Planung gering erhöhen. Durch die höhere Bebauung verringert sich der Luftaustausch im Planungsgebiet gering. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können diese Auswirkungen reduziert werden.

Schutzgut Landschaft: Im Rahmen der Planung fallen Gehölzbestände weg. Durch entsprechende Festsetzungen zur max. Wandhöhe sowie zur Begrünung des Gebietes soll ein Beitrag geleistet werden, damit sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter: Im Untersuchungsgebiet liegen keine Bau- und Bodendenkmäler vor.

Schutzgut Natura 2000: Im Planungsgebiet und der nahen Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.

Stellungnahmen aus der vorangegangenen Auslegung:

Landratsamt München:

Aufhebung von Teilbereichen der Fl.Nr. 2115/4 und 1021/10, Erhalt des Baumbestandes, Breite der Grünstreifen, Abstand der Bebauung zum Baumbestand, Bepflanzung der Freiflächen, Anzahl und Qualität der Bepflanzung, CEF-Maßnahmen, Prüfung der möglichen Quartiere von Vögeln und Fledermäusen, Schutz von Vögeln durch die Gefahr von zusammenhängende Glasflächen, Vermeidung von Entstehung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen, Insektenschutz, Flächenversiegelung, Kennzeichnung der Bereiche, in denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

Landesamt für Denkmalpflege:	Hinweis auf Bodendenkmäler
Bayernwerk:	Schutzzonenbereich für Kabel
Staatliches Bauamt Freising:	Reduzierung der Anbauverbotszone, Erschließung der Grundstücke, Emissionen durch B13
Telekom:	Beeinträchtigung der Leitungen durch Bepflanzung
Stadtwerke München:	Schutz der Versorgungsanlagen hinsichtlich Bepflanzung
Wasserwirtschaftsamt München:	Versickerung von Niederschlagswasser, Starkregen, Errichtung von wasserdichten Tiefgaragen
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:	Unversehrtheit von Höhenbolzen
Vodafone:	Schutz der Leitungen
Geothermie:	Anschluss an Fernwärmenetz
Tiefbau Unterschleißheim	Prüfung der Höhenangaben, Eingriff in den Straßenbereich, Oberflächenwasserversickerung
Bürgerbeteiligung:	Mangelhaftes Lärmschutzgutachten, Verschlechterung des Lärmschutzes durch geplante Erhöhung der Wandhöhe, dem fließenden und ruhenden Verkehr, Flugverkehr, Lüftungsanlagen, Fassaden
	- Errichtung von Nebenanlagen
	- Erhöhung des Grundwasserstandes durch Baumaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 58 c IV „Gebiet zwischen Münchner Ring und Feldstraße“ in der Fassung vom 17.07.2023 liegt einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Bodenuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, SaP und umweltrelevanter Informationen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 28.07.2023 bis 30.08.2023

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1.Stock) Valerystr. 1, 85716 Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter www.unterschleissheim.de eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim www.unterschleissheim.de hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 18.07.2023



Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht: Hz:
Aushang 19.07.2023 bis 30.08.2023

Kurzerläuterung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Lohhof der Stadt Unterschleißheim und ist ca. 3,5 ha groß. Der Bereich **GE** (Gewerbegebiet) 1 wird von dem Theresienbogen, der Feldstraße, der Südlichen Ingolstädter Straße und der Hedwigstraße eingegrenzt.

Nordöstlich im Geltungsbereich liegt das GE 2 zwischen Südlicher Ingolstädter Straße und B13.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nrn. 130/39, 1017/5, 1015, 2115/7, 2115/5, 2112/9, 2115/2, 1025/11, 1017, 2115/4, 1021/10, 1017/30, 1019/10 und 1019/3.

