

Gemeinde Unterföhring

Bebauungsplan Nr. 73d/21

"Kindertagesstätte an der Straßäckerallee 15"

4. Änderung zum Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee für das Gebiet südlich des WA 38, westlich der Straßäckerallee sowie nördlich des Quartiers WA 45 und östlich der Quartiere WA 41 und 42.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Unterföhring, Gemarkung Unterföhring, Landkreis München. Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr.: 180/79, 180/80, 180/81 und 181/245

Begründung

Gemäß §2a BauGB

1.0

Anlass

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd/Straßäckerallee“ soll in einem Teilbereich geändert werden. Der bestehende Umgriff des Bebauungsplanes 73/03 wird mit der vorliegenden Änderung beibehalten. Der Umgriff des Änderungsbebauungsplanes 73d/21 "Kindertagesstätte an der Straßäckerallee 15" betrifft die Quartiere WA 43 und WA 44, sowie den Wohnweg und die Querung als Fußweg (Gehrecht) zwischen diesen Quartieren.

Grundlage für die vorzunehmenden Änderungen ist die Umwandlung des Interims-Kinderhauses an der Straßäckerallee 15 in eine Integrative Einrichtung Kinderhaus mit den erforderlichen Baumaßnahmen, gefasst durch den Gemeinderatsbeschluss vom 11.02.2021. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Änderungsbebauungsplan wurde in der Sitzung am 12.05.2021 gefasst.

Im Anschluss an das Kita-Jahr 2021/2022 ist folgendes Betriebskonzept vorgesehen:

Im Integrativen Kinderhaus werden die Kinder aus Krippe und Kindergarten montags bis freitags in der Zeit von 7 bis 17 Uhr in insgesamt 8 Gruppen betreut.

Der vorliegende Entwurf des Kinderhauses ist in seiner baulichen Ausformung kompakt gefasst, abgestimmt auf die Baugrenzen des WA 43 und WA 44, erfordert dennoch eine Anpassung der festgesetzten Baugrenzen und den Entfall des Wohnweges. Die im rechtskräftigen BP 73/03 festgesetzt Anbindung TG mit Zufahrt für die Tiefgarage des künftigen Quartiers Gemeinbedarf "Soziale Einrichtung" mit Erschließung über WA 41 wird nicht in diesen Änderungsbebauungsplan mitgeführt, sondern für diesen Planumgriff gekappt. Der Wohnweg mit einer Breite von 3,5 m, der die ursprünglichen Quartiere WA 43 und 44 trennt, wird aufgelöst und geht im neuen Grundstückszuschnitt für die Fuß- und Radwegeanbindung an die Straßäckerallee auf.

Die in BP 73/03 bisher festgesetzten GF-Werte und GR-Werte für die Bauquartiere WA 43 und 44 werden in ihrer Summe nicht geändert. WA 43 und WA 44 werden mit diesem Änderungsbebauungsplan in eine Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Einrichtungen) überführt.

GF	BP 73/03	BP 73d/21
WA 43	1.260 m ²	
WA 44 (Soziale Einrichtungen)	1.280 m ²	
	-----	-----
Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Einrichtungen)	2.540 m ²	2.540 m ²
GR	BP 73/03	BP 73d/21
WA 43	630 m ²	
WA 44 (Soziale Einrichtungen)	720 m ²	
	-----	-----
Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Einrichtungen)	1.350 m ²	1.350 m ²

Die Änderung bzw. Anpassung der Baugrenzen für das neue Kinderhaus sind aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Es werden lediglich die beiden Baugrenzen aus Quartier WA 43 und 44 im Bereich des Wohnweges zusammengeführt. Der in BP 73/03 festgesetzte Spielplatz auf Privatgrund Planzeichen Nr. A27 im Südosten des ehemaligen Quartiers WA 44 entfällt mit Fassung dieses Änderungsbebauungsplanes. Der Bedarf ist aufgrund der Nichtentwicklung dieser beiden Quartiere als Wohnquartier nicht erforderlich.

Die Einführung der Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen mit Fluchttreppen in diesem Quartier wird mit der besonderen Anforderung an die Flucht- und Rettungswege aus dem Obergeschoss des Kinderhauses begründet. Diese Treppen sind nicht umschlossen und überdacht, somit werden keine weiteren Flächen der Grundstücksfläche vollständig überdeckt.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen BP 73/03 bleiben bestehen.

1.2 Planungsumgriff

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die genannten Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73/03 „Unterföhring Süd / Straßäckerallee“ sind die Flächen im Geltungsbereich dieser Änderung als Wohnbauflächen WA 43 und WA 44 aufgenommen. Der Umgriff erstreckt sich auf die Flächen westlich der Straßäckerallee, nördlich des Quartiers WA 45, südlich des Quartiers WA 38 sowie östlich der Quartiere WA 40, 41 und WA 42, einschließlich der Erschließungsflächenanteile des Wohnweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Unterföhring, Gemarkung Unterföhring, Landkreis München. Er umfasst die Grundstücke:

Flurnummern: 180/79, 180/80, 180/81 und 181/245

Der Flächenansatz Umgriff der Planänderung gesamt mit Erschließung beträgt ca. 5.160 m².

Fl.-Nr. Geltungsbereich BP	Grundstücksgröße	Eigentümer
180/79	1.881 m ²	Gemeinde Unterföhring
180/80	311 m ²	Gemeinde Unterföhring
180/81	2.766 m ²	Gemeinde Unterföhring
181/245	202 m ²	Gemeinde Unterföhring
Umgriff Gesamt	<u>5.160 m²</u>	

1.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des neuen Quartiers „Kindertagesstätte an der Straßäckerallee 15“ als Gemeinbedarfsfläche für PKW als auch mit dem Fahrrad und fußläufig erfolgt über die Straßäckerallee. Grundstückszufahrt bzw. Garagenzufahrt liegt jeweils nördlich des Quartiers der künftigen Gemeinbedarfsfläche.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring (Fassung 06.04.2017).

Danach ermittelt sich folgender Stellplatzbedarf:

Kindertagesstätte

Tageseinrichtungen für Kinder 1 Stellplatz je 30 Kinder
Gesamt Kindertagesstätte (148 Betreuungsplätze)

5 Stellplätze
5 Stellplätze

1.4 Planungsziele

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes westlich der Straßäckerallee ist das Ziel verbunden, eine Nutzungsänderung zu erwirken und eine Gemeinbedarfsfläche zu schaffen, welche den dauerhaften Betrieb einer integrativen Einrichtung als Kindertagesstätte sicherstellt. Das künftige Maß der Nutzung wird durch die Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Grund- und Geschossfläche entsprechend dem Maß der Nutzung der Quartier WA 43 und 44 festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen BP 73/03 sowie der Änderungsbebauungspläne Nr. 73a/08, Nr. 73b/09 und Nr. 73c/20 bleiben bestehen.

1.5 **Bauliche Nutzung**

Art der Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes Nr.73d/21 entsteht künftig eine Gemeinbedarfsfläche "Soziale Einrichtungen". Die bisher festgesetzten Quartiere WA 43 und WA 44 als "Allgemeines Wohngebiet" werden angepasst. Die als integrative Einrichtung geplante Kindertagesstätte dient dem Wohl der Allgemeinheit und prägt das Quartier.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird mit der Einhaltung von absoluten Maßen, nämlich der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze geregelt.

GF	<i>Bestand</i> BP 73/03	<i>Änderung</i> BP 73d/21
WA 43	1.260 m ²	wird aufgelöst
WA 44	1.280 m ²	wird aufgelöst
Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Einrichtungen)		2.540 m ²
GR	BP 73/03	BP73d/21
WA 43	630 m ²	wird aufgelöst
WA 44	720 m ²	wird aufgelöst
Fläche für den Gemeinbedarf (Soziale Einrichtungen)		1.350 m ²

1.6 **Immissionsschutz**

Durch die Nutzungsänderung des WA 43 und 44 und der Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Integrative Kindertagesstätte ist nicht von einer Überschreitung zulässiger Immissionswerte für die angrenzenden Wohnquartiere auszugehen. Zum Schutz vor ausgehenden Lärmimmissionen aus dem Umfeld sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Ostseite des Gebäuderiegels zu treffen. Dies wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan fortgeführt. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden werden durch Verkehrsgeräuschemissionen beaufschlagt, deren Beurteilungspegel tags rechnerisch in Höhe von 57,5 dB(A) oder darüber ausfällt. In Bezug auf Fassadenschalldämmung ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, anzuwenden. Die festgesetzten Richtwerte beziehen sich auf Schalldämmung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und sind einzuhalten.

2.0 **Grünordnung und Umweltbelange**

2.1 Der Grünordnungsplan in der Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 73/03 ist in diesen Bebauungsplan eingearbeitet und behält für den Änderungsbebauungsplan 73d/21 Gültigkeit. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu erstellen.

2.2 Umweltbericht

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan 73/03 „Unterföhring Süd“ Straßäckerallee“ soll in einem Teilbereich geändert werden (Überführung WA 43 und WA 44 in eine Gemeinbedarfsfläche). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.73d/21 ist das Ziel verbunden, Gemeinbedarfsflächen für den kommunalen Bedarf zur Erfüllung von Pflichtaufgaben bereitzustellen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen die Baugrenzen als auch das Maß der Nutzung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten und gesichert. Es erfolgt eine Einbindung in das Umfeld und im Einklang mit Wohnen, Natur und Landschaft.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nach der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich

und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Bestand bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dient im Wesentlichen der Nutzbarmachung von Flächen - (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Baunutzungsverordnung, Naturschutzgesetze, Artenschutz). Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Derzeit sind die gesamten Flächen des WA 43 und WA 44 im Umgriff bereits bebaut und bleiben erhalten. Lediglich die Art der Nutzung wird der tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung einer integrativen Kindertagesstätte angepasst.

Planungsumfeld:

Im Norden bzw. Nordwesten schließt das WA 38 an - aktuell Interimpavillonanlagen für Kinderbetreuungseinrichtungen an. Im Westen liegen die noch unbebauten Quartiere WA 41 und WA 42, weiter westlich WA 40 und WA 39 an, ebenfalls frei von Bebauung. Weiter im Nordwesten liegt das Sondergebiet „Feuerwehr mit Wohnen“. Das Umgriff des Änderungsbebauungsplanes grenzt im Osten an die Straßäckerallee an. Südlich davon befindet sich das Quartier WA 45 an, ebenso noch unbebaut.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere)

Baubedingte Auswirkungen hinsichtlich zusätzlich baubedingter Flächenbeanspruchung für Baustellenschließung und – einrichtung, Lärmimmissionen und Erschütterungen, optischer Störungen und Kollisionsrisiken mit Tieren oder Pflanzen durch möglichen Bauverkehr (ausschließlich tagsüber) werden nicht gesehen. Durch Beibehaltung der Bebauung sowie baulichen Dichten wird kein erhöhtes Verkehrsaufkommen im geplanten Quartier entstehen, Lärmimmissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Pflanzen, Biotope)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine amtlich kartierten Biotope der Biotopkartierung Bayern, keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte nach Art. 17 der BayNatSchG oder Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern. Durch die künftige Nutzung als Standort für eine integrative Kindertagesstätte sind betriebsbedingte Auswirkungen für diese Flächen nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden / Geologie

Es ist zu erwarten, dass zukünftig auf dem neuen Quartier keine umfangreichen Baumaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen durch Bodenplanie, Lagerflächen und Baustellenverkehr sind nicht zu erwarten. Es werden keine Bodenverdichtungen eintreten.

Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser wird nur z.T. über die belebte Bodenzone – Muldenversickerung, Rigolen – wieder dem Grundwasser zugeführt. Der geringe Grad der Versiegelung ermöglicht die Versickerung des Niederschlagswasser und Wiederzuführung zum Grundwasser. Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an. Gegenüber der bisher geplanten Bebauung von Wohnquartieren mit Tiefgaragen erfolgt keine wesentliche Änderung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser, es sind keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser über das bisher geplante Bebauungsmaß hinaus zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Unterföhring liegt im Bereich der feucht gemäßigten Zone des Voralpenlandes. Das Klima in diesem Ort ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Die Witterung wird sowohl von maritimen als auch von kontinentalen Luftmassen bestimmt. Dementsprechend treten neben den vorherrschenden Winden aus westlicher Richtung auch solche aus dem Osten häufiger auf. Unterföhring hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima sind hinsichtlich Staubemissionen und Abgase durch Baustellenverkehr nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits bebaut ist. Durch die kompakte und vergleichsweise niedrige Baustruktur der bestehenden Bebauung sind Windbremsung oder Windschneisen eher ausgeschlossen. Negative Einflüsse auf das Klima des Umfelds und der Ortschaft Unterföhring sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist fast eben und weitgehend entsprechen den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von Baustrukturen entlang der Münchner Straße sowie den Siedlungsräumen von Unterführung. Die bestehende Bebauung mit moderater Höhenentwicklung fasst den öffentlichen Straßenraum zur Straßäckerallee. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht neu geordnet oder signifikant verändert.

Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung)

Der Geltungsbereich hat vormals selber für Kinderbetreuungseinrichtungen gedient. Es ist künftig mit keinen veränderten Lärmemissionen und Emissionen aufgrund von veränderten Nutzungsvorgängen zu rechnen. Eine sich ändernde Belastung der Umgebung erfolgt nicht. Nachdem die künftige Nutzung von der aktuellen Nutzung nicht abweicht, verändert sich die Lärmbelastung der Umwelt nicht. Auch von einer Zunahme von Kfz und Lkw bedingtem Lärm- oder Schadstoffbelastungen von der Straßäckerallee ist nicht auszugehen. Aus diesen Planungsansätzen ergibt sich für das Schutzgut Mensch keine Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Erholung / Freizeit

Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung und Freizeit sind mit dieser Bebauungsplan-änderung nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf den zu entwickelnden Flächen befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmäler. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Darstellung im BayernAtlas) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bedeutenden Bodendenkmäler, bzw. Kultur- oder Sachgüter. Auswirkungen baubedingt sind nicht zu erwarten, da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter (Bodendenkmäler) auf den Bauflächen kartiert sind.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch Erhalt und Neupflanzungen von Gehölzen beispielweise als Leitstrukturen für vorhandenen Vogelarten
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen – gemeinsame Erschließung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile z. B. Sockelmauern bei Zäunen, Einsatz von Lampen mit Blendbegrenzung
- Schutz vor Vogelschlag bei Glasflächen größer 3m²
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- bzw. Dachbegrünung

Schutzgut Landschaftsbild

- Randeingrünung, Fassadenbegrünung
- Fassadenmaterial und Farbigkeit
- Gebäudekubatur und Dachform

Grünordnerische Maßnahmen

- Begrünung von Flachdächern
- Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzungen
- Neupflanzung von Bäumen

Fazit

Bei Durchführung der erläuterten naturschutzfachlichen Eingriffsvermeidungs- und Eingriffsminimierungsmaßnahmen ergeben sich zusammenfassend keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die der Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Integrative Kindertagesstätte entgegenstehen.

Unterföhring, den.....

.....
Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier

Planfertiger Bebauungsplan:

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH
Südliche Auffahrtsallee 34
80639 München
Telefon: 089/170317

München, den 22.02.2022