



## **GEMEINDE ASCHHEIM**

### **BEBAUUNGSPLAN Nr. 172**

**„Änderung der Bebauungspläne  
für die Grundstücke  
Fl.Nrn. 277/8, 277/9, 277/6 und 278 im Gewerbe-  
gebiet Aschheim Südost“**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2024

.....

## **Bebauungsplan Nr. 172**

### **„Änderung der Bebauungspläne für die Grundstücke Fl.Nrn. 277/8,277/9, 277/6 und 278 im Gewerbegebiet Aschheim Südost“**

#### **Begründung**

##### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Nachdem der derzeit noch bestehende Edeka-Markt auf Fl.Nr. 277/6 aufgelöst wird, will der östlich daran angrenzenden Gewerbebetrieb die freiwerdende Grundstücksfläche für die Erweiterung seines Betriebs mit dem Betriebsgrundstück verschmelzen. Der westlich benachbarte Gewerbebetrieb will das Grundstück Fl.Nr. 277/9 seinem Betriebsgrundstück zuordnen, da dieses Grundstück nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt wird und künftig als Bauland dienen soll. Bei den Betrieben handelt es sich um eine Wäscherei auf Fl.Nr. 277/8 sowie einen Vermieter von Arbeitsbühnen auf Fl.Nr. 278.

Um die Betriebserweiterungen und Flächenumwidmungen auf Fl.Nr. 277/9 und 277/6 zu ermöglichen, ist es notwendig, die dort vorhandenen Bebauungspläne zu ändern bzw. durch einen neuen Bebauungsplan innerhalb dessen Geltungsbereich zu überplanen.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

- **B-Plan Nr. 101 östliche Teilfläche** „Gewerbegebiet südlich der Eichendorffstraße – südliche Erweiterung / Teil A“, rechtskräftig seit dem 07.02.2008,
- **B-Plan Nr. 101/02/01 südliche Teilfläche** „Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 101/02 für das Gewerbegebiet Aschheim Südost / Teilbereich C östlich der Oskar-Maria-Graf-Straße und südlich der Theodor-Fontane-Straße, rechtskräftig seit dem 31.07.2014 sowie
- **B-Plan Nr. 152 gesamt** „Gewerbegebiet südlich der Ludwig-Ganghofer-Straße und östlich des bestehenden Edeka-Marktes“, rechtskräftig seit dem 31.08.2017.

Dazu beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172.

##### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen, Verfahren**

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der auf der betreffenden Fläche als Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt und kommt damit dem Ableitungsgebot des BauGB nach.

Im Bereich der Fl.Nr. 277/6 ist mit 2 Pfeilen eine Anbindung an die St 2082 dargestellt - siehe 42. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich 7 (wirksam seit dem 20.09.2018). Diese Darstellung ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berichtigen (Entfall der Pfeile).

Die planungsrechtliche Entwicklung des Geltungsbereiches wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB betrieben, da lediglich bereits bebaute Flächen überplant werden, welche auch von der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> bleiben.

Auf einen Umweltbericht und den Nachweis von Ausgleichsflächen wird daher verzichtet.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

### 3) Beschreibung des Geltungsbereiches

#### 3.1 Lage der Grundstücksfläche

Der zu überplanende Geltungsbereich befindet sich südlich der Ludwig-Ganghofer-Straße, östlich der Umlandstraße, südlich der Theodor-Fontane-Straße und nordwestlich der Staatsstraße St 2082 im Gewerbegebiet Aschheim Südost. Parallel zur Staatsstraße verläuft ein Feldweg, der im Notfall als Grundstückszufahrt für die Feuerwehr genutzt werden kann.

#### 3.2 Derzeitige Nutzung, Gehölzbestand

Derzeit werden die Grundstücke bis auf Fl.Nr. 277/9 gewerblich genutzt. Fl.Nr. 277/6 ist eine unbebaute Wiesenfläche, welche im Bebauungsplan Nr. 101 als optionale Straßenfläche festgesetzt war.

Nennenswerter Gehölzbestand existiert nur auf dem Parkplatz des Edeka-Marktes und vereinzelt entlang der bisherigen Grundstücksgrenzen. Mit der Überplanung des bisherigen Edeka-Grundstücks müssten ggf. die Bäume auf dem Kundenparkplatz gefällt werden. Da die Bäume auf dem Kundenparkplatz relativ jung sind, wurde deren Verpflanzung innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt, wenn eine Erhalt nicht möglich ist.

#### 3.3 Bestehende und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren bereits die Gebäude der Wäscherei auf Fl.Nr. 277/8 mit Flachdach und ca. 10 m Wandhöhe, der zum Abbruch vorgesehene Edeka-Markt sowie ein Betriebsgebäude des Arbeitsbühnenvermieters mit flach geneigtem Satteldach und ca. 6 m Wandhöhe.

Die umgebende Bebauung besteht aus einem Baustoffhandel auf der Nordseite der Ludwig-Ganghofer-Straße sowie einem Einzelhandelsgebäude mit verschiedenen Läden nördlich der Theodor-Fontane-Straße.

Das Gebäude des Baustoffhandels besteht aus einem 2-geschossigen Verwaltungsbereich mit Flachdach und einer ca. 9 m hohen, offenen Lagerhalle mit flach geneigtem Satteldach, welche von der Ludwig-Ganghofer-Straße erschlossen ist.

Das Einzelhandelsgebäude (Tierfutter, Schuhe, Jagdsport usw.) besteht aus einer eingeschossigen Pultdachhalle mit ca. 6 m Wandhöhe und ist über einen Parkplatz auf dessen Nordseite erschlossen, zu dem sich auch die Ladeneingänge orientieren.

### *3.4 Erschließung*

Der Geltungsbereich kann von Westen über den Anschluss der Oskar-Maria-Graf-Straße an die St 2082 erreicht werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch die Theodor-Fontane-Straße, die Uhlandstraße sowie die Ludwig-Ganghofer-Straße erschlossen. Letztere endet östlich vor der nach Norden ansteigenden Staatsstraße.

## **4) Erläuterung der Festsetzungen**

### *4.1 Allgemeine Daten*

Der Instruktionsbereich umfasst eine Fläche von 20.045 m<sup>2</sup>, davon entfallen 16.036 m<sup>2</sup> auf überbaubare Flächen nach § 19 Abs. 2 und 4 und 1.735 m<sup>2</sup> auf Flächen für die Randeingrünung.

### *4.2 Nutzungsausschlüsse*

Die Nutzungen der Nrn. 3 (Tankstellen) und 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) des § 8 Abs. 2 sowie die Nutzungen der Nrn. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) wurden ausgeschlossen, da die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke einer rein gewerblichen Nutzung dienen sollen.

Der Ausschluss der genehmigungsbedürftigen Anlagen der 4. BImSchV wird durch den störenden Charakter dieser Anlagen begründet, die gegenüber den bisher ansässigen Gewerbebetrieben in der näheren Umgebung städtebauliche Spannungen erzeugen würden.

### *4.3 Baugrenzen*

Der durch die Baugrenzen gefasste Bauraum mit einer Fläche von ca. 16.500 m<sup>2</sup> bezieht sich entlang der Theodor-Fontane-Straße und der Uhlandstraße auf die jeweiligen Straßenbegrenzung sowie auf die südöstlich verlaufende Fahrbahn der Staatsstraße und deren Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand. Der Bauraum entlang der Ludwig-Ganghoferstraße bezieht sich auf die vorhandenen Baufluchten der benachbarten Gebäude.

Die Baugrenzen auf Fl.Nr. 277/8 wurde bis an die westliche Grundstücksgrenze herangeführt, um den Anschluss an die festgesetzten Baugrenzen des verbleibenden Bebauungsplans Nr. 101/02/01 zu gewährleisten

### *4.4 Grund- und Geschoßfläche, Vollgeschosse*

Die maximal zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenzt, welche die Flächen des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO beinhaltet.

Die freizuhaltende Mindestfläche von 20 v.H. der Grundstücksfläche gem. dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete wurde dabei berücksichtigt und in Teilen als private Randeingrünung sowie als Grün- bzw. Pflanzfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche wurde durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl begrenzt und erlaubt in Teilbereichen eine 4-geschossige Nutzung des Bauvolumens.

#### *4.5 Wandhöhe, Dachform, Dachbegrünung*

Die Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe führt die bisher festgesetzte Wandhöhe des Bebauungsplans Nr. 101/02/01 von 12,0 m im Nahbereich der Theodor-Fontane-Straße fort. Diese kann aber ab 4 Vollgeschossen auf 14,0 m erhöht werden, um im Bereich südlich der Theodor-Fontane-Straße, bzw. deren Verlängerung nach Osten, partiell auch Aufstockungen bestehender Gebäude zu ermöglichen. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid des Wäschereibetriebs auf Fl.Nr. 277/8 wurde von der Gemeinde bereits positiv bewertet. Die Erhöhung auf 14,0 m Wandhöhe wurde auf Bereiche mit 4 Vollgeschossen beschränkt, um zu vermeiden, dass im gesamten Geltungsbereich 14,0 m hohe Hallen entstehen.

Nördlich dieser Linie wird die Wandhöhe generell auf 10 m begrenzt, um eine Höhenabstufung zu den etwas niedrigeren Gebäuden nördlich der Ludwig-Ganghofer-Straße zu erzielen.

Als Dachform wurde ein Flachdach, bzw. flach geneigtes Dach (max. 5°) festgesetzt, um den Duktus der umgebenden Bebauung aufzugreifen.

Bisher wurde häufig festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, „soweit dies technisch möglich ist“. Künftig sind Dachflächen - unabhängig von der Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung - generell extensiv zu begrünen, da eine Begrünung auch beim Einsatz von PV-Anlagen durchaus möglich ist und sogar zu Effizienzsteigerungen der PV-Anlagen führt, wenn darauf geachtet wird, dass die Begrünung zu keiner Verschattung der PV-Anlagen führt.

#### *4.6 Abstandsflächen*

Um keine städtebaulichen Spannungen zu erzeugen, wird die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO für Gewerbegebiete festgesetzt.

#### *4.7 Baugestaltung*

Mit Festsetzungen zu Werbeanlagen, Materialien und Farben soll eine Einordnung der Bau-massen in die umgebende Bebauung gewährleistet werden.

### **5) Grünordnung**

Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Einfriedung des Grundstückes sollen eine ausreichende Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung sicherstellen. Sie sind als private Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern herzustellen und dienen als Ersatz für die Entnahme der Bäume im Bereich des Kundenparkplatzes des Edeka-Marktes.

### **6) Immissionsschutz**

Die Lage der Grundstücke nordwestlich der Staatsstraße 2082, sind relativ stark aus Verkehrslärm immissionsbelastet, so dass die Realisierung einer Betriebsleiterwohnung nur bedingt sinnvoll erscheint.

Die Gemeinde will jedoch wie bisher diese Nutzungsmöglichkeit nicht ausschließen, um eine derartigen Nutzung bei Bedarf zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse an dieser Stelle sicherstellen sollen.

## 7) Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des Versorgungsnetzes bzw. Kanalnetzes der gKu VE München-Ost sichergestellt.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die neu erschlossene Geothermie- Fernwärme alternativ durch den Anschluss an das Erdgasnetz der Stadtwerke München.

Die Stromversorgung wird durch Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Bisher diente dazu die bestehende Trafostation beim Edeka-Markt an der Ecke Uhlandstraße/ Theodor-Fontane Straße. Hier wird zu klären sein, in wie weit dieser Standort noch aufrecht zu erhalten ist, oder ggf. verlegt werden muss.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Aschheim bzw. durch ein von der Gemeinde beauftragtes, privates Entsorgungsunternehmen.

## 8) Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung, Schutzgüter

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ortsansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit ermöglicht und die Betriebe am Standort gehalten.

Größe, Lage und Zustand des Plangebietes lassen ohne nähere Untersuchung die Beurteilung zu, dass keines der üblichen Schutzgüter durch die Realisierung des Bebauungsplans nennenswert betroffen ist. Die Entnahme der bestehenden Gehölze auf dem Kundenparkplatz des Edeka-Marktes wird durch die Pflanzfestsetzungen in der Randeingrünung der Grundstücke kompensiert.

## 9) Planungsdaten

Geltungsbereich = Grundstücksgröße alle Flurstücke	20.045 m <sup>2</sup>
davon festgesetzte private Randeingrünungsflächen	1.735 m <sup>2</sup>
max. durch Gebäude und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überbaubar	16.036 m <sup>2</sup>
max. zulässige Geschossfläche bei GFZ 1,0 =	20.045 m <sup>2</sup>