



GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

### **BEGRÜNDUNG**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. 73 a „Am Stutenanger 2 – Sondergebiet Lebensmittelmarkt / Marktplatz“**

In der Fassung vom 20.10.2017

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeiter: Karin Klos, Städtebauarchitektin AKH  
Stefanie Glanzer, Dipl.-Ing (FH) Landschaftsarchitektur und Umweltplanung  
Johanna Minks, Dipl.-Ing Architektin, Stadtplanerin BYAK  
Lisa Kasper, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>6</b>
3.1	Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.2.1	Landesentwicklungsplan	6
3.2.2	Regionalplan	7
3.2.3	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	7
3.2.4	Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“	7
3.2.5	Einzelhandelsgutachten	8
3.3	Bestandsanalyse	8
3.3.1	Bestehende Nutzungen und städtebauliche Situation	8
3.3.2	Natürliche Grundlagen und Topografie	9
3.3.3	Vegetation und Baumbestand	9
3.3.4	Artenschutz	10
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Ver- und Entsorgung	10
3.6	Altlasten	10
3.7	Verkehr und Erschließung	11
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
5.1	Allgemeines Planungskonzept	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der Nutzung	14
5.1.3	Höhenentwicklung und Dachform	14
5.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	15
5.1.5	Dachaufbauten und Dachgestaltung	15
5.1.6	Nebenanlagen	15
5.1.7	Stellplätze und Tiefgaragen	16
5.1.8	Verkehrsflächen	16
5.1.9	Geh- und Fahrrechte	17
5.1.10	Leitungsrechte	17
5.1.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	17
5.1.12	Einfriedungen	17
5.1.13	Werbeanlagen	17
5.1.14	Abstandsflächen	18
5.1.15	Grünordnung	18
5.1.16	Klimaschutz	20
5.1.17	Schallschutz	20
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Kosten, Verträge und Dienstbarkeiten</b>	<b>24</b>

**Anlage 1: Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG**

## 1 Anlass der Planung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil „Parksiedlung“ westlich der Bahnlinie und Feierabendstraße (ST 2342) der Gemeinde Oberschleißheim, für das in den letzten Jahren im Rahmen des Programmes „Soziale Stadt“ bereits verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation gefördert wurden. In diesem Zusammenhang soll auch die Versorgungs- und Aufenthaltsqualität im Ortsteilzentrum „Am Stutenanger“ gestärkt werden. Geplant ist, die vorhandenen Gebäude, REWE-Markt und Gasthaus abzubauen und das Areal neu zu bebauen. Der Einkaufsmarkt soll in diesem Zuge vergrößert werden und anstelle des Gasthauses soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden, indem weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen (z.B. Schreibwaren, Apotheke, Gastronomie), sowie Wohnungen untergebracht werden.

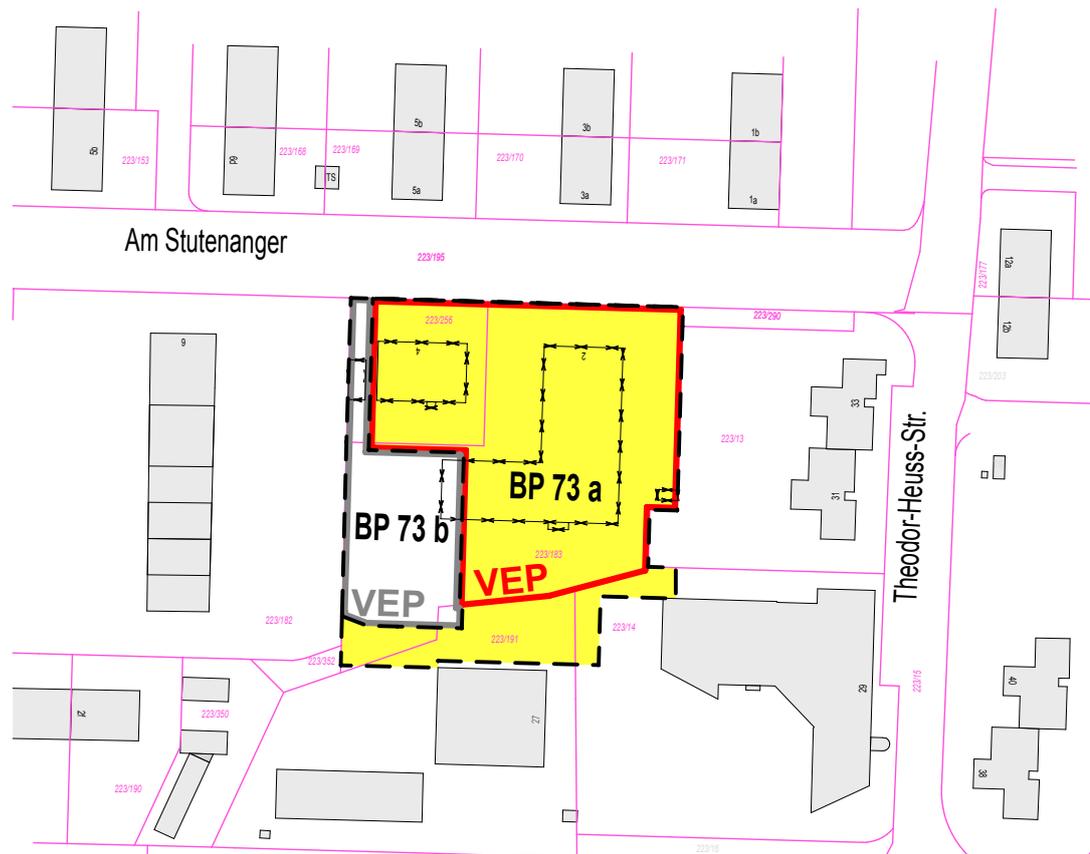
Dafür ist es notwendig das Areal zusammen mit dem westlich anschließenden Grundstück und den umliegenden öffentlichen Grundstücken (Schule und Bürgerhaus) sowie der Erschließungsstraße „Am Stutenanger“ neu zu ordnen und zu gestalten. Grundlage für die Entwicklung bildet das abgestimmte, vom Bauausschuss beschlossene Konzept der Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“ sowie die am 16.12.2013 im Bauausschuss beschlossenen Eckpunkte für die weitere Entwicklung des Platzes. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 daher beschlossen den Bebauungsplan Nr. 73 „Am Stutenanger 2 und 4 – Nahversorgungszentrum“ aufzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Baulinienplan Parksiedlung“ aus dem Jahr 1962 und der Bebauungsplan Nr. 8 „Parksiedlung im Bereich Bürgerzentrum, Kirche St. Wilhelm, Grundschule Parksiedlung“ aus dem Jahr 1975 hätten die geplanten Nutzungen baurechtlich nicht zugelassen.

Da sich in den darauf folgenden Abstimmungsgesprächen herausgestellt hat, dass für die beiden geplanten Gebäude planungsrechtliche Unterschiede bestehen wurde es erforderlich, das Bebauungsplangebiet in zwei Teile aufzuteilen. Die beiden Hauptinvestoren haben sich im Einvernehmen mit der Gemeinde Oberschleißheim zur Entwicklung vertraglich voneinander unabhängiger vorhabenbezogener Bauleitplanverfahren entschieden.

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 18.05.2015 daher beschlossen, den vorangegangenen Aufstellungsbeschluss zu konkretisieren und nunmehr einen

- Bebauungsplan Nr. 73 a „Am Stutenanger 2 – Sondergebiet Lebensmittelmarkt/ Marktplatz“
- und
- Bebauungsplan Nr. 73 b „Am Stutenanger 4 – Wohn- und Geschäftshaus“

im Parallelverfahren aufzustellen.



## 2 Bauleitplanverfahren

Da zwischen den beiden Teilbereichen Wechselbeziehungen bestehen, z.B. zur Gewährleistung einer harmonischen, zentrumspezifischen Gestaltung und zur Erschließung der Einzelmaßnahmen sowie zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs, sind sich alle am Prozess Beteiligten darüber einig, dass die Bebauungsplanteilgebiete in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Der weitere Abstimmungsprozess wurde daher zusammen mit beiden Investoren weitergeführt, die auch einen gemeinsamen Architekten (Höldrich Architekten) mit der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie das Büro Narr-Rist-Türk mit der Freiflächenplanung beauftragt haben. Mit der Wahl des Büros Narr-Rist-Türk, das auch mit der Gestaltung des neuen Marktplatzes betraut ist, ist darüber hinaus gewährleistet, dass eine stimmige Gestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum des Stutenangers entsteht.

Beide Bebauungspläne werden als vorhabenbezogene Bebauungspläne entwickelt, um die gewünschte städtebauliche und architektonische Qualität im Zentrum des Stutenangers sicherzustellen. Beide Bebauungspläne können als Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da sie zusammen insgesamt rund 5.600 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzen.

Da der im Bebauungsplan 73a geplante Lebensmittelmarkt ein gem. Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG vorprüfungspflichtiges Vorhaben (Einkaufszentrum mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird) ist, musste geprüft werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die gem. der Anlage 2 zum UVPG durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kam jedoch zu dem Ergebnis, dass es keiner Um-

weltverträglichkeitsprüfung bedarf, da entweder gar keine oder nur nicht erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind (siehe Anlage 1).

Ferner werden vom Gesamtvorhaben keine der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie z.B. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Verstöße gegen den bundes- oder europarechtlichen Artenschutz sind nicht zu erwarten. Dies wurde durch eine faunistische Potentialabschätzung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Juli 2015) bestätigt.

Die gesetzlich festgelegten Kriterien werden somit durch beide Bebauungspläne erfüllt, so dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen; der Umweltbericht entfällt. (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig. Es besteht folglich kein Ausgleichserfordernis.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Um die neue Freiraumplanung des Marktplatzes (Teil Nord) realisieren zu können, ist es erforderlich einzelne kommunale Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB zu integrieren. Diese Flächen werden auf das absolut Notwendige beschränkt.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1 Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Bebauungsplangebiet 73 a hat eine Größe von ca. 6.067 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 223/14 tlws. (Bürgerhaus, Gemeinde Oberschleißheim), Fl.Nr. 223/183 tlws. (bestehender Lebensmittelmarkt REWE-Group), Fl.Nr. 223/256 tlws. (bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, Sedlmayr Grund und Immobilien) und Fl.Nr. 223/191 tlws. (Schule, Gemeinde Oberschleißheim).

Für die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Stutenanger 2 – Sondergebiet Lebensmittelmarkt/ Marktplatz“ ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

#### **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.2.1 Landesentwicklungsplan**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur an zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Die Gemeinde Oberschleißheim ist im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (vgl. LEP Karte Raumstruktur, RP 14 All Z 3) - und bis zur Anpassung des Regionalplanes einem Grundzentrum gleichgestellt. Damit ist Oberschleißheim ein geeigneter Makrostandort für Einzelhandelsgroßprojekte.

Des Weiteren hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Hierunter fallen Standorte innerhalb eines verdichteten und zusammenhängenden Siedlungsbau, welche über einen anteilig fußläufigen Einzugsbereich und den Anschluss

an das ÖPNV verfügt. Die Lage der Grundstücksfläche in der Gemeinde ist als städtebaulich integrierter Standort zu bewerten, da diese Kriterien erfüllt sind.

Hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsfläche ist eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten. Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes ist in Bezug auf den Nahbereich unterhalb der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze (LEP 5.3.3 (Z)). Der Landesentwicklungsplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.

### **3.2.2 Regionalplan**

Im Regionalplan München (in der Fassung vom 15. Februar 1987, mit der 19. Fortschreibung in Kraft getreten am 01.12.2005) ist die Gemeinde Oberschleißheim als Unterzentrum dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich in der äußeren Verdichtungszone und als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ gekennzeichnet. Des Weiteren ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche, gemischte Fläche und Sonderbaufläche im Bereich mit besonderer Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst liegt westlich der Eisenbahn- und S-Bahnstrecke mit Haltepunkt. Für das jeweilige Streckennetz ist ein Ausbau geplant. Südlich verläuft die Dachauer Straße als regional bedeutende Straße sowie parallel dazu ein Ost-West gerichtetes, regionales und überörtliches Biotopverbundsystem.

Derzeit findet ein Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans statt. Für das Planungsgebiet selbst ergeben sich keine gravierenden geänderten Festlegungen. Die Änderungen umfassen unter anderem folgende Punkte: der Bereich, der für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, wird in der Fortschreibung als Hauptsiedlungsbereich in seiner Fläche vergrößert. Die Eisenbahn- und S-Bahnstrecke sind als bestehende technische Infrastruktur dargestellt. Sowohl der geltende Regionalplan als auch die Fortschreibung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### **3.2.3 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke als Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche dar und ist zu berichtigen, da es sich bei dem zu planenden Lebensmittelmarkt um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, das in einem Mischgebiet nicht zulässig ist.

Nach den derzeit gültigen Bebauungsplänen Nr. 7 „Baulinienplan Parksiedlung“ (1962) und Nr. 8 „Parksiedlung im Bereich Bürgerzentrum, Kirche St. Wilhelm, Grundschule Parksiedlung“ (1975) ist die geplante Bebauung nicht möglich. Die beiden Bebauungspläne werden im Bereich des Planungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 73a von diesem verdrängt.

### **3.2.4 Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“**

Grundlage für die bauliche Realisierung und den Bebauungsplan Nr. 73a ist das Ergebnis der Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“.

Im Rahmen der Feinuntersuchung wurden vom Bauausschuss 10 Eckpunkte am 16.12.2013 als Grundlage für die weitere Entwicklung des Zentrums „Am Stutenanger“ beschlossen, wobei insbesondere die Punkte 1, 3 und 4 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 73a“ von Bedeutung sind:

- Das Ziel ist eine einheitlich gestaltete Platzfläche mit barrierefreiem Bodenbelag. Die Platzflächen sind vorrangig für Fuß- und Radfahrer gestaltet. Es soll nur eine zeitlich begrenzte Befahrung zu Lieferzwecken gestattet werden. Durch eine leichte Neigung des Platzes wird eine barrierefreie Nutzung gewährleistet.
- Die Schaffung eines Vollsortimenters für die Nahversorgung in Kombination mit anderen Einzelhandel- und Gastronomieangeboten führt zu einer Aufwertung des Angebots. Zusätzlich sollen attraktive Freischankbereiche um den Platz herum angelegt werden (z.B. Café, Gastronomie).
- Im Zuge der barrierefreien Gestaltung des Platzes ist die Fällung von vorhandenen Bäumen in begrenztem Umfang notwendig. Im Ausgleich hierzu soll ein großzügiger und gezielter Ersatz durch Neupflanzung von Bäumen z.B. raumwirksamen Baumreihen zur Unterstreichung der Wegeführung erfolgen. Es soll untersucht werden, in wie weit die vorhandenen Kastanien möglichst durch eine Umsetzung erhalten werden können.

### **3.2.5 Einzelhandelsgutachten**

Seit dem Jahr 2007 hat die Gemeinde Oberschleißheim basierend auf ständig fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachten die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im Gemeindegebiet über entsprechende Regelungen in den kommunalen Bebauungsplänen erfolgreich gesteuert. Insbesondere wurde die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten in peripheren Gewerbegebieten untersagt bzw. auf den Bestand eingeschränkt. Dadurch wurde der Weg zur nachhaltigen Wiederbelebung zentrenspezifischer Einzelhandelsbetriebe „Am Stutenanger“ vorbereitet und gestützt. In dem von Popien & Partner fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachten „Erarbeitung einer ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente“ (November 2014 / Mai 2015) wird darüber hinaus dargelegt, dass es durchaus Sortimente aus der bisherigen Negativliste (d.h. Sortimente die zentrenrelevant sind) gibt, die darin nicht aufgeführt werden, wie z.B. ein Blumenladen. Zudem können z.B. Handys als Artikel des Bereichs Telekommunikation, die bislang als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, durchaus zur Stärkung des Ortszentrums beitragen.

## **3.3 Bestandsanalyse**

### **3.3.1 Bestehende Nutzungen und städtebauliche Situation**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Straße „Am Stutenanger“ und wird über diese erschlossen. Auf dem neu zu bebauenden Grundstück steht derzeit in die Jahre gekommener Einkaufsmarkt (inklusive Bäckerei, Apotheke und Schreibwarenladen) mit den zugehörigen Verkehrsflächen. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Das derzeit bestehende Gebäude ist ein eingeschossiger, L-förmiger Bau mit rot eingedecktem Walmdach. Der Bau stellt in der von Zeilenbauten geprägten mit zum Teil bis zu 9-geschossigen Gebäuden mit Flachdach einen Sonderbaukörper dar. Südlich schließen sich ein Parkplatz und daraufhin die Freigelände von Schule und Bürgerzentrum an. Im Osten steht ein mehrgeschossiger Wohnkomplex, der durch seine westlich vorgelagerten Freiflächen Abstand zum Einkaufsmarkt und dessen Zufahrt mit Parkplätzen erhält. Westlich befindet sich ein eingeschossiger Solitär, in dem eine Gaststätte unter-

gebracht ist sowie im Anschluss daran der Freiflächenbereich der 9-geschossigen Gebäudescheibe „Am Stutenanger 6“ mit kleinen Ladeneinheiten im Erdgeschoss. Mit den Gemeinbedarfseinrichtungen in direkter Nachbarschaft gilt das Planungsgebiet als klassische, zentrale Ortslage.

### 3.3.2 Natürliche Grundlagen und Topografie

#### Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchener Schotterebene auf würmeiszeitlichen Schotterterrassen.

#### Boden und Topografie

Das Vorhaben wird auf einem beinahe komplett versiegelten Gebiet errichtet, welches bereits durch einen REWE-Einkaufmarkt bestanden ist. Hinzu kommen Parkplatzflächen und Erschließungswege, wodurch das Gelände momentan nahezu vollständig versiegelt ist, mit Ausnahme der südlich gelegenen Flächen nördlich der Schule. Die bestehende Versiegelung bezogen auf das Planungsgebiet beträgt 5.185 m<sup>2</sup>; das entspricht einem Versiegelungsgrad von 86 %.

Im Bereich des Vorhabens gibt es keine Anzeichen für belastete Böden. Der Abbruch des bestehenden Einkaufsmarktes ist genehmigungspflichtig. Etwaige bestehende, belastete Baumaterialien sind gem. den Vorschriften abzutragen und zu entsorgen. Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf ca. 480,50 m ü. NN.

#### Wasserhaushalt

Der höchste Grundwasserstand befindet sich ca. 3 - 4 m unter der Geländeoberkante. Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Gründung als auch Teile des Untergeschosses (Tiefgarage) in den Grundwasserleiter einbinden. Die Auswirkungen auf Grundwasser, Grundwasserfließrichtung und die umgebende Bebauung werden im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens im Bauvollzug mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

### 3.3.3 Vegetation und Baumbestand

Insgesamt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 24 Bäume, von denen 8 als vital und sehr erhaltenswert eingestuft wurden. Dies wurde im Rahmen der Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“ (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Januar 2014), die auf einer Bestandsvermessung von 2012 aufbaut, festgestellt. Dabei nahm man zusätzlich vor Ort eine besonders prägende Robinie auf, die bei der Bestandsvermessung noch nicht aufgenommen wurde, weil sie zum Zeitpunkt der Vermessung nicht im beauftragten Umgriff enthalten war. Die Mehrzahl des Baumbestands konzentriert sich auf die Umgebung des südlichen Geltungsbereichs. Dort sind Baumarten wie Linde, Ahorn, Kiefer, Kastanie und Buche vertreten. Das Gebiet des Vorhabens selbst umfasst einen sehr geringen Anteil des Baumbestands von lediglich 3 Laubbäumen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope.

### 3.3.4 Artenschutz

Gemäß der faunistischen Potentialabschätzung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Juli 2015) wurden im untersuchten Gebiet weder geeignete Habitate für geschützte Arten gefunden, noch gehen solche aus Angaben der ausgewerteten Artenschutzkartierung hervor.

Das Lebensraumpotential für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten ist auf der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche sehr gering. Die Fassaden und Dächer der Gebäude sind glatt und geschlossen, besitzen keine Strukturen an denen Vögel brüten oder Fledermäuse Unterschlupf finden könnten. Die Absätze an dem REWE-Gebäude sind mit Stahlstiften versehen, so dass sich hier keine Vögel oder andere Tiere aufhalten können.

### 3.4 Denkmalschutz

Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Im Planungsgebiet selbst sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft sind weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden, noch wird das Gebiet als archäologisch bedeutsam eingestuft.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist mit den Medien Wasser, Strom und Telekommunikation sowie dem örtlichen Abwasserkanal erschlossen. Aufgrund der geplanten Neuordnung, auch des anschließenden Marktplatzbereiches, bestehen jedoch Konflikte mit bestehenden Leitungen. Diese sind zum Teil schon verlegt oder müssen ggf. fachgerecht in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern vor Baubeginn noch verlegt und als Dienstbarkeiten gesichert werden.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets zwei Fernwärmeleitungen verlaufen. Eine Leitung verläuft von West nach Ost über den anschließenden Marktplatz. Die zweite Fernwärmeleitung verläuft von Nord nach Süd, wird allerdings derzeit verlegt, so dass beide Leitungen von West nach Ost verlaufen und dem Vorhaben nicht im Wege stehen.

### 3.6 Altlasten

Im Zuge einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurden auf dem Bebauungsplangebiet „Am Stutenanger“ 2 mehrere Bodenproben entnommen und hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen untersucht<sup>1</sup>. Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Bebauungsplangebiet Am Stutenanger 2 die Prüfwerte für Kinderspielflächen unterschritten werden. Bei der Untersuchung, ob ein eventuelles Gefährdungspotenzial für das Grundwasser vorliegt, wurde ausschließlich in einer Bodenprobe aus den Auffüllungen südlich der bestehenden Gaststätte eine Überschreitung des Hilfwertes 1 im Parameter PAK festgestellt. Im weiteren Planungsgebiet werden die Hilfwerte zur Emissionsabschätzung bei Boden- und Bodenluftbelastungen unterschritten. Zusammenfassend sind die Belastungen ausschließlich an die vorgefundenen Auffüllungen gebunden, da diese bis auf die gewachsenen

---

<sup>1</sup> KRAFT, DOHMANN, CZESLIK Ingenieurgesellschaft für Geotechnik GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung, 23.02.2017, Berichtnr. KDGeo 338-3-16L.

Kiessande im Bauvollzug und somit auch die Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt entfernt werden, ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch teilweise erhöhten Schadstoffgehalt in den aufgefüllten Böden nicht zu erwarten.

### 3.7 Verkehr und Erschließung

Derzeit wird das Planungsgebiet über die Straße „Am Stutenanger“ an der westlichen Grundstücksgrenze direkt in Form einer Grundstückszufahrt erschlossen. In Ost-West-Richtung wird das Planungsgebiet von einem Fußweg zwischen dem Gebäude Am Stutenanger 6 und dem bestehenden REWE-Markt durchquert.

Am Stutenanger verkehren die Buslinien 291 (Oberschleißheim Bruckmannring – Dachau Bahnhof) und 292 (Oberschleißheim Sonnenstraße – Garching Forschungszentrum). Die Haltestelle ist ca. 180 m vom Einkaufsmarkt entfernt. Wochentags wird die Haltestelle viertelstündlich am Wochenende alle 20 bis 40 Minuten von je einer der Linien bedient. Beide Buslinien stellen die Verbindung zum Bahnhof in Oberschleißheim sicher.

## 4 Ziele des Bebauungsplanes

Die städtebaulichen, stadtgestalterischen und grünordnerischen Ziele sind:

- Neuordnung des Planungsgebietes hinsichtlich der Gebäudesituierung, Platzbildung und Verkehrserschließung;
- Nachhaltige Sicherung und Attraktivierung des Nahversorgungs für das Wohngebiet „Parksiedlung“ der Gemeinde Oberschleißheim;
- Schaffung qualitätvoller Freiflächen zur Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der Angestellten – Ausbildung eines Marktplatzes ;
- Errichtung eines Fußgängerbereichs im Gebietsinneren – motorisierte Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Straße „Am Stutenanger“
- Gewährleistung einer architektonischen Qualität, die der Lage im Ortszentrum gerecht wird
- Einheitliche Platzgestaltung mit barrierefreiem Bodenbelag sowie geringem Gefälle;
- Ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets durch Eingrünung versiegelter Nebenflächen des geplanten Lebensmittelmarktes sowie Schaffung öffentlicher Grünflächen entlang des neuen Marktplatzes;
- Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen als quantitativer Ersatz für die im Zuge der Marktplatzschaffung zu fällenden Bäume.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Allgemeines Planungskonzept

Grundlage des Planungskonzeptes ist der vom Architekturbüro Höldrich ausgearbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil II) für den Bau des neuen REWE-Einkaufsmarktes mit ergänzendem Laden inkl. Kleingastronomie und Freischankfläche. Das Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen wird im Bebauungsplanumgriff ergänzt durch die südlich angrenzenden neuen Marktplatzflächen der Gemeinde Oberschleißheim, die im Rahmen der Städtebauförderung neu geordnet werden sollen. Hierzu liegt bereits ein von den Landschaftsarchi-

tekten Narr-Rist-Türk entwickeltes Platzgestaltungskonzept vor. Die Einbeziehung der kommunalen Flächen wird auf das absolut Nötige begrenzt, um die Realisierung des Marktplatzes und dessen neue Erschließungswege zu ermöglichen, die z.T. auch auf den privaten Flächen des Investors liegen. Im städtebaulichen Vertrag werden folglich den Bebauungsplan flankierende Regelungen zur Nutzung (z.B. Geh- und Fahrrecht) und Gestaltung der Freiflächen (z.B. hinsichtlich der Pflasterbelagswahl) sowie den erforderlichen Leitungsrechten erfolgen. Durch die Beauftragung des Landschaftsarchitekten Narr-Rist-Türk durch den Investor REWE für den Freiflächengestaltungsplan wurde dabei schon in Vorfeld sichergestellt, dass ein stimmiges Gesamtkonzept entsteht.

Das geplante Gebäude ist ein rechteckiger, nach außen eingeschossig erscheinender Flachdachbau mit einer an der Ostseite integrierten, eingehausten Lieferrampe. Der gesamte Bau ist mit einer Tiefgarage unterkellert, deren Zu- und Ausfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze mit direkter Anbindung an die Straße „Am Stutenanger“ entsteht. Die Rampeanlage der Tiefgarage wird in der gesamten Länge überdacht. In der Tiefgarage sind 56 PKW-Plätze vorgesehen. Auf einer Teilfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> wird ein zusätzliches Geschoss einge-zogen, das ausschließlich der Unterbringung zusätzlicher Haustechnik dient.

Die geplante Attikahöhe soll sich bei 7,00 m über Erdgeschossniveau befinden. An der Süd- und Westfassade soll ein bis zu 2,50 m tiefes Vordach entstehen, das den Eingangsbereich markiert und überdachte Außenplätze am geplanten Backshop mit Café ermöglicht sowie Schutz für Einkaufswägen und eine kleine Außenverkaufsfläche bietet.

Westlich des geplanten Einkaufsmarktes entsteht ein öffentlicher Haupterschließungsweg von der Straße „Am Stutenanger“ zum Marktplatz. Dieser steht dem motorisierten Individualverkehr nicht zur Verfügung und soll vorrangig Fahrradfahrern und Fußgängern vorbehalten bleiben. Diese Verbindung ist auch für die südlich des Marktplatzes angrenzende Schule von großer Bedeutung.

Zum Vorhaben gehört ferner ein westlich des beschriebenen Erschließungsweges anschließender Parkplatz mit 26 geplanten Stellplätzen. Die Parkplatzanlage wird direkt auf kurzem Weg an die Straße „Am Stutenanger“ angeschlossen. Um den Anteil an Erschließungsflächen möglichst gering zu halten, stellt die Zufahrt des Parkplatzes zugleich die Anlieferungszone für das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 73b geplante Vorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses dar. Ebenso ist ein untergeordneter Teil der Parkplätze für den Stellplatznachweis dieses Objektes vorgesehen. Im Bereich der Stellplatzzufahrt darüber hinaus ein gemeinsamer Werbepylon. Entsprechende vertragliche Regelungen werden den Bebauungsplan ergänzen.

Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in der Planung berücksichtigt. Das Konzept des Freiflächengestaltungsplans (Planteil II), der vom Büro NRT Landschaftsarchitekten erarbeitet wurde, sieht eine einheitliche, hochwertige Belagsgestaltung mit einer barrierefreien Höhenentwicklung vor. Geschnittene Hainbuchenhecken im Eingangsbereich des REWE und im Umfeld des Parkplatzes sowie robuste, klein-/schmalkronige Bäume dienen als räumlich strukturgebende Elemente. Mit der Neuordnung der Grundstücke und der damit verbundenen Vergrößerung des Marktplatzes entstehen großzügige Aufenthaltsflächen mit einem Brunnen und Sitzmöglichkeiten für die Besucher des Lebensmittelmarktes und dessen Angestellte. Kleinere Pflanzflächen mit Boden-deckern bereichern das gestalterische Gesamtkonzept.

Von diesem allgemeinen Planungskonzept ausgehend werden unter Berücksichtigung der für das Konzept in Auftrag gegebenen Verkehrsuntersuchung und Schallgutachten die zur Baurechtschaffung erforderlichen Festsetzungen in Form von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen getroffen. Die Planzeichnung besteht aus 3 Teilen, dem Vorhabenbezogenem Bebauungsplan (Planteil I), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil II) und dem Freiflächengestaltungsplan (Planteil II).

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll primär ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zuzüglich eines Backshops mit Freischankfläche und den zugehörigen Flächen und Einrichtungen wie z.B. Tiefgarage, Parkplatz, Lieferzone, Sozial- und Büroräume etc. zugelassen werden. Insbesondere die Situierung des Vollsortimenters steigert die Zentralität und Attraktivität des neuen Marktplatzes nicht nur hinsichtlich der Nahversorgung des Wohngebietes, sondern kann auch andere Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung – ob Bestand oder Neuansiedlung - fördern. Da der geplante Vollsortimenter aufgrund der Größe nicht in einem „regulären“ Baugebiet gem. §§ 2 – 9 BauGB untergebracht werden kann, wird ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Aufgrund der Durchtrennung des Sondergebietes durch eine öffentliche Verkehrsfläche, ist eine Unterteilung in zwei Sondergebiete erforderlich. Im Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ werden ausschließlich oberirdische Stellplätze für Einzelhandelsnutzungen untergebracht. Dabei soll es möglich sein, einzelne – nicht für den Stellplatznachweis aus dem Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ erforderlichen - Stellplätze auch für z.B. im benachbarten Bebauungsplangebiet geplante Einzelhandelsnutzungen für den Stellplatznachweis anmieten zu können.

Der geplante Vollsortimenter soll durch einen Einzelhandel im Bereich Lebensmittel mit Kleingastronomie ergänzt werden können, wie dies aktuell in vielen Lebensmittelmarktkonzepten der Fall ist. Eine Einschränkung auf Backwaren erscheint dabei nicht zielführend. Auch wenn vom Investor derzeit ein Backshop mit Café vorgesehen ist, soll die Möglichkeit bestehen z.B. auch einen Metzger mit Imbiss ansiedeln zu können, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Dies ist mit dem verfolgten Ziel, der Belebung der Ortsmitte uneingeschränkt vereinbar.

Um die untergeordnete Rolle dieser ergänzenden Nutzung zum Hauptgeschäft zu unterstreichen, wird die Geschossfläche für diese Nutzung in Anlehnung an das konkrete Vorhaben entsprechend beschränkt.

Die zulässige Freischankfläche trägt wesentlich zur Belebung des Marktplatzes bei. Die Größenbeschränkung der Freischankfläche ist aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens erforderlich.

Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen, da die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Vordergrund steht.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird bestimmt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 5.1.2 Maß der Nutzung

Da das Sondergebiet von einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) durchtrennt wird ist es erforderlich, das für die Berechnung des Nutzungsmaßes maßgebliche Grundstück zu definieren. Das maßgebliche Baugrundstück setzt sich aus dem Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ und dem Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ zusammen. Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wird das Gebäude, im Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ zugehörige Stellplätze errichtet. Die öffentliche Verkehrsfläche zählt nicht zum Baugrundstück. Das maßgebliche Baugrundstück entspricht der jeweiligen Festsetzung des Sondergebietes.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wird für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ das Maß der Nutzung über die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ), max. Geschossfläche (GF) und max. Gebäudehöhe definiert. Die Hauptgebäude einschließlich der baulichen Anlagen, die Bestandteil dieser Hauptgebäude sind halten den in §17 BauNVO festgesetzten Höchstwert einer GRZ von 0,8 ein. Aufgrund des hohen Bedarfs an Nebenanlagen (Stellplätze, Fahrradständer, Rangierflächen, Lieferzone, Caféterrasse sowie der gewünschten unmittelbaren Einbettung der geplanten Nutzung in den Marktplatz und die Schaffung eines großzügigen Fußgängerbereiches in Nord-Süd-Ausrichtung wird eine Überschreitung der GRZ nur für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zugelassen. Für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wird daher eine Grundflächenzahl von 0,96 als Höchstwert festgesetzt. In diesem sind die baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO enthalten. Die festgesetzte Geschossfläche bezieht sich auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Bauwerk.

Für das Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ wird das Maß der Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,82 festgesetzt.

Insbesondere durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) auf dem privaten Grundstück des Investors wird das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche ungünstig, da diese Flächen nicht zum maßgeblichen Baugrundstück zu rechnen sind.

Durch die hohe Qualität der neu zu gestaltenden Platzflächen sind die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie Wohnverhältnisse in der unmittelbaren Umgebung gewahrt. Die Freiflächenqualität des Quartiers steigt, da zu den privaten Grünflächen an den Wohngebäuden öffentliche Aufenthaltsräume in unmittelbarer Nähe entstehen. Ein Ausgleich für die Umwelt wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen und die Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen für die oberirdischen Stellplätze geschaffen.

### 5.1.3 Höhenentwicklung und Dachform

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird für das Vorhaben ein Flachdach festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in Anlehnung an die Vorhabenplanung auf max. 7,50 m über die geplante Bezugshöhe von 481,35 m über Normalnull festgesetzt. Der untere und obere Bezugspunkt werden für eine eindeutige Bestimmung der Gebäudehöhe definiert.

#### 5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Baugrenzen entsprechen den Gebäudeaußenkanten des Vorhabens inklusive dem geplanten Vordach. Baugrenzenüberschreitungen sind nur für erforderliche Treppenanlagen sowie Licht- und Lüftungsschächte der Tiefgarage zulässig. Dabei erfolgt eine Überschreibungsbegrenzung entsprechend der Vorhabenplanung sowohl hinsichtlich der Überschreibungstiefe als auch der jeweils betroffenen Baugrenzen.

Die südliche Baugrenze darf für die zulässige Freischankfläche überschritten werden. Da die Situierung der Freischankfläche noch nicht abschließend bestimmt ist, bedarf es einer Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch großzügige Maßzahlen, so dass eine Überschreitung auf einer Länge von max. 25 m und einer Tiefe von max. 10 m zulässig ist. Die Flächenbegrenzung wird hier allein durch die immissionsrechtliche Zulässigkeit bestimmt.

Aufgrund der direkt angrenzenden Lage am östlich gelegenen Nachbargrundstück und zum öffentlichen Fußgängerbereich ist eine Grenzbebauung (an sämtliche Grundstücksgrenzen bzw. Straßenbegrenzungslinien) zulässig. Sollte nicht bis zur Baugrenze gebaut werden, gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergeben.

Auf die Festsetzung einer Baulinie zur Schaffung wichtiger Raumkanten zur Fassung des Marktplatzes wird nur deshalb verzichtet, da durch die Vorhabenbezogenheit sichergestellt ist, dass diese entsprechend situiert werden.

#### 5.1.5 Dachaufbauten und Dachgestaltung

Um das Erscheinungsbild des Daches sowohl vom Straßenraum als auch von den umliegenden höheren Gebäuden aus verträglich und ohne störende Wirkungen auf den öffentlichen und privaten Raum wirken, wird festgesetzt, dass die erforderlichen Dachaufbauten zusammengefasst und ausschließlich in einem Mindestabstand von der Gebäudeaußenwand errichtet werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist auch die Höhe der Aufbauten zu beschränken, auf spiegelnde Materialien zu verzichten und mit einem Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzungen sind insbesondere darum geboten, da Anzahl und Art der Dachaufbauten im Vorhaben- und Erschließungsplan noch nicht abschließend durchgeplant sind.

Für Solaranlagen, die auf dem Dach aufgebaut werden gilt ausschließlich die Festsetzung des ausreichenden Abrückens von der Dachkante, damit diese nicht von Fußgängern und Nutzern der anschließenden Gärten einsehbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Solaranlagen sicherzustellen ist, dass von diesen keine negativen Blendwirkungen ausgehen, um insbesondere die umgebenden Wohnnutzungen zu schützen.

#### 5.1.6 Nebenanlagen

Um sicherzustellen, dass die homogene Erscheinung des Baukörpers sowie der Freiflächen nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden, sind diese nur innerhalb der Baugrenzen bzw. soweit es sich um Parkplätze handelt in der Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze“ zulässig. Davon ausgenommen sind nur Fahrradabstellplätze, erforderliche Rangierflächen und Werbeanlagen.

### 5.1.7 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Anzahl der für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschleißheim in der Fassung vom 24.02.2011.

Die Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage und in einem oberirdischen Parkplatz im Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ bereitgestellt. Alle anderen Freiflächen sind von Stellplätzen frei zu halten, um eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu gewährleisten.

Die Zufahrt des Parkplatzes wird festgelegt, um eine geordnete Erschließung zu erhalten und die Größe der benötigten Erschließungsfläche zu optimieren (siehe 5.1.9). Die Zufahrt der Tiefgarage und Anlieferung ist im Nordosten des Vorhabens mit unmittelbarer Anbindung an die Straße „Am Stutenanger“ situiert. Aus gestalterischen Gründen ist die Einhausung der Tiefgaragenrampe durch Länge und max. Gebäudehöhe festgesetzt. Eine weitere explizite Festsetzung kann unterbleiben, da die Realisierung an der genannten Stelle über den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt ist.

Sollten die gem. Stellplatzverordnung erforderliche Anzahl an Stellplätzen für den parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 73b nicht allein in der Tiefgarage unterzubringen sein, besteht die Möglichkeit für Einzelhandelsnutzungen auf dem Parkplatz im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ diese im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 73a nachzuweisen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese nicht für die Nutzung im Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ erforderlich sind. Die Beschränkung auf die Nachweismöglichkeit für Stellplätze im Einzelhandel beruht auf der dort vorliegenden immissionsrechtlichen Einschränkung der Nutzung auf den Tagzeitraum. Die Stellplätze wären daher z.B. weder für die gastronomische Einrichtung noch die Wohnungen geeignet. Eine entsprechende vertragliche Regelung ist zur Sicherung der Stellplätze erforderlich und ergänzt den Bebauungsplan.

### 5.1.8 Verkehrsflächen

Ziel der Ortsmittengestaltung ist es einen von motorisiertem Individualverkehr freien Platz mit entsprechender Anbindung an die Straße „Am Stutenanger“, der auch große Bedeutung als sicherer Schulweg hat, zu erhalten. Dies kann nur durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ erreicht werden. Die öffentliche Widmung der in Privatbesitz befindlichen Flächen muss über den städtebaulichen Vertrag und weiterführende rechtliche Sicherungen erfolgen.

Der zentrale Marktplatzbereich schließt an alle vorhandenen Anliegerwege und Gehwege an und stellt die vorhandenen Wegebeziehungen sicher. In der Konzeption sind die Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr bereits mitberücksichtigt. Diese machten es erforderlich die ursprünglich geplante, den Fußgängerbereich in Nord-Süd-Richtung begleitende Baumreihe aufzugeben.

#### Verkehrsgutachten

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass für den vorliegenden und parallel hierzu entwickelten benachbarten Bebauungsplan Nr. 73b ein Verkehrsgutachten Bebauungsplan 73 „Nahversorgungszentrum Am Stutenanger 2 und 4“ von Transver (23.03.2015) erstellt wurde, um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Verkehrsströme und ggf. Vorschläge zur Bewältigung des

Verkehrs darzustellen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass sich durch die Umnutzung eine Verkehrsmengenerhöhung von ca. 450 bis rund 1250 Kfz-Fahrten pro Tag ergeben. An den naheliegenden Knotenpunkten sind aus verkehrsfachlicher Sicht dadurch keine gesonderten Maßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit erforderlich.

#### **5.1.9 Geh- und Fahrrechte**

Da die Zufahrt des Parkplatzes mit der Anlieferzufahrt und Tiefgaragenzufahrt des im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 73b geplanten Wohn- und Geschäftshaus aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aus gestalterischen Gründen zusammengelegt wurde, ist es erforderlich eine entsprechende Dienstbarkeit einzutragen. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird im Bebauungsplan Nr. 73b vorgesehen, um die Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ im erforderlichen Umfang sicherzustellen.

#### **5.1.10 Leitungsrechte**

Im Zusammenhang mit dem parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 73b wird vorsorglich ein Leitungsrecht zugunsten Spartenträger in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an die Straße „Am Stutenanger“ vorgesehen, um ggf. zu verlegende Leitungen privater Versorgungsträger dort unterbringen zu können. Durch die Lage des Leitungsrechtes in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist gewährleistet, dass die Leitungen jederzeit gewartet werden können.

#### **5.1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen**

In der Freiflächenplanung ist vorgesehen einen barrierefreien Platz zu gestalten. Aufgrund der Bestandshöhen der benachbarten Tiefgaragen soll das natürliche Gelände in Teilen um ca. 0,5 bis 1,3 m angehoben werden. Zu den Anschlüssen an die anzuschließenden Wegeflächen im Südwesten ist die Ausbildung einer Rampe in der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Darüber hinaus sollen alle für die gem. Freiflächengestaltungsplan und Platzgestaltung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen ermöglicht werden.

#### **5.1.12 Einfriedungen**

Um den öffentlichen Charakter des Einzelhandelsvorhabens in zentraler Lage am Marktplatz nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausnahme hierzu stellt die Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 223/13 dar. Hier ist eine Einfriedung zum Schutz der privaten Gärten des Wohnkomplexes Theodor-Heuss-Straße durchaus erwünscht.

Aus Sicherheitsgründen und zur Einhaltung der gem. Immissionsauflage beschränkter Nutzungszeiten ist die Errichtung einer Schrankenanlage am Parkplatz im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ zulässig.

#### **5.1.13 Werbeanlagen**

Die Gemeinde Oberschleißheim hat eine gültige Werbeanlagensatzung (vom 22.10.2003), die die Belange für die Gestaltung der Werbeanlagen grundsätzlich regelt. Abweichend der für die Zone 3 getroffenen Regelungen für Werbeanlagen, in der sich das Plangebiet befindet, wird bestimmt, dass eine gemein-

same Werbeanlage, d.h. mit zusätzlicher Werbemöglichkeit für angebotene Leistungen innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes BP 73b im Vorgarten errichtet werden darf. Dies ist stadtgestalterisch erwünscht und trägt dem Umstand Rechnung, dass das Wohn- und Geschäftshaus im Bebauungsplangebiet BP 73b über keine geeignete Fläche zum Aufstellen einer eigenen Werbeanlage verfügt. Entsprechend der größeren Anzahl an Werbenden auf einem Pylon wird die max. Pylongröße auf eine Höhe von max. 4,25 m und eine Breite von max. 1,80m festgesetzt.

Zusätzlich wird das Aufstellen von max. 3 Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 7,0 m über Straßenniveau zugelassen, wobei die Seilverspannungen und Werbefahnen so auszugestalten sind, dass Lärmbelästigungen nicht auftreten. Diese Festsetzung entspricht der Zulässigkeit von Werbeanlagen in der gem. Werbeanlagensatzung vom 22.10.2003 festgelegten Zone 1.

Da das Aufstellen der Fahnenmasten und des Werbepylons in den sensiblen Bereichen des Marktplatzes und der Fußwegebeziehungen mit hohen qualitativen Gestaltungsansprüchen vermieden werden soll, sind diese ausschließlich parallel zur Straße „Am Stutenanger“ erlaubt zu errichten.

#### **5.1.14 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden durch das geplante Vorhaben insbesondere an der Südostecke des Vorhabens zum Nachbargrundstück (Fl.st. 233/13) sowie zur festgesetzten Verkehrsfläche im Westen nicht eingehalten. Die Unterschreitung im Westen und Osten wird als unproblematisch erachtet, da auf Grund der Nutzung als Einzelhandel eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist sowie der Abstand der Wohnbebauung im Osten hinreichend groß ist. Die Unterschreitung der Abstandsfläche im Osten ist zudem städtebaulich erforderlich, um den neuen Marktplatz hinreichend räumlich fassen zu können.

#### **5.1.15 Grünordnung**

##### Baumpflanzungen und Neupflanzungen

Im Konzept des Freiflächengestaltungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Pflanzung von 14 Laubbäumen vorgesehen, die einen adäquaten Ersatz für den vorhandenen, im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu fallenden Baumbestand darstellen und darüber hinaus die ökologische Qualität des Gebietes bereichern werden.

Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume im Bereich des Parkplatzes sind folgende Arten vorgesehen Pyrus calleryana 'Chanticlear' (Chin. Birne), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn). Diese Artenauswahl liegt in der gestalterischen Anforderung wie Wuchsform (schlanke Baumkrone) und / oder Blütenreichtum begründet und ist bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Für die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgeschlagenen Baumstandorte im Umfeld des Marktplatzes ist die Baumartenwahl noch nicht endgültig abgestimmt. Das mit der Marktplatzgestaltung beauftragte Büro NRT

Landschaftsarchitekten hat hierfür Baumarten wie *Tilia cordata* ‚Rancho‘ (Stadtlinde), *Platanus acerifolia* (Platane), *Prunus avium* ‚Plena‘ (Gefülltblühende Vogelkirsche) oder andere standortgerechte Laubbäume vorgeschlagen. Eine Artenfestsetzung entfällt daher.

Die Parkplatzflächen sowie Aufstellflächen für Fahrräder entlang der westlichen Gebäudewand des Vollsortimenters werden neben den geplanten Baumpflanzungen, welche den Bereich im Sommer beschatten, auch durch Hecken- und Strauchpflanzungen sowie Bodendecker gem. Freiflächengestaltungsplan (Planteil II) eingegrünt bzw. räumlich gefasst.

Um von Anfang an eine entsprechende Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild zu erreichen, werden Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten für Baumpflanzungen festgesetzt. Denn für die Baumpflanzungen sind gute Pflanzqualitäten sowie ausreichend große Wurzelräume für eine gesunde Entwicklung der Neupflanzungen und ausreichende Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen 20-25 cm Stammumfang. Für die Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 24 m<sup>3</sup> für Bäume 1. Ordnung, 16m<sup>3</sup> für Bäume 2. Ordnung und 12m<sup>3</sup> für Bäume 3. Ordnung je Baum festgeschrieben, um eine gesunde Entwicklung der Bäume zu sichern. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Zusätzlich ist ein ausreichender Anfahrerschutz der Baumstämme dauerhaft zu gewährleisten.

Darüber hinaus werden allgemeine Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzung sowie die Abweichungsspielräume von den Festsetzungen definiert. Abweichungen müssen aus grünordnerischer Sicht vertretbar sein und dürfen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

#### Versiegelte Flächen und Versickerung

Aufgrund der hohen gestalterischen, funktionalen und lärmtechnischen Anforderungen an die versiegelten Flächen erscheint es sinnvoll, ausschließlich die Stellplatzflächen des Parkplatzes mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Alle nicht befahr- und begehbaren Freiflächen werden bepflanzt.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 223/256 gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Für das Grundstück Fl. Nr. 223/183 und 223/191 ist die NWFreiV nicht anwendbar, da es sich hierbei um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG einzuholen. Grundsätzlich hat die Beseitigung des Niederschlagswassers außerhalb verunreinigter Bereiche statt zu finden. Deshalb sind Auffüllungen im Bereich von Anlagen zur Niederschlagsversickerung fachtechnisch zu entfernen.

Gemäß dem vorliegenden Nachweis der Regenentwässerung vom Ingenieurbüro Schön vom 02.10.2015 ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine oberirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über Füllkörper-Rigolen zu versickern, denen ein Filtersystem vorgeschaltet wird.

Lediglich die geplanten Parkplatzflächen versickern oberirdisch durch den versickerungsfähigen Belag, die zusätzlich in Mulden in den begleitenden Grünstreifen entwässern.

Gegenwärtig wird das Gutachten zum Nachweis der Regenentwässerung auf Grundlage der vorliegenden Orientierenden Altlastenuntersuchung überarbeitet. Auf den derzeitigen Stand des Bebauungsplans werden sich aufgrund der Überarbeitung voraussichtlich keine Änderungen ergeben. Die Ergebnisse des Gutachtens müssen im Bauvollzug berücksichtigt werden.

#### Artenschutz

Auf Grund der vorgenommenen artenschutzrechtlichen Einschätzung ist im Hinblick die vorhandene Strukturarmut innerhalb des Planungsgebiets, nicht mit europarechtlich geschützten Arten zu rechnen.

Um einem evtl. möglichen Verbotstatbestand jedoch gänzlich auszuschließen, wird auf die Bauzeitsteuerung gem. § 39 Abs. 2 Satz 5 BNatSchG verwiesen. Die Entfernung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Altgebäuden ist daher nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Die Brutzeit beginnt am 1. März und endet am 30. September. Sollte von diesen Zeiten abgewichen werden müssen, muss von einer sachkundigen Person festgestellt werden, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen oder an/in Gebäuden befinden.

#### **5.1.16 Klimaschutz**

Dem Klimaschutz wird Rechnung getragen, indem das Kleinklima durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbessert wird. Die Beschattung der Bäume wirkt sich positiv bei starken Hitzeereignissen aus.

#### Energieeinsparung

Vom Vorhabenträger wird die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparungsverordnung berücksichtigt. Dies führt im Vergleich zur bestehenden Bebauung zu erheblichen Energieeinsparungen.

#### Solarenergie

Theoretisch besteht die Möglichkeit Solaranlagen auf den Dächern anzubringen. Aufgrund der endempfindlichen Nachbarbebauung (Schule und Wohnhochhäuser) muss jedoch nachgewiesen werden, dass keine negativen Blendwirkungen von diesen Anlagen ausgehen.

#### **5.1.17 Schallschutz**

Für die parallel entwickelten Bebauungspläne Nr. 73a und b wurde eine gemeinsame „Schallschutztechnische Untersuchung“ (Bericht Nr. 700-4428, Juni 2015) vom Büro Möhler+Partner erstellt, die alle hinsichtlich des Immissionsschutzes relevanten Themen untersucht und entsprechend notwendige Festsetzungen für den Bebauungsplan entwickelt hat. Die nachfolgenden Angaben sind dem Bericht entnommen und an die Erfordernisse des hier vorliegenden Bebauungsplans angepasst:

#### Verkehrslärm – Einwirkungen auf die Planung

Das gesamte Plangebiet (BP 73a und b) – nachfolgend Untersuchungsraum genannt - unterliegt einer mittleren Verkehrsbelastung von Norden (Am Stutenanger) und von Osten (Am Fohlgarten/ Theodor-Heuss-Straße). Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten im nördlichen Untersuchungsraum mit bis zu 58/50 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) werden tags und nachts eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ [14] auszulegen sind. Aufgrund des Art.13 Abs.2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der DIN 4109 in der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung, im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt.

Informativ wird bezüglich des Verkehrslärms der Lärmpegelbereich III nicht überschritten.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen. Über das Mindestmaß hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind gegenüber dem Verkehrslärm nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Nördlich, nordöstlich und östlich des Untersuchungsraums zeigt sich eine Erhöhung der Lärmbelastung.

Diese Erhöhung beträgt bis zu 1 dB(A) tags und nachts und stellt keine wesentliche Änderung i.S. der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV für den Nachbarn dar, da die Erhöhung weniger als 2,1 dB beträgt und Verkehrslärmpegel von 70/60 nicht erreicht oder überschritten werden.

#### Anlagenlärm – Vorbelastungen durch bestehende Betriebe und Anlagen in der Nachbarschaft

In der Nachbarschaft des Untersuchungsraums befinden sich insbesondere Wohnnutzungen und wohnverträgliche Gewerbenutzungen (Bank, Bürgerzentrum) ohne relevante Geräuscentwicklungen. Geräuschrelevante Gewerbenutzungen und Quellen (Schule mit Pausenhof und Sportanlagen, Gasstätte) können aufgrund ihrer Lage und aufgrund der bestehenden Wohngebäude in der Nachbarschaft vernachlässigt werden.

#### Anlagenlärm – Zusatzbelastungen durch geplante Betriebe und Anlagen im Plangebiet

Relevante Geräusche durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Untersuchungsraums entstehen durch den ober- und unterirdischen Parkverkehr, den Anlieferverkehr, stationäre Anlagen (Haustechnik) sowie durch Freischankbereiche der Gastronomiebetriebe.

Aus Gründen des Lärmschutzes und um möglichst viel Planungsspielräume für die weiteren Schallquellen zu schaffen, wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen einzuhausen und an den Innenwänden schallabsorbierend verkleidet werden müssen. Darüber hinaus muss die Anlieferzone eingehaust oder in das Gebäude integriert werden. Im Durchführungsvertrag werden ferner flankiere-

de, nutzungsbezogene Lärmschutzmaßnahmen vereinbart, die im Bebauungsplan als Hinweis genannt sind: Hierzu zählt, dass die Freischankfläche an der Südfassade des Lebensmittelmarktes im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht betrieben werden darf, dass der gewerbliche Park- und Anlieferverkehr auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) begrenzt wird (z. B. durch Beschränkung) und dass für die Anlieferung des im parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 73b geplanten Wohn- und Geschäftshauses nur Handgeräte (Hubwagen und Rollcontainer) zulässig sind (keine besonders lärmintensiven Stapler).

Auf Basis dieser Ausgangsdaten zeigt sich, dass Beurteilungspegel von bis zu 54/39 dB(A) tags/nachts außerhalb des Untersuchungsraums und von bis zu 62/47 dB(A) Tag/Nacht innerhalb des Untersuchungsraums auftreten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden außerhalb des Untersuchungsraums tags und nachts eingehalten sowie innerhalb des Untersuchungsraums tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Innerhalb des Untersuchungsraums werden aufgrund der Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-/Kerngebiete (60/45dB(A) Tag/Nacht) herangezogen. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird in der gesamten Nachbarschaft des Planvorhabens (innerhalb und außerhalb des Untersuchungsraums) zuverlässig eingehalten. Für die Lärmkonflikte nachts innerhalb des Untersuchungsraums ist die Freischankfläche mit Nachtbetrieb des benachbarten Bebauungsplans Nr. 73b ursächlich.

In weiteren Rechengängen wurden der maximal mögliche Anlieferungsverkehr und die maximal zulässige Gesamtschallleistung für stationäre Anlagen ermittelt, um Planungsspielräume auszuschöpfen.

Es wird daher im Durchführungsvertrag vereinbart, dass eine Anlieferhäufigkeit von 12 Lkw-Anlieferungen für das Gebäude im festgesetzten Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ und von 6 Lkw-Anlieferungen für das Gebäude im benachbarten Bebauungsplan Nr. 73b pro Tagzeitraum (6-22 Uhr) nicht überschritten werden darf. Die maximal zulässige Gesamt-Schallleistung stationärer Anlagen (Haustechnik, Tiefgaragenabluft usw.) wurde anhand der kürzesten Abstände zu den Immissionsorten mittels Ausbreitungsberechnung abgeleitet. Die maximal zulässige Gesamtschallleistung (Summe aller Einzelanlagen) beträgt für die stationäre Anlagen  $L_{WA} = 63,5$  dB(A) im Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ und  $L_{WA} = 71,5$  dB(A) im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73b, wobei eine evtl. Summenwirkung von Einzelquellen bereits berücksichtigt wurde. Die Geräusche dürfen zudem nicht ausgeprägt tonhaltig oder tieffrequent (Hauptfrequenz des A-bewerteten Spektrums unter 100 Hz) sein.

## 6 Auswirkungen der Planung

Stärkung der Ortsmitte „Am Stutenanger“ der Gemeinde Oberschleißheim durch:

- Nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die umgebenden Wohnnutzungen;
- Schaffung eines Marktplatzes mit ansprechender Architektur und attraktiver Freiflächengestaltung;
- Ausbildung eines Gebietes, das im Inneren frei von motorisiertem Individualverkehr ist;

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs – überwiegende Unterbringung in Tiefgaragen
- Gewährleistung der Barrierefreiheit im öffentlichen Freiraum;
- Erhöhte Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet;
- Vermeidung potentieller Immissionen durch Lärminderungs- und Nutzungsregelungen;
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Fassung der öffentlich wirksamen Freiflächen.

Demgegenüber stehen als negative Auswirkungen:

- Erhöhter Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand;
- Fällung von Bäumen und Verlust sonstiger Gehölzstrukturen.

## 7 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup> (CAD-ermittelt)	Fläche in % (gerundet)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5.990	100
Vorhaben- und Erschließungsplan	4.920	82
Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB	1.070	18

	Fläche in m <sup>2</sup> (CAD-ermittelt, gerundet)	Fläche in % (gerundet)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5.990	100
Nettobauland (Baugebiet SO)	4.080	68
Öffentliche Verkehrsflächen	1.700	28
Öffentliche Grünflächen	210	4

	Fläche in m <sup>2</sup> (CAD-ermittelt)	Fläche in % (gerundet)
Nettobauland	4.082	100
Baugebiet SO „Lebensmittelmarkt“ Nettobauland	3.045	74,6
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,96)	2.923	71,6
zu begrünende Fläche	122	3,0
Baugebiet SO „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ Nettobauland	1.037	25,4
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,82)	849	20,8
zu begrünende Fläche	188	4,6

## 8 **Kosten, Verträge und Dienstbarkeiten**

Die durch die Planung ursächlich ausgelösten Kosten und Lasten sind, mit Ausnahme der in Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen, überwiegend von der Vorhabenträgerin zu tragen. Zu diesen Kosten wird bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Oberschleißheim und der Vorhabenträgerin REWE-Group abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden auch bestimmte Regelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind (z.B. Nutzungszeiten, Anzahl von Lieferungen). Ebenso sind Absprachen zur Ausführung und Finanzierung (Beteiligung an Städtebauförderung) der öffentlichkeitswirksamen Freiflächen im festgesetzten Fußgängerbereich zu fixieren

Zudem gilt es die öffentliche Widmung des Fußgängerbereichs sowie die erforderlichen Leitungsrechte zu sichern.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan von Verträgen flankiert, in denen Regelungen zur gemeinsamen Nutzung z.B. von Zufahrten, Stellplätzen und Werbeanlage zwischen den Vorhabenträgern des Vollsortimenters aus dem Bebauungsplangebiet BP 73a und denen des Wohn- und Geschäftshauses aus dem Bebauungsplangebiet BP 73b getroffen werden.

Oberschleißheim, den

---

Christian Kuchlbauer

1. Bürgermeister

**Anlage 1: Prüfung UVP-Pflicht**

### A.1 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Das geplante Projekt ist gem. Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben (Einkaufszentrum mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird).

Um festzustellen, ob für das Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, ist folgende Vorprüfung im Einzelfall gem. den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen:

Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
1.1 Größe des Vorhabens	<p>Geplant ist ein Vollsortimenter mit angegliedertem Backshop, zusammen ca. 2.425 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dazu gehören eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen sowie ca. 20 oberirdisch angeordnete Stellplätze. Das Vorhaben soll die Nahversorgung des Wohngebietes „Am Stutenanger“ mit Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren in Zukunft decken und ist ein Folgeprojekt der Städtebauförderung „Soziale Stadt“, das seit 2009 in Oberschleißheim durchgeführt wird. Die Ansiedlung des Vollsortimenters in unmittelbarer Nachbarschaft von Schule und Bürgerzentrum am neu zu gestaltenden Marktplatz ergänzt das gemeindliche Zentrum.</p> <p>Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Größe des Projektes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben, da das Projekt den an selber Stelle stehenden, in die Jahre gekommenen Einkaufsmarkt ersetzt und die bereits versiegelte Fläche wieder nutzt. Zudem liegt das Vorhaben innerorts und wird in die umgebende Bebauung integriert.</p>	nicht erhebliche Umweltauswirkungen
1.2 Die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Das Vorhaben wird auf einem beinahe komplett versiegelten Grundstück errichtet, welches bereits heute durch einen Einkaufsmarkt bestanden wird. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über die örtliche Kanalisation. Es wird daher davon ausgegangen, dass	nicht erhebliche Umweltauswirkungen

Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
	Boden, Wasser, Natur und Landschaft durch das Projekt in Nutzung und Gestaltung nicht negativ beeinträchtigt werden.	
1.3 Abfallerzeugnisse	Die entstehenden Abfälle werden durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Umweltgefährdende Abfälle sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.	nicht erhebliche Umweltauswirkungen
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Eine Umweltverschmutzung ist durch den ordnungsgemäßen Bau und Betrieb des Vollsortimenters nicht zu erwarten. Lärmimmissionen werden in der Bauphase und durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen. Die verkehrsbedingten Immissionen sind nachweislich durch das hierfür erstellte Gutachten von Möhler + Partner bewältigbar. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Der durch den Betrieb der Baustelle und mit dem zunehmenden Verkehrsaufkommen zu erwartende Anstieg an Luftschadstoffen wird als nicht erheblich eingeschätzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung bleiben gewahrt.	nicht erhebliche Umweltauswirkungen
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein Unfallrisiko im Sinne des UVPG ist aufgrund der geplanten Nutzung, dem Bau eines Vollsortimenters, nicht zu erwarten. Es werden nur zugelassene Baustoffe und Technologien zum Einsatz kommen.	Keine Umweltauswirkungen
2.1 Beeinträchtigung der ökologische Empfindlichkeit der bestehenden Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung oder sonstige wirtschaftliche	Das Planungsgebiet befindet sich im Innerortsbereich der Gemeinde Oberschleißheim. Das Vorhaben wird auf einem beinahe komplett versiegelten Grundstück errichtet, welches bereits heute mit einem Einkaufsmarkt und Parkplätzen bestanden ist. Von daher besteht keine ökologische Empfindlichkeit hinsichtlich der vorhandenen Nutzung der Fläche. Vielmehr ist das Gebiet selbst wertvolle Siedlungsfläche, die durch den neuen Vollsor-	keine Umweltauswirkungen

Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
<p>und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p>timenter nachhaltig wirtschaftlich genutzt, im Bestand gesichert wird und die Entwicklung einer Ortsmitte Oberschleißheim ermöglicht (siehe auch Einzelhandelsgutachten, April 2007, Popien &amp; Partner). Die umliegenden Verkehrswege können den durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehr aufnehmen (gem. Gutachten von TRANSVER vom 23.03.2015). Für die Ver- und Entsorgung bedarf es keiner speziellen Vorrichtungen.</p>	
<p>2.2 Beeinträchtigung der ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, bzgl. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>Das Vorhaben wird auf einem weitgehend versiegelten Grundstück errichtet, das bereits heute von einem Einkaufsmarkt und zugehörigen Verkehrsflächen genutzt wurde.</p> <p>Eine Vegetationsbewertung im Rahmen der Feinuntersuchung Platzgestaltung Ortsmitte (Dragomir Stadtplanung, Januar 2014) hat zum Ergebnis, dass es im Bereich eine sehr erhaltenswerte Robine und einen nicht erhaltenswerten Obstbaum gibt. In der Neuplanung sind mehrere Baumpflanzungen vorgesehen, die einen adäquaten Ersatz für die Robine darstellen und darüber hinaus die ökologische Qualität des Gebietes bereichern.</p> <p>Eine faunistische Potentialabschätzung im Mai 2015 hat ergeben, dass das Gebiet auf Grund seiner strukturellen Armut keine geeigneten Habitate für geschützte Arten aufweist.</p> <p>Der höchste Grundwasserstand befindet sich ca. 3 - 4 m unter der Geländeoberkante. Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Gründung als auch Teile des Untergeschosses (Tiefgarage) in den Grundwasserleiter einbinden. Die Auswirkungen auf Grundwasser, Grundwasserfließrichtung und die umgebende Bebauung werden im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens im Bauvollzug mit dem</p>	<p>nicht erhebliche Umweltauswirkungen</p>

Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
	Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.  Im Bereich des Vorhabens gibt es keine Anzeichne für belastete Böden. Der Abbruch des bestehenden Einkaufsmarktes ist genehmigungspflichtig. Etwaige bestehende, belastete Baumaterialien sind dann gem. den Vorschriften abzutragen und zu entsorgen.	
2.3.1 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.2 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Nationalparks und Nationale Naturmonumenten nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	Nationalparks und Nationale Naturmonumenten nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.4 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen

Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
2.3.5 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.6 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.7 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.8 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Wasserschutzgebieten nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebieten nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht betroffen.	keine Umweltauswirkungen
2.3.9 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von	Gebiete, in denen die in Vorschriften der von der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen	keine



Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Gebieten, in denen die in Vorschriften der von der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	Umweltauswirkungen
2.3.10 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<p>Im Regionalplan München ist die Gemeinde Oberschleißheim als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Oberschleißheim ist ein Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum „Stadt- Umlandbereich“ des Oberzentrums München.</p> <p>Die Innerortslage des Vorhabens steht in keinem Widerspruch zu Aussagen des Regionalplans in Hinblick auf den Regionalen Grünzug, Trenngrün, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Bannwäldern oder wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten. Naturnahe und somit zu sichernde Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	keine Umweltauswirkungen
2.3.11 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung von in amtlichen Listen oder Karten verzeichneten Denkmälern, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebieten, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Planungsgebiet selbst sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft sind weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden noch wird das Gebiet als archäologisch bedeutsam eingestuft.	keine Umweltauswirkungen
3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und	Das Vorhaben dient der Stärkung der Ortsmitte „Am Stutenanger“ der Gemeinde Oberschleißheim. Negative	nicht erhebliche

Prüfungskriterium	Prüfung	Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
betroffene Bevölkerung)	Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf Lärm- und Luftschadstoffe, wie in Pkt. 1.4 beschrieben und finden in der Bauleitplanung die gesetzlich vorgeschriebene Berücksichtigung. Von diesen Auswirkungen betroffen ist nur die in der unmittelbaren und mittelbaren Nachbarschaft des Vorhabens ansässigen Bevölkerung.	Umweltauswirkungen
3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht absehbar, da vom Vorhaben selbst keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.	keine Umweltauswirkungen
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Schwere und komplexe Auswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten, da keine negativen Auswirkungen absehbar.	keine Umweltauswirkungen
3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Vom Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten; es besteht daher keine Wahrscheinlichkeit negativer Auswirkungen.	keine Umweltauswirkungen
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Vom Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Folglich können Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen nicht beschrieben werden.	keine Umweltauswirkungen

**Ergebnis:**

**Nach Prüfung aller relevanten Kriterien ist festzustellen, dass die Errichtung des in Pkt. 1.1 beschriebenen Vollsortimenters „Am Stutenanger“ keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, da entweder gar keine oder nur nicht erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.**