



GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

### **BEGRÜNDUNG**

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Nr. 73 b „Am Stufenanger 4 - Wohn- und Geschäftshaus“**

**Es sind nur Stellungnahmen zu den rot markierten Änderungen zulässig.**

In der Fassung vom 24.04.2017

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	Regionalplan	6
3.2.2	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	7
3.2.3	Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“	7
3.2.4	Einzelhandelsgutachten	7
3.3	Bestandsanalyse	8
3.3.1	Bestehende Nutzungen im Planungsgebiet und städtebauliche Situation	8
3.3.2	Natürliche Grundlagen und Topografie	8
3.3.3	Vegetation und Baumbestand	8
3.3.4	Artenschutz	9
3.4	Denkmalschutz	9
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Altlasten	9
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>10</b>
5.1	Allgemeines Planungskonzept	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der Nutzung	13
5.1.3	Höhenentwicklung und Dachform	13
5.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.1.5	Dachaufbauten und Dachgestaltung	14
5.1.6	Nebenanlagen	14
5.1.7	Stellplätze und Tiefgaragen	14
5.1.8	Verkehrsflächen	15
5.1.9	Geh- und Fahrrechte	15
5.1.10	Leitungsrechte	16
5.1.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
5.1.12	Einfriedungen	16
5.1.13	Werbeanlagen	16
5.1.14	Abstandsflächen	17
5.1.15	Ver- und Entsorgung	17
5.1.16	Grünordnung	17
5.1.17	Klimaschutz	19
5.1.18	Schallschutz	19
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Kosten, Verträge und Dienstbarkeiten</b>	<b>22</b>

## 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 abzubrechen 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.

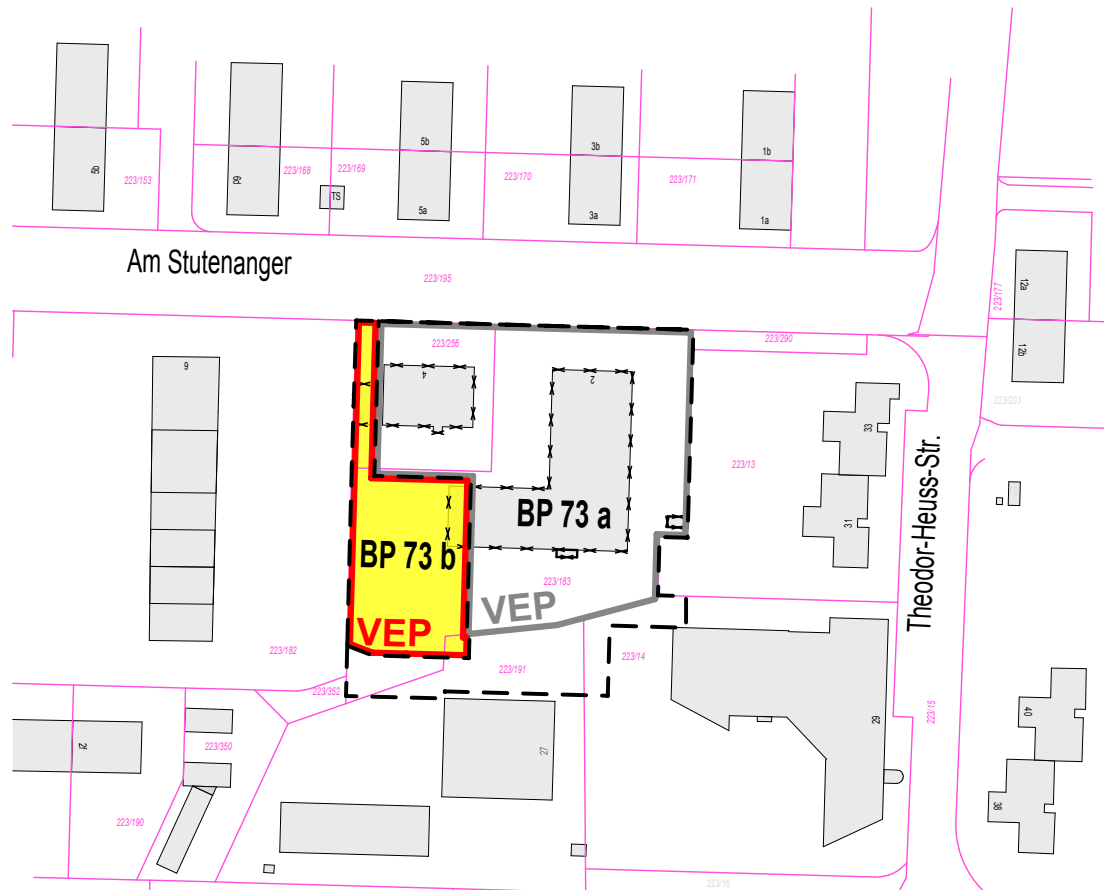
Dafür ist es notwendig das Areal zusammen mit dem westlich anschließenden Grundstück und den umliegenden öffentlichen Grundstücken (Schule und Bürgerhaus) sowie der Erschließungsstraße „Am Stutenanger“ neu zu ordnen und zu gestalten. Grundlage für die Entwicklung bildet das abgestimmte, vom Bauausschuss 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 vorhabenbezogene 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, förderfähige 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 durchgeführ-

te Vorprüfung des Einzelfalls kam jedoch zu dem Ergebnis, dass es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, da entweder gar keine oder nur nicht erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

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 kein Ausgleichserfordernis.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

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

Das Bebauungsplangebiet 73 b hat eine Größe von ca. 1.563 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke 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 4 – Wohn- und Geschäftshaus“ ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

#### **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.2.1 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.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke als Mischgebiet dar. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus ist somit dort zulässig und der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach den derzeit gültigen Bebauungsplänen Nr. 7 „Baulinienplan Parksiedlung“ (1962) ist die geplante Bebauung nicht möglich. Der Bebauungsplan wird im Bereich des Planungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 73b von diesem verdrängt.

### 3.2.3 Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“

Grundlage für die bauliche Realisierung und den Bebauungsplan Nr. 73b 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 gesamten Platzbereiches beschlossen, wobei insbesondere die Punkte 1, 2 und 3 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 73b“ 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.
- Das Gebäude Stutenanger 6 wird durch eine barrierefreie und höhen-gleiche Gestaltung der Fußwegeverbindungen und der Schaffung von Sichtbeziehungen zum Platz in das Platzgestaltungskonzept einbezogen.
- 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).

### 3.2.4 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. Blumen. 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 im Planungsgebiet und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt südlich der Straße „Am Stutenanger“ quasi in zweiter Reihe und wird über eine lange Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Auf dem neu zu bebauenden Grundstück stehen derzeit noch das abzubrechende, eingeschossige Gebäude des Einkaufsmarktes sowie diverse abzubrechende Nebenanlagen. Ansonsten handelt es sich um ein unbebautes Areal, das der Freiflächengestaltung zwischen dem 9-geschossigen Wohngebäude am Stutenanger 6 mit kleinen Ladenlokalen im Erdgeschoss und dem bestehenden Einkaufsmarkt dient. Teile der Freifläche sind derzeit auch als Stellplätze und Kinderspielplatz genutzt. Im Süden schließt das Freigelände der zweigeschossigen Schule an.

#### 3.3.2 Natürliche Grundlagen und Topografie

##### Naturraum

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

##### Boden und Topografie

Im Bereich des Vorhabens gibt es keine Anzeichen für belastete Böden. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes ist genehmigungspflichtig. Etwaige bestehende, belastete Baumaterialien sind gem. den Vorschriften abzutragen und zu entsorgen. Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf ca. 481,00 m ü. NN.

Das Gelände des Vorhabens ist nur zum Teil durch Erschließungswege, Stellplätze und Teile von Gebäuden versiegelt. Der restliche Teil stellt sich als Rasenflächen mit einzelnen Heckenstrukturen und Bäumen dar. Die bestehende Versiegelung bezogen auf das Planungsgebiet beträgt 1.037 m<sup>2</sup>; das entspricht einem Versiegelungsgrad von 66 %.

##### 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 6 Bäume, von denen eine Robinie als sehr erhaltenswert und eine Kastanie als bedingt erhaltenswert eingestuft wurden. Dies wurde im Rahmen der Feinuntersuchung Platzgestaltung Ortsmitte (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Januar 2014), die auf einer Bestandsvermessung von 2012 aufbaut, festgestellt.



Außerdem sind weitere Baumarten wie Weißdorn, Ulme sowie Linde und kleinere Heckenstrukturen vorhanden. 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 bestehen jedoch Konflikte mit bestehenden privaten Leitungen. Diese müssen entsprechend fachgerecht in Absprache mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern vor Baubeginn verlegt werden.

Dies gilt insbesondere für die durch das Plangebiet verlaufende Fernwärmeleitung, deren Lage nicht genau bekannt ist.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets zwei Fernwärmeleitungen verlaufen. Eine Leitung verläuft von West nach Ost über den anschließenden Marktplatz. Zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn ist ein Grundstückstausch vorgesehen, so dass die Trassierung umgesetzt werden kann.

Die zweite Fernwärmeleitung verläuft von Nord nach Süd. In gemeinsamen Gesprächen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, der Gemeinde und dem Leitungsträger wurde eine Verständigung dahingehend erzielt, dass die Leitung verlegt wird. Die Leitungsverlegung erfolgt in bestehende bzw. zukünftige öffentliche Flächen der Gemeinde. Dazu wurde mit der Gemeinde ein entsprechender Gestattungsvertrag und eine rechtliche Sicherung durch Dienstbarkeit vereinbart.

#### 3.6 Altlasten

Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenuntersuchung wurden auf dem Bebauungsplangebiet „Am Stutenanger“ 4 mehrere Bodenproben entnommen und hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen im Bereich der geplanten Versi-

ckerungsanlagen untersucht<sup>1</sup>. Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen unterschritten werden. Lediglich eine Bodenprobe wies eine geringfügige Überschreitung der Prüfwerte auf. Bei der Untersuchung, ob ein eventuelles Gefährdungspotenzial für das Grundwasser vorliegt, wurde ausschließlich in einer Bodenprobe aus oberflächennahen kiesigen Auffüllungen an der südlichen Grundstücksgrenze der Hilfswert 2 im Parameter PAK überschritten. Im weiteren Planungsgebiet werden die Hilfswerte zur Emissionsabschätzung bei Boden- und Bodenluftbelastungen unterschritten. Zusammenfassend sind die Belastungen ausschließlich an die vorgefundenen Auffüllungen gebunden, da diese bis auf die gewachsenen 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.

#### 4 Ziele des Bebauungsplanes

Die städtebaulichen, stadtgestalterischen und grünordnerischen Ziele sind:

- Neuordnung des Planungsgebietes;
- Sicherung und Attraktivierung der örtlichen Nahversorgung für das Wohngebiet „Parksiedlung“ der Gemeinde Oberschleißheim;
- Schaffung von Wohnraum in zentraler Ortslage;
- Gewährleistung einer architektonischen Qualität, die der Lage im Ortszentrum gerecht wird;
- Fassung des neuen Marktplatzes durch entsprechende Situierung des Gebäudes;
- Einheitliche bzw. harmonische Gestaltung der öffentlich wirksamen Freiflächen;
- Schaffung qualitätvoller Grünflächen insbesondere als Übergang zur Freifläche „Am Stutenanger 6“;
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch extensive Dachbegrünung.

#### 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 Wohn- und Geschäftshauses mit zugehörigen Nebenanlagen, das in das von den Landschaftsarchitekten Narr-Rist-Türk entwickelte Platzgestaltungskonzept der Gemeinde eingebettet ist. Durch die Beauftragung des Landschaftsarchitekten Narr-Rist-Türk durch den Investor des Vorhabens für den Freiflächen-gestaltungsplan ist bereits im Vorfeld sichergestellt, dass ein stimmiges Gesamtkonzept entsteht.

Das geplante Gebäude ist ein rechteckiger Flachdachbau mit einer integrierten Tiefgarage, die über eine Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze angefahren wird. Die Tiefgarage ragt an drei Seiten über den Erdgeschossgrundriss bis z.T. an die Baugebietsgrenze heran. Die Tiefgaragenrampe wird einge-

---

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

haust. Das dreigeschossig konzipierte Gebäude wird zur westlichen Grundstücksgrenze hin abgestuft; dort ist es nur eingeschossig. Als Gebäudehöhe sind im eingeschossigen Gebäudeteil 5,50 m und im dreigeschossigen Teil ca. 11,40 m vorgesehen. An der Ostfassade ist ein durchgängiges Vordach mit einer Tiefe von 1,20m geplant, das den Eingangsbereich zu den Geschäften und das Treppenhaus markiert.

Im Erdgeschoss sollen drei Ladenlokale für ein Schreibwarengeschäft, eine Apotheke und eine gastronomische Einrichtung entstehen. Das erste und zweite Obergeschoss soll ausschließlich Wohnungen enthalten. Auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudetraktes im Westen sind von den angrenzenden Wohnungen aus begehbare Dachterrassen geplant. Im 2. Obergeschoss wird eine durchgängige Balkonreihe nach Westen angebracht und auf der Ostseite sind kleine, in der Fassade zurückspringende Loggien vorgesehen.

Das Konzept zur geplanten Müllentsorgung sieht vor, dass am Abholtag die Mülltonnen so zu platzieren sind, dass sie von der Müllabfuhr über die Straße „Am Stutenanger“ entsorgt werden können. Hierzu wird westlich der Tiefgaragenzufahrt eine temporäre Müllbereitstellungsfläche. Der Müllsammelplatz wird situiert und mit einem Sichtschutz versehen. Die Fahrradabstellplätze sollen im Norden an der Grenze zum anschließenden Parkplatz des geplanten REWE-Marktes, durch eine Hecke von diesem getrennt, angeordnet werden. An der Südfassade ist eine Terrasse für die Freischankfläche vorgesehen, die sich so zum Marktplatz hin öffnet und durch zwei Treppenstufen abgrenzt. Die Terrasse ist barrierefrei von Osten zur erreichen.

Um den Anteil an Erschließungsflächen möglichst gering zu halten stellt die Zufahrt des oberirdischen Parkplatzes im benachbarten Bebauungsplan Nr. 73a zugleich die Anlieferungszone und erweiterte Ausfahrt für die Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses dar. Auch soll ein Teil der im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73a oberirdischen Parkplätze bei Bedarf für den Stellplatznachweis der Einzelhandelsnutzungen anrechenbar sein. Umgekehrt stellt die Zufahrt der Tiefgarage eine Ergänzung der Parkplatz-Zufahrt des benachbarten Bebauungsplans Nr. 73a dar. Entsprechende vertragliche Regelungen und Dienstbarkeiten (z.B. Geh- und Fahrrecht) sind zur Sicherung der Erschließung erforderlich und ergänzen den Bebauungsplan.

Das Konzept des Freiflächengestaltungsplans (Planteil III), der vom Büro NRT Landschaftsarchitekten erarbeitet wurde, sieht eine einheitliche, hochwertige Belagsgestaltung mit einer barrierefreien Höhenentwicklung vor. Diese passt sich der zukünftigen Gestaltung des neu geplanten Marktplatzes im Osten und Süden an. Pflanzflächen an der westlichen Grundstücksgrenze, die mit Bodendeckern, Sträuchern und robusten, kleinkronigen Bäumen bepflanzt werden sollen, dienen als räumlicher Abschluss zum Nachbargrundstück sowie Einfassung der Tiefgaragenauffahrt. Auf dem Dach der Tiefgarage ist im Westen eine dauerhafte intensive Begrünung vorgesehen.

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 III).

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Wohn- und Geschäftsgebäude passt von der Nutzungsart in die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsausweisung. Entsprechend wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der zentralen Lage und herausgestellten Bedeutung des Gebäudes am neuen Marktplatz sollen alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie folgende allgemein zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen werden.

Das Erdgeschoss soll den öffentlichkeitswirksamen Nutzungen vorbehalten bleiben; daher erfolgt eine entsprechende vertikale Gliederung der Nutzungen.

Zudem ist Ziel der Gemeinde ergänzend zum großflächigen Lebensmittelmarkt im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73a das Einzelhandelsangebot zu ergänzen und den Marktplatz zu beleben. Die Beschränkung der einzelnen Ladenlokalgröße auf eine Nutzfläche (Berechnung gem. DIN 277) von 250 m<sup>2</sup> ist hierfür zweckdienlich. Diese Ladengröße erscheint auch wirtschaftlich angemessen. Ausnahmsweise soll es auch möglich sein eine Ladeneinheit mit bis zu 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzulassen, wenn gleichzeitig gewährleistet wird, dass im Erdgeschoss dennoch insgesamt drei Ladenlokale entstehen. Durch die festgesetzte Maximalgröße der Ladennutzflächen bzw. Mindestanzahl an Ladenlokalen im Erdgeschoss wird sichergestellt, dass die gewünschte hohe Angebotsvielfalt im Ortskern entsteht.

Auch wenn sich der Investor mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung konkreter Nutzungen verpflichtet, soll durch die Festsetzung des Mischgebietes die Möglichkeit bestehen auch andere Geschäfte und sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoss unterzubringen, vorausgesetzt diese Betriebe sind der Belebung der Ortsmitte dienlich, wie z.B. Textilreinigung, Reisebüro, Goldschmied, Schneiderei, Poststelle usw. Auch Praxisräume wären durch §13 BauNVO im Mischgebiet zulässig und an dieser Stelle durchaus erwünscht.

Da es schnell zu einem Wechsel in den Nutzungen kommen kann, erscheint es im Sinne der Nachhaltigkeit der Planung sogar geboten, die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken. Die Gemeinde kann dann durch Änderung des Durchführungsvertrages leichter reagieren und somit für die Ortsmitte negativ sich auswirkende Leerstände vermeiden.

Dem Vorschlag des Einzelhandelsgutachten, eine möglichst breite Angebotsvielfalt zuzulassen wird mit diesen Festsetzungen entsprochen. Zudem wird darauf verzichtet eine Sortimentsbeschränkung vorzunehmen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird explizit bestimmt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Somit ist sichergestellt, dass ein Wohn- und Geschäftshaus entsteht, das die für ein Mischgebiet zwingend erforderliche Nutzungsmischung realisiert. Durch die gegenüber dem Erdgeschoss zurückversetzten Obergeschosse entsteht eine Nutzungsmischung von ca. 60% Wohnen zu 40% Gewerbe.

### 5.1.2 Maß der Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität wird das Maß der Nutzung über die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ), max. Geschossfläche (GF) und max. Gebäudehöhe definiert.

Die über die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinausgehende GRZ liegt in der gewünschten Lage des Neubaus direkt am neuen Marktplatz begründet. Dadurch entsteht eine Bebauung quasi in zweiter Reihe, die mit einer langen Zufahrt an die Straße „Am Stutenanger“ angeschlossen ist. Darüber hinaus soll das Gebäude an der Ost- und Südseite direkt an die befestigten Flächen des Marktplatzes und der Fußgängerverbindung in Nord-Süd-Richtung anschließen bzw. mit der gleichen Belagsfläche angeschlossen werden. Zudem besteht ein relativ hoher Bedarf an Nebenanlagen, wie Stellplätzen (Tiefgarage), Fahrradständer, Lieferzone, Müllsammelplatz und der zum Markt orientierten Freischankfläche. Hinzu kommt die Wegeanbindung an die Freifläche Am Stutenanger 6“ sowie der auf das Nötigste beschränkte Grundstückszuschnitt.

Durch die hohe Qualität der neu zu gestaltenden Platz- und Freiflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft (Marktplatz und Am Stutenanger 6) werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie Wohnverhältnisse innergebietlich sowie in der unmittelbaren Umgebung jedoch gewahrt. Die Freiflächenqualität des gesamten 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 Dachbegrünungen geschaffen.

Die festgesetzte Geschossfläche bezieht sich auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Bauwerk.

### 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. 6,00 m im eingeschossigen und 11,50 m im dreigeschossigen Gebäudeteil 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

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

Die südliche Baugrenze darf für die zulässige Freischankfläche überschritten werden. Aufgrund der immissionsbedingten Größenbeschränkung der Freischankfläche kann dabei auf eine eingrenzende Überschreitungstiefe und –länge verzichtet werden.

Aller Voraussicht nach ist das Anbringen von Fluchtbalkonen in den Obergeschossen zur Rettung der Bewohner im Brandfall erforderlich. Diese sind entsprechend der Gebäudeplanung an beiden Enden des inneren Erschließungsganges geplant. Der Bebauungsplan reagiert auf dieses Erfordernis mit der

Möglichkeit zu einer entsprechenden nördlichen und südlichen Baugrenzenüberschreitung.

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 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.

Aufgrund der Wohnhochhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft ist aus gestalterischer Sicht eine Extensivbegrünung der Flachdächer vorgesehen. Einer Dachbegrünung ist aus diesem Grund Vorrang auch vor einer Überdeckung der Dachflächen mit Solaranlagen zu geben.

Davon unberührt ist die Entwicklung einer Dachterrasse zur Attraktivierung der im 1. Obergeschoss vorgesehenen Wohnnutzungen.

#### **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. für die benötigte Müllsammelstelle in der entsprechend festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „Müll“ zulässig. Davon ausgenommen sind nur Zufahrten, Erschließungswege und Fahrradabstellplätze.

#### **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 24.02.1011.

Die Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht. Alle anderen Freiflächen sind von Stellplätzen frei zu halten, um eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu gewährleisten.

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. Wandhöhe festgesetzt. Eine weitere explizite Festsetzung kann unterblei-



ben, da die Realisierung an der genannten Stelle über den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt ist.

Sollten die gem. Stellplatzverordnung erforderliche Anzahl an Stellplätzen nicht allein in der Tiefgarage unterzubringen sein, besteht die Möglichkeit für Einzelhandelsnutzungen auf dem Parkplatz im Teilsondergebiet Sondergebiet 2 „Lebensmittelmarkt“ im parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 73a diese nachzuweisen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese nicht für die Nutzung im Teilsondergebiet Sondergebiet 1 „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“, die auch große Bedeutung als sicherer Schulweg hat, zu erhalten. Entsprechende Festsetzungen enthält der benachbarte Bebauungsplan Nr. 73a. Das vorliegende Bebauungsplangebiet Nr. 73b schließt im Osten und Süden mit seinen Freiflächen direkt an diese an. Darüber hinaus wird eine Fußwegeverbindung vom „Am Stutenanger 6“ an der Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses entlang bis zum öffentlichen Fußgängerbereich im Westen (Bebauungsplangebiet Nr. 73b) geführt. So sind die Ladenlokale des Gebäudes „Am Stutenanger 6“ mit denen „Am Stutenanger 4“ (Wohn- und Geschäftshaus) und dem Lebensmittelmarkt „Am Stutenanger 2“ auf kurzem Weg miteinander verbunden. Über den öffentlichen Fußgängerbereich, der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 73a festgesetzt ist, wird das Grundstück fußläufig erschlossen. Ergänzend zum Bebauungsplan ist eine vertragliche Regelung notwendig, um auch die Anlieferung der Handelsflächen und Wohnungen über den öffentlichen Fußgängerbereich sicherzustellen.

#### 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 Tiefgaragen- und Anlieferzufahrt mit der Zufahrt des Parkplatzes im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 73a aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie aus gestalterischen Gründen zusammengelegt wurde, ist es erforderlich entsprechende Dienstbarkeiten einzutragen. Dies

ist auch im Bebauungsplan Nr. 73a für die Teile der Parkplatzzufahrt vorgesehen, die von den Nutzern des Wohn- und Geschäftshauses mit genutzt werden sollen.

Das festgesetzte Gehrecht, das das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung durchquert ist für die Allgemeinheit festzusetzen, um die Verbindung der Geschäfte im Ortszentrum „Am Stutenanger“ auf kürzestem Weg miteinander attraktiv zu verbinden.

#### **5.1.10 Leitungsrechte**

Im Zusammenhang mit dem parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 73a wird vorsorglich ein Leitungsrecht 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. Da die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche auch weiterhin in Privateigentum verbleibt, ist die Festsetzung des Leitungsrechtes zugunsten privater Versorgungsträger erforderlich.

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

Für den barrierefreien Anschluss an den vorwiegend im parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 73a vorgesehenen neuen Marktplatz soll das natürliche Gelände auf die geplante Höhe von 481,35 m ü.NN angehoben werden (also ca. um 0,5 m im Vergleich zur Bestandshöhe von 480,90 m ü.NN).

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

#### **5.1.12 Einfriedungen**

Um den öffentlichen Charakter des Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage am Marktplatz nicht zu beeinträchtigen, sind Einfriedungen weitestgehend unzulässig.

Aus Sicherheitsgründen wird nur eine Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenze von der Straße „Am Stutenanger“ bis zur Tiefgarage vorgesehen, die jedoch aus gestalterischen Gründen auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt bleiben muss sowie sockellos und lichtdurchlässig auszuführen ist.

Ferner ist der Müllsammelplatz blickdicht zu umzäunen und mit einer Toranlage zu versehen. Eine Mindesthöhe ist erforderlich damit die Abfallcontainer nicht über den Sichtschutz hinausragen und der Sammelplatz nicht einsehbar ist. Zugleich soll die Höhenbeschränkung gewährleisten, dass sich die Umzäunung in die Freiflächengestaltung integrieren lässt.

#### **5.1.13 Werbeanlagen**

Die Gemeinde Oberschleißheim hat für den Bereich, in dem sich der Planungsbereich befindet, eine gültige Werbeanlagensatzung (vom 22.10.2003). Da es das Aufstellen einer freistehenden Werbeanlage in den sensiblen Bereichen des Marktplatzes sowie der Fußwegeverbindungen mit hohen qualitativen Gestaltungsansprüchen zu vermeiden gilt, soll ausschließlich im Vorgartenbereich zur



Straße „Am Stutenanger“ hin das Aufstellen eines Werbepylons ermöglicht werden. Hierbei ergibt sich das Problem, dass das nur über die Tiefgaragenzufahrt angebundene Wohn- und Geschäftshaus über keinen zum Aufstellen einer Werbeanlage geeigneten Platz verfügt. Daher wird im benachbarten Bebauungsplan Nr. 73a das Aufstellen einer gemeinsamen, größeren Werbeanlage zugelassen und näher bestimmt. Im Umkehrschluss wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 73b das Errichten jeglicher freistehender Werbeanlagen im Vorgartenbereich untersagt.

#### 5.1.14 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden durch das geplante Vorhaben an der Nord- / Ost- / und Südfassade ~~überschritten-unterschritten~~. Zum Nachbargrundstück (Fl.st. 223/182) werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen aufgrund der gestaffelten Höhenentwicklung des Gebäudes eingehalten. Die Unterschreitung der Abstandsflächen wird jedoch als unproblematisch gesehen, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung durch die anschließenden Freiflächen (Parkplatz, öffentlicher Fußgängerbereich, Marktplatz) gewährleistet sind und der Vorhabenträger des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 73a sowie die Gemeinde am Planungsprozess des Vorhabens mit beteiligt waren. Die Unterschreitung der Abstandsfläche ist zudem städtebaulich begründet, um den neuen Marktplatz zusammen mit dem hinführenden Fußweg von der Straße „Am Stutenanger“ aus hinreichend räumlich fassen zu können.

#### 5.1.15 Ver- und Entsorgung

An dieser Stelle wird auf den parallel entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73a verwiesen. Dort soll durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes für Spartenträger ermöglicht werden, die ~~für die Spartenerschließung des Grundstücks notwendigen Leitungen zu verlegende Fernwärmeleitung~~ in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußgängerbereich mit Anschluss an die Straße „Am Stutenanger“ unterzubringen.

#### 5.1.16 Grünordnung

##### Baumpflanzungen und Neupflanzungen

Im Konzept des Freiflächengestaltungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Pflanzung von 3 Laubbäumen vorgesehen, die 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, welche zum Teil auf dem Dach der Tiefgarage realisiert werden, sind folgende Arten vorgesehen: Malus toringo 'Brouwers ~~Blanty-Beauty~~' (Zierapfel), Pyrus calleryana 'Chanticlear' (Chin. Birne), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn). Die Artenauswahl liegt in der gestalterischen Anforderung wie Wuchsform (schlanke Baumkrone) und / oder Blütenreichtum begründet und ist bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Pflanzflächen werden neben den geplanten Baumpflanzungen, welche den Bereich im Sommer beschatten, auch durch Sträucher und Bodendecker gem. Freiflächengestaltungsplan (Planteil III) eingegrünt.

Für die zu pflanzenden Bäume sind ausreichend große unversiegelte Aussparungen vorgesehen.

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

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten wird das Flachdach des Wohn- und Geschäftshauses dauerhaft extensiv begrünt, mit Ausnahme der auf dem eingeschossigen Gebäudetrakt vorgesehenen Dachterrasse. Dadurch können in der näheren Umgebung Temperatur und Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst werden. Die begrünten Dachflächen tragen zur Verbesserung der Grünausstattung und zum verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers bei. Sie wirken sich auf Grund der großflächig versiegelten Bereiche positiv auf das Kleinklima aus. Dadurch wird ein gewisser ökologischer Ausgleich zum relativ hohen Versiegelungsgrad des Plangebiets erreicht.

Durch das Vorhaben werden größere Bereiche neu versiegelt. Auf den versiegelten Flächen werden soweit möglich wasserdurchlässige Beläge verwendet.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 223/256 gelten die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 unreinigter Bereiche statt zu finden. Deshalb sind Auffüllungen im Bereich von Anlagen zur Niederschlagsversickerung fachtechnisch zu entfernen.

Für das Plangebiet gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Gemäß dem vorliegenden Nachweis der Regenentwässerung vom Ingenieurbüro Schön vom 02.10.2015 ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Bebauungsgrades keine oberirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über Füllkörper-Rigolen im Bereich der Freischankfläche zu versickern, denen ein Filtersystem vorgeschaltet wird.

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.

Da somit die erlaubnisfreie Niederschlagswasserversickerung nicht eingehalten wird, muss für die geplanten Versickerungsmaßnahmen eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung eingeholt 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.

#### **5.1.17 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.

Die Dachbegrünung trägt mit ihrem verzögerten und reduzierten Niederschlagswasserabfluss zur Kompensation von Starkregenereignissen bei und wirkt sich durch die Verdunstungsfläche positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse 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.

#### **5.1.18 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 Thematiken untersucht und entsprechend notwendige Festsetzungen für den Bebauungsplan entwickelt hat. Die nachfolgenden Angaben sind dem Bericht entnommen und an die Erfordernisse des hier vorliegenden Bebauungsplan 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 Tabelle 8 der DIN 4109, in der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung, November 1989 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. Ferner werden im Durchführungsvertrag flankierende, nutzungsbezogene Lärmschutzmaßnahmen vereinbart, die im Bebauungsplan als Hinweis genannt sind: Hierzu zählt, dass die Freischankfläche an der Südfassade des Lebensmittelmarktes (Bebauungsplan Nr. 73a) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht betrieben werden darf sowie dass der Anlieferverkehr und der gewerbliche Parkverkehr auf dem oberirdischen Parkplatz im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73a (z. B. durch Beschränkung) auf den Tagzeitraum (6-22

Uhr) begrenzt wird. Zudem sollen für die Anlieferung nur Handgeräte (Hubwagen und Rollcontainer) zulässig sein (keine besonders lärmintensiven Stapler). Im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73a wird zudem festgesetzt, dass die Anlieferzone eingehaust bzw. in das Gebäude integriert werden muss.

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 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 ursächlich. Betroffen sind die gesamte Südfassade und über eine Länge von 8 m die Ostfassade (ausgehend von der südöstlichen Ecke) des geplanten Gebäudes.

Da der Nachtbetrieb der Freischankfläche (22-6 Uhr) nicht ausgeschlossen werden soll, müssen an den betroffenen Seiten schutzbedürftige Immissionsorte nach TA Lärm ausgeschlossen werden. Dies sind lüftungstechnisch notwendige (öffnenbare) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer usw.). Neben einer strikten Grundrissorientierung (z. B. Laubengangerschließung an den lärmexponierten Seiten) kommen Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen, oder baulich-technische Maßnahmen in Frage (Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen usw.), so dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden. Dabei sollte jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum aufweisen, der natürlich, d. h. über eine lärmfreie Seite, belüftet werden kann. Der Bauherr plant den Schallschutzerfordernissen so nachzukommen, dass der Freischankbereich nicht über die östliche Gebäudeflucht hinausragt und mittig zum Schmalseite des Gebäudetraktes mit Wohnungen angeordnet wird. Unter Ausnutzung der Gebäudeabschirmung können dann auf der Ostseite öffnenbare Fenster in den geplanten Wohnungen vorgesehen werden. Die südlich ausgerichteten Fenster werden festverglast.

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

Es wird daher im Durchführungsvertrag vereinbart, dass eine Anlieferhäufigkeit von 6 Lkw-Anlieferungen für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude und von 12 Lkw-Anlieferungen für das Gebäude im festgesetzten Teilsondergebiet Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ des benachbarten Bebauungsplans Nr. 73a pro Tagzeitraum (6-22 Uhr) nicht überschritten werden darf. Die maximal zulässige Gesamt-Schalleistung stationärer Anlagen (Haustechnik, Tiefgaragenabluft usw.) wurde anhand der kürzesten Abstände zu den Immissionsorten mittels Ausbreitungsberechnung abgeleitet. Die maximal zulässige Ge-

samtschallleistung (Summe aller Einzelanlagen) beträgt für die stationären Anlagen im Planungsgebiet  $L_{WA} = 71,5 \text{ dB(A)}$  und  $L_{WA} = 63,5 \text{ dB(A)}$  im Sondergebiet „Parkplatz Lebensmittelmarkt“ Teilsondergebiet 1 „Lebensmittelmarkt“ im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 73a, 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 von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage;
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs –Unterbringung in Tiefgaragen
- Erhalt einer den neuen Marktplatz fassenden Raumkante
- Sicherung der fußläufigen Anbindung „Am Stutenanger 6 - Lebensmittelmarkt“;
- Vermeidung potentieller Immissionen durch Lärminderungs- und Nutzungsregelungen;
- Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Fassung öffentlich wirksamer 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 gesamt	1.592	100
Vorhaben- und Erschließungsplan	1.592	100
Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB	-	-

	Fläche in m <sup>2</sup> (CAD-ermittelt, gerundet)	Fläche in % (gerundet)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gesamt	1.592	100
Nettobauland (Baugebiet MI)	1.592	100
davon überbaubare Fläche (GRZ 0,95)	1.437	90,2
zu begrünende Fläche	155	9,7

## 8 Kosten, Verträge und Dienstbarkeiten

Die durch die Planung ursächlich ausgelösten Kosten und Lasten sind überwiegend von der Vorhabenträgerin zu tragen. Zu diesen Kosten wird bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Oberschleißheim und der Vorhabenträgerin Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag wer-



den 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.

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