



GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 73 A
„Am Stutenanger 2“

ENTWURF

Fassung: 26.04.2021

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Thomas Spitzer, Stadtplaner ByAK, SRL
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Diana Dietrich
M.Sc. Umwelt- und Ressourcenmanagement

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen	7
3.5	Artenschutz	8
3.6	Denkmalschutz und Naturdenkmäler.....	9
3.7	Verkehr und Erschließung.....	9
3.8	Ver- und Entsorgung	9
3.9	Soziale Infrastruktur.....	10
3.10	Vorbelastungen	10
4	Ziele des Bebauungsplanes	11
4.1	Städtebau	11
4.2	Grünordnung	11
5	Planungskonzept	12
5.1	Städtebauliches Gesamtkonzept für die Bebauungspläne Nr. 73 A und B.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.5	Nebenanlagen.....	16
5.6	Gestalterische Festsetzungen	16
5.7	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche	17
5.8	Verkehrsflächen	18
5.9	Abstandsflächen.....	18
5.10	Grünordnungskonzept.....	18
5.11	Artenschutz.....	20

5.12	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	21
5.13	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
5.14	Beurteilung des Verkehrsaufkommens	22
5.15	Schallschutzkonzept	22
6	Auswirkungen der Planung	23
6.1	Städtebau.....	23
6.2	Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB) ...	24
6.3	Verkehr und Erschließung.....	24
7	Flächenbilanz	25

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. Beim ehemaligen Einkaufsmarkt soll ein Penny-Markt mit einer darüberliegenden mehrgeschossigen Wohnbebauung entstehen und anstelle des Gasthauses soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden, indem im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen (z.B. eine Gastronomie) sowie Wohnungen untergebracht werden um den neu errichteten Marktplatz zusätzlich zu beleben.

2 Verfahrensart

Bereits seit 2014 wurde die Entwicklung Am Stutenanger in Oberschleißheim bauleitplanerisch begleitet. Es wurden zwei getrennte vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 73 B (Sedlmayr) wurde mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen, ein Durchführungsvertrag wurde mit der Gemeinde unterzeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 73 A (ehem. REWE, jetzt Penny) wurde von der Gemeinde nicht abschließend beschlossen und ein entsprechender Durchführungsvertrag nicht unterzeichnet.

Inzwischen wurde zwischen den beiden Vorhabenträgern ein Tauschvertrag beurkundet, der eine städtebauliche Neuordnung des Areals nördlich des Marktplatzes ermöglicht. Die beiden Vorhaben wurden neu definiert. Insbesondere soll auch über dem künftigen Penny-Markt eine mehrgeschossige Wohnbebauung realisiert werden. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses wurde reduziert. Beide Vorhaben weisen nun eine identische Höhe auf. Aufgrund der geänderten Planungsabsichten wurden die vorherigen Verfahren und Beschlüsse formell eingestellt.

Die Gemeinde hat am 19.11.2020 einen neuen Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 73 A und 73 B gefasst. Im Rahmen dieser beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne sollen nun die neuen Entwürfe planungsrechtlich gesichert werden.

Die beiden Bebauungspläne werden weiterhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB parallel zueinander aufgestellt. Auf die Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

Da der im Bebauungsplan 73 A geplante Lebensmittelmarkt ein gem. Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG vorprüfungspflichtiges Vorhaben (Einkaufszentrum mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² Geschossfläche für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird) ist, muss geprüft werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die gem. der Anlage 2 zum UVPG durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung 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, Oktober 2020) bestätigt.

Die gesetzlich festgelegten Kriterien werden somit durch beide Bebauungspläne erfüllt, so dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet 73 A hat eine Größe von ca. 4.730 m² und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 223/183 tlws. (ehemaliger Lebensmittelmarkt REWE-Group), und Fl.Nr. 223/256 tlws. (bestehendes ehemalige Gasthaus, Sedlmayr Grund und Immobilien).

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 A „Am Stutenanger 2“ ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich die die beiden Vorhabenträger mittels eines bereits beurkundeten Tauschvertrages vorab durchgeführt haben.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan München (in der Fassung vom 25. Februar 2019) ist die Gemeinde Oberschleißheim als Grundzentrum dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich im Verdichtungsraum und ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche im Bereich von Hauptsiedlungsgebieten ausgewiesen. Das Planungsgebiet selbst liegt westlich der Eisenbahn- und S-Bahnstrecke mit Haltepunkt „Oberschleißheim“. Für das jeweilige Streckennetz ist ein Ausbau geplant. Südlich verläuft die Dachauer Straße (St 471) als regional bedeutsame Straße sowie parallel dazu ein Ost-West gerichtetes, regionales und überörtliches Biotopverbundsystem. Der geltende Regionalplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke als Mischgebiet dar und ist im Nachhinein zu berichtigen, da es sich bei dem zu planenden Lebensmittelmarkt um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt.

3.2.3 Feinuntersuchung „Platzgestaltung Ortsmitte“

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

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

Dort wurden u.a. die Ziele formuliert eine einheitlich gestaltete Platzfläche mit einer begrenzten Möglichkeit zur Befahrung zu schaffen sowie die Nahversorgung in dem Bereich zu stärken und notwendige Fällungen durch die gezielte Pflanzung von Baumreihen auszugleichen.

3.2.4 Einzelhandelsgutachten

Seit dem Jahr 2007 hat die Gemeinde Oberschleißheim basierend auf 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.

3.2.5 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige für das Planungsgebiet relevante Pläne liegen nicht vor.

3.2.6 Geltende Bebauungspläne

Nach den derzeit gültigen Bebauungsplänen Nr. 7 „Baulinienplan für die Parksiedlung in Oberschleißheim“ (1962) und Nr. 8 „Fl. Nr. 223/11, 223/13, 223/14, 223/15, 223/16, 223/191, 226/165, 226/166, sowie Teile der Fl. Nr. 226/61, 226/164, 226/72, 226/208, 226/162, 226/167 westlich der Feierabenstraße“ (1976) wären die geplante Bebauung nicht möglich. Die beiden Bebauungspläne werden im Bereich des Planungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 73 A von diesem verdrängt.

3.2.7 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Planungsgebiet gelten folgende Ortssatzungen:

- Werbeanlagensatzung (Stand 22.10.2003),
- Stellplatzsatzung (Stand 03.03.2011),
- Entwässerungssatzung (Stand 08.12.1995),
- Abstandsflächensatzung (Stand 01.02.2021)

3.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Planungsgebiet liegt in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet.

3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Planungsgebiet liegt südlich der Straße „Am Stutenanger“ und wird über diese erschlossen. Auf dem neu zu bebauenden Grundstück steht derzeit ein

leerstehender in die Jahre gekommener Einkaufsmarkt mit den zugehörigen Verkehrsflächen. Das Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Das derzeit bestehende Gebäude ist ein eingeschossiger, L-förmiger Bau mit rot eingedektem 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 Freiflächen von Schule und Bürgerzentrum sowie der neu gestaltete Marktplatz 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 untergebracht war sowie im Anschluss daran der Freiflächenbereich der 9-geschossigen Gebäudescheibe „Am Stutenanger 6“ mit kleinen Ladeneinheiten im Erdgeschoss und vorgelagerten Spielflächen. Mit den Gemeinbedarfseinrichtungen in direkter Nachbarschaft gilt das Planungsgebiet als klassische, zentrale Ortslage.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf ca. 480,50 m ü. NN. Momentan herrscht im südlichen Teil des Planungsgebietes ein Höhenunterschied zum höher gelegenen Marktplatz (außerhalb des Geltungsbereiches) von ca. 1,50 m in Form einer Mauer vor.

Naturraum

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

Boden

Gemäß Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet auf quartären, fluvio-glazilen Kiesablagerungen der Münchener Schotterebene. Die quartären Kiessande sind kein homogenes sedimentäres Schichtpaket. Sie entstanden unter wechselnden Bedingungen. Die Schotter lagern unmittelbar den tertiären Böden auf, die in einer Wechsellagerung von Feinsanden und meist mergeligen Schluffen und Tonen anstehen. Die Tone und Schluffe sind bereichsweise felsartig verfestigt. Die Tertiäroberfläche liegt ca. 20 m unter der Geländeoberkante und ist deshalb für das Vorhaben ohne Belang. Das Grundwasser zirkuliert in den quartären Schottern. Die bindigen tertiären Böden bilden den oberen Grundwasserstauer. Oberhalb der Schotter befinden sich Auffüllungen, da das Planungsgebiet weitestgehend versiegelt ist durch Asphalt- und Pflasterbelag. Laut dem im Jahr 2017 durchgeführten geotechnischen Bericht (Kraft, Dohmann, Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH) wurde Oberboden nur in geringem Umfang angetroffen.

Der Neubau wird auf einem beinahe komplett versiegelten Gebiet errichtet, welches bereits durch einen REWE-Einkaufsmarkt bestanden ist. Hinzu kommen Parkplatzflächen und Erschließungswege, wodurch das Gelände momentan nahezu vollständig versiegelt ist. Die bestehende Versiegelung bezogen auf das Planungsgebiet beträgt rd. 4.500 m²; das entspricht einem Versiegelungsgrad von 95 %.

Wasserhaushalt

Die ab einer Tiefe von etwa 20 m unter Geländeoberfläche anstehenden tertiären Böden bilden den Grundwasserstauer. Die Grundwasserfließrichtung ist großräumig nach Norden gerichtet.

Laut Entwässerungskonzept – durchgeführt vom Ingenieurbüro Schön – befindet sich der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) auf 476,7 m ü. NN und damit rd. 5 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.

Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 °C bis 9 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 750 - 850 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als mittel einzustufen, da das Grundstück zwar in den Randbereichen begrünt ist, aber die zentrale Fläche asphaltiert ist und sich im Sommer stärker aufheizt als der umliegende Vegetationsbestand.

Vegetation und Baumbestand

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erhaltenswerten Bäume. Es sind im Planungsgebiet lediglich schmale Pflanzflächen vorhanden, wie z.B. im Norden entlang des ehemaligen Restaurants. Diese besteht aus Thujen und einer Robinie sowie mittelgroßen Ziersträuchern (Forsythie, Rose).

Innerhalb der asphaltierten Freifläche im Zentrum des Planungsgebietes befinden sich zwei Pflanzbeete. Ursprünglich wahrscheinlich als Pflanzbeet mit Wiesenblüchern angelegt, ist die Artenzusammensetzung durch die fehlende Pflege über die Jahre ruderalisiert und setzt sich nun u.a. aus typischen Ackerwildkraut-Arten zusammen, wie z.B. dem Gewöhnlichen Rainkohl (*Lapsana communis*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Mohn (in diesem Fall Kalifornischer Kappenmohn – *Eschscholzia californica*).

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG 00436.01 „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“ befindet sich in rd. 670 m nordöstlicher bzw. 590 m südlicher Richtung.

3.5 Artenschutz

Im Mai 2020 wurde eine Potentialabschätzung inkl. Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Dabei wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitataignung für saP-relevante Arten untersucht. Dies sei im Folgenden kurz zusammengefasst (vollständiger Bericht siehe Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung v. 07.04.2020):

Es befinden sich keine größeren Laubbäume innerhalb des Planungsgebietes. Dementsprechend sind auch keine Baumhöhlen vorhanden.

Der in die Jahre gekommene REWE-Einkaufsmarkt ist ein eingeschossiger, L-förmiger Bau mit Walmdach. Das kleinere, im westlichen Teil des Planungsgebietes vorhandene leerstehende Gebäude ist ein eingeschossiger Bau mit Flachdach.

Fledermäuse

Im Rahmen der Begehungen wurden keine Baumhöhlen oder -spalten im Planungsgebiet nachgewiesen. Im Bereich der Holzlattungen am REWE-Gebäude könnten potentiell Fledermäuse in Spalten Unterschlupf finden, jedoch kann es sich dabei lediglich um temporäre Quartiere von Einzeltieren handeln. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind diese nicht geeignet. Das Gebäude im westlichen Teil des Planungsgebietes eignet sich nicht als potentielles Quartier für Fledermäuse. Es kann darüber hinaus nie ganz ausgeschlossen werden, dass das Planungsgebiet als Jagd- bzw. Überfluggebiet genutzt wird.

Vögel

Im Rahmen der Begehung wurden lediglich die Arten Straßentaube (*Columba livia domestica*), Amsel (*Turdus merula*) und Haussperling (*Passer domesticus*) nachgewiesen. Diese sind nicht saP-relevant. Es handelt sich um weit verbreitete, allgemein häufig vorkommende Arten, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Ein Einfliegen des Haussperlings in das REWE-Gebäude wurde nicht beobachtet, es könnten jedoch kleine Einschluflmöglichkeiten unter den Dachziegeln vorhanden sein, da dort Tiere auf dem Dach sitzend festgestellt wurden, die zwischen dem Dachbereich und den nördlich der Straße „Am Stutenanger“ befindlichen Bäume wechselten. Brutstätten in kleinen Nischen unter den Dachziegeln sind damit wahrscheinlich.

3.6 Denkmalschutz und Naturdenkmäler

Im Planungsgebiet selbst sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft sind weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden, noch wird das Gebiet als archäologisch bedeutsam eingestuft.

Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

3.7 Verkehr und Erschließung

Derzeit wird das Planungsgebiet über die Straße „Am Stutenanger“ an der nördlichen 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 leerstehenden ehemaligen 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.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist mit den Medien Fernwärme, 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 eine Fernwärmeleitung von Nord nach Süd läuft. Es ist geplant diese vor dem Bauvollzug zu verlegen. Eine entsprechende Absprache zwischen dem Eigentümer und dem Leitungsträger hat bereits stattgefunden.

3.9 Soziale Infrastruktur

Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine größere Gemeinbedarfsfläche, auf der die Grundschule der Gemeinde Oberschleißheim liegt sowie der Kindergarten und die Pfarrkirche St. Wilhelm. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich das Bürgerzentrum. Nach Realisierung der Planung wird eine barrierefreie Durchgängigkeit vom Stutenanger zum Marktplatz mit dazugehörigem Bürgerzentrum gegeben sein.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Alllasten

Im Zuge einer Orientierenden Alllastenuntersuchung wurden auf dem Bebauungsplangebiet „Am Stutenanger“ 2 mehrere Bodenproben entnommen und hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen untersucht¹.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet kiesige Auffüllungen vorhanden sind, die eine maximale Mächtigkeit von etwa 3 m aufweisen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch teilweise erhöhten Schadstoffgehalt in den aufgefüllten Böden ist nicht zu erwarten.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass zwischen den punktförmigen Untersuchungen abweichende Verhältnisse vorliegen. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass ein Gutachter einzuschalten ist, wenn im Zuge der bautechnische Eingriffe abweichende Erkenntnisse festzustellen sind.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen, außerhalb der Auffüllung versickert werden.

3.10.2 Kampfmittel

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Kampfmittel vorhanden bzw. zu erwarten, so dass keine weitere Recherche oder sogar Ortung mit Magnetik notwendig ist.

3.10.3 Immissionen

Schiene- und Straßenlärm

¹ KRAFT, DOHMANN, CZESLIK Ingenieurgesellschaft für Geotechnik GmbH: Orientierende Alllastenuntersuchung, 23.02.2017, Berichtnr. KDGeo 338-3-16L.

Die östlich des Planungsgebiets verlaufende S-Bahnlinie 1 ist rund 250 m vom Umgriff des Bebauungsplans entfernt, so dass keine relevanten Beeinträchtigungen von Schienenverkehrslärm zu erwarten sind.

Verkehrslärm wird ins Planungsgebiet hauptsächlich durch die Straße Am Stutenanger eingetragen.

Erschütterungen

Aufgrund der räumlichen Distanz zur S-Bahnlinie und der dazwischenliegenden Wohnbebauung sind keine Erschütterungen durch den Bahnverkehr im Planungsgebiet zu erwarten.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Städtebauliche Aufwertung und Reaktivierung des ehem. Ladenzentrums am Stutenanger und damit Beseitigung der städtebaulichen Missstände in diesem Bereich (Leerstand des ehemaligen REWE-Marktes sowie schlechter Gebäudezustand)
- Belebung der Ortsmitte in Oberschleißheim durch eine der zentralen Lage angemessenen baulichen Nutzung
- Abbruch des ehemaligen REWE-Marktes zugunsten eines neuen Gebäudes, das eine kombinierte Einzelhandelsnutzung mit darüber liegender Wohnnutzung ermöglicht und so einen wichtigen Beitrag zur flächensparenden Innenentwicklung der Gemeinde leistet
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich des Soziale-Stadt-Gebietes der Parksiedlung
- Aufwertung der Freiräume und Vorbereiche des Grundstücks durch eine hochwertige Außenanlagengestaltung
- Schaffung einer hochwertigen Platzsituation in Anschluss an den Marktplatz der Gemeinde Oberschleißheim sowie einer fußgängergerechten, barrierefreien Nord-Süd Verbindung zwischen der nördlichen Parksiedlung und der Straße Am Stutenanger und des zentralen Bereichs des Marktplatzes
- Überwiegende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zur flächensparenden Parkraumgestaltung.

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Sicherstellung einer guten Durchgrünung
- Neupflanzung von Laubbäumen
- Schaffung von Freiflächen (Pflanzflächen, Spielplatzflächen)
- Optische Aufwertung des Straßenbildes und dadurch Schaffung von Freiraumqualität durch eine erhöhte Anzahl an Laubbäumen
- Bestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Begrenzung der Versiegelung auf das unvermeidbare Maß und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Gesamtkonzept für die Bebauungspläne Nr. 73 A und B

Grundlage des Planungskonzeptes ist der von den Architekturbüros Höldrich und KUBUS360 ausgearbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil II) für den Bau des neuen Penny-Marktes mit darüber liegenden Wohnungen auf dem Grundstück Am Stutenanger 2 (Bebauungsplan Nr. 73 A) sowie dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses Am Stutenanger 4 (Bebauungsplan Nr. 73 B). Beide Vorhaben definieren durch die Bebauung den Marktplatz in städtebaulicher Hinsicht und schaffen durch ihre Umsetzung darüber hinaus eine wichtige Fußwegeverbindung vom Marktplatz zur nördlichen und westlichen Parksiedlung. Durch die Beauftragung des Landschaftsarchitekturbüros Narr-Rist-Türk, welches den Freiflächen-gestaltungsplan (Planteil III) erarbeitet hat, ist ein schlüssiges Gesamtkonzept mit Berücksichtigung einer hochwertigen Freianlagenplanung auch für die öffentlichen Bereiche des Marktplatzes sichergestellt.



Auszug aus dem Freiflächengestaltungsplan für die Vorhaben Am Stutenanger 2 und 4 - Quelle: NRT Landschaftsarchitekten.

Für das Grundstück am Stutenanger 2 sieht das Bebauungsplankonzept eine dreigliedrige Einteilung vor.

Im westlichen Bereich befindet sich der zur Einzelhandelsnutzung zugehörige Parkplatz, an den sich im zentralen Bereich des Grundstücks die barrierefreie Platzfläche anschließt, die sich zum Marktplatz hin öffnet und sowohl eine Verbindung nach Osten zur Fußwegeverbindung in Richtung Theodor-Heuss-Straße ermöglicht als auch den direkten Anschluss an den zentralen Marktplatz der Gemeinde am Bürgerzentrum.

Im östlichen Grundstücksteil befindet sich das eigentliche Bauvorhaben. Im Erdgeschoss entspricht das städtebauliche Konzept den Anforderungen einer großflächigen Einzelhandelsnutzung für den geplanten Penny-Markt mit einer zusammenhängenden Markt- und Verkaufsfläche, die von Westen mit einem Kundeneingang erschlossen wird. Im östlichen Bereich schließt sich eine aus Lärmschutzgründen eingehauste Anlieferungszone für den Marktbereich an sowie eine ebenfalls eingehauste Ein- und Ausfahrt für die darunterliegende Tiefgarage. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich weitere PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze und die Grundstückszu- und -ausfahrt zur Straße Am Stutenanger.

Über der Einzelhandelsnutzung ist eine viergeschossige Wohnbebauung zzgl. eines Dachgeschosses vorgesehen, die sich in leicht geschwungener Form in Nord-Süd-Richtung entwickelt und von der westlichen und östlichen Fassade des Einzelhandelsmarktes zurückspringt. Sowohl an den Ost- und Westfassaden als auch an der städtebaulich bedeutenden Südfassade, die zum Marktplatz ausgerichtet ist, sind Balkone geplant. Das Dachgeschoss ist gegenüber dem 4. OG allseitig zurückversetzt. Die Zugänge der Wohnungen sind im Erdgeschoss über zwei Zugänge im Norden und im Süden erschlossen.

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen sind im Wesentlichen im östlichen Bereich des Grundstücks angeordnet. Zusätzlich befindet sich im östlichen Bereich – hinter der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt eine Spielplatzfläche für die zukünftigen Bewohner.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nutzung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich zu sichern, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, da die übrigen Baugebiete der Baunutzungsverordnung hierfür nicht in Frage kommen, was einerseits durch die fehlende Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels in einem „regulären“ Baugebiet gem. §§ 2-9 BauGB sowie dem im Planungsgebiet vorliegenden Verhältnis der Wohnnutzung mit der Einzelhandelsnutzung begründet ist.

Aufgrund der Durchtrennung des Sondergebietes durch eine öffentliche Verkehrsfläche wird das Sondergebiet zweigeteilt in das SO 1.1 und das SO 1.2. Das Sondergebiet SO wird mit der Zweckbestimmung „Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird zunächst definiert, dass es zur Unterbringung eines Lebensmittelmarktes, Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und von sozialen Nutzungen dient. Damit wird eröffnet, dass neben dem Penny Markt im Erdgeschoss auch weitere Nutzungen zulässig sind, die im Weiteren konkretisiert werden.

So wird für den Einzelhandelsbetrieb aus dem Hauptsortiment Lebensmittel eine Mindest- und Maximalverkaufsfläche definiert sowie ein Randsortiment von maximal 20 % aus dem Non-Food Bereich zugelassen, um die erforderliche Flexibilität bei der Marktnutzung sicherzustellen. Dies steht mit der Aussage des Einzelhandelsgutachtens im Einklang, da es durchaus zentrenrelevante Sortimente gibt, die bei einer Festsetzung einer eigenen „Positiv-Liste“ möglicherweise nicht enthalten wären.

Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen geringen Anteil (bis zu 300 m² Nutzfläche pro Betrieb) an sonstiger nicht-störender Gewerbenutzung im Gebiet unterzubringen, der auch durch Dienstleistungsnutzung, freie Berufe oder soziale Nutzungen genutzt werden kann. Eine detaillierte Beschränkung der

untergeordneten Sortimente aus dem Non-Food-Bereich und der gewerblichen Nutzung soll ausdrücklich nicht geregelt werden, um langfristig eine gewisse Flexibilität zu sichern und Leerstände zu verhindern. Trotzdem ist durch die eingeschränkte Nutzfläche für dieser Anteile eine untergeordnete Funktion im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel sichergestellt. Dies ist mit dem verfolgten Ziel, der Belebung der Ortsmitte, uneingeschränkt vereinbar. Dabei wird jedoch ergänzend festgesetzt, dass Nicht-Wohnnutzung ausschließlich im Erdgeschoss zulässig ist, um diese Nutzungen entsprechend zu deckeln und das beschriebene städtebauliche Konzept zu sichern.

Darüber hinaus werden im Sondergebiet diverse Nebennutzungen zugelassen. Dies betrifft neben einer Freischankfläche auch die geplante Tiefgarage, Fahrradabstellplätze sowie Aufstellflächen und Einhausungen für Einkaufswagen, die Anlieferzone und Müllbereitstellflächen sowie die im nördlichen Bereich zur Straße Am Stutenanger geplanten Wertstoffsammelcontainer. Die zulässige Freischankfläche trägt wesentlich zur Belebung des Marktplatzes bei. Die Größenbeschränkung der Freischankfläche ist aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens erforderlich. Darüber hinaus werden auch die den Hauptnutzungen zugeordneten Nebeneinrichtungen zugelassen (z.B. Lager-, Technik-, Sozial-, Müll-, Personal- und sonstige Nebenräume), um einerseits die Erschließung sowie einen funktionierenden Marktbetrieb zu sichern.

Da sich der Investor mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung konkreter Nutzungen verpflichtet, wird eine entsprechende Festsetzung mitaufgenommen, die klarstellt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag enthalten sind. Somit ist die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens sichergestellt.

Im Sondergebiet SO 1.2 werden oberirdische Stellplätze für die Hauptnutzungen des SO 1.1 untergebracht sowie dazugehörige Nebenanlagen, wie z.B. Überdachungen für Einkaufswagen oder Werbepylonen, soweit diese für die Hauptnutzungen erforderlich sind.

5.3 Maß der baulichen 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 SO 1.1 und dem SO 1.2 zusammen. Im SO 1.1 wird das Gebäude, im SO 1.2 ein Großteil der zugehörigen Stellplätze errichtet. Die öffentliche Verkehrsfläche zählt nicht zum Baugrundstück. Das maßgebliche Baugrundstück entspricht der jeweiligen Festsetzung des Teil-Sondergebietes.

Zur Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan für das SO 1.1 die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, Geschossfläche sowie Wandhöhe herangezogen. Im SO 1.2 wird ausschließlich eine zulässige Grundflächenzahl festgesetzt, da hier keine Gebäude zulässig sind.

Das Hauptgebäude im SO 1.1 einschließlich der baulichen Anlagen, die Bestandteil dieses Hauptgebäudes sind, halten durch die maximal zulässige Grundfläche von 1.950 m² bei einer Größe des Baugrundstücks von ca. 3.120 m² den in § 17 BauNVO festgesetzten Höchstwert einer GRZ von 0,8 ein. Auch der gem. § 17 BauNVO zulässige Höchstwert einer GFZ von 2,4 in sonstigen Sondergebieten wird mit der festgesetzten Geschossfläche von 1.950 m² eingehalten (GFZ im Planungsgebiet= 2,1). Aufgrund des hohen Bedarfs an

Nebenanlagen für die angestrebte Nutzung (Stellplätze, Tiefgarage Fahrradstellplätze, Anlieferzone, Freischankfläche, Müllabstellflächen) sowie der gewünschten Einbettung der geplanten Nutzung in den Marktplatz und die Schaffung eines großzügigen Fußgängerbereichs in Nord-Süd-Ausrichtung wird eine Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,98 erforderlich.

Für das SO 1.2 „wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,88 festgesetzt, die sich aus dem relativ kleinen Baugrundstück und die entsprechend funktional begründete hohe Versiegelung des Parkplatzes ergibt.

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 wasserdurchlässigen Belägen für die oberirdischen Stellplätze geschaffen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden durch die Festsetzung einer extensiven Begrünung auf dem Dach des Marktgeschosses sowie den Dachflächen der Wohnbebauung minimiert.

Die Höhenentwicklung des Vorhabens wird über die Festsetzung eines unteren und oberen Bezugspunktes sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe geregelt. Durch die Abgrenzung einer unterschiedlichen Höhenentwicklung wird die abgestufte Bebauung gemäß des Planungskonzeptes planungsrechtlich umgesetzt.

Der untere Höhenbezugspunkt von 481,3 m ü.NHN spiegelt die Oberkante des Marktplatzes im Bereich zwischen den beiden Baugrundstücken wider. Von diesem ausgehend wird die zulässige Wandhöhe der Baukörper bemessen. Der Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,0 m bezieht sich auf den Bereich der Einzelhandelsnutzung mit einem entsprechend überhöhten Erdgeschoss. Zentral anschließend fügt sich ein Bereich mit 18,0 m, der die Höhe der darüber liegenden Wohngeschosse (OG 1-4) regelt. Im Bereich des zurückgesetzten Dachgeschosses wird eine maximale Wandhöhe von bis zu 21,5 m zugelassen.

Durch das zurückgesetzte Dachgeschoss sowie dem zentralen Standort des Vorhabens und die gewünschte bauliche Fassung des Marktplatzes fügt sich das Gebäude in seine Umgebung gut ein und steht mit dem Planungsziel der Nutzung der Innentwicklungspotenziale im Einklang. Sowohl nördlich, als auch westlich und östlich des Planungsgebietes wird mit der dort vorhandenen Zeilen- und Geschosswohnbebauung eine z.T. deutlich höhere Gebäudehöhe erreicht.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bauraum wurde entsprechend der im Planungskonzept vorgesehenen erdgeschossigen Einzelhandelsnutzung und der darüberliegenden Wohnbebauung definiert und beinhaltet auch die dazugehörige Anlieferzone des Lebensmittelmarktes sowie bei der nördlichen, westlichen und östlichen Baugrenze die geplanten Balkone und Vordächer. Lediglich für die südliche Baugrenze wird ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe für Balkone, Erker und Vordächer zugelassen, wenn diese eine Breite von

jeweils maximal 7,5 m nicht überschreiten, um die Baugrenze in diesem Bereich enger zu fassen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass hier eine entsprechend große und zusammenhängende Marktplatzfläche entsteht. Zulässig in diesem Bereich ist eine Freischankfläche, die per Planzeichen entsprechend festgesetzt ist und der Belebung des Marktplatzes dienlich ist.

5.5 Nebenanlagen

Um sicherzustellen, dass die homogene Erscheinung des Baukörpers sowie der Freiflächen nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden, sind diese nur innerhalb des Bauraums sowie innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen bilden nur Zufahrten und Wege und Fahrradabstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

5.6.1 Dachaufbauten und Dachgestaltung

Für das Vorhaben wird ein Flachdach festgesetzt, um die umgebende Dachlandschaft, die ebenfalls durch Flachdächer geprägt ist, aufzunehmen.

Um das Erscheinungsbild des Daches sowohl vom Straßenraum als auch von den umliegenden höheren Gebäuden aus verträglich zu gestalten und störende Wirkungen auf den öffentlichen und privaten Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Beschränkung und Gestaltung von Dachaufbauten getroffen.

Beim gewerblich genutzten Erdgeschoss werden die Dachaufbauten auf 3,0 m Höhe – gemessen von der Oberkante der Attika – beschränkt. Für Dachaufbauten auf den darüber liegenden Wohngeschossen wird festgesetzt, dass diese maximal 2,0 m gegenüber der Oberkante der Attika erhöht sein dürfen und um das Maß ihrer Höhe, mindestens um 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt werden müssen. Darüber hinaus wird hier eine Beschränkung von technischen Dachaufbauten auf max. 20 % des Anteils der Dachflächen vorgenommen, um einen entsprechend großen Anteil an extensiver Dachbegrünung sicherzustellen.

Ausgenommen von den genannten Festsetzungen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Diese nehmen aufgrund ihrer Funktion einen größeren Bereich der Dachfläche ein und werden lediglich in ihrer Höhe beschränkt und müssen um 1,5 m von der Dachtraufe zurückversetzt sein, um ebenfalls eine ruhige Dachlandschaft und ein verträgliches Erscheinungsbild vom Straßenraum und der umgebenden Bebauung sicherzustellen.

5.6.2 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 zwei gemeinsame Werbepylonen, d.h. mit zusätzlicher Werbemöglichkeit für angebotene Leistungen innerhalb des benachbarten Bebauungsplanes BP 73b im Vorgarten errichtet werden dürfen. 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 betriebsüblichen Größen wird die max. Pylongröße auf eine Höhe von max. 6,5 m und eine Breite von max. 2,0 m 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.

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.

5.6.3 Einfriedungen

Innerhalb des Planungsgebietes sind Einfriedungen generell nur in Form von Schnitthecken zulässig, allerdings gibt es mit der Spielplatzfläche einen Bereich, der vsl. eingezäunt werden muss, um die Sicherheit der sich auf der Spielplatzfläche aufhaltenden Kinder zu gewährleisten. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt.

5.6.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Zuge des Baus einer Tiefgarage sind Abgrabungen im Bereich des Gebäudes notwendig.

Das Planungsgebiet und insbesondere sein Durchgang in Nord/ Süd-Richtung soll zur Vernetzung der nördlichen Bereiche mit dem südlich des Planungsgebietes gelegenen Marktplatzes, als zentraler Platz, beitragen. Dieser soll durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Damit ein barrierefreier Durchgang gewährleistet werden kann, muss das Gelände zwischen dem Planungsgebiet und dem Marktplatz weitgehend eben sein – mit einer leichten Neigung. Momentan herrscht im südlichen Teil des Planungsgebietes am Übergang zum Marktplatz ein Höhenunterschied von ca. 1,50 m. Um diesen Übergangsbereich zu ebnen, sind Aufschüttungen im südlichen Teil des Planungsgebietes notwendig.

5.7 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche

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 in einer eingeschossigen Tiefgarage unter dem Baukörper und in zwei oberirdischen Parkplätzen nachgewiesen. Eine der Stellplatzflächen befindet sich nördlich des Baukörpers entlang der Straße Am Stutenanger und wird mittels einer entsprechenden Umgrenzung für Nebenanlagen festgesetzt. Zusätzlich sind drei Stellplätze innerhalb des Bauraums an der Nordfassade des Baukörpers geplant. Der zweite Stellplatzbereich befindet sich im SO 1.2 In diesem Bereich findet auch eine Unterbauung durch den Keller des Vorhabens am Stutenanger 4 statt. Alle anderen Freiflächen sind von Stellplätzen freizuhalten, um eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu gewährleisten.

Die Tiefgarage wird im Bebauungsplan inkl. der dafür benötigten Zufahrten und Rampen sowie Einhausungen allgemein zugelassen. Geplant ist die Tiefgaragenzufahrt im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Rampe inkl. der dazugehörigen Einhausung vorgesehen. Letztere ist durch einen entsprechenden Bauraum festgesetzt.

Teil des Erschließungskonzepts ist, dass die Zufahrt zum Vorhaben nur in einem Bereich im Nordosten des Planungsgebiets von der Straße Am Stutenanger möglich ist. Diese Zufahrt dient sowohl der Tiefgaragenzu- und abfahrt sowie der Erschließung der oberirdischen Stellplatzflächen des SO 1.1. Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrt in dem Bereich wird aufgenommen, um eine geordnete Erschließung entsprechend des Planungskonzeptes zu sichern und die Größe der benötigten Erschließungsfläche so gering wie möglich zu halten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich für den Parkplatz des Lebensmitteleinzelhandels (SO 1.2) befindet sich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs und wird aus den gleichen Gründen per Planzeichen festgesetzt.

5.8 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 schaffen. Dies wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ erreicht. Die öffentliche Widmung der in Privatbesitz befindlichen Flächen muss über den Durchführungsvertrag und weiterführende rechtliche Sicherungen erfolgen.

Der zentrale Marktplatzbereich schließt an alle vorhandenen Anliegerwege und Gehwege an und stellt die vorhandenen Wegebeziehungen sicher. Südlich bindet er an den bereits realisierten Platzbereich auf Gemeindegrund nahtlos an. 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 in ihrem Umfang zu reduzieren. Sie wird nun vom Norden bis ca. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Südlich des Baukörpers wird die Fortführung der Baumreihe nördlich des Bürgerzentrums in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Tiefgarage sowie den geplanten Kellerraum teilweise unterbaut.

5.9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die festgesetzten Baugrenzen und Höhenentwicklungen. Hierbei können die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung 0,4 H eingehalten werden.

Abweichend davon wird entlang der südlichen Baugrenze die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,3 H verkürzt, was aufgrund des Grundstückszuschnitts erforderlich ist. In diesem Bereich können jedoch durch die anschließenden Freiflächen des Marktplatzes und einen ausreichenden Abstand zur gemeindlichen Nutzung des Bürgerzentrums sowie der Schule in jedem Fall gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

5.10 Grünordnungskonzept

Begrünung der Baugebiete

Das Grünordnungskonzept sieht eine gute Durchgrünung des Gebietes vor. Besonderer Wert wird auf die Durchgangsachse von der Straße „Am Stutenanger“ in Richtung Marktplatz gelegt. Dieser Durchgang soll mit insgesamt 5 Laubbäumen am westlichen Rand gesäumt werden, um ihn attraktiver zu

gestalten und optisch sowie ökologisch aufzuwerten. Dies bietet zugleich eine optische Trennung zu der westlich gelegenen Parkplatzfläche.

Weitere Pflanzflächen befinden sich am nördlichen sowie am westlichen Rand der im Westen befindlichen Parkplatzfläche. Zusammen mit der Pflanzfläche und den Laubbäumen, die sich am nördlichen Rand – nördlich des geplanten Einkaufsmarktes – befinden, wird somit eine Eingrünung entlang der Straße „Am Stutenanger“ geschaffen. Die Pflanzflächen sind gemäß der Festsetzung 14.1 mit Gehölzen, Hecken, Bodendeckern oder Rasenflächen zu bepflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf dem Marktplatz zwei große Linden geplant, die in Fortführung einer Baumreihe in Richtung Osten gepflanzt werden und den Marktplatz ökologisch aufwerten.

Zusätzlich ist im Osten des Grundstücks eine Freifläche in Form einer Spielplatzfläche geplant. Für Schatten soll ein im südlichen Bereich zu pflanzender Laubbaum sorgen.

Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Die Stellplatzfläche nördlich des Einkaufsmarktes, die an die Straße „Am Stutenanger“ angrenzt, ist mit schmalen Pflanzflächen nördlich sowie westlich, östlich und teils zwischen den Parkplätzen gemäß der Festsetzung 14.1 zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Baumpflanzungen

Bäume besitzen durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei. Zudem stellen sie ein wichtiges Habitat für viele Tierarten dar. Um eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume sowie eine adäquate ökologische Funktion schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Nachpflanzungen sowie Neupflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen:

- 4x verpflanzt/ Stammumfang mind. 20/25 cm

Gemäß der Festsetzung 14.5 ist bei Pflanzungen auf Tiefgaragen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,90 m (Bäume 1. Wuchsordnung) bzw. 0,80 m (Bäume 2. und 3. Wuchsordnung) vorzusehen.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen leisten einen wichtigen ökologischen Beitrag. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers kommt es zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Niederschlagswasser kann zurückgehalten und damit insgesamt Spitzenabflüsse gemindert werden. Auf dem Gebäudevorsprung des 1. Geschosses sowie auf der Dachfläche des Staffelgeschosses wird deshalb eine extensive Dachbegrünung in Form einer Sedum-Kraut-Begrünung festgesetzt. Um eine erfolgreiche Begrünung zu gewährleisten, ist eine Gesamtschichtdicke von mind. 10 cm erforderlich. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können mit einer Dachbegrünung durch Aufbauten kombiniert werden.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass sowohl die Gründung als auch Teile des Untergeschosses (Tiefgarage) in den Grundwasserleiter einbinden werden. Die Auswirkungen auf Grundwasser, Grundwasserfließrichtung und die umgebende Bebauung werden im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens im Bauvollzug mit dem Wasserwirtschaftsamt und der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes abgestimmt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde bereits eine Bemessung der Versickerungsanlagen für die Grundstücke Am Stutenanger 2 + 4 erstellt, um sicherzustellen, dass das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück verbleiben kann (Nachweis der Regenentwässerung – Überarbeitung Februar 2021 des Ingenieurbüros Rehm vom 12.02.2021). Aufgrund der Bebauungs- und Nutzungsgrade ist eine oberirdische Regenwasserbehandlung für die Dach- und Pflasterflächen nicht möglich, weshalb die Versickerung des Regenwassers hauptsächlich über zwei Füllkörper-Rigolen (je Grundstück) geplant ist. Die auf dem Grundstück geplante Marktplatzfläche wurde bereits bei der Bemessung der Rigolen für die Entwässerung der öffentlichen Flächen berücksichtigt.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Wasserwirtschaft

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Bauwerke, die in das Grundwasser hineinreichen könnten wie z.B. Tiefgaragen und Keller, sollen wasserdicht ausgebildet und auftriebssicher hergestellt werden.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden.

Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete und Biotope

Da keine Schutzgebiete an das Planungsgebiet angrenzen oder sich in unmittelbarer Nähe befinden, gibt es auch keine Auswirkungen auf jene.

5.11 Artenschutz

Wie bereits in Kapitel 3.5 beschrieben, wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen bzw. Hinweise auf jene festgestellt. Gleiches gilt für die Artengruppe Vögel. Es ist lediglich mit weit verbreiteten, allgemein häufig vorkommenden Arten zu rechnen, bei denen davon ausgegangen werden kann,

dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Es sind keine weiteren Bestandskartierungen erforderlich.

Temporäre Einzelquartiere von Fledermäusen können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel könnten kleine Einschluflmöglichkeiten unter den Dachziegeln vorhanden sein, wo der Haussperling brüten könnte. Dort wurden Individuen auf dem Dach sitzend festgestellt.

Um eine Tötung von Einzeltieren zu vermeiden, werden deshalb Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und allgemein häufig vorkommenden Vogelarten formuliert:

- Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme & Überprüfung auf Vorkommen von Vögeln
- Maßnahme V2: Überprüfung des REWE-Bestandsgebäudes auf Vorkommen von Fledermäusen
- Maßnahme V3: Vermeiden von Vogelschlag
- Maßnahme V4: Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5.12 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus, sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

5.13 Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Die zu pflanzenden Laubbäume und Sträucher sowie die weiteren begrünten Flächen inkl. der Dachbegrünung innerhalb des Planungsgebietes tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Die Auswirkungen auf Grundwasser, Grundwasserfließrichtung und die umgebende Bebauung werden im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens im Bauvollzug mit dem Wasserwirtschaftsamt und der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes abgestimmt. -> dezentrale Versickerung?

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Neustrukturierung des Planungsgebietes und die damit ermöglichte Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

5.14 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Das Vorhaben steht im räumlichen Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 B „Am Stutenanger 4“, in dem die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses planungsrechtlich gesichert wird. Aus diesem Grund wurde ein gemeinsames Verkehrsgutachten erstellt, um die geplante Erschließung im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen der Vorhaben zu beurteilen (Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 73A und B der SCHLOTHAUER & WAUER GmbH vom 19.11.2020).

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden Verkehrserzeugungsrechnungen für die vorgesehenen Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie und der Wohnnutzung durchgeführt. Desweiteren wurden Leistungsfähigkeitsrechnungen der relevanten Knotenpunkte in den Spitzenstunden sowie die Eingangsdaten für die Lärmberechnung erstellt und die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens beschrieben.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die geplanten Nutzungen eine Verkehrszunahme von ca. 290 Kfz-Fahrten je Tag zu erwarten ist (bezogen auf die Bebauungspläne 73 A und B). Durch diese Verkehrszunahme treten keine maßgebenden Verschlechterungen an den nahegelegenen Knotenpunkten auf, weshalb aus verkehrsfachlicher Sicht keine gesonderten Maßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit erforderlich sind.

Das Gutachten stellt vielmehr die durch das Vorhaben verbesserte Nahmobilität im Planungsgebiet durch die entsprechend vorgesehenen Maßnahmen (Barrierefreie Fußwegebeziehungen, Fahrradabstellmöglichkeiten, hochwertiger Marktplatz mit hoher Aufenthaltsqualität) heraus, der im Planungsgebiet durch die integrierte Lage ein hohes Gewicht zukommt.

5.15 Schallschutzkonzept

Für die parallel entwickelten Bebauungspläne Nr. 73 A und B wurde eine gemeinsame „Schalltechnische Untersuchung“ (Bericht Nr. 5872/B2/stg vom 20.11.2020) vom Büro STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung 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 beziehen sich auf die Erfordernisse der beiden Bebauungspläne Nr. 73 A (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Parkplatz Lebensmitteleinzelhandel) und Nr. 73 B (Allgemeines Wohngebiet):

Bestehende Situation

Auf dem Grundstück befand sich bereits vorher ein Einzelhandelsmarkt mit rundherum angeordneten oberflächigen Stellplätzen und einer entsprechenden Lärmbelastung im Bestand. In schalltechnischer Hinsicht ändert sich somit weder die Nutzung noch dem Grunde nach die Geräuschbelastung.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

In der schalltechnischen Untersuchung wurde unter Bezugnahme auf das erstellte Verkehrsgutachten die Lärmbelastung auf die Umgebung ermittelt. Dabei hat sich gezeigt, dass sich der Geräuschemissionspegel durch die geplanten Nutzungen im ungünstigsten Fall um 0,2 dB (A) erhöht und deshalb als marginal zu bewerten ist. Dabei ist nicht berücksichtigt, dass durch die ursprünglich auf der Fläche vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch bereits ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelöst wurde.

Anlagenlärm – geplante Betriebe und Anlagen im Plangebiet

Eine der wesentlichen Hauptgeräuschquellen eines Einzelhandelsmarktes, die Anlieferung, wird zukünftig eingehaust sein. Verkehr durch den Einzelhandelsmarkt, insbesondere auf den Parkplätzen, findet nur während der Öffnungszeit, also keinesfalls nachts, d. h. im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr statt. Auch die Anlieferung darf aus Lärmschutzgründen nur tagsüber stattfinden.

Die für den Lärmschutz erforderlichen baulichen Maßnahmen, d. h. insbesondere die Einhausung des Anlieferbereichs sowie der bauliche Schallschutz an den geplanten Wohngebäuden werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Regelungen von Betriebszeiten können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da dafür keine Rechtsgrundlage vorhanden ist. In den Bebauungsplänen wird deshalb darauf hingewiesen, dass im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens die für den Lärmschutz erforderlichen Regelungen zu berücksichtigen und als Nebenbestimmung in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen sind. Es sind dies im wesentlichen Betriebszeitregelungen für den Einzelhandelsmarkt. Bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen sollen im Sondergebiet die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zur Anwendung kommen. Diese werden in allen Wohngeschossen des Bebauungsplans Nr. 73 A unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet werden ebenfalls gerade eingehalten (an der Nordfassade im 1.OG), bzw. um mindestens 1 dB(A) unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte in den umgebenden Wohngebieten werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 73 A und B ebenfalls um 2 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts unterschritten.

Fazit

Die Schalltechnische Untersuchung kommt gemäß den oben genannten Punkten zum Ergebnis, dass die geplanten Nutzungen sowohl des Bebauungsplans Nr. 73 A als auch des Bebauungsplans Nr. 73 B mit der umgebenden vorhandenen sowie der geplanten Wohnnutzung aus schalltechnischer Sicht verträglich sind.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes des leerstehenden REWE-Gebäudes
- Planungsrechtliche Umsetzung einer flächensparenden Innenentwicklung durch die Kombination von Einzelhandel mit darüber liegender Wohnbebauung auf überwiegend bereits versiegelten Flächen
- Sicherung einer hochwertigen architektonischen Qualität des Baukörpers und der Freiflächen in zentraler Lage durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die umgebenden und im Planungsgebiet befindlichen Wohnnutzungen
- Schaffung eines Marktplatzes mit ansprechender Architektur und attraktiver Freiflächengestaltung
- Erhöhte Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet
- Vermeidung potenzieller Immissionen durch Lärminderungs- und Nutzungsregelungen

6.2 Grünordnung (Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB)

- Verlust von Grünflächen inkl. kleiner Bäume und Sträucher; Ersatz- bzw. Neupflanzungen. Höhere Anzahl an Laubbäumen in der Planung im Vergleich zum Bestand. Dadurch Erhöhung der Freiraumqualität und der ökologischen Qualität.
- Geringe Eignung des Planungsgebietes als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für saP-relevante Tierarten. Es wurde eine Relevanzprüfung zur saP durchgeführt. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Bei Einhaltung kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 & 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.
- Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Bodenversiegelung; die GR wird auf 1.900 m² festgesetzt, was mit der zulässigen Überschreitung zu einem Versiegelungsgrad von 98 % führt (95 % im Bestand).
- Keine Wasserschutzgebiete betroffen. Niederschlagswasserbeseitigung mittels am nördlichen Rand des Planungsgebietes zu errichtenden Rigolen.
- Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sich die Emissionen nicht nennenswert erhöhen werden.
- Ein beauftragtes Lärmgutachten ergab, dass die geplanten Nutzungen mit ihren Geräuschemissionen und -immissionen mit der vorhandenen Nachbarschaft verträglich sind. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
- Nachverdichtung; Einfügen in das Ortsbild durch Fortführung bereits vorhandener Nutzungen (Einkaufsmarkt). Stärkung der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität (Programm „Soziale Stadt“).
- Weitgehender Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neupflanzungen von Laubbäumen und -sträuchern sowie Dachbegrünung.
- Nationale Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen, da sie sich in ausreichender Entfernung zum Planungsgebiet befinden.
- Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzung von Laubbäumen und -sträuchern sowie Dachbegrünung.
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen.

6.3 Verkehr und Erschließung

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs – Unterbringung eines großen Anteils desselben in einer Tiefgarage
- Gewährleistung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhöhte Verkehrssicherheit im Planungsgebiet

7 Flächenbilanz

	Fläche in m² (CAD-ermittelt, gerundet)	Fläche in % (CAD-ermittelt, gerundet)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4.733	100,0
Nettobauland: (maßgebliches Baugrundstück)		
„SO 1.1 Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	3.136	66,3
• Davon überbaubare Fläche	2.862	60,5
• Davon zu begrünende Fläche	274	5,8
„SO 1.2 Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“	874	18,5
• Davon überbaubare Fläche	766	16,2
• Davon zu begrünende Fläche	108	0,3
Öffentliche Verkehrsflächen	723	15,2