

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. B552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 16854-2022
2. Ergänzung

Datum: 13.05.2024

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	04.07.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	05.12.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	15.07.2024	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 100 a „Container-Supermarkt unter der Le-Crès-Brücke“
- beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 100 a „Container-Supermarkt unter der Le-Crès-Brücke“ eingearbeitet.
3. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Sachvortrag:

Anlagen:

- Planunterlage Entwurf BP Nr. 100 a vom 25.06.2024
- Textliche Festsetzungen Entwurf BP Nr. 100 a vom 25.06.2024
- Begründung Entwurf BP Nr. 100 a vom 25.06.2024
- Stellungnahmen von Behörden und TöB (23 Stück)
- Checkliste Klimarelevanz

Ausgangssituation:

Aufgrund der fortschreitenden Überplanung des Gebietes IAZ und Postgebäudes befinden sich derzeit nur noch wenige Mieter bzw. Gewerbetreibende in dem Gebäude des Einkaufszentrums. Darunter befand sich unter anderem auch der BONUS-Markt.

Nachdem in nächster Zeit mit einem Abbruch des IAZ zu rechnen ist, die Stadt Unterschleißheim aber ihren Bürger/innen weiterhin in dieser Region eine Einkaufsmöglichkeit zur Verfügung stellen will, wurde nach geeigneten Flächen für das befristete Aufstellen (max. 5 Jahre) einer Containeranlage gesucht.

Die Park & Ride-Fläche unterhalb der Le-Crès-Brücke wurde aufgrund der guten Anbindung und der zentralen Lage favorisiert.

Für den Parkplatz unter der Le-Crès-Brücke besteht eine vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1978 zwischen der Stadt Unterschleißheim und der DB Station & Service AG und wird als Park & Ride-Parkplatz mit insgesamt über 100 Stellplätze (Ost- und Westseite) genutzt.

Vorhanden sind auf der Ostseite 80 vollwertige Stellplätze, 9 durch eine Stützsäule eingeschränkte Stellplätze sowie auf der Westseite 55 Stellplätze.

Somit besteht ein Überhang von mind. 35 Stellplätzen (ohne Säule). Durch den Containerbau fällt die Fläche von 4 Parksträngen mit je 8 Parkplätzen weg, d.h. insgesamt 32 Parkplätze.

Abzüglich dieser 32 Stellplätze bleiben immer noch genügend Stellplätze für den Park & Ride-Bereich übrig, um den Vertragsvereinbarungen mit der Deutschen Bahn zu entsprechen.

Eine Teilfläche eignet sich hier als Verkaufsfläche. Die Fläche ist barrierefrei und die Flucht- und Rettungswegführung unbedenklich.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Realisierung des zeitlich begrenzten Vorhabens notwendig, um eine baurechtliche Zulässigkeit für den Container-Supermarkt zu schaffen.

Derzeit befindet sich in dem Bereich nach Bebauungsplan Nr. 100 aus dem Jahr 1987 ein festgesetzter Park & Ride-Parkplatz, so dass für die Errichtung eines Übergang-Supermarktes kein Bauraum und somit auch kein Baurecht vorhanden ist.

Eine Befreiung von dem Bebauungsplan Nr. 100 ist auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt München nicht möglich, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Es wurde eine auf höchstens 3 Jahre befristete Baugenehmigung in Aussicht gestellt, damit für eine längere Standzeit die entsprechende bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden kann (Änderung des Bebauungsplanes).

Vor der befristeten Baugenehmigung muss zumindest der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst sein (vgl. E-Mail vom LRA vom 18.11.2022).

Aufgrund der geringen Fläche ist ein beschleunigtes Verfahren rechtlich möglich.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der öffentlichen Sitzung am 05.12.2022 die Änderung des BP Nr. 100 durch die Aufstellung des BP Nr. 100 a „Container-Supermarkt unter der Le-Crès-Brücke“ als BP der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden der Bebauungsplanentwurf Nr. 100 a „Container-Supermarkt unter der Le-Crès-Brücke“ vom 15.12.2023 bis 25.01.2024 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

Diverse Stellungnahmen gingen von Seiten der Behörden / Träger öffentlicher Belange teilweise fristgerecht ein. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eingegangene Stellungnahmen:

Die eingegangenen Stellungnahmen von den Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 a werden entsprechen ihres Einganges aufgeführt und entsprechend rechtlich behandelt.

1. 1 & 1 Versatel GmbH vom 14.12.2023

Keine Leitungen von 1 & 1 Versatel innerhalb des Geltungsbereiches enthalten.

2. Bund Naturschutz vom 18.12.2023

Keine Einwände

3. Stadt Garching vom 18.12.2023

Keine Einwände

4. Gemeinde Eching vom 18.12.2023

Keine Einwände

5. Landesamt für Denkmalschutz vom 19.12.2023

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen das gebotene Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern beschrieben.

6. Staatliches Bauamt Freising vom 20.12.2023

Keine Einwände

7. Dt. Post vom 20.12.2023

Keine Einwände

8. Erzbischöfliches Ordinariat München vom 21.12.2023

Keine Einwände

9. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 21.12.2023

Keine Einwände

10. Regierung von Oberbayern vom 02.01.2024

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt, mit der o.g. Bauleitplanung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen Container-Supermarkt als Ersatzstandort für eine Supermarktfiliale auf städtischem Grund der Park-and-Ride-Fläche unter der Le-Cres-Brücke in der Robert-Schuman-Straße zu schaffen.

Die Nutzung der Container wird befristet bis zur Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im Neubauprojekt „Neue Stadtmitte“. Der ca. 830 m² große Umgriff erfasst die Teilflächen der in städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke Nrn. 179/47, 179/2 und 179/5. Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Parkplatzfläche - P+R dar und wird durch die zeitliche Befristung der Nutzung nicht berichtigt.

Bewertung und Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. SWM Infrastruktur vom 03.01.2024

Den Bebauungsplan Nr. 100a haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Schalten Sie uns jedoch weiterhin in das Verfahren mit ein.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die SWM am weiteren Verfahren beteiligt.

12. Bayernwerk Netz GmbH vom 04.01.2024

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden durch das geplante Vorhaben keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH beeinträchtigt. Die Leitungen für die Beleuchtungen auf der Le-Crès-Brücke verlaufen oben im Brückenkopf.

13. DB AG – DB Immobilien vom 15.01.2024

Gegen das o.g. Verfahren bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Durch das Aufstellen eines Supermarktcontainers ist damit zu rechnen, dass hierfür nochmal Parkplätze für Besucher dieses Supermarktes wegfallen werden. Auch wenn die Vertragsbedingungen eingehalten werden, ist hier besonders darauf zu achten, dass die Parkplätze auf der Vertragsfläche nicht dauerhaft von Supermarktbesuchern blockiert werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass die zusätzlich ausgewiesenen Parkflächen für die Supermarktbesucher unsere vereinbarte Parkplatzanzahl nicht beeinträchtigen.

Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahme dauerhaft sichergestellt sein.

Die im Zuge des Bauvorhabens geschaffenen Baugruben oder -löcher sind ordnungsgemäß abzusichern.

Dem Bahnhofsmanagement München dürfen durch die Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Eventuelle Schäden, die während der Maßnahme an unseren Anlagen und Flächen entstehen, sind uns sofort bekanntzugeben (3-S-Zentrale München) und zu beheben.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwägung:

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzung des Supermarktes sind innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen.

Hierfür ist im BP-Entwurf die Fläche innerhalb der roten Strich-Strich Linie (Planzeichen A 6.1) festgesetzt. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, auf welchem sich auch weiterhin entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen die Stellplätze der P+R Anlage befinden, werden nicht beeinträchtigt.

Der Zugang zum bestehenden Bahnhof wird durch die Maßnahme nicht eingeschränkt.

Festsetzungen zum Bauablauf werden nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt, es wird aber ein Hinweis bezüglich der ordnungsgemäßen Absicherung von Baugruben- oder -löcher im BP aufgenommen.

Durch die geplante Maßnahme sind keine Kosten für das Bahnhofsmanagement abzusehen. Es wird ein weiterer Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Maßnahme entstandene Schäden umgehend der Deutschen Bahn (3-S-Zentrale München) zu melden sind.

Durch die geplante Maßnahme werden nach derzeitigem Planungsrecht zulässige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, nicht eingeschränkt.

Der Nachweis zur Einhaltung der gesunden Arbeitsverhältnisse (keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches zulässig) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauwerber zu erbringen.

Dass im Zuge der Eingabeplanung die Immissionen (Schall, Luft, Erschütterungen, etc.) von der bestehenden Eisenbahnanlage beachtet und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen durch den Bauwerber erbracht werden müssen, wird in den Hinweisen zum BP aufgenommen. Aufgrund der Entfernung zum bestehenden Bahnhof (mehr wie 80 m

Meter) ist mit keinen die zulässige Nutzung negativ beeinträchtigenden Immissionen zu rechnen.

14. Regionaler Planungsverband München vom 16.01.2024

Keine Einwände

15. Industrie- und Handelskammer vom 16.01.2024

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Ausweisung eines Sondergebietes "Einzelhandel" Einverständnis. Es ist zu begrüßen, dass durch die Planung die Nahversorgung am Rathausplatz und Umgebung weiterhin sichergestellt wird.

Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100a „Container-Supermarkt unter der Le-Cres-Brücke“ sind daher nicht vorzubringen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

16. Telekom vom 16.01.2024

Das Planungsobjekt Container-Supermarkt ist bereits an unsere Telekommunikationsinfrastruktur angeschlossen!

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen wird aufgenommen, dass vor geplanten Grabungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches die Spatenauskuft durch den Bauwerber einzuholen und die aktuellen Kabelschutzanweisungen der Spartenträger zu beachten sind.

17. Abwasserzweckverband vom 17.01.2024

Durch den o.g. Bebauungsplan soll mit einer zeitlichen Befristung von 5 Jahren ein Sondergebiet „Einzelhandel“ entstehen.

Das Baugebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 100a „Container-Supermarkt unter der Le-Cres-Brücke“ ist durch den südlichen Teil der Robert-Schuman-Straße erschlossen.

Nach Auslauf der zeitlichen Befristung und Abbau der Containeranlage ist der Schmutzwasseranschluss fachgerecht bis zur Sammelleitung zurückzubauen.

Aus Sicht des Verbandes bestehen keine Einwände zum o.g. Bebauungsplan.

Abwägung:

Die zeitliche Befristung der Baugenehmigung für den Container-Supermarkt beruht auf dem derzeit rechtskräftigen BP Nr. 100, Nr. 96 und Nr. 70 und der damit einhergehenden Erteilung der Befreiung der Festsetzungen von eben diesen.

Diese konnten erteilt werden, da durch die zeitliche Befristung der Baugenehmigung die Grundzüge der Planung der zuvor genannten Bebauungspläne nicht berührt werden.

Durch den Bebauungsplan 100 a „Container-Supermarkt unter der Le-Crès-Brücke“ wird das Baurecht für den Einzelhandel geschaffen und die Befristung der Baugenehmigung kann im Bedarfsfall verlängert werden.

Der Bebauungsplan selbst wird keine Befristung beinhalten, jedoch wird dieser durch die Planung zur neuen Stadtmitte ersetzt, der Einzelhandel kann in die neu entstehenden Gebäude umziehen und die bisherigen Stellplätze wieder entsprechend hergerichtet werden. Im Zuge der Planung zur neuen Stadtmitte ist eine Umgestaltung des ZOB und die Wiederherstellung der Stellplätze auf der Fläche des Containersupermarktes vorgesehen.

18. Eisenbahnbundesamt vom 19.01.2024

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans 100a in der Stadt Unterschleißheim aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstrecke 5500 München – Regensburg berührt. Sofern die Beachtung der nachfolgenden Hinweise sichergestellt ist, bestehen jedoch keine Bedenken:

1.) Durch Baumaßnahmen darf der Schienenverkehr und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit von Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndammes ist darauf zu achten, dass Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies gilt insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand.

Abwägung:

Aufgrund der Entfernung des Planungsbereiches zum bestehenden Bahnhof (mehr wie 80 m Meter) ist mit keinen Beeinträchtigungen für die Standfestigkeit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sowie der Entwässerungsanlagen innerhalb des Bahndammes zu rechnen. Gleiches gilt für das Lichtraumprofil der Gleise. Die Begründung zum BP- Entwurf wird in Bezug auf den ausreichenden Abstand zu den Gleisanlagen der DB konkretisiert.

2.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, insbesondere aus Schall und Erschütterung, sind hinzunehmen und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Der Nachweis zur Einhaltung der gesunden Arbeitsverhältnisse (keine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches zulässig) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu erbringen. Das im Zuge der Eingabeplanung die Immissionen (Schall, Luft, Erschütterungen, etc.) von der bestehenden Eisenbahnanlage beachtet und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen durch den Bauwerber erbracht werden müssen, wird in den Hinweisen zum BP aufgenommen. Aufgrund der Entfernung zum bestehenden Bahnhof (mehr wie 80 m Meter) ist mit keinen die zulässige Nutzung negativ beeinträchtigenden Immissionen zu rechnen. Die Begründung zum BP- Entwurf wird in Bezug auf den ausreichenden Abstand zu den Gleisanlagen der DB konkretisiert.

3.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, gilt, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass es sich bei den Flurstücken Nrn. 179/5, 179/2 und 179/4 ganz oder teilweise um eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes handeln könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen / Deutsche Bahn-Konzern auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen, s. weiter unten. Sofern es sich um eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes handeln sollte, kann das Bauvorhaben – wie oben bereits erwähnt – grundsätzlich erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG durchgeführt werden. Erst nach dieser Freistellung würde das Grundstück, soweit betroffen, in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen. In diesem Zusammenhang bitte ich um Vorlage dieser Stellungnahme nach Erhalt für eine abschließende Beurteilung meinerseits.

Abwägung:

Auf den Fl. Nrn. 179/5, 179/2 und 179/4 sind keine technischen Anlagen der Bahn vorhanden aber entsprechend den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Unterschleißheim P + R Stellplätze (siehe auch Stellungnahme Nr. 19 DB AG). Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, auf welchem sich weiterhin entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen die Stellplätze der P+R Anlage befinden, werden nicht beeinträchtigt. Die notwendigen Stellplätze für die Nutzung des Supermarktes ist innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Hierfür ist im BP-Entwurf die Fläche innerhalb der roten Strich-Strich Linie (Planzeichen A 6.1) festgesetzt.

19. Wasserwirtschaftsamt vom 19.01.2024

Keine Einwände

20. Handwerkskammer vom 24.01.2024

Keine Einwände

21. Vodafone vom 25.01.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

22. Oberschleißheim vom 05.02.2024

Keine Einwände

23. Landratsamt München vom 18.03.2024

Fachbereich Bauen

1. Zur Präambel:

Ggf. sollte hier noch der Ur-Plan Nr. 70 genannt werden, ergänzt durch 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 96. Beide Pläne setzen für das Planungsgebiet eine P & R Fläche fest.

Im Genehmigungsbescheid wird die Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Festsetzungen der Bebauungspläne 70 und 96 erteilt. Wir bitten um Prüfung. Die Änderung Nr. 100 überplant und ergänzt den Ur-Plan nur in gewissen Festsetzungen (z.B. Werbeanlagen).

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Präambel und Begründung zum BP-Entwurf wird um Erwähnungen und Erläuterungen zum Ur-Plan BP Nr. 70 und zur 1. Änderung BP Nr. 96 ergänzt.

2. Zur Planzeichnung:

Wir empfehlen, im Planteil II den Bauraum aus Planteil I darzustellen, da dieser in der Aufsicht ebenfalls sichtbar wäre.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Der sichtbare Bauraum wird in Planteil II hinweislich dargestellt.

Planteil II bezieht sich auf Festsetzungen auf der Le-Crès-Brücke, deshalb werden die darunterliegenden Maßgaben in Planteil I festgesetzt.

3. Zu Festsetzung A 3. 1:

Abweichend zur Begründung Ziffer 5.2 und Planteil I wird die GR hier mit 305 qm beispielhaft beziffert. Da nur ein Nutzungsmaß festgesetzt wird, empfehlen wir aus Gründen der Eindeutigkeit entsprechend der Planung mit max. 310 qm festzusetzen.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt und das Beispiel der Festsetzung entsprechend der Planung auf 310 qm angepasst.

4. Zu Festsetzung A 5. 1:

Im Planteil I wird die Verkehrsfläche teilweise als „FW“ dargestellt. Wir empfehlen dies unter den Festsetzungen aufzunehmen und nicht als Hinweis unter C.4.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt und die festgesetzte Verkehrsfläche durch die Zweckbestimmung „FW“ (Fußweg) klargestellt.

5. Zu Festsetzung A 6. 1:

In der Planzeichnung ist die Fläche für Stellplätze (A 6.2), Fahrradstellplätze (A 6.3) und Nebenanlagen vorgesehen. In der textlichen Festsetzung D 4.1 sind Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen und Flächen nach A 6.1 (hier bitte korrigieren, da A 7.1 nicht existiert) zulässig. Unter Anbetracht der genehmigten Unterlagen bitten wir um Prüfung, in welchem Umfang Nebenanlagen in der Planung vorgesehen sind.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Der Verweis auf die Flächen nach A 6.1 korrigiert und die zulässigen Nebenanlagen um Treppen und Rampenbauwerke (RB) zur barrierefreien Erschließung der Nutzungsflächen ergänzt.

6. Zu Festsetzung D 2. 1:

Hier sollte der Passus „bis zu einer Gesamtgrundfläche von 740 qm“ lauten. In der Aufzählung zur Überschreitung der GR werden Stellplätze, Fahrradstellplätze und Erschließung genannt. Nebenanlagen werden nicht erwähnt. Ggf. sollte die Überschreitungsregelung für die einzelnen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO genauer aufgeschlüsselt werden.

Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung D.2.1 wird wie folgt geändert: "Im Planungsgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 740 qm zulässig." Eine Aufschlüsselung ist nicht erforderlich.

7. Zu Festsetzung D 2.4:

Die vorhandene Le-Crès-Brücke ist nach Planteil II als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Formulierung „festgesetztes Brückenbauwerk“ ist mitunter verwirrend. Nach unserer Einschätzung soll mit der lichten Höhe von 4,5 m die Brückendurchfahrtshöhe geregelt werden (vgl. Begründung Ziffer 5.2). Wir bitten um Überprüfung, inwieweit diese Festsetzung grds. notwendig ist.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Festsetzung wird klarstellend wie folgt geändert: "Die innerhalb Planteil II festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Brückenbauwerk) muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt in Planteil I haben."

8. Zu Festsetzung D 3. 1:

In den genehmigten Unterlagen wird eine Dachneigung von 7° festgelegt. Der Bebauungsplan erlaubt eine Dachneigung bis zu 5°. Wir bitten um Überprüfung.

Abwägung:

Die Unterlagen aus der Baugenehmigung wurden überprüft und der Empfehlung gefolgt. Die festgesetzte Dachneigung wird auf 7° erhöht.

9. Zur Begründung:

Der Container-Supermarkt ist bereits mit Bescheid vom 24.01.2023 genehmigt und seit 13.03.2023 in Betrieb. Dies führt die Gemeinde auch unter Ziffer 1 der Begründung aus.

Die Begründung sollte daher bezüglich ihrer Formulierungen auf die Bestandssituation angepasst werden (z.B. Ziffer 3.3 und 5, 5.3, 5.4.1)

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt und die Begründung in Bezug auf die Bestandsituation (genehmigter und bestehender Containersupermarkt) angepasst.

10. Zu Ziffer 3.2.1 der Begründung:

Im Regionalplan ist die Stadt Unterschleißheim zusätzlich mit Eching und Neufahrn b. Freising als Mehrfachzentrum bezeichnet.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt und die Begründung in Bezug auf den Regionalplan angepasst.

11. Zu Ziffer 3.1 der Begründung:

In der Begründung wird die Fläche des Gebiets mit 830 qm beziffert. Die Fläche im Geltungsbereich ist allerdings nach überschlägiger Rechnung über 920 qm groß. Das Nettobauland beträgt ca. 830 qm. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt und die Flächenangaben werden überprüft. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 930 qm und die Flächenangabe in der Begründung wird angepasst.

12. Zu Ziffer 3.2.4 der Begründung:

Wir bitten um Prüfung, ob die aufgelisteten relevanten Satzungen auf dem aktuellen Stand sind. Die Satzung über öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserzweckverbands Unterschleißheim, Eching und Neufahrn wurde am 26.07.2022 geändert.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt und die Begründung in Bezug auf die aktuellen Satzungen hin angepasst.

13. Zu Ziffer 3.4 der Begründung:

In Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung weisen wir darauf hin, dass beim Artenschutz auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 27.09.2023 verwiesen wird. Dieses Gutachten lag dem aktuellen Verfahren (frühzeitige Beteiligung) nicht bei.

Abwägung:

Für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zur „Neuen Stadtmitte“, welcher auch das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes umfasst, wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

Die für bauliche Anlagen festgesetzten Flächen sind bereits versiegelt, wie nach BP Nr. 100 zulässig.

Der Artenschutz ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist lediglich eine Abschätzung möglicher Konflikte erforderlich. Insofern wurden hier die

Ausführungen zum Artenschutz nur informativ in die Begründung aufgenommen, da das Projekt des Container-Supermarktes bereits umgesetzt wurde. Das Gutachten ist somit kein Teil der Verfahrensunterlagen zu diesem Bebauungsplan und wird deshalb nicht den Unterlagen beigelegt.

Die informative Aussage in der Begründung wird ergänzt, um diesen Sachverhalt klarzustellen.

Seitens des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und der Grünordnung erfolgt keine Äußerung.

Finanzielle Auswirkung:

Planungskosten für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie ggf. Gutachten sind im Haushalt eingestellt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-Ausstoß/ Energieverbrauch):

Positiv Negativ Keine X

Erläuterung Klimaauswirkung:

Es handelt sich um keine Auswirkung, weil der Container-Supermarkt bereits genehmigt und aufgebaut ist.

Das grundlegende Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den derzeit befristet genehmigten Container-Supermarkt zu schaffen, damit dieser bis zur neuen Bebauung der "Neuen Stadtmitte" verlängert werden kann.

Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag bzw. der dem Sachvortrag beiliegenden aufgeführten Stellungnahmen in den Entwurf zum BP Nr. 100 a „Container-Supermarkt unter der Le-Crès-Brücke“ eingearbeitet.
3. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB