



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 58 B II
„MISCHGEBIET MÜNCHNER RING - HILDEGARDSTRASSE“

BAULEITPLANUNG: KRISTINA WANKNER
ARCHITEKTIN
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-21 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

WANKNER UND FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-0 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

DATUM: 15.10.2018

BEGRÜNDUNG – INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | VORBEMERKUNG | 4 |
| 2 | ANLASS DER FORTFÜHRUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS | 5 |
| 3 | LAGE UND GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHS | 5 |
| 4 | BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES IM PLANUNGSGEBIET | 6 |
| | BESTAND UND REALNUTZUNG IM PLANUNGSGEBIET | 6 |
| 5 | VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN | 8 |
| 5.1 | REGIONALPLAN MÜNCHEN | 8 |
| 5.2 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM | 9 |
| 5.3 | EINZELHANDELSGUTACHTEN | 10 |
| 6 | STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 10 |
| 7 | ART UND MASS DER GEPLANTEN BAULICHEN NUTZUNG | 11 |
| 8 | ERSCHLIESSUNG / RUHENDER VERKEHR | 11 |
| 9 | GRÜNORDNERISCHES KONZEPT | 12 |
| 9.1 | LEITBILD | 12 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ | 14 |
| 11 | VER- UND ENTSORGUNG | 15 |
| 12 | IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN | 15 |

13 UNTERSCHRIFTEN 15

LITERATURVERZEICHNIS 16

1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Münchner Ring, Ecke Südliche Ingolstädter Straße, wurde 2007 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 b abgeändert (58 b I). Der Lebensmittelmarkt wurde dann im Rahmen der Planreife eben dieses Bebauungsplanes genehmigt und realisiert (2009).

Nun beantragt der Lebensmittelmarkt eine Erweiterung des Kassenbereiches im nördlichen Bereich. Dieser Voranfrage wurde bereits zugestimmt sowie die Weiterführung der Bauleitplanung seitens des Bauausschusses beschlossen (17.07.2017).

Der Bebauungsplan wurde – nun als BP Nr. 58 b II - im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 ins Verfahren gebracht.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung; die Größe der relevanten Grundfläche bleibt weiterhin unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben ist nicht geplant; eine Vorprüfung des Einzelfalls ist hier nicht angesagt. Die Prüfung erfolgte bereits im Vorfeld. Im überplanten Bereich existiert jetzt bereits ein Lebensmittelmarkt. Die für die Erweiterung des Kassenbereiches notwendigen Flächen sind bereits versiegelt (Eingangsbereich), ebenso die Stellplätze. Folglich ist nicht mit Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. So wurde zu Recht das Verfahren nach § 13 a in Anspruch genommen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte zuletzt vom 26.01.2018 bis 01.03.2018.



Abb. 1: Ansicht Osten Eingangsbereich Lebensmittelmarkt

2 ANLASS DER FORTFÜHRUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Nachdem der Bebauungsplan 58 b I nicht gesetzt wurde, möchte nun die Stadt Unterschleißheim mit dem Bebauungsplan Nr. 58 b II (Namensänderung wegen Verfahrensänderung) im bestehenden Mischgebiet die Planung dem bereits bestehenden Versorgungsmarkt sowie dessen angestrebter Erweiterung im Bereich des Einganges anpassen.

Die bereits öffentlich ausgelegte und überarbeitete in Satz 1 genannte Planfassung vom 01.09. 2009 wird nun mit geringfügiger Anpassung im nördlichen Bauraum erneut ins Verfahren – diesmal nach § 13 a BauGB – gehen bzw. in die 2. öffentliche Auslegung gegeben.



Abb. 2: Blick nach Norden auf den Parkplatz mit Zufahrten von der Südl. Ingolstädter Straße abgehend

3 LAGE UND UND GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHS

Das ca. 0,6 ha große Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortseingang Unterschleißheims und wird durch den Münchner Ring im Süden sowie die weiter im Osten verlaufende Ingolstädter Straße (B 13) erschlossen und begrenzt. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Südliche Ingolstädter Strasse, sie erweist sich als Haupteerschließungsachse für den angrenzenden Lebensmittelmarkt und seine Freiflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1022/4, 1022/10, 1022/17, 1022/18, 1024 Teil, 1024/9, 1083/1 und 1083/3.



Abbildung 3: Luftbild von Unterschleißheim mit Kennzeichnung der Lage des Planungsgebietes

4 **BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES IM PLANUNGSGEBIET**

Bestand und Realnutzung im Planungsgebiet

Bei der Fläche des Planungsgebietes handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit Lebensmittelmarkt, überdachtem Einkaufswagenbereich in der Eingangszone und dem dazugehörigen Parkplatz, dessen Stellplätze sich bis an den südöstlichen Backshop entlang ziehen. Die das Gesamtbild prägenden Verkehrsflächen sind differenziert in Fuß- und Radwege sowie PKW-Zufahrten von Seiten der Hildegardstraße. Im Süden gibt es eine dem Backshop vorgelagerte Grünfläche, um den Terrassenbereich optisch vom Verkehr des Münchner Rings abzuschirmen und einen grünen „Eingangsakzent“ zu setzen.

Das Planungsgebiet ist in bereits bestehende Wohngebiete eingebunden. Im Westen und Norden angrenzend finden sich unterschiedliche Typen von Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser); im Osten Gewerbe in Form einer Tankstelle und im Süden, anschließend an den Münchner Ring, Kleingärten.

Das Planungsgebiet ist für Fahrradfahrer und Fußgänger optimal an die Wohnquartiere angeschlossen, vorteilhaft sind die autofreien Erschließungsgänge.

Grünstrukturen bilden lediglich die drei Gingkobäume im Parkplatzbereich sowie eine Linde am nördlichen Parkplatzenende und eine zweite im Nordwesten am Fußweg. Die Bodendeckung ist in Teilen aufgegeben, dies gilt besonders für die schmalen Randstreifen an Fußwegen und Gebäude entlang, aber auch für das Trenngrün am Parkplatz. Im westlichen Bereich zu der angrenzenden Wohnbebauung hin ist die Baumpflanzung durchgeführt und bildet eine kräftige Struktur. Die in der ursprünglichen Bauleitplanung geforderte Muldenversickerung für die Dachentwässerung ist nicht existent. Die dort ebenso festgelegte

Dachbegrünung der Flachdachzonen ist realisiert (vergl. Abb. 4). Alle Bäume verfügen noch über die – zwischenzeitlich verschobenen – Pflanzpfähle.



Abb. 4: Flachdachzone des eingeschossigen Anbaus an der Westseite des Lebensmittelmarktes



Abb. 5: Westliche Zone, vorgesehen für Sickermulde, mit Großbaumpflanzung



Abb. 6: Fahrrad- und Fußgängerschließung ins westliche Wohngebiet hinein

5 VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

5.1 Regionalplan München

Laut Regionalplan München zählt das Stadtgebiet von Unterschleißheim und somit auch das Planungsgebiet zum Verdichtungsraum München und zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung und dafür benötigte Nahversorgungen besonders in Betracht kommen. In der Region München ist Unterschleißheim (mit Ortsteil Lohhof) ein Siedlungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse in Richtung Freising-Landshut. Diese Entwicklungsachse hat überregionale Bedeutung.

Im Folgenden sind Ziele und Grundsätze des Regionalplans München für eine zukünftige nachhaltige Siedlungsentwicklung und Versorgung mit Einzelhandel aufgezählt.

1. Siedlungsentwicklung:

Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden (G. 1.1) Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen (G.4.1.1.).

Standorte in "städtebaulich integrierter Lage" bedeutet, dass diese Standorte

- sich in oder nahe von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen sowie Nebenzentren befinden,
- auch andere öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen bieten,
- mit entsprechend leistungsfähigen ÖPNV-Anschlüssen angebunden oder anbindbar sind und für den motorisierten Individualverkehr im Straßennetz verträglich erreichbar sind,
- in aller Regel einen Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung und zur Versorgung der Bevölkerung im landesplanerischen Verflechtungsbereich bzw. im Einzugsbereich haben.

(Regionalplan München, Stand 01.11.2014: Ziele und Grundsätze, B II Siedlungswesen, G 2.5.1.1)

2. Versorgung - Einzelhandel:

Flächen für die Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung sollen auf nachhaltigen, d.h. zukunftsfähigen, flächensparenden und umweltverträglichen Standorten eingerichtet werden (G 2.5.12).

In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden (Z 23.5.2.1).

An den Standorten des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen sollen die Möglichkeiten zur Erhaltung, Weiterentwicklung und Bereitstellung ausreichender Kapazitäten für die Grundversorgung gewährleistet sein. Auf einen breiten Branchenmix soll hin gewirkt werden (G 2.5.1.7).

In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden (Z 2.5.1).

Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden. Geeignete Siedlungsschwerpunkte¹ kommen zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage (Z 2.5.2.4).

Der bereits umgesetzte Versorgungsmarkt incl. seiner Erweiterungsmöglichkeiten ist in dieser Lage in erster Linie als ein Objekt der innerörtlichen Nachverdichtung zu sehen. Hierdurch wird eine Versorgungslücke innerhalb dieses Wohnareals geschlossen, der südöstliche Ortseingang aufgewertet und gleichzeitig abgerundet und somit den vorrangigen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen².

5.2 **Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim ist seit dem 18.02.1993 rechtskräftig. Er wurde in bisher 46 Änderungsverfahren angepasst. Weitere Änderungen sind derzeit im Verfahren.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim ist der Bereich für Einzelhandel als Mischgebiet mit der Baugebietsnummer 136 a gekennzeichnet.

¹ (Regionalplan München, Stand Februar 2015: Ziele und Grundsätze, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Gewerbliche Wirtschaft)

² (Regionalplan München, Stand Februar 2015: Ziele und Grundsätze, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Gewerbliche Wirtschaft)

Im Folgenden werden die wichtigsten Ziele aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, die es im Rahmen dieser Bebauungsplanung zu berücksichtigen gilt, erläutert und ihre Umsetzung im vorliegenden Bebauungsplan beschrieben.

Zielsetzung für den Naturhaushalt, das Ortsbild und die Landschaft:

Bei jeglichem Eingriff in den Naturhaushalt sollte ein entsprechender Ausgleich der Belastungen und damit auch die Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

Geplante Umsetzung:

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist aufgrund des vorangegangenen Verfahrens des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 b nicht erforderlich. Im Rahmen des geplanten grünordnerischen Konzepts wird allerdings versucht, negative Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter, Ortsbild und den Naturraum so gering wie möglich zu halten und mit entsprechenden Maßnahmen noch aufzuwerten.

5.3 Einzelhandelsgutachten

Ein im Vorfeld der vorangegangenen Planungen erstelltes Einzelhandelsgutachten³ hat dem vorgesehenen Standort am südöstlichen Ortseingang aufgrund seiner äußerst zentralen und optimal angebundenen Lage eine sehr gute Eignung als Versorgungsstandort des täglichen Bedarfs zugesprochen. Der Markt ist an dieser Stelle sowohl fußläufig, mit dem Fahrrad, mit dem Pkw als auch mit dem ÖPNV von Unterschleißheim, Lohhof und – wenn man will - vom benachbarten Eching aus schnell zu erreichen.

Das mehrheitlich durch Wohnbebauung mit Bewohnern jeden Alters geprägte Umfeld bedurfte einer Einkaufsmöglichkeit in nächster Nähe, denn die nächsten Versorgungsmöglichkeiten befinden sich erst in ca. 1,5 – 2 km Entfernung in der Bezirksstraße oder in S-Bahn Nähe. Die auch zukünftig ansteigende Einwohnerzahl im Südosten Unterschleißheims hat die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes an dieser Stelle begründet. Dadurch war die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung in diesem Areal lt. Gutachten ebenfalls gegeben.

Bezüglich der Konkurrenz mit anderen Einkaufsmöglichkeiten ist zu sagen, dass in nächster Nähe keine weiteren Lebensmittelgeschäfte vorhanden sind, deren Angebot sich existentiell mit der Neuplanung kreuzen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der ursprüngliche konzeptionelle Ansatz dieser Planung war der Bau eines Versorgungsmarktes als Abrundung des südöstlichen Ortsrandes von Unterschleißheim mit optimaler Erreichbarkeit auch für die Anwohner.

Die Erschließung erfolgt bereits über die Südliche Ingolstädter Straße, abgehend vom Münchner Ring. Der ruhende Verkehr wird auf einem oberirdischen Parkplatz untergebracht. Die Anlieferung Backshop erfolgt über den Münchner Ring. Der langgestreckte eingeschossige Baukörper mit Pultdach und begrünten Flachdachnebenzonen entspricht dem nüchternen Charakter eines Funktionsbaus und ordnet sich der gebauten Umgebung unter.

³ Cima, C. Hörmann, S. Torge; Standortgutachten zur Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes in USH, 2007

Hinsichtlich des benachbarten Wohnens im Westen und Norden und der eventuellen Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen, ausgehend vom Lieferverkehr, Lüftungsanlage und der Parkplatzanlage, wurde auf das schalltechnische Gutachten (vergl. Hinweis S. 11) sowie auf das Erstellen eines Schallschutzgutachtens zum jeweiligen Bauantrag hingewiesen.

7 ART UND MASS DER GEPLANTEN BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, eine Nutzung gemäß Abs. 2 Satz 6-8 wird ausgeschlossen. Der bestehende Versorgungsbau wird mit einer Wandhöhe von 8.50 m an der Firstseite entsprechend niedrig gehalten. Das Pultdach erreicht zur Hildegardstraße hin – also möglichst nah am Verkehr – die größte Höhe und damit den höchsten Lärmschutz.

Es hat sich eine Erweiterung der bereits vorhandenen Nutzfläche nach Norden um ca. 75 m² ergeben, um den Kassenbereich zu optimieren. Das ursprünglich geplante Vordach entfällt dadurch, der Standort Einkaufswagen wird stattdessen neben den Parkplatz situiert. Die nun entstandene nördliche Fassadenabwicklung mit annähernd 27 m Länge generiert eine gegenüber der ersten Auslegung geänderte Abstandsfläche, die sich geringfügig auf das Nachbargrundstück auswirkt. In der Planzeichnung ist dies durch die Angabe H=4.50 (Wandhöhe H des Flachdachanbaus) – vormals H/2 - verdeutlicht. Die Bebauungsplanung setzt hier die Abstandsflächenregelung wegen Geringfügigkeit sowie zugunsten einer Nachverdichtung außer Kraft: Wesentlich einflussreicher auf die Nachbarschaft ist die Wirkung der Giebelfläche Pultdach, deren Optik aber nach wie vor unverändert ist.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Es wird einer Verkaufsflächenbeschränkung mit 900 m² in die Satzung aufgenommen, um klarzustellen, daß die Flächenwerte des Marktes unterhalb der Schwellenwerte sogenannter großflächiger Einzelhandelsbetriebe und somit in allen Gebietstypen der BauNVO zulässig bleibt. Einer Ausdehnung der fraglichen Nutzung durch Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche von 1400 m² ist mit der Planung ausreichend Einhalt geboten.

8 ERSCHLIESSUNG / RUHENDER VERKEHR

Die Hapterschließung des Versorgungsmarktes erfolgt über die Ingolstädter Straße (B 13) im Osten mit Übergang in den Münchner Ring im Süden; beide stellen sie zusammen die direkte Anbindungen des südöstlichen Ortseingangs Unterschleißheims an die Autobahnen A 92 und A 9 dar und sind deshalb die meiste Zeit stark befahren. Über den Münchner Ring ist die Zufahrt für den Lieferverkehr zu erreichen. Biegt man vom Münchner Ring in die Südliche Ingolstädter Straße ein, so erreicht man die oberirdischen Stellplätze; von hier aus wird der Markt auch von den Anwohnern zu Fuß oder mit dem Fahrrad angesteuert.

Die zunächst geforderten 41 Stellplätze sind vom LRA im Zuge des Bauantragsverfahrens (Genehmigungsbescheid vom 30.11.2009) als Auflage festgeschrieben worden. Diese Anzahl ist in vorliegendem Planwerk auf 36 reduziert worden:

Zunächst hatten die Architekten für den Discounter 20 Stellplätze sowie für den Backshop mit Verzehrereich 3 Stellplätze rechnerisch nachgewiesen. Mit der Erweiterung des Kassenbereiches (de facto Verkaufsfläche) kommen jetzt 2

Stellplätze dazu. So stehen sich rechnerische 25 Stellplätze und 41 Stellplätze, 2009 aus dem Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen, gegenüber. Mit der Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens hält die Stadt Unterschleißheim es für sinnvoll, aus planungsrechtlicher Sicht eine Reduzierung von 41 auf 36 Stellplätze > 25 Stellplätze – vor allem angesichts der ausgezeichneten Fuß- und Radwegeanbindung – in Betracht zu ziehen.



Abbildung 7: Beliebt und praktikabel: Einkaufen per Fahrrad, hier Eingangsbereich, aktueller Zustand 2018

9 GRÜNORDERISCHES KONZEPT

9.1 Leitbild

Mit Hilfe der Freiraumgestaltung sollte am südöstlichen Eingangstor Unterschleißheims eine insgesamt attraktive Willkommenssituation entstehen. Es wurde angestrebt, der südlichen Straßenseite des Münchner Rings mit seiner großzügigen Grünausstattung zu entsprechen, indem eine „Großgrünecke“ vorgesehen wurde, die in der südl. Ingolstädter Straße ihre Fortsetzung in Form weiterer Großbäume fand.

Zu dem gestalterischen Aspekt gesellen sich ökologische. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sollen die kleinklimatischen Auswirkungen möglichst gering

gehalten und mit dem Niederschlagswasser verantwortungsbewusst umgegangen werden.

Es werden viele Menschen zu diesem Markt kommen. Ihnen eine vernünftige Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist man dem Schutzgut Mensch schuldig.

Landschafts- und Naturraum: Der Versiegelungsgrad ist hoch. Dies bedeutet aber nicht, dass auf so einer Fläche natürliches Leben keinen Platz mehr findet. Die vorgesehenen Großbäume – eine weitere Neupflanzung eines Baumes ist vorgesehen - sorgen für interessanten Lebensraum.

Wasser / Niederschlag: Das Grundwasser würde ohne entsprechende Maßnahmen durch die Versiegelung um einen Teil seiner Neubildung gebracht. Gleichzeitig wäre es gefährdet, weil die Reinigungsleistung des belebten Oberbodens wegfällt. Daher soll das Dachwasser mittels einer Sickermulde über belebten Oberboden in der westlich des Gebäudekomplexes gelegenen Grünfläche versickert werden..

Das übrige Oberflächenwasser kann auch über Rigolen versickert werden. Im Bedarfsfall sind Sedimentationsanlagen vorzuschalten.

Klima und Luft: Befestigte Flächen neigen dazu, sich übermäßig aufzuheizen. Die Pflanzung großer Bäume, deren Gedeihen durch ausreichend Wurzelraum sichergestellt wird, sorgt für den notwendigen Klimaausgleich. Ähnliches gilt für die Luft, die durch die Bäume beruhigt und aus der ein Teil der Staubbelastung herausgefiltert wird. Im Umfeld der neuen Bauten wird es aufgrund der geplanten Erweiterung zu keiner Verschlechterung der Luftsituation kommen.



Abbildung 8: Grünbestand an der Südlichen Ingolstädter Strasse

Ortsbild: Für das Ortsbild entsteht durch die geplante Baumaßnahme im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes keine wesentliche Änderung. Generell

aber vermittelt der Bau des Supermarktes zwischen Wohnbebauung und der für Autofahrer strategisch günstig, aber optisch unschön gelegenen Tankstellenanlage.

Mensch und seine Gesundheit: Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ausgleichsflächen bzw. – maßnahmen: Die Ausweisung von Ausgleichsflächen ist aufgrund des vorangegangenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58 d nicht erforderlich, da keine Eingriffe anstehen, die über das bisher schon zulässige Maß hinaus gehen. Im Übrigen generiert das Verfahren nach § 13 a keine Notwendigkeit naturräumlicher Ausgleichsmaßnahmen.



Abbildung 9: Auch beliebt: Freiraum Backshop zum Münchner Ring hin

10 FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland (= gesamter Geltungsbereich) ca. 5.900 m² 100,0 %

davon:

Nettobauland mit privatem Grün: ca. 2.400 m² ca. 40 %

Erschließungsflächen mit Verkehrsbegleitgrün, öffentlich ca. 3.500 m² ca. 60 %

Aufgrund der speziellen „funktionellen Gegebenheiten“ im Gebiet, wie sie die für einen Markt relativ kleine Grundstücksfläche oder der hohe Bedarf an versiegelten Flächen zur besseren Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Stellplätze) und optisch besseren Präsentation (barrierefreier Schaufensterbereich) des Marktes für den Kunden darstellen, wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO höchstzulässige GRZ von 0,8 überschritten. Da die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflaster- und Plattenbelägen im gesamten Bereich der privaten Freifläche sowie Baumpflanzungen vorgeschrieben sind, kann diese Überschreitung hingenommen werden.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund des baulichen Bestandes gesichert, eine Abänderung oder zusätzlicher Erschließungsbedarf sind durch die Erweiterungsmaßnahme des Lebensmittelmarktes nicht gegeben.

12 IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

Mit der Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung z.B. durch die Warenanlieferung, den oberirdischen Stellplatzverkehr sowie dem Betrieb der Lüftungseinrichtungen wurde das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult GmbH beauftragt. HENTSCHEL (Juni 2009) kam damals zum Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bebauung die einschlägigen Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten werden. Für die Nacht gilt dies nur, wenn man auf eine Anlieferung vor 6 Uhr früh verzichtet. Es wird Aufgabe des Bauvollzugs sein, die entsprechenden Regelungen zu finden. Damit aber auch im Bauleitplanungsverfahren die Immissionssituation klargestellt ist, liegt die entsprechende schalltechnische Untersuchung dieser Begründung bei.

13 UNTERSCHRIFTEN

Stadt Unterschleißheim:

Unterschleißheim, den

.....

Christoph Böck, 1. Bürgermeister

Bebauungsplanung:

Grünordnungsplanung:

Eching, den

Eching, den.....

Kristina Wankner, Architektin

Simon Wankner, Landschaftsarchitekt

LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG [Hrsg.]: Landesentwicklungsprogramm Bayern, München; Stand 1. September 2013

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN, Stand 01.03.2018

HENTSCHEL, C. Consult GmbH [Hrsg.] (2009): Schalltechnische Untersuchung, Neubau von zwei Einzelhandelsbetrieben mit Backshop und Tiefgarage, Freising.

STADT UNTERSCHLEISSHEIM [Hrsg.] (1993): Flächennutzungsplan, <http://www.unterschleissheim.de/index.html?xml=/rathaus/flaechen.xml>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN [Hrsg.]: Regionalplan München, Stand Februar 2015; hier 7. Verordnung B II Siedlungswesen, 01.11.2014