

Datum 28.06.2011  
AZ SG 11 - Ch

## **Beschlussfassungen in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 23.05.2011**

### **Regionaler Planungsverband München - 7. Ausbauplan des Freistaats Bayern für Staatsstraßen**

Der Regionale Planungsverband München hat uns mit Schreiben vom 04.03.2011 über den 7. Ausbauplan des Freistaats Bayern für Staatsstraßen informiert.

Auf der Dringlichkeitsliste des 7. Ausbauplans der Region München ist der Ausbau der ST 2342 mit der Bezeichnung Ortsumfahrung Oberschleißheim und Neubau aufgeführt. Das Projekt ist insgesamt mit 13,9 Mio. veranschlagt und hat eine Länge von 4,9 km. Das Nutzen-Kosten-Verhältnis NKV wurde auf 4,1 eingestuft, dabei gelten Projekte ab einem NKV von 1,0 volkswirtschaftlich betrachtet grundsätzlich als sinnvoll.

#### Zur Umwelt:

Die Umweltrisikoeinschätzung URE dient zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange bei umweltkritischen Projekten. Dazu wird in einer Raumanalyse das Umweltrisiko für den Projektraum ermittelt. Die Ortsumfahrung Oberschleißheim wurde auf – 4 eingestuft. Dies deutet auf eine starke Umwelteinwirkung hin.

Die Ortsumfahrung ist als Projekt der 1. Dringlichkeit (Zeitraum 2011 bis 2020) eingestuft.

Die Stadt Unterschleißheim wurde vom Projekt seitens des Staatlichen Bauamtes Freising bisher nicht in Kenntnis gesetzt.

Die Verwaltung wird die Unterlagen zur Planung vom StBa – Freising anfordern, um den Stadtrat über die Planung zeitnah informieren zu können.

Zur Kenntnis genommen

### **Status zur Planung der Bahnunterführung**

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2010 wurde der Erste Bürgermeister ermächtigt, die notwendigen Vergaben der Planungs- und Ingenieurleistungen zur Höhenfreimachung des innerörtlichen Bahnübergangs vorzunehmen. Aufgrund des vorangegangenen VOF-Verfahrens ist der Ingenieurauftrag an SSF Ingenieure GmbH aus München vergeben worden.

Darüber hinaus wird das Büro TOPgrün aus Dachau den Bebauungsplan incl. Umweltbericht und Freiflächengestaltungsplan erstellen.

Aufgrund einiger Abstimmungstermine wurden den Beteiligten alle notwendigen Unterlagen (Vorentwurfspläne, Verkehrsgutachten, Bodengutachten, Spartenpläne, Vermessungen, Bestandspläne, Beschlüsse, ...) in Kopie ausgehändigt und der bisherige Sachstand ausführlich erläutert.

Das Büro SSF hat zur weiteren fachlichen Diskussion und Abstimmung bereits erste Planunterlagen auf Basis der Machbarkeitsstudie von 2009 abgeliefert. Für Mittwoch, den 25.05.2011, ist die nächste Besprechung anberaumt, an der auch Vertreter der DB anwesend sein werden. Hierbei werden an erster Stelle zwischen der Bahn und der Stadt Schnittstellen für die weiteren Planungsschritte definiert und es soll ein Grobterminplan mit Meilensteinen erarbeitet werden.

Darüber hinaus ist es erforderlich, gemeinsam mit unserem Planungspartner SSF abermals Gespräche bei der Förderstelle der Regierung von Oberbayern mit dem Ziel zu führen, den Umfang der kreuzungsbedingten Masse eindeutig zu definieren und die Anforderungen zum Erhalt von Zuwendungen nach FAG/GVFG abzustimmen. Ggf. sind hieraus noch Anpassungen der Planungsentwürfe notwendig.

Es wird angestrebt, dass dem Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Juli-Sitzung entsprechende Planungsergebnisse mitgeteilt und zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zur Kenntnis genommen

### **Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Fachmarktzentrums im Bereich Pfarracker, Gewerbegebiet Unterschleißheim - Bericht über Auslegungsbeginn und Beratungsvorgang.**

---

Die Regierung von Oberbayern teilte uns mit Schreiben vom 16.05.2011 mit, dass für die Errichtung eines Einkaufszentrums, Beim Pfarracker in Unterschleißheim, ein Raumordnungsverfahren eingeleitet worden ist.

Eine Firma beabsichtigt, auf dem Grundstück „Beim Pfarracker“ in der Stadt Unterschleißheim ein **Einkaufszentrum** mit insgesamt **5.190 m<sup>2</sup>** Verkaufsflächen zu errichten. Davon sollen u. a. 1.750 m<sup>2</sup> auf einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt, 1.425 m<sup>2</sup> auf einen Textilfachmarkt, 460 m<sup>2</sup> auf einen Drogeriefachmarkt, 350 m<sup>2</sup> auf einen Schuhfachmarkt und 700 m<sup>2</sup> auf einen Elektrofachmarkt entfallen. Eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen geplanten Märkte ist den Projektunterlagen sowie der von der GMA erstellten Auswirkungsanalyse des geplanten Vorhabens (München, August 2008) zu entnehmen.

Das Projekt soll über die MW-Buslinie 215 mit der Haltestelle Keplerstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Einkaufszentrums soll über die Straße „Beim Pfarracker“, die Röntgenstraße und die Landshuter Straße (Anbindung an A 92) bzw. die Hauptstraße erfolgen.

Das Raumordnungsverfahren zur Errichtung eines Einkaufszentrums, Beim Pfarracker, wurde durch die Stadt Unterschleißheim im Auftrag der Regierung von Oberbayern am Donnerstag, den 19.05.2011, ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen zum Vorhaben können zwischen dem 27.05.2011 mit 27.06.2011 von jedermann eingesehen werden.

Zur Kenntnis genommen

### **Status zur Sanierung der Tiefgarage am Rathausplatz**

---

Ungeachtet der momentanen Rechtslage ist es unabdingbar, spätestens ab dem kommenden Jahr mit der Tiefgaragensanierung am Rathausplatz zu beginnen. Die Stadtverwaltung lässt mittlerweile zweimal jährlich eine Begehung mit Zustandsbewertung vom Sachverständigen für Tragwerksplanung Dr. Linse und Partner durchführen.

Das letzte Untersuchungsergebnis liegt der Verwaltung seit Februar 2011 vor. Demnach hat die Stützenschädigung in den letzten drei Jahren im Fußbereich stark zugenommen. An zwei Stellen sind zusätzliche Risse in Stützenfüßen infolge von Stahlbewehrungskorrosion feststellbar. Die nächste Untersuchung findet wieder im Herbst 2011 statt.

Die Verwaltung ist momentan mit einem Ingenieurbüro für Bauwerkssanierung in engerem Kontakt und bereitet parallel hierzu einen Vergabe- und Ingenieurvertragsvorschlag zur Beschlussvorlage vor. Es ist geplant, nach Auftragsvergabe bis zum Herbst 2011 ein Sanierungskonzept mit Kostenschätzung auszuarbeiten und dem Grundstücks- und Bauausschuss vorzulegen. Über die Wintermonate könnten die Werkplanung und Vorbereitungen zur Ausschreibung laufen, so dass mit einer Sanierung ab dem Frühjahr 2012 begonnen werden könnte.

Im Vermögenshaushalt sind hierfür für das aktuelle Haushaltsjahr incl. Haushaltsreste 230.000 EUR verfügbar. Gem. der Finanzplanung sollen für das kommende Jahr 2 Mio EUR bereitgestellt werden.

Zur Kenntnis genommen.

Für den vorstehenden Bericht des Bürgermeisters gilt das gesprochene Wort.

#### **Projektvorstellung gewerblicher Bauvorhaben und weiteres Vorgehen - Kongress-Center mit Hotelanlage auf Gelände Fl.-St. Nr. 990**

---

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung und von der Projektpräsentation der Firma Kenntnis.

13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

#### **Projektvorstellung gewerblicher Bauvorhaben und weiteres Vorgehen - Planung südl. EADS-Gelände Landshuter Straße**

---

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung Kenntnis.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Projekt grundsätzlich zuzustimmen. Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 79 c „Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße“ und für den Flächennutzungsplan ist einzuleiten.

1 Ja-Stimme(n), 12 Gegenstimme(n)

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.

#### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kreuzstraße“ der Gemeinde Oberschleißheim – Entscheidung über Fortführung der Normenkontrollklage**

---

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag der Verwaltung und vom Schreiben des RA vom 12.04.2011 Kenntnis.
2. Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Antrag auf Normenkontrolle gem. § 47 Abs.1 Nr. 1 VwGO gegen den Bebauungsplan Nr. 68 „Gewerbegebiet Kreuzstraße“ der Gemeinde Oberschleißheim beim zuständigen Verwaltungsgerichtshof für erledigt zu erklären.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die entstandenen Kosten des Verfahrens der Gemeinde Oberschleißheim gerichtlich auferlegen zu lassen.

13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

**Bebauungsplan Nr. 25 a II "Gewerbegebiet an der Carl-von-Linde- und Siemensstraße"  
- Textliche Festsetzungsänderung über die Zulässigkeit von Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 a - Billigung des Planentwurfs, Beschluss zur Verfahrenseinleitung**

---

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 25 a II wird in der Fassung vom 23.05.2011 gebilligt.  
Das Bebauungsplanverfahren ist als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB einzuleiten.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

(ohne Herrn StR Pregler)

**Bebauungsplan Nr. 24 c "Maxfeldhof"  
- Satzungsbeschluss**

---

Der Bebauungsplan Nr. 24 c „Maxfeldhof“ wird in der Fassung vom 23.05.2011 als Satzung beschlossen.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

(ohne Herrn StR Pregler)

**Vollzug der Ausbaubeitragssatzung  
1. Erneuerung der Morsestraße  
2. Erneuerung des Furtwegs zwischen Haupt- und Landshuter Straße**

---

1.:

- a) Es wird festgestellt, dass die Erneuerung der Fahrbahndecke der Morsestraße abgeschlossen ist.
- b) Die Beitragsabrechnung ist vorzunehmen.

2.:

- a) Es wird festgestellt, dass die Erneuerung der Fahrbahndecke des Furtwegs abgeschlossen ist.
- b) Die Beitragsabrechnung ist vorzunehmen.

12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)

(ohne Herrn StR Pregler)

**Zusammenlegung Kindergarten VI und VII - Vorstellung möglicher Umbau-/Sanierungsvarianten und Entscheidung zur baulichen Umsetzung**

---

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und empfiehlt dem Stadtrat die Umsetzung gem. Vorschlag der Verwaltung wie folgt:

- a.) Umbau des Kinderhauses am Valentinspark gem. der 1. Stufe als Interimslösung. Hierfür ist eine Aufstockung der Haushaltsmittel für dieses Haushaltsjahr um 170.000 EUR notwendig.
- b.) Die Verwaltung wird beauftragt, einen Standort für ein weiteres Kinderhaus vorzuschlagen. Der Standort Feldstraße (BP 136) ist in die Überlegungen einzubeziehen.

13 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n)