



## STADT UNTERSCHLEISSHEIM

### BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 100a

„Container-Supermarkt unter der Le-Cres-Brücke“

### VORENTWURF

Fassung: 07.12.2023

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Jennifer Hein, M.Sc. Urbanistik  
Tamara Göller, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW ByAK

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung .....</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse .....	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation .....	4
3.4	Artenschutz .....	5
3.5	Denkmalschutz .....	5
3.6	Verkehr und Erschließung .....	5
3.7	Ver- und Entsorgung .....	6
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung und Dachgestaltung .....	6
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen .....	7
5.4	Verkehrskonzept .....	7
<b>6</b>	<b>Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
7.1	Städtebau .....	8
7.2	Verkehr und Erschließung .....	8

## **1 Anlass der Planung**

Zur Sicherstellung der Nahversorgung am Rathausplatz und Umgebung in Unterschleißheim ist wegen dem bevorstehenden Neubauprojekt Neue Stadtmitte ein Ersatzstandort für eine Supermarktfiliale in Containern auf städtischem Grund der Park-and-Ride-Fläche unter der Le-Cres-Brücke in der Robert-Schuman-Straße einzurichten. Die anschließende Fläche kann weiterhin mit 57 von 89 Stellplätzen als P+R Parkfläche genutzt werden.

Der Bauantrag inkl. Nutzungsbeschreibung des Container-Supermarkts mit Stand vom 01.12.2022 wurde am 24.01.2023 genehmigt. Der Supermarkt wurde bereits im Zeitraum vom 21.02.2023 und Ende März 2023 gem. Bauantrag auf der P+R- Fläche realisiert und am 03.04.2023 eröffnet.

Die Nutzung der Container ist befristet auf die Realisierung eines Lebensmittelbetriebs im Neubauprojekt Neue Stadtmitte anzulegen.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Teilverdrängung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 100 „Ortszentrum an der Le-Cres-Brücke, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70“ erforderlich.

## **2 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan Nr. 100a „Container-Supermarkt unter der Le-Cres-Brücke“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit rund 310 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits versiegelten und genutzten Fläche im Innenbereich handelt.

In den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Lohhof der Stadt Unterschleißheim.

Das ca. 830 m<sup>2</sup> große Gebiet wird im Norden und Süden von der Robert-Schuman-Straße, im Osten von dessen Verbindungsstraße und anschließendem Verkehrsbegleitgrün, sowie im Westen von den Park-& Ride-Stellplätzen umschlossen. Oberhalb des Planungsgebiets verläuft der Münchner Ring auf der Le-Cres-Brücke.

Im Umgriff liegen die Teilflächen der Flurstücke Nrn. 179/47, 179/2 und 179/5. Sie befinden sich im städtischen Eigentum.

## **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3.2.1 Regionalplan**

Für die Stadt Unterschleißheim gilt der Regionalplan der Region München. Dieser wurde im April 2019 aktualisiert. Im Regionalplan ist die Stadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München dargestellt.

Das Planungsgebiet ist als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche im Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen.

Der Regionalplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.

### **3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Parkplatzfläche - P+R dar. Der auf der Le-Cres-Brücke verlaufende Münchner Ring wird als örtliche Hauptverkehrsstraße, sowie als örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt.

Da der Bebauungsplan eine zeitlich befristete Änderung im Planungsgebiet festsetzt und die festgesetzte Folgenutzung der derzeitigen Darstellung im FNP entspricht, ist der FNP für die Interimslösung des Container-Supermarkts nicht im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### **3.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 100 „Ortszentrum an der Le-Cres-Brücke – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70“ und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### Geltende Bebauungspläne

Für den Bereich des Planungsgebiets wurden im Bebauungsplan Nr. 100 keine Änderungen des Bebauungsplans Nr. 70 vorgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 70 „An der Le-Cres-Brücke“ setzt für das Planungsgebiet eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die einen Gehweg im Osten regelt und setzt für den Rest einen Park and Ride Parkplatz fest. Als Randeingrünung und Trennung der Parkierungsreihen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Le-Cres-Brücke inklusive der Ab- und Auffahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche geregelt.

### **3.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen**

Im Umgriff des Bebauungsplans gelten folgende relevante Satzungen und Verordnungen der Stadt Unterschleißheim:

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung-FabS) i.d.F. vom 10.11.2017
- Verordnung der Stadt Unterschleißheim über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung, BaumSchVO), i.d.F. vom 25.06.2020
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching und Neufahrn (Entwässerungssatzung) i.d.F. vom 23.07.2021
- Satzung der Stadt Unterschleißheim über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) i.d.F. vom 18.10.2022

## **3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation**

Das Planungsgebiet ist unbebaut und verfügt über ca. 24 Park-and-Ride-Stellplätze. Es befindet sich im Zentrum der Stadt Unterschleißheim in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Unterschleißheim und den Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen der

nördlich angrenzenden Stadtmitte. Es handelt sich bei den Bauten um einzelne Großbauten. Westlich an das Planungsgebiet grenzen weitere Parkbuchten mit Park- & Ride-Stellplätzen an.

Im Nord-Osten des Planungsgebiets befindet sich die Tiefgarageneinfahrt des Rathauses Unterschleißheim sowie zwei oberirdische Parkplätze mit jeweils ca. 35 und 25 Stellplätzen.

Das Planungsgebiet ist im Westen durch die Bahngleise von der westlichen Bebauung abgegrenzt, oberhalb des Parkplatzes verläuft die Le-Cres-Brücke mit der örtlichen Hauptverkehrsstraße Münchner Ring in Ost-Westrichtung. In ca. 100 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die Ab- und Auffahrt zum Münchner Ring.

Das Planungsgebiet weist eine hohe Versiegelung auf. In den Randbereichen bestehen niedrige Heckenstrukturen als Randeingrünung.

### **3.4 Artenschutz**

Für das Bebauungsplanvorhaben mit Grünordnungsplan „Neue Stadtmitte“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (kurz: saP) auf Grundlage einer Relevanzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse mit Stand vom 27.09.2023 zeigen, dass für das Planungsgebiet des Container-Supermarktes dabei ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit von saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten nicht nachgewiesen wurde.

### **3.5 Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen unmittelbaren Umgebung keine Bau- und Bodendenkmäler.

### **3.6 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Robert-Schuman-Straße erschlossen, welche durch eine Ab- und Auffahrt zum Münchner Ring an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Park & Ride Parkplatzes „Unterschleißheim Ost“. Dieser umfasst insgesamt 89 Stellplätze, wovon neun Stellplätze durch eine Säule eingeschränkt sind. Insgesamt stehen 3 barrierefreie Stellplätze und 4 Stellplätze mit E-Lademöglichkeit zur Verfügung. Der Parkplatz steht den Fahrgästen der öffentlichen Verkehrsmittel (Bus & Bahn) zur Verfügung. Des Weiteren gibt es eine Car-Sharing Station von StadtTeilAuto sowie im Westen angrenzend verfügbare MVG-Fahrräder.

Westlich des Planungsgebiets verläuft die Bahntrasse und etwa 50 m nordwestlich vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Unterschleißheim. Von hier aus ist das Planungsgebiet über die Regionalbahn sowie die S1 im 10 min- Takt an den Münchner Hauptbahnhof sowie nach Freising und den Flughafen angebunden.

Im Westen an das Plangebiet anschließend in der Valerystraße befindet sich die Bushaltestelle „Unterschleißheim Ost“. Von hier aus ist das Plangebiet über die Regionalbuslinien 215 und 219 an den S-Bahnhof Lohhof Süd, den Business Campus und Garching-Hochbrück sowie über den Expressbus X202 über Ismaning nach Haar angebunden.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die erforderlichen Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

## **4 Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Erhalt der Versorgung der Unterschleißheimer Innenstadt

## **5 Planungskonzept**

Um die Nahversorgung am Rathausplatz von Unterschleißheim während der Realisierung des Projekts „Neue Stadtmitte“ weiterhin sicherstellen zu können, wird ein Ersatzstandort für einen fußläufigen Nahversorgungsmarkt in unmittelbarer Nähe zum Rathausplatz geschaffen. Dieser wird in 14 Containern und 3,5 Flurcontainern untergebracht. Zur optimalen Anbindung und fußläufigen Erreichbarkeit des geplanten Supermarktes wird der Containerstandort im östlichen Teil der P+R Fläche an der Robert-Schuman-Straße vorgesehen. Die restlichen Parkplätze auf dem Grundstück werden weiterhin als P+R-Parkplätze genutzt.

Durch die zeitliche Befristung wird die Rückführung der Fläche als P+R Parkplatz geregelt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der innerstädtischen und fußläufigen Nahversorgung in der Innenstadt wird ein Sondergebiet – Einzelhandel zur Unterbringung eines temporären Einzelhandelbetriebes festgesetzt. In diesem sind ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> inkl. der zugehörigen Nebeneinrichtungen und Erschließungsflächen sowie oberirdische Stellplätze zulässig. Damit wird die benötigte Verkaufsfläche im Planungsgebiet ersetzend hergestellt, da der Nahversorger als Ersatzstandort, für den zuvor auf den Flächen des IAZ befindlichen Bonusmarkts dient.

Der Bebauungsplan ist zeitlich befristet, bis die Neubaumaßnahmen der Neuen Stadtmitte abgeschlossen sind und ein neuer Lebensmittelbetrieb auf den Grundstücken der Neuen Stadtmitte errichtet werden konnte. Danach wird die Fläche wieder als Park & Ride- Anlage genutzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung und Dachgestaltung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) sowie die festgesetzte Wandhöhe (WH) der baulichen Anlagen bestimmt.

Es wird eine absolute Grundfläche von 310 m<sup>2</sup> festgesetzt, die durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Fahrradstellplätze, Erschließung) bis zu einer Grundfläche von 740 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Die Gesamtversiegelung liegt damit bei ca. 80 % und entspricht damit dem Orientierungswert für Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Der hohe Versiegelungsgrad ist notwendig, um die Bedienung der Stellplätze und Erschließungsflächen sowie die Anlieferung zu gewährleisten.

Die Höhe des Gebäudes wird über die Wandhöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 475,5 NHN festgesetzt. Diese entspricht der überwiegend ebenen heutigen Geländeoberfläche.

Die Wandhöhe des Gebäudes wird in Metern über Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Container haben eine Wandhöhe von ca. 3,20 m, weshalb mit etwas Spielraum für die Konstruktion eine Wandhöhe von max. 3,50 m festgesetzt wird. Das Dach des Supermarkts wird als Flachdach oder flach geneigtes Satteldach mit einer maximalen Neigung von 5° festgesetzt. Dies entspricht dem Eingabeplan und der maximalen Höhe des Containers inkl. Dach von max. 4,0 m.

Über dem Planungsgebiet verläuft die Le-Cres-Brücke. Diese muss eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt haben, damit die Brückendurchfahrtshöhe gesichert ist. Die Fläche ist nicht als Grundfläche im Sinne der BauNVO zu bewerten.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

Die überbaubare Fläche wird durch einen Bauraum gesichert, der sich an dem Konzept des Container-Supermarkts orientiert.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.

### **5.4 Verkehrskonzept**

#### **5.4.1 Erschließungskonzept**

Das Planungsgebiet wird über die bestehenden Zufahrten über die Robert-Schumann-Straße von Norden erschlossen.

Für den Container-Supermarkt werden östlich der Container ca. 9 Kfz-Stellplätze ausgewiesen, wovon 4 Stellplätze durch die Säulen der Le-Cres-Brücke eingeschränkt sind. Der Stellplatzbedarf des Einzelhandels wird hiermit innerhalb des Planungsgebiets gedeckt.

Vor dem Eingang des Supermarkts werden zudem Fahrradstellplätze ausgewiesen.

#### **5.4.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens**

Durch das Planungsvorhaben wird kein beeinträchtigender Mehrverkehr erwartet.

### **6 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 § 1 a 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.

**7 Auswirkungen der Planung**

**7.1 Städtebau**

- Erhalt und Sicherstellung der zentrumsnahen und fußläufigen Nahversorgung

**7.2 Verkehr und Erschließung**

- Reduzierung der P+R Stellplätze
- Neue Organisation der Supermarktstellplätze