

Abteilung: Bauverwaltung  
Stichwort: BP Nr. 146 Einzelhandelsbetrieb  
und Boardinghouse

Vorlage-Nr: II-BV/691/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 19.05.2010  
Verfasser: Dietrich Carmen

---

**TOP 15****Bebauungsplan Nr. 146 "Einzelhandelsbetrieb und Boardinghouse";  
Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der  
Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zum  
Satzungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

Datum                      Gremium

08.06.2010      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**Sachvortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 beschlossen, für das Gebiet nordöstlich der Autobahnunterführung A 9 an der Schleißheimer Straße den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 146 „Penny und Boardinghouse“ aufzustellen. In seiner Sitzung am 01.10.2008 hat der Stadtrat beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zu ändern. Dabei wurde von der beschlossenen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen. Stattdessen wird der Bebauungsplan Nr. 146 aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 12 „Max-Planck-Siedlung Süd“ vom 08.04.1969 ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Einzelhandelsbetrieb und Boardinghouse“ wurde in der Sitzung am 01.10.2008 für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese Beteiligungen wurden in der Zeit vom 23.12.2009 bis 25.01.2010 durchgeführt. Zu den eingegangenen Anregungen der Bürger, der Behörden und Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 23.03.2010 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.03.2010 lag mit Begründung, integriertem Umweltbericht, Bearbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros CIMA vom 04.12.2009 sowie dem Schalltechnisches Gutachten des Büros Accon vom 15.09.2009 in der Zeit vom 07.04.2010 bis 10.05.2010 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 06.04.2010 mit 10.05.2010.

Im Rahmen verschiedener Besprechungen hat der Projektträger der Stadt gegenüber erklärt, dass die derzeitigen Planungen von der Realisierung eines Discounters ausgehen. Eine verbindliche Zusage liegt darin jedoch nicht, so dass nach wie vor anstelle eines Discounters auch ein Vollsortimenter errichtet werden kann.

Während der Auslegungsfrist sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

## | Übersicht der eingegangenen Schreiben:

<u>Verfasser</u>	<u>Schreiben vom</u>	<u>Mit Anregungen</u>	<u>Ohne Anregungen</u>
<b><u>A. Öffentlichkeit</u></b>			
Bürger 1	15.04.2010	X	
Bürger 2 vertreten durch Offinger, Stürzer & Partner	28.04.2010	X	
	10.05.2010	X	
	02.03.2010	X	
	04.03.2010	X	
<b><u>B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u></b>			
Landratsamt München Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht	04.05.2010	X	
Landratsamt München Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft	27.04.2010	X	
Regierung von Oberbayern	15.04.2010		X
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	15.04.2010	X	
Wasserwirtschaftsamt München	16.04.2010	X	
Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	19.04.2010	X	
Landratsamt München Kreisheimatpfleger	11.04.2010 und 16.04.2010	X	
Bayerischer Bauernverband	10.05.2010	X	
SWM Infrastruktur Region GmbH	14.04.2010	X	
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	13.04.2010	X	
Handwerkskammer für München und Oberbayern	12.04.2010		X
Autobahndirektion Südbayern	08.04.2010		X
E.ON Bayern AG	29.04.2010		X
Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung	20.04.2010		X
E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Bamberg	23.04.2010		X
Staatliches Bauamt Freising	21.04.2010		X
Gemeinde Eching	20.04.2010		X
Landratsamt München Kreisheimatpfleger	16.04.2010		X
Gemeinde Ismaning	12.04.2010		X

Gemeinde Oberschleißheim	07.04.2010		X
Bayerngas GmbH	07.04.2010		X
Erholungsflächenverein	13.05.2010		X
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	11.05.2010		X

## **A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **1. Frau Rosemarie Reichler, Einsteinstr. 1, 85748 Garching, Schreiben vom 15.04.2010 (Anlage 1)**

#### **Darstellung:**

siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

#### **Würdigung:**

1. Die Maier-Leibnitz-Straße und die Einsteinstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, daher können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist zudem keine planungsrechtliche, sondern eine verkehrsrechtliche Anordnung. Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen und die Verkehrssituation im genannten Bereich weiter beobachtet. Bei Bedarf können dann entsprechende Anordnungen, auch ohne Bebauungsplanverfahren, getroffen werden.

2. Der geplante Fuß- und Radweg wird voraussichtlich beleuchtet werden. Konkrete Ausbauplanungen hierzu liegen noch nicht vor und sind auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Die weiterführenden Planungen werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung der Erschließung angestellt.

3. Festsetzungen über die Errichtung von Schranken zu Parkplätzen sowie Parkverbote gehen über den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinaus. Da der Parkplatz sich im Privatbesitz befinden wird, ist es dem Eigentümer überlassen, Schranken zu errichten bzw. entsprechende Regelungen zu treffen und zu verfolgen. In der Regel werden die Parkplätze von Einzelhandelsbetrieben mit Schranken versehen, die auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen geschlossen sind. Lkw-Stellplätze sind im Planbereich nicht vorgesehen. Auch wird es im Interesse der Eigentümer sowie der Betreiber liegen, die Stellplätze für Ihre Kunden freizuhalten und nicht als Lkw-Stellplätze zu nutzen. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist das Parken von Lkws in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig, Hierzu wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen

4. Es ist vorgesehen, den Lebensmittelmarkt im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Anlieferung auf der Westseite zu errichten. Die Kühlräume befinden sich demnach auch auf der Westseite.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurde hierzu folgende Aussage getroffen: Lüftungsanlagen und Anlagen zur Kühlung (ggf. Klimaanlage im Boardinghaus und Restaurant, Kühlhaus Discounter) wurden hier nicht berücksichtigt, da konkrete Angaben zu deren erforderlichen Leistungen und ihrer Lage nicht bekannt waren. Bei der Planung der haustechnischen Anlagen wird daher die pauschale Anforderung zu stellen sein, dass diese die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. In der Nachbarschaft dürfen die Beurteilungspegel der haustechnischen Anlagen also höchstens 45 dB(A) am Tag bzw. 30 dB(A) in der Nacht betragen, am Boardinghaus entsprechend 50 bzw. 35 dB(A). Alternativ könnte zu gegebener Zeit durch ein Gutachten nachgewiesen werden, dass die

Summe aller Geräusche vom Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Ggf. könnte in diesem Zusammenhang eine Berücksichtigung der ständig vorherrschenden Fremdgeräusche der A 9 gemäß TA Lärm 3.2.1. Absatz 5 erfolgen.

Unter Beachtung der gegebenen Maßgaben, die im Vollzug der Baugenehmigung zu beachten und umzusetzen sind, ist eine Lärmbelästigung durch haustechnischen Anlagen nicht zu befürchten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**2. KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co., Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg, Schreiben vom 28.04.2010, 10.05.2010, 02.03.2010 und 04.03.2010 (Anlagen 2, 3)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

**1. Sachverhalt**

a) Die ersten Planungen zu einem Vorhaben an der Schleißheimer Straße gehen bis ins Frühjahr 2005 zurück; hier war ursprünglich die Verlagerung des vorhandenen Penny-Marktes an der Schleißheimer Straße in den Planbereich als alleinstehender Markt geplant. Diese Planung wurde am 8. Dezember 2005 im Planungs- und Umweltausschuss behandelt. Aufgrund von Anregungen aus dem Gremium sollte wegen der zentralen Lage in Garching am Ende des innerstädtischen Bereichs an der Schleißheimer Straße und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und als Maßnahme zur Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 2 an dieser Stelle eine deutlich verdichtete Entwicklung erfolgen. Hierzu wurden mehrere Planvarianten erstellt und Nutzungen untersucht. Als Ergebnis dieser Untersuchungen sollte ein Nahversorgungsmarkt (Penny mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> und Non-Food = ca. 700 m<sup>2</sup>) sowie ein Residenzhotel mit arrondierenden Nutzungen wie Restaurant, Backshop/Cafe und Fitness entstehen. Hierzu reichte der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein.

Aufgrund von verschiedenen zu klärenden Punkten zog sich das Bebauungsplanverfahren in die Länge. Da das ursprünglich geplante Konzept sich mittlerweile aufgrund des langen Planungszeitraumes mehrfach geändert hatte - für einen Fitnesscenter gab es mittlerweile weder einen Betreiber noch einen Bedarf, der geplante Betreiber des Residenzhotels wechselte mehrfach, und damit auch die Anforderungen an das Residenzhotel, die arrondierenden Nutzungen wechselten ebenso, der ursprünglich geplante Betreiber des Nahversorgungsmarktes Penny expandierte zeitweilig nicht mehr – ist der konkrete Vorhabenbezug weggefallen. Da auch sonst keine Gründe für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sprachen, wurde folgerichtig der Aufstellungsbeschluss am 01.10.2008 dahin geändert, dass die Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans aufgegeben wurde und das Bebauungsplanverfahren als „normales“ Verfahren weitergeführt werden sollte.

Aus diesem Grund und auch aus Erfahrung an anderer Stelle, Bebauungsplan Nr. 144 „Minimal mit Studentenwohnungen“, bei dem sich der namensgebende Betreiber durch Konzeptänderung auf REWE umbenannte, wurde folgerichtig auch die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Einzelhandelsbetrieb und Boardinghouse“ umbenannt.

Durch den Wegfall der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans und durch die geänderte Bezeichnung des Bebauungsplans billigt die Stadt Garching dem Vorhabenträger bewusst einen größeren Spielraum zur Umsetzung seines geplanten Vorhabens innerhalb der

getroffen Festsetzungen des Bebauungsplans zu, um auf die stetig sich ändernden Anforderungen der Betreiber und Nutzer schneller und leichter reagieren zu können.

Ein gesonderter Hinweis oder Erläuterungen zu der Planungsgeschichte, zumal für den Bebauungsplan bis zu den vorgenommenen Änderungen weder die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurden, sind nicht Sinn stiftend.

b) Da für die geforderte Festsetzung des Betriebstypus weder städtebauliche noch landesplanerische Gründe vorliegen, ist die gefolgerte Feststellung richtig, dass der Vorhabenträger in die Lage versetzt werden soll, den Betriebstypus, Discounter mit gesondertem Drogeriemarkt oder Vollsortimenter mit eingeschlossenem Sortiment „Drogerie“, bis zu den festgesetzten Obergrenzen der einzelnen Sortimente, zu wählen.

Die Festsetzung der Sortimentsflächenzahlen stellt keine Augenwischerei dar, sondern soll den in der aktuellen Rechtsprechung angemahnten Flächenbezug zur Festsetzung von sortimentsbezogenen Obergrenzen herstellen. Gemäß dem Urteil des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 (BVerwGE 131, 86)) und des anschließenden Beschlusses des BVerwG (BVerwG, Beschluss vom 11.11.2009 - 4 BN 63/09) ist die Festsetzung von Obergrenzen für Gesamt- und Sortimentsverkaufsflächen in einem gegliederten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 III 1 BauNVO (SO 1 und SO 2) unwirksam, da keine Rechtsgrundlage hierfür vorhanden ist und dem „Windhundrennen“ zwischen den Grundstückseigentümern vorzubeugen ist. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen durch Festlegung und Quantifizierung bestimmter Nutzungsarten nach bestimmten Größen und Umfang, ist der BauNVO grundsätzlich fremd, solange diese nicht in Relation zum Baugrundstück gesetzt werden. Somit ist die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen - in den gesetzlich determinierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO wie in Sondergebieten - allerdings mittelbar als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe eines der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameters möglich (Grundfläche, Geschossfläche). Diese Sortimentsflächenzahlen werden auch, ggf. vielleicht unter anderem Namen, in anderen Kommunen angewandt.

## 2. Bedenken

a) und b) Die vorgetragenen Bedenken lassen sich weder städtebaulich noch landesplanerisch begründen, sondern sind ausschließlich Gründen des Konkurrenzschutzes geschuldet und daher planungsrechtlich unzulässig. Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen gehören nur solche, die einen konkreten städtebaulichen Bezug haben. Ein Konkurrenzschutzinteresse gehört dazu nicht. Weder Wettbewerbssteuerung noch Wettbewerbsschutz - etwa zugunsten bereits vorhandener Betriebe - sind zulässige Belange für eine planerische Abwägung (vgl. z.B. OVG Schleswig, Urteil vom 22.10.2009 - 1 KN 15/08)

Wie in dem später in der Stellungnahme zitierten Gutachten der CIMA vom 11.11.2009 dargelegt, ist es nicht das geplante Vorhaben an der Schleißheimer Straße, welches negative Auswirkungen auf den Business Campus hat, sondern die Standortbedingungen, die an der westlichen Schleißheimer Straße sowohl städtebaulich als auch handelsökonomisch ungleich besser sind.

Zu den einzeln vorgebrachten Argumenten ist folgendes auszuführen:

Die in der Stellungnahme vorgebrachte Schlussfolgerung, dass auf Grund der im Bebauungsplan Nr. 133 getroffenen Festsetzungen von Mindest- und Maximal-Verkaufs- und Geschossflächen zwingend die Errichtung eines sog. Vollsortimenters notwendig ist, ist so nicht richtig. Die Planung stellt in diesem Sinne eine Angebotsplanung dar, von der im

Einzelfall nach Belieben des Bauherrn Gebrauch gemacht werden kann. Der Bauherr hat sich im vorliegenden Fall im Rahmen seines Bauantrages für einen Supermarkt und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.660,01 m<sup>2</sup> entschieden. Genauso wäre ein Supermarkt, ob Discounter oder Vollsortimenter, mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein eigenständiger Getränkemarkt mit 150 m<sup>2</sup> und weiteren einzelnen Geschäften im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig und genehmigungsfähig gewesen.

So ist festzuhalten, dass es dem Vorhabenträger des Business Campus freisteht, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Mindest- und Obergrenzen der einzelnen Sortimente verschiedene Geschäfte, unabhängig von Betriebsformen und Sortimentstiefen, zu beantragen und genehmigt zu bekommen.

Auch ist der in der Stellungnahme vorgebrachte Schluss, dass zur Nahversorgung der Beschäftigten im Park und in Hochbrück sowie der Bevölkerung Garching ausschließlich die Betriebsform eines Vollsortimenters notwendig sei, nicht richtig. Es ist davon auszugehen, dass ein Discounter in Ergänzung mit weiteren Einzeläden, wie sie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 133 zulässig wären, dieselbe Aufgabe erfüllen könnte. Entsprechend ist auch die Notwendigkeit einer Nahversorgung für die Bedürfnisse der moderne Arbeitswelt grundsätzlich in Frage zu stellen.

c) Auch wenn der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 133 nicht den Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereichs entspricht, wurde wegen der bereits von den Betreibern des Business Campus letzten Jahres vorgetragenen Bedenken gegen das geplante Vorhaben an der Schleißheimer Straße, im Sinne einer besonderen Sorgfaltspflicht und zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, ein Gutachten zur „Standortbewertung und Auswirkungsanalyse - Business Campus / Schleißheimer Straße, Fachliche Stellungnahme zur aktuellen Einzelhandelsplanung in Garching“ bei der CIMA in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 11.11.2009 kommt unter dem Kapitel „Zusammenfassung und Empfehlungen“ zu folgendem Ergebnis:

Auf Basis des Einzelhandels-, Standortentwicklungskonzeptes sowie der näheren Abwägung der vorliegenden Einzelhandelsplanungen lassen sich aus Sicht der Stadt folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an der westlichen Schleißheimer Straße entspricht auch in der vorgelegten Größenordnung den Zielen der Stadt Garching und steht im Einklang mit den planungsrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 1 Abs. 6 BauGB). Das vorgeschlagene Nutzungskonzept (Lebensmittel-Vollsortiment, Drogeriewaren) ist auch qualitativ geeignet, zur dringend erforderlichen Belebung der Innenstadt beizutragen und eine Ankernutzung an deren westlichen Abschluss zu etablieren. Aufgrund ihrer kommunalen Planungshoheit ist die Stadt Garching in der Lage diese Entwicklung entsprechend zu fördern.
- Die Auswirkungen einer parallelen Entwicklung des Business Campus mit ähnlichen Handelskonzepten sind für die Innenstadt zwar vorhanden, aber lediglich im Sinne einer Intensivierung des Wettbewerbs. Der Standort Schleißheimer Straße hat insbesondere Vorteile hinsichtlich der Standortfaktoren und wird daher von den Marktteilnehmern bevorzugt.
- Ein Schutzbedürfnis (Konkurrenzschutz) im Sinne des BauGB oder der BauNVO lässt sich für den Standort am Business Campus grundsätzlich nicht ableiten. Lediglich Zentrale Versorgungsbereiche, wie die Innenstadt, können insbesondere nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB eine entsprechende Schutzwirkung für sich in Anspruch nehmen. In der Planungshierarchie steht zudem die Innenstadt an der obersten Stelle.

- Umgekehrt lassen sich durch die veränderte Planung an der Schleißheimer Straße ebenfalls lediglich wettbewerbliche Auswirkungen auf die geplante Entwicklung von Einzelhandel am Business Campus ableiten, die aber, für sich genommen, nicht geeignet sind, das Vorhaben grundsätzlich zu vereiteln. Die Vermarktung des Standortes wird deutlich mehr durch die schlechteren Standortbedingungen und die allgemeine Marktengung aus bundesweiter Sicht einschränkt.

Im Kapitel „Fazit und Empfehlungen“ kommt die CIMA im Gutachten zu folgendem Ergebnis: Die Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhaben an der westlichen Schleißheimer Straße und am Business Campus bewegen sich im Rahmen des üblichen und gewünschten Standortwettbewerbes. Die Standortbedingungen sind jedoch an der westlichen Schleißheimer Straße sowohl städtebaulich als auch handelsökonomisch ungleich besser, weshalb der Standort von den Marktteilnehmern möglicherweise bevorzugt wird. Das bestehende Baurecht am Business Campus erlaubt insbesondere unter maximalen Ausnutzung (2.000 m<sup>2</sup>) eine nach wie vor gleichwertige, marktgerechte Entwicklung des Standortes. Vor dem Hintergrund der aktuellen Problematik der Innenstadtentwicklung sowie der bekannten Ziele der Garchinger Stadtentwicklung (Einzelhandelskonzept, Stadtentwicklungsprozess) ist die Entwicklung der westlichen Schleißheimer Straße mit dem vorgeschlagenen Konzept (Supermarkt, Drogeriemarkt, ca. 2.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu empfehlen.

Grundlage für die Beurteilung der CIMA war damals eine Konzeption an der Schleißheimer Straße mit ca. 1.517 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.954 m<sup>2</sup> Geschossfläche für einen Edeka-Markt (Vollsortimenter) und 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche für einen Drogeriemarkt, die über den, dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegten Unterlagen des Vorhabenträgers, liegen. Da in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auch eine Konzeption mit geringeren Flächen als realisierbar erachtet wird, wurden die Geschossflächen entsprechenden den für den Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschluss zugrundegelegten Planunterlagen für die Sortimente „Lebensmittel“ = 1.360 m<sup>2</sup> und „Drogerie“ = 700 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Verkaufsfläche bzw. die Geschossfläche des an der westlichen Schleißheimer Straße geplanten Lebensmittelmarktes deutlich unter den im Gutachten der CIMA vom 11.11.2009 zugrunde gelegten Flächen liegen, sind die Auswirkungen als geringer einzuschätzen.

Daher sind auch die vorgebrachten Bedenken, die Auswirkungen, die von dem geplanten Vorhaben auf den Business Campus ausgehen, seien nicht weiter berücksichtigt worden, nicht richtig. Sie wurden durch das CIMA Gutachten vom 11.11.2009 untersucht und bewertet.

d) Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 133 nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit einer besonderen Schutzwürdigkeit liegen, berücksichtigt die gutachterliche Stellungnahme der CIMA vom 04.09.2009 diese nicht. Durch die Fragestellung der gutachterlichen Stellungnahme vom 04.09.2009 war zu klären, inwieweit das geplante Vorhaben am Standort an der westlichen Schleißheimer Straße den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von 2005 entspricht und ob dadurch landesplanerische oder städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zu erwarten sind. Daher sind die in der Stellungnahme getroffenen Erkenntnisse und Aussagen für den vorliegenden Bebauungsplan relevant.

Die in der Stellungnahme des Einwenders vorgenommene Interpretation der Aussagen des Gutachtens der CIMA vom 11.11.2009 sind in der gutachterlichen Stellungnahme nicht getroffen worden. Insbesondere die Aussage, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines großen Drogeriemarktes an der Schleißheimer Straße sehr negative Auswirkungen auf die Einzelhandelseinrichtungen im Business Campus haben würde und

dass, in diesem Fall, die Einzelhandelseinrichtungen im Business Campus, insbesondere der dort genehmigte Vollsortimenter, nicht lebensfähig wäre, ist nicht richtig. Unter 3. „Wechselwirkungen Fazit“ werden unter anderen folgende Aussagen getroffen:

- Auch die Berechnung der projektspezifischen Einzugsgebiete und Marktpotenziale macht deutlich, dass der Standort am Business Campus gewisse Nachteile im Naheinzugsgebiet aufweist, das jedoch zumindest marktseitig durchaus von der hohen Zahl der Beschäftigten vor Ort kompensiert werden kann.
- Städtebaulich entspricht der Standort an der Schleißheimer Straße somit deutlich stärker den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung sowie den Zielen der Garchinger Stadtentwicklung.
- Nach Modellrechnung zur Simulation beider Vorhaben zeigt sich in den vergleichsweise niedrigen Abschöpfungsquoten (deutlich niedriger als 10 %), dass zwar durchaus von einer gegenseitigen wettbewerblichen Beeinflussung auszugehen ist, städtebaulich oder gar raumordnungsrelevante Auswirkungen dagegen nicht nachzuweisen sind.
- Die möglicherweise nach Realisierung eines Vorhabens an der Schleißheimer Straße schwierigere Vermarktung des Standortes am Business Campus sind auf die dort schlechteren Standortbedingungen für die geplanten Handelsnutzungen sowie die sehr eingeschränkte Wettbewerbssituation am deutschen Lebensmittelmarkt insgesamt zurückzuführen. Das heißt, dass im Falle des Vorhandenseins deutlich besserer Standortbedingungen an Alternativstandorten wie der Schleißheimer Straße, die wenigen möglichen Betreiber sich erst für diesen entscheiden werden.
- Der Standort Business Campus kann jedoch nach wie vor, ggf. auch mit einer Alternativkonzeption, nach der vertraglichen Sicherung der Schleißheimer Straße vermarktet werden.

Die Stadt Garching verfolgt mit den durch den vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigten Vorhaben die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter E.2.1 Landesplanung dargelegt, wird durch die gezielte Schließung von Branchenlücken am Rande des zentralen Versorgungsbereiches und der mit den geplanten Konzepten zu erwartenden zusätzlichen Kundenfrequenz von einer nachhaltigen Belebung und Stärkung der gesamten Innenstadt, insbesondere im westlichen Teil der Schleißheimer Straße ausgegangen. Aus Sicht der wohnortnahen Versorgung führt die Lückenschließung zudem zu einer spürbaren Verringerung von Versorgungsfahrten von Garchinger Bürgern. Der für eine Stadt der Größenordnung und Zentralität Garchings bislang fehlende Drogeriemarkt mit einer zeitgemäßen Verkaufsfläche und Präsentation stellt nach Realisierung eine wichtige Ergänzung im Branchen- und Betriebstypenmix der Innenstadt dar. Die aufgrund der Marktsituation und auch aufgrund eines gewissen Investitionsstaus in einigen Betrieben zu erwartenden Umsatzverlagerungen bewegen sich im Rahmen des erwünschten Wettbewerbs innerhalb der Innenstadt. Im Gegensatz hierzu gilt der Bereich des Business Campus nicht als Zentraler Versorgungsbereich und genießt daher keinen vorrangigen Schutz. Der Schutz eines Vorhabens in nicht integrierter Lage ist kein vorrangiges städtebauliches Ziel der Bauleitplanung sowie der übergeordneten Planungsgrundsätze, da maßgebliche Grunderfordernisse (integrierte Lage, Funktionsmischung, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie etc.) eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben sind. Da dennoch eine Umsetzung der im Business Campus geplanten Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich, wenn auch im Wettbewerb zu den Einrichtungen im Zentralen Versorgungsbereich, möglich ist, steht die vorliegende Planung nicht im Widerspruch mit den Planungszielen des Bebauungsplan Nr. 133.



e) Spätestens mit der vorliegenden Stellungnahme hat der Umwelt- und Planungsausschuss sowie der Stadtrat von dem Gutachten erfahren – die Ergebnisse des Gutachtens waren den Stadträten auch bereits vorher bekannt. Ein Abwägungsdefizit liegt daher in keinem Falle vor.

Aus den angeführten Gründen ist die vorgebrachte Behauptung, dass das Einzelhandelsvorhaben an der Schleißheimer Straße mit den Einzelhandelseinrichtungen im Business Campus unvereinbar sei, nicht richtig und ist daher nicht abwägungsrelevant bzw. abwägungsfähig.

Die Behauptung, dem Stadtrat werde Abwägungsmaterial vorenthalten oder gefiltert, ist daher nicht richtig und wird zurückgewiesen.

### 3. Anregungen

- a) Die vorgebrachte Anregung, entweder den Vorhabenträger des Vorhabens an der Schleißheimer Straße vertraglich zu verpflichten, keinen Vollsortimenter zu errichten oder durch planerische Festsetzungen die Errichtung eines Vollsortimenters zu verhindern, wird seitens der Stadt planungsrechtlich als nicht zwingend erachtet, zumal die unterschiedlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 133 nur geringfügig wären, wenn eine bestimmte Betriebsform vertraglich festgelegt würde. Gleiches gilt für die textliche Festsetzung.
- b) Ausführungen und Würdigung zu den Schreiben vom 02.03.2010 und 04.03.2010 erfolgen im Anschluss.

### **Schreiben vom 10.05.2010**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

### **Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Da die Stellungnahme vom 10.05.2010 vornehmlich die bereits im Schreiben vom 28.04.2010 vorgebrachten Bedenken wiedergibt, wird daher auf die Würdigung hierzu verwiesen. Zusätzlich ist folgendes zu ergänzen.

1. Die von der Universität Regensburg ausgefertigte „Fachliche Stellungnahme“ ist im Zusammenhang mit der Fragestellung nicht hilfreich, da sie keinerlei Hinweise auf tatsächliche Wechselwirkungen, Umsatzverlagerungen, Verträglichkeiten oder städtebauliche Auswirkungen enthält. Insbesondere fehlt eine nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden durchgeführte Berechnung der Kaufkraftverlagerungen durch die verschiedenen aufgeführten Vorhaben. Planungsrechtlich sind reine Bedarfsprüfungen im Einzelhandel, wie sie in der Stellungnahme lediglich vorgenommen wird, für eine Abwägung nicht relevant, da die Bauleitplanung immer eine Angebotsplanung darstellt. Die Formulierung „Das Vorhaben eines Vollsortimenters mit der geplanten BGF-Dimensionierung ist abzulehnen, . . .“ (S. 6 in der gutachterlichen Stellungnahme) ist sogar irreführend, da sie suggeriert, dass die erforderliche, methodisch abgesicherte, Verträglichkeitsprüfung zu einem eindeutigen, planungsrechtlich relevanten Ergebnis führt. Das wird auch nicht durch den vorsorglichen Zusatz geheilt, dass „...Einzelhandelsplanung keinen Wettbewerbsschutz darstellt, ...“, wie der Verfasser richtigerweise hinzufügt (S. 7). Exakt das ist jedoch die Intention der fachlichen Stellungnahme.

2. Neben dem Argument, es gebe keinen Bedarf mehr in Garching, stützt sich die Stellungnahme lediglich noch auf die Behauptung, der Vorhabenstandort an der Schleißheimer Straße sei nicht dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zuzuordnen sondern „... eine städtebauliche Randlage, in welcher Einzelhandelsgroßprojekte nur ausnahmsweise ausgewiesen werden dürfen, ...“. Diese Behauptung ist unzutreffend, was in der CIMA-Stellungnahme vom 11.11.2009 fachlich überzeugend dargelegt wurde. Sämtliche Kriterien der städtebaulichen Integration sind am Standort erfüllt:

„Die Kriterien für die städtebauliche Integration nach dem Landesentwicklungsplan Bayern sind:

- Standorte in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang
- wesentliche Wohnanteile im unmittelbaren Umfeld,
- anteiliger fußläufiger Einzugsbereich,
- Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr, Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Qualifizierte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Beim Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ ist das Adjektiv “zentral” nicht rein geographisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz “zentral” geht über die Bedeutung des Wortteils “Versorgungsbereich” hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem “zentralen” Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betreffenden Bereich auf Grund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.

Dies ist am Standort „Schleißheimerstraße“ gegeben.

Des Weiteren ist die Stadt Garching aufgrund ihrer Planungshoheit sehr wohl berechtigt, im Rahmen eines umfassenden, mit Landesmitteln geförderten Stadtentwicklungsprozesses, mit umfassender öffentlicher Beteiligung, Planungsziele festzulegen. Ein „Zirkelschluss“ ist nicht zu erkennen, wenn ein unmittelbar an die Innenstadt und den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandel angrenzendes Areal als Erweiterungsfläche für den Zentralen Versorgungsbereich festgelegt wird. Im Zentrenkonzept der Stadt Garching wurde sehr detailliert ausgeführt, dass diese Maßnahme zielführend ist, um die gewünschte Stärkung und Strukturförderung der westlichen Garchinger Innenstadt zu erreichen. Dies entspricht vollumfänglich der in § 9 Abs. 2a BauGB vorgeschriebenen Vorgehensweise.

### **Schreiben vom 02.03.2010**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

### **Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben vom 02.03.2010 befasst sich vornehmlich mit der Begründung und Erläuterung über die Notwendigkeit und Zulässigkeit eines städtebaulichen Vertrages, mit dem die Errichtung eines Vollsortimenters an der westlichen Schleißheimer Straße

verhindert werden soll. Das Schreiben beinhaltet über die bereits in den Schreiben vom 28.04.2010 und 10.05.2010 vorgebrachten Anregungen hinaus keine weiteren Anregungen. Daher wird auf die Würdigung der vorgenannten Schreiben verwiesen.

### **Schreiben vom 04.03.2010**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben vom 04.03.2010 befasst sich vornehmlich mit dem Vorschlag die Errichtung eines Vollsortimenters mittels entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan auszuschließen. Das Schreiben beinhaltet über die bereits in den Schreiben vom 28.04.2010 und 10.05.2010 vorgebrachten Anregungen hinaus keine weiteren Anregungen. Daher wird auf die Würdigung der vorgenannten Schreiben verwiesen.

## **B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **1. Landratsamt München, Baurecht Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 04.05.2010 (Anlage 4)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung:**

1. Eine genauere Überprüfung der Abstandsflächen hat ergeben, dass es richtig ist, dass die Abstandflächen sich auch unter Anwendung des 16-m-Privileges geringfügig überschneiden. Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 ist für das bestehende Wohngebäude eine Bebauung mit acht Geschossen + E, also neun Geschossen zulässig. Unter der Annahme einer Geschosshöhe von 2,75 m berechnet sich die Gebäudehöhe auf 22,875 m. Unter Anwendung des 16-m-Privileges würde sich die Abstandfläche auf 11,44 m halbieren. Aufgrund der festgesetzten maximalen Wandhöhe für das geplante Gebäude mit 21 m berechnet sich die Abstandsfläche unter Anwendung der 16-m-Privileges auf 10,5 m. Zählt man die beiden Abstandsflächen zusammen ergibt sich eine notwendige Abstandfläche von 22,88 m und übersteigt den tatsächlichen Abstand um 1,88 m bzw. um 2,88 m. Aufgrund eines Abstandes von über 20 m ist hier sowohl eine ausreichende Belüftung als auch eine ausreichende Belichtung gegeben. Insbesondere deswegen, da der höhere Gebäudeteil des geplanten Gebäudes nordwestlich zum bestehenden Wohngebäude versetzt liegt. So ergeben sich sowohl für die Belichtung des bestehenden Wohngebäudes aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes im Nordwesten kaum Einschränkungen, als auch ergeben sich für das geplante Gebäude wegen seiner Nord-Süd-Orientierung durch das bestehende Gebäude keinerlei Einschränkungen.

Da sich der nur erdgeschossige Gebäudeteil des geplanten Gebäudes mit dem bestehenden Gebäude über eine Länge von über 16 m überschneidet, kann hier das 16-m-Privileg nicht angewandt werden. Dennoch sind hier aufgrund des eingeschossigen Gebäudeteils des geplanten Gebäudes mit einem Abstand von über 20 m keinerlei Beschränkungen in der Belichtung noch in der Belüftung für das bestehende Wohngebäude zu befürchten. Da im eingeschossigen Gebäudeteil des geplanten Gebäudes nur gewerbliche Nutzungen untergebracht sind, die sich auch vornehmlich nach Süden hin orientieren, bestehen hier auch keinerlei Bedenken wegen der Belichtung und Belüftung. Demnach ist festzuhalten, dass auch mit Unterschreitung der Abstandsflächen sowohl für das geplante als auch für das bestehende Gebäude

ausreichend Belüftung und Belichtung besteht und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Aufgrund des relativ großen Abstandes der Gebäude von über 20 m und aufgrund der Nord-Süd-Orientierung des geplanten Gebäudes ist auch ein ausreichender Sozialabstand zwischen den Gebäuden eingehalten.

Die Unterschreitung der Abstandflächen wird damit begründet, dass das im Planbereich geplante Gebäude zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes möglichst weit nach Osten geschoben wurde. Da, wie dargelegt, hieraus keine relevanten Einschränkungen für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gerechtfertigt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Begründung des Bebauungsplanes wird diesbezüglich ergänzt.

2. Die vorgebrachte Anregung, dass durch das Zusammenfallen einer Baugrenze mit einer Grundstücksgrenze baurechtswidrige Zustände entstünden, ist nicht begründet und konnte auch auf Nachfrage beim Landratsamt nicht hinterlegt werden. Dieser Fall liegt regelmäßig bei innerstädtischen Gebäuden vor, wo Gebäude direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, zum Erhalt eines möglichst großen Anteils an Grünfläche zur Errichtung des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges, die öffentliche Grünfläche bis an eine mögliche Bebauung heranreichen zu lassen. Die Bebauung kann, muss jedoch nicht, bis an die Grundstücksgrenze heranreichen. Um die Bedenken des Landratsamtes zu zerstreuen, wird vorgeschlagen, bei der Grundstücksteilung einen geringen Abstand vom Gebäude zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies gibt bei genauer Betrachtung der Planzeichnung, der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der öffentlichen Grünfläche her.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird unverändert beibehalten.

3. Der Passus, dass im Bauantrag der Nachweis über die Einhaltung der Sortimentsflächenzahl zu führen ist und dass der Nachweis bezogen auf die gesamten überbaubaren Grundflächen im Sondergebiet SO1 zu führen ist, ist Bestandteil der Festsetzung und kann deswegen nicht unter die Hinweise aufgenommen werden, da dieser sonst keine Rechtskraft entfalten würde.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird nicht aufgenommen. Die Planzeichnung wird unverändert beibehalten.

4. Grund- und Geschossflächenüberschreitung

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis, wann, ohne nähere Konkretisierung, die Überschreitungsregelung greifen soll und der Bonus auch bereits bei der Errichtung des Hauptgebäudes ausgeschöpft werden kann, wird zur Kenntnis genommen und wegen der Geringfügigkeit der Überschreitung in Kauf genommen. Die Planung wird daher beibehalten.

5. Ergänzung von „max.“ und Regelung der Überschreitung der Wandhöhen

Die Anregung wird aufgegriffen und der Vollständigkeit halber in der Planzeichnung bei der Wandhöhe „max.“ aufgenommen.

Die Anregung bezüglich der Überschreitung der Wandhöhe wird aufgenommen und konkretisierend die Festsetzung redaktionell durch den Zusatz „,sofern diese weiter von der Fassade zurückgesetzt sind, als deren Höhe die maximal zulässige Wandhöhe überschreitet“, ergänzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen werden aufgenommen und die Planzeichnung redaktionell geändert. Bei der Festsetzung der Wandhöhe wird der Zusatz „max.“ ergänzt und die Festsetzung zu den Aufbauten um den Zusatz „, sofern diese weiter von der Fassade zurückgesetzt sind, als deren Höhe die maximal zulässige Wandhöhe überschreitet“ ergänzt.

6. Die Anregung wird nicht aufgenommen, da die Regelung, dass „eine Anlieferung für den Lebensmittelmarkt sowie das Rangieren und Parken von LKW in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig ist, eine Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 24 darstellt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

7. Aufnahme des Nachtragsgutachtens in die Begründung

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird aufgegriffen und das Nachtragsgutachten mit in die Begründung aufgenommen sowie die Inhalte dort ergänzt.

**Redaktionelles**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Anregung wird aufgenommen und der Verlauf der rot gestrichelten Linie für die Tiefgarage überprüft und berichtigt.
2. Die Anregung wird aufgenommen und der als Anhang erwähnte Pflegeplan Ausgleichsflächen beigelegt.
3. Die Anregung wird aufgenommen und bei allen Verfahrensunterlagen die gleiche Bezeichnung für den Bebauungsplan verwendet. Die Bezeichnung der Unterlagen wird entsprechend überprüft und soweit erforderlich korrigiert.

**2. Landratsamt München, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, Schreiben vom 24.04.2010 (Anlage 5)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird nicht aufgenommen, da die Regelung, dass „eine Anlieferung für den Lebensmittelmarkt sowie das Rangieren und Parken von LKW in der Zeit von 22.00 Uhr bis

6.00 Uhr unzulässig ist, eine Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1, Nr. 24 darstellt.

Die Festsetzung bleibt unverändert bestehen.

### **3. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 15.04.2010 (Anlage 6)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachte Anregung, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

### **4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 15.04.2010 (Anlage 7)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird aufgenommen und die Formulierung zum „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ in der Begründung entsprechend der Formulierung unter C Hinweise angepasst.

### **5. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 16.04.2010 (Anlage 8)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Bitten werden aufgegriffen und die gewünschten Hinweise unter C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen/Zeichenerklärung aufgenommen.

### **6. Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.04.2010 (Anlage 9)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche und Geschossfläche für den Bereich SO2 von maximal 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche erübrigt sich eine Festsetzung für kleinteiligen Einzelhandel. An der Planzeichnung wird daher unverändert festgehalten.

### **7. Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 11.04.2010 und 16.04.2010 (Anlage 10)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

### **8. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 10.05.2010 (Anlage 11)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Anregungen über die Anlage von Ausgleichsflächen widersprechen zu Teilen der Zielsetzung von Ausgleichsflächen. Da die Anregungen sehr allgemein ohne konkreten Bezug zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren gehalten werden, werden die Anregungen als allgemeine Anregung aufgefasst über alternative Ausgleichsflächenmodelle nachzudenken. Insofern werden die Anregungen aufgenommen und sind bei künftigen Planungen anzuregen. Da für die vorliegende Planung die Ausgleichsflächenregelung bereits abgeschlossen ist, können diese Überlegungen für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

**9. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 14.04.2010 (Anlage 12)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet und die gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.

**10. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 13.04.2010 (Anlage 13)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.04.2010 (Anlage 14)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die abgegebene Stellungnahme vom 27.01.2010 wurde bereits in der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 23.03.2010 gewürdigt.

**12. Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 08.04.2010 (Anlage 15)**

**Darstellung:** siehe Stellungnahme, die in Kopie beiliegt.

**Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**II. Beschlussantrag:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat

an den Ausschuss

**Anlagen**

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat

an den Ausschuss

Stellungnahmen Anlagen 1 mit 15