

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT - VORENTWURF

**Zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
„Lohhof Süd“**

Fassung: 09.05.2022

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Dipl. Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL
Roman Henneke, M.Sc. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1	Ursprüngliche planungsrechtliche Situation	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches	5
2	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.1	Übergeordnete Ziele.....	5
2.2	Städtebauliche Grundsätze.....	6
3	Auswirkungen der Planung.....	7
4	Umweltbericht	8

1 Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist aus dem Jahr 1993. Hier ist das Planungsgebiet überwiegend als Grünfläche sowie teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zudem abgebildet sind diverse vorhandene Baum- und Strauchgruppen. Ein Teil der Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnet. Ein Großteil der Fläche ist zudem mit der Kennzeichnung „Flächen mit Verdacht auf Altlasten“ dargestellt. Ebenso sind im Norden des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche, Parkanlage Sportanlagen mit der Bezeichnung Rasenplatz, im Nordwesten eine Eisstockbahn sowie im Osten auf der Grünfläche ein Sportplatz mit umgebender Lärmschutzmaßnahme im Plan festgehalten. Weiterhin ist die Anbauverbotszone an die Kreuzstraße gekennzeichnet. Von Norden nach Süden führt im Westen der Vorhabenfläche eine Fuß und Radwegeverbindung. Im südöstlichen Teilbereich der Vorhabenfläche ist eine Umspannung gekennzeichnet.

In der Stadtratssitzung vom 06.12.2021 wurde die Einleitung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Unterschleißheim beschlossen. Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt diesen Bereich als durchmischtes Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie mit Grün- und Biotopflächen zu entwickeln. Für dieses Vorhaben wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1993 der Stadt Unterschleißheim

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim und grenzt im Süden an die Staatsstraße Kreuzstraße, im Westen an ein Wohngebiet und im Osten an ein Gewerbegebiet und darauf folgen die Bundesstraße 13.

Während die westliche Teilfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und die nördlichen Grünflächen durch Sportanlagen geprägt sind liegt der Großteil der Fläche ungenutzt da und ist als Biotop kartiert. Der im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Sportplatz mit Schallschutzmaßnahmen im Norden der Fläche wurde nicht realisiert. Auf den im Süden an die Kreuzstraße angrenzenden Flurstücken bestehen einzelne Gebäude, die jedoch keinen Siedlungszusammenhang darstellen. Im Nord-Westen des Planungsgebietes befindet sich eine Eisstockbahn.

Der Geltungsbereich umfasst etwa eine Fläche von ca. 11 ha.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Übergeordnete Ziele

Der Verdichtungsraum München unterliegt einem hohen Bedarf an Wohnraum sowohl für Familien als auch, bedingt durch den demographischen Wandel, an Wohnformen wie betreutem Wohnen und Altenheimen. Darüber hinaus stellt sich die verkehrliche Situation in der bestehenden Siedlung Lohhof-Süd als unbefriedigend dar, da ein Teil des Verkehrs von Unterschleißheim in Richtung München zur Umgehung der stark befahrenen B 13 durch die Wohnsiedlung fährt. Um diese Situation zu verbessern, soll im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes eine neue Umgehungsstraße realisiert werden, die die bestehende Siedlung vom Durchgangsverkehr entlastet.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll eine nachhaltige und Ressourcen schonende Raumentwicklung erfolgen. Die Stadt Unterschleißheim befindet sich im nördlichen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München, der sich besonders für eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur im Sinne der Wahrnehmung seiner Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eignet. (G.2.2.7)

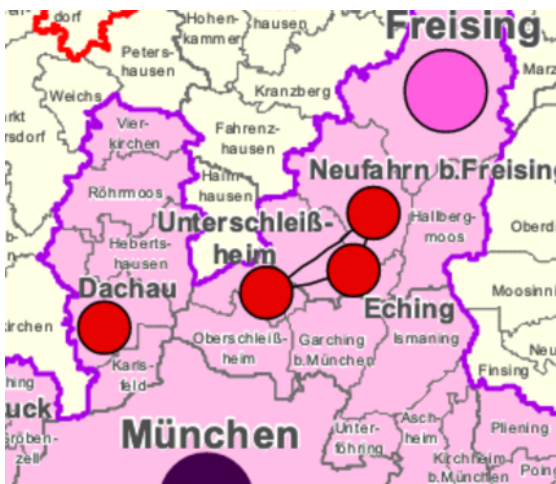


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.03.2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Als Mittelzentrum im Regionalplan München hat Unterschleißheim die Aufgabe, die zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen. Das Planungsgebiet wird im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung (RP 14), 2019

Die Entwicklung des Planungsgebietes als Baugebiet entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Städtebauliche Grundsätze

Ziel der Planung ist es ein Quartier mit Wohnraum sowie besondere Wohnformen wie altersgerechtes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen auf der Fläche zu entwickeln. Zwischen diesen Nutzungen soll im Zentrum eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Parkanlage von den Bewohnern des neuen Quartiers genutzt werden kann. Da sich aus den geschaffenen Wohneinheiten ein steigender Bedarf an Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen ergibt sollen zur Entwicklung des Quartiers ein neuer Einzelhandelsstandort und eine Kindertagesstätte beitragen. Ebenso sollen neue Gewerbeflächen zur Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes beitragen und der zuziehenden Bevölkerung Arbeitsplätze bieten. Zudem soll durch die Vorhaltung einer Fläche für die Polizei der bestehende Bedarf gegebenenfalls gedeckt werden.

Für die städtebauliche Entwicklung der Stadt ist die Planung darüberhinausgehend bedeutsam, da die verkehrliche Erschließung des Gebiets mit Fokus auf die äußere

48. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Stand: 09.05.2022

Erschließungsstraße, welche die Kreuzstraße direkt mit der Stadionstraße verbindet zur Entlastung des Verkehrs im westlich angrenzenden Wohngebiet „Lohhof Süd“ beitragen soll. Zudem sollen die umliegenden Wohngebiete von den Gemeinbedarfseinrichtungen und der gestärkten Nahversorgung profitieren.

Geplant ist die Entwicklung eines Quartiers mit zentraler Grünfläche, um welche sich im Uhrzeigersinn von Westen aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser, im Norden ein Pflegezentrum mit Einrichtungen wie einem Pflegeheim mit stationärer Pflege, einer Pflegeschule sowie barrierefreiem Wohnen, im Osten ein großer Wohnkomplex mit Fokus auf die ältere Generation mit entsprechenden Einrichtungen und im Süden eine Mischung aus geschosswohnungsbau mit Fokus auf sozialen Wohnungsbau, einem Einzelhandelsstandort für großflächigen Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes sowie der umliegenden Wohngebiete, diverse Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen wie eine Kindertagesstätte für das Quartier und einer Fläche, auf der eine Polizeistation ansiedelbar ist. Ziel ist es ein Quartier für verschiedene Generationen zu entwickeln, wo sich jung und alt Begegnen und voneinander profitieren können. Zudem soll im Osten des Planungsgebietes eine hochwertige naturbelassene Freifläche entstehen, auf der sich die Bewohner des Gebietes zusätzlich erholen können. Durch die Planung wegfallende Sportflächen sollen ebenso wie eine Gaststätte verlagert und nördlich der neu geplanten Verbindungsstraße neu errichtet werden.

Die wesentliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche östlich der neuen Bebauung von der Kreuzstraße am Rand des Gebiets für Gemeinbedarf bis nach Norden hin zu Stadionstraße zum liegen kommen soll. Die Errichtung der Äußeren Erschließungsstraße soll maßgeblich zur verkehrlichen Entlastung des Wohngebietes Lohhof Süd führen.

Die östlich an das neue Baugebiet angrenzende Biotopfläche soll ökologisch aufgewertet werden um so ihre Funktion im Biotopverbund verstärkt wahrnehmen zu können.

3 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung kann dem steigenden Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum München durch die Schaffung von kommunalen Wohnraum Rechnung getragen werden. Auch der aufgrund des demografischen Wandels steigenden Bedarf an altengerechten Wohnen kann durch die Planung gedeckt werden. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte führt zur Sicherung und Stärkung des bedarfsgerechten Angebots an sozialen Einrichtungen im neuen Quartier.

Die Ausweisung der Fläche für den Einzelhandel und Gewerbe führt zu einer Stärkung und Ergänzung des lokalen Angebots an Nahversorgungsstandorten, die Entstehung von Arbeitsplätzen, sowie der Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt.

Durch die geplante Erschließung kann das westlichen angrenzende Bestandswohngebiet stark von verkehrlicher Nutzung und entsprechenden Lärm und Umweltbelastungen entlastet werden. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Planung zwar erhöht, dieses kann jedoch über die geplante Erschließung verträglich abgewickelt werden, ohne bestehende Siedlungsbereiche zu belasten.

Durch eine Vernetzung des neuen Gebietes mit den gegebenen Fuß- und Radwegebeziehungen des Sportparks und zum Bestandswohngebiet Lohhof Süd wird das lokale Fuß- und Radwegenetz weiter gestärkt. Durch die Schaffung von hochwertigen Rad- und Fußwegeverbindungen wird der nichtmotorisierte Verkehr in Unterschleißheim gefördert

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des neuen Quartiers und der Erhalt der Biotop im Osten des Planungsgebietes tragen dazu bei, dass sich der Anteil

48. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Stand: 09.05.2022

an nutzbarer Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung erhöht. Durch die ökologische Aufwertung der Biotopfläche kann diese in ihrer Funktion im Biotopverbund langfristig gesichert und gestärkt werden. Der nordlich an das Planungsgebiet angrenzende bestehende Sportplatz wird in Teilen durch die Planung erfasst und wird durch einen Neubau östlich und nördlich der neuen Umgehungsstraße ersetzt. Auch die Gaststätte im Norden des Planungsgebiet erhält einen neuen Standort weiter südlich und bereichert so das gastronomische Angebot des neuen Quartiers.

Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet nimmt durch die Planung deutlich zu. Entsprechend kommt es zu einem Flächenverbrauch unbebauter Räume, zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Regenwassers im Gebiet, Dachbegrünungsmaßnahmen und sonstige Begrünungsaufgaben sollen negative Auswirkungen auf das Klima soweit wie möglich begrenzt werden.

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Laufe des Planungsverfahrens ergänzt.

In einem ersten Schritt wurde eine Scoping-Tabelle erstellt, welche den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 a BauGB darstellt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den beteiligten Trägern öffentlicher Belang und Behörden abzustimmen.