

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim 44. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerbegebiet Business Campus" -Sondergebiet Einzelhandel

Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 17.03.1993 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 25.02.1993 öffentlich bekannt und damit rechtswirksam gemacht wurde.

In seiner Sitzung am 05.12.2016 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerbegebiet Business Campus" westlich der Landshuter Straße. Im Planvorentwurf des Bebauungsplanes ist ein „Sondergebiet Einzelhandel“ an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes festgesetzt. Da diese Gebietskategorie den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, um auf diesem Weg die Übereinstimmung der Normen sicherzustellen.



 Lage des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des in Zusammenhang bebauten Stadtgebietes an der Landshuter Straße (St 2342) und wird durch diese erschlossen.

In den Vorarbeiten zum Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde eine Anfrage über die Zulässigkeit der Ausweisung einer Einzelhandelsnutzung gerichtet. Die Regierung von Oberbayern teilte mit Schreiben vom 27.10.2016 mit, dass

- nach derzeitigem Kenntnisstand dem o.g. Vorhaben keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit im Sinne Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) zu attestieren sei,
- die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht angezeigt ist und, dass
- die landesplanerische Überprüfung des o.g. Vorhabens im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mittels Beteiligung der höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange erfolgen kann

Ferner gab die zuständige Stelle bekannt, dass wenn für die geplante Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² im Bebauungsplan festgesetzt wird, das Vorhaben nicht den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht. Im Bebauungsplan ist diese Festsetzung enthalten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum grundstücksbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 d "Sondergebiet Einzelhandel - Fl. Nr. 92, Carl-von-Linde-Straße / Keplerstraße,, durchgeführt.

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil des Gewerbegebietes Nr. 56 ausgewiesen. Das im Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet beherbergt die seit nun mehr als 30 Jahren bebaute Grundstücke mit mehreren Gebäuden und mehreren großen Betrieben. Das Änderungsgebiet ist ca. 20.000 qm groß und wird derzeit gewerblich genutzt.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich München gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern ausgewiesen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2016) sollen Mittelzentren der Stadt- und Umlandbereiche Münchens so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.1.7). In geeigneten Mittelzentren können mittelzentrale Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufszentren, bereitgestellt werden.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (B(Z)3.2).

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäfts und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

An der westlichen und nördlichen Grenze des Änderungsgebietes schließt sich, das Gewerbegebiet an, welches im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geändert wird.

Die Verwaltung verweist darauf, dass dem geplanten Lebensmittelmarkt kein Alleinstellungsmerkmal im Stadtgebiet zugerechnet werden kann.

Die Mehrung der Verkaufsflächen kann als nicht erheblich eingestuft werden. Die Stadt Unterschleißheim weist einen Umsatz von ca. 126 Mio. EURO im Jahr auf (GfK, Nürnberg 2015). Mit den vergleichbaren Einrichtungen

- Edeka, Rathausplatz
- Fachmarktzentrum, Landshuter Straße
- Kaufland, A.-Danzer-Weg,
- Edeka, Südl. Ingolstädter Straße,
- Lidl, Landshuter Straße,
- Norma, Südl. Ingolstädter Straße,
- Penny, Landshuter Straße

kann nicht unterstellt werden, dass die geplante Einrichtung mit max. 1.800 qm Verkaufsfläche eine Unterversorgung der Bevölkerung Unterschleißheims verursachen könnte. Erhebliche Wettbewerbsverzerrungen können nicht erwartet werden.

Aufgrund der Lage des Sondergebiets und seiner städtebaulichen Integration im Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Einrichtung überwiegend der Versorgung der im Umfeld Beschäftigten und der umliegenden Wohngebiete dienen wird. Ferner ist eine Wettbewerbsverzerrung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs aufgrund der aktuellen Ausweisung nicht zu erwarten.

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet ist ausschließlich über die Landshuter Straße (St 2342) erschlossen. Für die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde für das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplansumgriffs eine Verkehrsuntersuchung des Prof. Kurzak (vom Juli 2015) erstellt. Bei dieser Untersuchung wurde die Ansiedlung einer Versorgungseinrichtung dieser Größenordnung berücksichtigt.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinie 215 an die S-Bahn-Haltestellen Unterschleißheim an der Haltestelle Keltenschanze angebunden. Für die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes sind weitere Haltestellen der Buslinie geplant und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Buslinie wird von Montag bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt.

Immissionsschutz

Als Folge der Ausweisung des Sondergebietes sind zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanung vertiefend untersucht und hierfür Festsetzungen erlassen.

1.3 Auswirkungen der Planung auf benachbarte Zentren

Für die Abwägung landesplanerischer Vorgaben sind keine Auswirkungen der Planung zu untersuchen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.800 m² liegt das Einzelhandelsgeschäft über der Grenze der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Fläche. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen wird und deshalb keine Gefährdung für die benachbarten Zentren darstellt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Sortiment des Nahversorgungsbedarfs auf die Sortimente Lebensmittel und Drogerie beschränkt bleibt.

Im S0 1.1 und S0 1.2 sind gemäß Bebauungsplan folgende Einzelhandelssortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen geplant:

- Lebensmittelmarkt mit max. 1.800 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche für alle Sortimente wird mit 1.800 m² festgesetzt.

Zu den Randsortimenten sind keine Festsetzungen geplant.

2. Änderung

2.1 Teilumwidmung des Gewerbegebietes Nr. 65 von Gewerbefläche in Sondergebiet Einzelhandel gemäß Planvorentwurf von 16.01.2017.

2.2 Darstellung einer Fläche für den ruhenden Verkehr im südlichen Bereich des Sondergebietes.

2.3 Darstellung der vom Staatlichen Bauamt Freising erforderliche Anbauverbotszone im entlang der Staatsstraße 2342 (Ortsdurchfahrt).

3. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro Tautorat vom Januar 2017 erstellt. Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

Da die Planung Flächen betrifft, die bereits genehmigte Vorhaben beherbergen, kann auf die Erstellung eines selbstständigen Umweltberichtes für den Flächennutzungsplan verzichtet werden.

Gemäß Umweltbericht sind für den überwiegenden Teil der Schützgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Untersuchungsraum weist bereits durch die vorausgegangene Bautätigkeit und Nutzung starke Beeinträchtigungen auf.

SCHUTZGUT BODEN:

Es besteht bereits jetzt eine großflächige Versiegelung der Böden. Die Neuversiegelung von Böden wird funktionell durch die Aufwertung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus ausgeglichen.

SCHUTZGUT WASSER:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Eingriffe in das teils vorbelastete Grundwasser finden nicht statt. Durch Versickerung von Niederschlagswasser auf Grünflächen wird die Grundwasserneubildung eher verbessert

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:

Großräumig wird der Luftaustausch durch die vorhandene Bebauung bereits jetzt behindert. Die Neubebauung und Versiegelung führt zu keinen weiteren negativen, stadtklimatischen Effekten. Großflächige Grünflächen, Baumpflanzungen und die Wasserfläche verbessern zumindest im Business Campus das Kleinklima. Die Emissionen aus dem Gewerbegebiet sind angesichts der bereits vorhandenen Vorbelastungen zu vernachlässigen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Lebensraum ist stark vorbelastet und steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Zeit nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Neue Grünstrukturen schaffen zusätzlichen Lebensraum.

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Umfeldes des geplanten Baugebietes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten berührt. Damit sind keine Ausnahmetatbestände gegeben.

SCHUTZGUT MENSCH

Die Schalltechnische Untersuchung liegt noch nicht vor.

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben auf bereits bestehenden Gewerbeflächen werden noch nicht belastete Erholungsräume geschont. Die Grünflächen und die Wasserfläche im Business Campus werden während der Werktagen von im Business Campus arbeitenden Menschen in den Pausen zur Erholung genutzt. Auch Anwohner der angrenzenden Wohngebiete können die Grünflächen für Freizeitaktivitäten nutzen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetriebe auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird die weitere Landschaftszersiedelung vermieden. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe an der vorhandenen Bebauung.

Der Erhalt der Eingrünung im Westen vermindert den Verlust an Landschaftsbildqualität. Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen auf den Parkplätzen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter, getrennt nach den verschiedenen Projektphasen (Bau – Betrieb – Anlage) zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Erheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch /Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sach- güter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung und der Besucherparkplatz) sind nicht signifikant und können durch die geplanten Erschließungsanlagen minimiert werden.

4. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht.

5. Ausgleichsflächen

Zu den Ausgleichflächen wird auf die Angaben des beigefügten Umweltberichtes verwiesen.

Gemäß Umweltbericht wird im Grünordnungsplan innerhalb des Baugebiets

Ausgleichsflächen festgesetzt.. Es entstehen im Gebiet weitläufige, extensiv gepflegte Grünflächen, in denen sich mittelfristig die natürlichen Bodenfunktionen verbessern. Bei einer strukturreichen Gestaltung dieser Flächen und einer Bepflanzung bzw. Begrünung ergibt sich gegenüber der bisherigen Nutzung eine funktionale Wertsteigerung. Durch die großflächige Verbesserung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus sowie in den außerhalb gelegenen Ausgleichsflächen wird die Beeinträchtigung funktional ausgeglichen und somit verbleiben für das Schutzgut Boden in Summe anlagebedingt nur geringe Auswirkungen.

6. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächen-
größen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Gewerbegebiet	2	0
Sondergebiet Einzelhandel	0	2

Unterschleißheim, 16.01.2017

Christoph Böck
Erster Bürgermeister