

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim 43. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 d "Sondergebiet Einzelhandel - Fl. Nr. 92, Carl-von-Linde-Straße / Keplerstraße"

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 14.09.2015 behandelte der Grundstücks- und Bauausschuss einen Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche der Fa. Aldi auf Fl. Nr. 92 im Gewerbegebiet. Nach Aussagen des Landratsamtes kann dem Bauvorhaben nur zugestimmt werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden würden. Der Ausschuss beschloss eine grundstücksbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 d von Gewerbegebiet in Sondergebiet Einzelhandel in Aussicht zu stellen. Nach den bisherigen Aussagen des Landratsamtes und der Bauverwaltung ist hierfür eine Änderung des Flächennutzungsplanes unumgänglich, da die Umwidmung in Sondergebiet einen Grundsatz der Planung darstellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss am 23.06.2016 bestätigte der Stadtrat die Entscheidung des Grundstücks- und Bauausschusses und gab die Planung für die Einleitung des Änderungsverfahrens frei. Diese Änderung umfasst die Umwidmung der Gebietskategorie von bereits bestehenden Baugebieten. In diesem Bereich soll ein Gewerbegebiet in ein Sondergebiet Einzelhandel umgewidmet werden.

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



 **Planungsbereich**

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet Nr. 28 ausgewiesen. Das im Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet beherbergt das seit nun mehr als 20 Jahren errichtete Gebäude der Fa. Aldi-Süd und wird für den Betrieb des Discounters einschließlich Parkplatz genutzt. Das Planungsgebiet ist bereits baulich genutzt. Das Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Stärken und Potentiale sind weiter zu entwickeln. [...] Zur Verminderung der Abwanderung sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] geschaffen werden. (LEP 1.2.2 (G))

Die Zentrale Orte sollen gemäß LEP 2.1.1 (G) überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch Zentrale Orte folgender Stufen zu gewährleisten:- Grundzentren, - Mittelzentren und - Oberzentren LEP 2.1.2 (Z). Alle Zentralen Orte sollen ferner ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. LEP 2.1.2 (G)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben LEP 2.2.7(G).

Die Stadt Unterschleißheim liegt als Grundzentrum (Siedlungsschwerpunkt) im Verdichtungsraum München. Das beabsichtigte Ziel des Bebauungsplans Nr. 90 f, nämlich die bauplanungsrechtliche Zulassungsfähigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmitteldiscounters zu schaffen, steht damit grundsätzlich im Einklang mit den hierzu maßgeblichen raumstrukturellen und regionalplanerischen Erfordernissen. Durch das Planvorhaben soll die kommunale Versorgungsfunktion, insbesondere im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, gestärkt werden.

Die Verwaltung verweist darauf, dass im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2016 die Aufstufung Unterschleißheims als Teil des Mittelzentrums Neufahrn-Eching-Unterschleißheim anvisiert sei. Ein Abschluss des Änderungsverfahrens wird für 2017 erwartet. Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäfts und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Die Verwaltung verweist darauf, dass der Lebensmittelmarkt bereits an diesem Standort seit vielen Jahren existiert. Die Erweiterung der Verkaufsflächen kann als nicht erheblich eingestuft werden. Die Stadt Unterschleißheim weist einen Umsatz von ca. 126 Mio. EURO im Jahr (GfK, Nürnberg 2015). Mit den vergleichbaren Einrichtungen

- 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 Erweiterung auf 1.268 qm Verkaufsfläche eine Unterversorgung der Bevölkerung Unterschleißheims eintreten würde. Erhebliche Wettbewerbsverzerrungen können nicht erwartet werden. Der Betrieb besitzt kein Alleinstellungsmerkmal.

Die Ausweisung des Sondergebiets wurde notwendig, da eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsflächen für Lebensmittelmärkte das Landratsamt nicht mittragen konnte. Die Zuständige Behörde (Reg.- von Oberbayern) attestiert die Unbedenklichkeit der Erweiterung im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in Unterschleißheim an andererorts. Die Erweiterung liegt unterhalb der Schwelle, an der die Regierung ein weiteres verfahren einfordern würde. Weder ein Raumordnungsverfahren noch die Einholung eines Gutachtens werden seitens der zuständigen Stellen angefordert.

Ferner ist zu vermerken, dass die Verkaufsflächen an jedem Ort der Marktbedingungen unterstellt sind. Es kann nicht festgehalten werden, dass die Verkaufsflächen, wie die Handwerkskammer unterstellt, einen stetigen Zuwachs aufweisen.

Die Lage des Sondergebiets ist zudem von Gewerbegebieten umgeben. Somit sind die Emissionsschwellen analog zu den gewerblichen Tätigkeiten nicht eingeschränkt. Es ist nicht zu erwarten, dass angrenzende gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden.

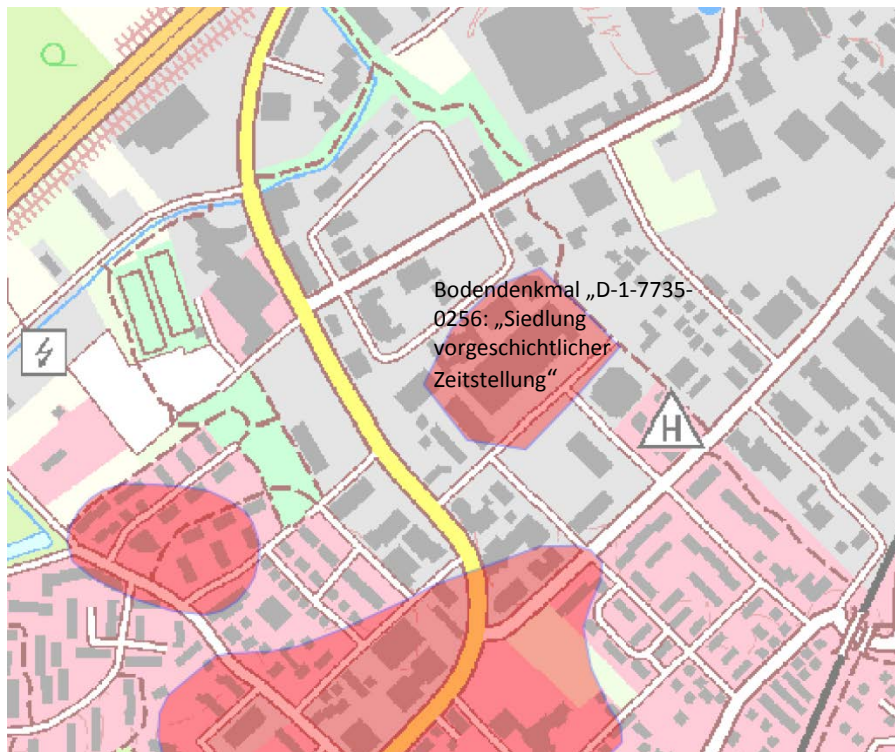
Eine Wettbewerbsverzerrung bzw. Unterversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist aufgrund der aktuellen Ausweisung nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

Das Landesamt weist auf den Befund eines Baudenkmales im Umfeld des betreffenden Gebietes hin. Nach Aussagen der Behörden liegen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Baudenkmal „D-1-7735-0256: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ – siehe auch Kartenabschnitt in Anlage. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Das Baudenkmal wird in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan übernommen und in der Begründung auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB).

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

Lageplan der Baudenkmäler



Quelle: GeoFachdatenAtlas (BIS-BY)

Sonstige Belange

Die Stadtwerke München weisen darauf hin, dass ein Erdgashausanschluss (im Bestandsplanauszug grün gekennzeichnet) von der Carl-von-Linde-Straße in das Gebäude auf Fl. Nr. 92 führt. In der Röntgenstraße verläuft eine Erdgasleitung im Mitteldruck (grün gestrichelt eingezeichnet). Die Leitung befindet sich außerhalb des Planungsumgriffes und muss in ihrer jetzigen Lage unverändert verbleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass geplante Baumaßnahmen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM Tel.:089/2361-2139 begonnen werden dürfen.

Die Deutsche Bahn AG weist vorsorglich darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

An der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, im öffentlichen Grund, befinden sich Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung zu beachten sind. Die Deutsche Telekom Technik weist zusätzlich darauf hin, dass im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden eine rechtzeitige Beteiligung anzuzeigen ist.

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet ist überwiegend über die Carl-von-Linde-Straße und die Röntgenstraße erschlossen.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinie 215 an die S-Bahn-Haltestellen Unterschleißheim und Lohhof angebunden. Die Linie verkehrt montags bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt. Eine Haltestelle liegt unmittelbar am Änderungsgebiet.

Immissionsschutz

Als Folge der Betriebserweiterung sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten.

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 1268,35 m² liegt das Einzelhandelsgeschäft knapp über der Grenze der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Fläche. Da der Betrieb bereits besteht und im betreffenden Einzugsgebiet keine Sonderstellung einnimmt, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine Gefährdung für die benachbarten Zentren darstellt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Sortiment des Nahversorgungsbedarfs auf die bereits vorhandenen Sortimente beschränkt bleibt. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 1.268 m². Das Randsortiment, sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbedarfs handelt, nimmt maximal 20 % der Verkaufsfläche des Betriebes ein. Somit werden die Verkaufsflächen für Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie- und Parfumwaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik -"braune Ware"- , Haushaltselektronik - "weiße Ware"- , Computer und Zubehör, Foto, Film) Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Uhren und Schmuck erheblich eingeschränkt..

2. Änderung

2.1 Teilumwidmung des Gewerbegebietes Nr. 28 von Gewerbefläche in Sondergebiet Einzelhandel gemäß Planvorentwurf von 23.06.2016.

3. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

Der Untersuchungsraum weist bereits durch die vorausgegangene Bautätigkeit und Nutzung starke Beeinträchtigungen auf. Das Grundwasserregime wird im Regelfall nicht gestört. Die Fauna-Vorkommen werden durch die Umplanung im Endstadium nicht gestört.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung und der Besucherparkplatz) sind nicht signifikant und können durch die Beibehaltung der Erschließungsanlagen minimiert werden. Auf den Umweltbericht in der Fassung von 20.02.2017 wird verwiesen.

4. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht, da bei dieser Planung bereits Standortuntersuchungen des künftigen Investors vorausgegangen waren. Die Planung ist deshalb alternativlos.

5. 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	0,86	0
Sondergebiet Einzelhandel	0	0,86

Unterschleißheim, 23.06.2016
12.09.2016
20.02.2017

Christoph Böck
Erster Bürgermeister