

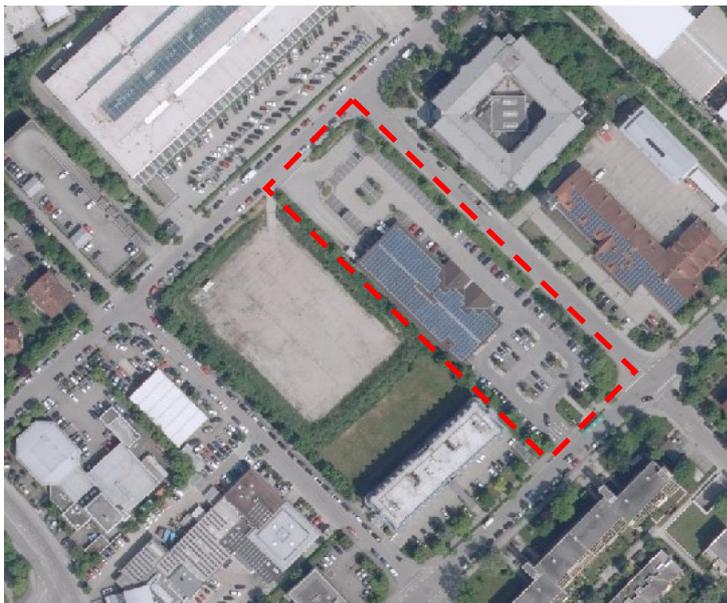
Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
43. Änderung des Flächennutzungsplanes für den
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 d
"Sondergebiet Einzelhandel - Fl. Nr. 92,
Carl-von-Linde-Straße / Keplerstraße"

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

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 Erweiterung eines Einzelhandelsgeschäfts und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Erschließung

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 1.200 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.

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

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 Flächengrößen 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

Christoph Böck
Erster Bürgermeister