

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Urbanes Gebiet“ für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ der Stadt Unterschleißheim.

### Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 18.02.1993 öffentlich bekannt und damit rechtswirksam gemacht wurde. Bei der neuen Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das betreffende Baugebiet in Wohnbaufläche umgewidmet. Der Plan wurde mit Fassung 24.01.2022 vom Stadtrat festgestellt. Er befindet sich im Genehmigungsverfahren.



 Lage des Änderungsbereichs.

Für das Plangebiet wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ an der Kreuzung Landshuter Straße / Alfred-Nobel-Straße. Im Planentwurf des Bebauungsplanes als „Urbane Gebiete“ MU beschlossen. Da diese Gebietskategorie den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, muss eine Änderung des

Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen. Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des in Zusammenhang bebauten Stadtgebietes an der Landshuter Straße (St 2342) Ecke Alfred-Nobel-Straße und wird über die Alfred-Nobel-Straße erschlossen.

## **1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereichs**

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil des Gewerbegebietes (Emissionseingeschränkt) Nr. 56 ausgewiesen. Das im Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet beherbergt die seit nun mehr als 30 Jahren bebaute Grundstücke mit einer Parkplatzfläche für nicht mehr vorhandenen Gebäuden und den darin ehemals angesiedelten Betrieben. Das Änderungsgebiet ist ca. 3.35 ha groß und wird derzeit als zusätzliche Parkplatzfläche genutzt.

### **1.2 Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze**

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Verdichtungsraum München, welcher einem hohen Bedarf an Wohnraum unterliegt. Die Stadt Unterschleißheim ist nach dem Landesentwicklungsprogramm gemeinsam mit den Gemeinde Eching und Neufahrn als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist bei der Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Innenentwicklung zu achten (Landesentwicklungsprogramm, Kap. B, Z 3.2). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist Unterschleißheim ein Mittelzentrum, welches zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen hat. Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend und nach Möglichkeit durch Innenentwicklung, d. h. durch innerhalb im Zusammenhang bebauter Flächen, erfolgen. Das Planungsgebiet wird im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich dargestellt.

Die Änderung des Planungsgebietes von einem bereits mit Baurecht ausgewiesenen Gewerbegebiet (Emissionseingeschränkt) zu einem urbanen Gebiet entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Besonderheit des Bebauungsplan-Entwurfs besteht in der Ausbildung von spannungs- und damit abwechslungsreichen Straßen- und Freiräumen mit stark ausgeprägter Individualität, die durch ihre Lage und Charakteristik funktionale und räumliche Bezüge zu den umgebenden Bebauungsstrukturen aufnehmen. Das Freiraumkonzept besteht im Erdgeschoß aus einem Netz von schmalen Verkehrsräumen (Gassen) mit Verengungen sowie kleineren und größeren platzartigen Aufweitungen. Einer der Plätze bildet den Eingangsbereich zum Quartier, ist stadträumlich auf die Freiraumachse des Business Campus ausgerichtet und ist für vielfältige Nutzungen ausgelegt. Die entlang der Gassen angelagerte Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) ist Garant für eine urbane Atmosphäre. Zur Ordnung des Verkehrs wurde vom Umwelt- und Verkehrsausschuss ein Mobilitätskonzept beschlossen, welches die Angebote aller Verkehrssparten berücksichtigt.

### Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird über die Alfred-Nobel-Straße erschlossen. In der „Verkehrsuntersuchung Business Campus 2017“ (Stand 16.03.2017) wurde auch eine Nachfolgenutzung des nördlich des Business Campus liegenden Parkplatz berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Untersuchung vom Prof. Kurzak ergänzt und die Ergänzung liegt in der Fassung vom 23.09.2020 vor.

### ÖPNV

Eine Bushaltestelle befindet sich am südöstlichen Rand des Planungsgebiets, direkt an der Landshuter Straße. Sie wird von den Bussen, die auf den Linien 219, 772 und X202 verkehren, angefahren und ist barrierefrei erreichbar. Der S-Bahn-Haltepunkt Unterschleißheim befindet sich in einer Entfernung von ca. 550 m vom östlichen Rand des Planungsgebiets.

### Immissionsschutz

Um auf die Immissionen für eine Ausweisung des urbanen Gebietes reagieren zu können, werden diese im Rahmen der Bebauungsplanung vertiefend untersucht und hierfür Festsetzungen erlassen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung vom Büro Kottermair GmbH erstellt und liegt in der Fassung vom 22.01.2021 vor.

### Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsumgriffs sowie unmittelbar angrenzend sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals D-1-7735-0102 „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bauarbeiten aller Art sofort eingestellt werden müssen, sobald Bestandteile von Bodendenkmälern zu Tage treten und dass die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich informiert werden muss.

## 1.3 Auswirkung der Planung

Dem steigenden Bedarf an Wohnraum im Verdichtungsraum München kann durch die Planung und die damit verbundene Schaffung von kommunalen Wohnraum Rechnung getragen werden. Um die Sicherung und Stärkung eines bedarfsgerechten Angebots an sozialen Einrichtungen zu erfüllen, wird eine Kindertagesstätte in dem neuen Quartier errichtet. Die angestrebte Mischung der Nutzungsarten führt zu einer Stärkung und Ergänzung des lokalen Angebots an Nahversorgungsstandorten, die Entstehung von Arbeitsplätzen, sowie der Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt. Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit ein funktionslos gewordener Parkplatz, dadurch werden kaum weitere Flächen versiegelt und das neue urbane Gebiet bedarf keiner unberührten Flächen.

## 2. Änderung

Teilumwidmung des Gewerbegebietes (Emissionsbeschränkt) Nr. 56 von Gewerbegebiet in urbanes Gebiet gemäß Planentwurf zur 53. FNP Änderung vom 04.07.2022.

## 3. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro Dr. Schober GmbH erstellt. Dieser liegt in der Fassung vom 25.03.2021 vor. Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden. Der Umweltbericht gibt zu den einzelnen Schutzgüter folgende Aussagen:

### Schutzgut Mensch

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH erfolgte eine schalltechnische Betrachtung (Januar 2021). Die von der Gutachterin formulierten Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung des

Bebauungsplanes Nr. 160. Überschreitungen der MI-Orientierungswerte bzw. Immissionsschutzwerte in Richtung Landshuter Straße sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

In Bezug auf Erschütterungen / elektromagnetische Felder sind, aufgrund der Entfernung der S-Bahnlinie, keine negativen Auswirkungen bzw. Änderungen zu erwarten.

In Bezug Erholungsfunktion findet durch die geplante Bebauung und Grüngestaltung eine Aufwertung statt, da die Fläche aktuell nicht zur Erholung genutzt wird.

Aufgrund der Entfernung und Lage der Wohnhäuser zur geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung und damit die natürliche Belichtung entstehen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere und Artenschutz

Es gibt im Planungsbereich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz. Die bestehende asphaltierte Parkplatzfläche stellt den größten Flächenanteil innerhalb des Planungsbereichs dar. Diese Fläche wird von zwölf Heckenreihen durchzogen, die sich von Südwest nach Nordost ziehen. Die Parkplatzfläche ist von drei Seiten von einem eingezäunten Wall mit gestuften, mittelalten Feldgehölz umgeben.

Festsetzungen von zu erhaltenden Gehölzbeständen, Grünflächen mit zu pflanzenden Gehölzgruppen und Dachbegrünungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 160 mit integriertem Grünordnungsplan.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Jedoch wird empfohlen, Eingriffe in den umgebenden Gehölzbestand so weit wie möglich zu minimieren, um ihn in seiner Funktion als Lebensraum und Biotopverbund sowie aus ästhetischen und klimatischen Gründen zu sichern.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim. Für alle innerhalb des Planungsbereiches vorhandenen Baumarten, die dem Schutz dieser Verordnung, unterliegen und die beseitigt werden müssen, wird eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung beantragt.

#### Schutzgut Boden

Künstliche aufgeschüttet Böden sollten laut dem Gutachter entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor.

Durch die geplante Umwandlung der Parkplatzfläche in ein Gewerbegebiet entstehen auf dieser Fläche keine weitere Versiegelung. Allerdings werden Teile des Walls entfernt, hier finden jedoch auch Neuanpflanzungen statt. Auf der Parkplatzfläche selbst werden durch die Begrünung innerhalb der Wohnbebauung auch Flächen entsiegelt.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer.

Bei der Errichtung der unterirdischen Bauteile ist ein Eingriff in das Grundwasser sowohl während des Baus als auch nach der Fertigstellung möglich. Für die Bauphase kann lokal eine Bauwasserhaltung nötig werden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz sind Bestandteil der Planung des Bebauungsplanes Nr. 160.

#### Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung und einhergehende Versiegelung- und wiederrum Entsiegelungsprozesse können sich lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

#### Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich durch die Bebauung ändern und künftig teilweise im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Energie / Abfälle und Abwasser

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“. Hier ist während der Baudurchführung möglicherweise eine archäologische Begleitung erforderlich. Im Bereich Energie / Abfälle und Abwasser ergeben sich wesentliche Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da derzeit aufgrund der Parkplatznutzung keiner dieser Bereiche betroffen ist.

#### **4. Alternativen**

Anlass der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden, gering genutzten Parkplatzes, in eine Fläche mit Wohnbebauung. Die Wahl eines alternativen Standorts würde zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen. Die vorliegende Planung steht außerdem nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes entgegen. Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

#### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich**

Nach Gegenüberstellung des nach Bebauungsplan Nr. 160 zulässigen maximalen Eingriffs mit den als Mindestanforderung festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ergibt sich dabei folgendes Bild:

Bestand: 139.072 Wertpunkte nach BayKompV (100%)

Planung: 158.490 Wertpunkte nach BayKompV (114%)

Da der Zielzustand der zukünftigen Vegetations- und Nutzungsstrukturen mehr Wertpunkte umfasst, als der derzeitige Ausgangszustand sind nach Angaben des Grünordnungsplanes keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **6. Flächenbilanz**

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Gewerbegebiet (e)	3,35	0,00
urbanes Gebiet	0,00	3,35

Unterschleißheim, den 04.07.2022

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister