

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim 43. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90 f "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 f 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 f "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).

Der Einzelhandel ist ein grundlegendes Strukturelement unserer Städte und Gemeinden und nimmt infolgedessen im Städtebau und in der Stadtentwicklung eine herausgehobene Stellung ein. Er beeinflusst insbesondere • die Stadtstruktur (Belebung der Innenstädte und Nebenzentren),

- den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Wirtschaftsverkehr, ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr),
- die Stadtgestalt (öffentlicher Raum, Denkmalschutz, Maßstäblichkeit) und
- die soziale Integration (Nahversorgung, Kommunikation).

In Unterschleißheim befinden sich die Haupteinkaufslagen an der Bezirksstraße, dem IAZ-Einkaufszentrum mit dem Rathausplatz sowie an der Landshuter Straße. Ergänzt werden diese drei Versorgungsbereiche durch weitere Einzelhandelsangebote, die singulär über das gesamte Stadtgebiet verstreut liegen. Hierzu zählt auch der Lebensmitteldiscounter an der Carl-von-Linde-Straße (Grundstück Fl. Nr. 92). Dieser Lebensmittelmarkt dient einerseits der Grundversorgung der Wohngebiete, die sich unmittelbar südlich der Carl-von-Linde-Straße befinden, andererseits hat er auch eine große Bedeutung für die Versorgung der im direkten Umfeld (Gewerbegebiet) arbeitenden Menschen.

Um den Standort für die Zukunft zu sichern, möchte der Grundstückseigentümer und Betreiber des Lebensmitteldiscounters auf die gewandelten Kundenansprüche und -erwartungen reagieren und durch eine Verkaufsflächenerweiterung ein zeitgemäßes Marktangebot und Warenangebot bereitstellen. Da der Betrieb dann in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten ist, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 d für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 geändert werden.

Mit dem Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses vom 04.08.2015 den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 90 d „Gewerbegebiet zwischen Carl-von-Linde-Straße und Lise-Meitner-Straße“ in der Fassung vom 18.04.2005 für den Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 92 so zu ändern, dass in der Folge ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich zulassungsfähig ist, verfolgt die Stadt

Unterschleißheim das Ziel einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort in städtebaulich integrierter Lage zu sichern und gleichzeitig eine funktionsgerechte Erweiterung zu ermöglichen. Durch die beabsichtigte Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der kommunalen Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung, geleistet.

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 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. Bohrpfahlwänden eine rechtzeitige Beteiligung anzuzeigen ist.

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.

Die Stadtwerke München weisen darauf hin, dass ein Erdgashausanschluss (im Bestandsplanauszug grün gekennzeichnet) von der Carl-von-Linde-Straße im 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

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 1200 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 Planentwurf zum Bebauungsplan von 28.10.2016.

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.

Der Umweltbericht weist darauf hin, dass von allen betreffenden Belangen nur die im Plangebiet vorhandenen faunistische Populationen durch die Planung gering berührt werden.

Tabelle 1: Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering betroffen
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	nicht betroffen
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	nicht betroffen
Luft und Klima	Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	nicht betroffen
Landschaftsbild / Ortsbild	nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	nicht betroffen
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

Hinweise

Bahnanlagen

Die Deutsche Bahn AG weist 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.

Telekomanlagen

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. Bohrpfahlwänden eine rechtzeitige Beteiligung anzuzeigen ist.

Erdgasleitung

Die Stadtwerke München weisen darauf hin, dass ein Erdgashausesanschluss (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.

4. Alternativen

Der Bebauungsplan Nr. 90 f schafft nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erstmalige Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern begründet unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotentiale lediglich die Zulassungsfähigkeit einer funktionsgerechten Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes. Der ansässige Betrieb bietet insbesondere der in der unmittelbaren Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung ein qualifiziertes Angebot in der Grundversorgung. Infolgedessen wurden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens keine alternativen Standorte geprüft.

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	0,81	0
Sondergebiet Einzelhandel	0	0,81

Unterschleißheim, 23.06.2016
12.09.2016

Christoph Böck
Erster Bürgermeister