STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung

Fortschreibung Flächennutzungsplan

14.11.2016

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Als Gäste begrüße ich:

- die alle Bürgerinnen und Bürger Unterschleißheims
- Moderatorin Sonja Epple
- die Vertreterinnen und Vertreter
  - des Stadtrats
  - der Stadtverwaltung
- Bettina Gerlach und Konstanze Bock, Dragomir Stadtplanung
- Andrea Gebhard und Viktoria Luft, mahl gebhard konzepte

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Chronologie

- 1994 Inkrafttreten des ersten Flächennutzungsplanes
  - Aktuell 43. Änderung von August 2016
- 2006 Stadtratsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
- 2008 Bürgerforum und Jugendforum
- 2009 Landwirteforum, Gewerbeforum, Trägerforum
- 2010 Beschluss des Vorentwurfes durch Stadtrat

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Chronologie

- Nov. 2010 - Jan. 2011 öffentliche Auslegung
- Billigungsbeschluss 10.12.2012 und 04.01.2013
- 2015 Stadtratsbeschluss: Fortsetzung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
  - Einberufung eines Steuerkreises und Aktualisierung der Daten
- 27.10.2016 Präsentation des Sachstandes im Stadtrat
- 14.11.2016 Informationsveranstaltung und frühzeitige Bürgerbeteiligung

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Was ist ein Flächennutzungsplan

- Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan
- Aussagen zur geplanten städtebaulichen Entwicklung der Stadt (15 bis 20 Jahre)
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen

STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

Im Steuerkreis wurde die weitere Entwicklung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diskutiert und folgende Themen bearbeitet:

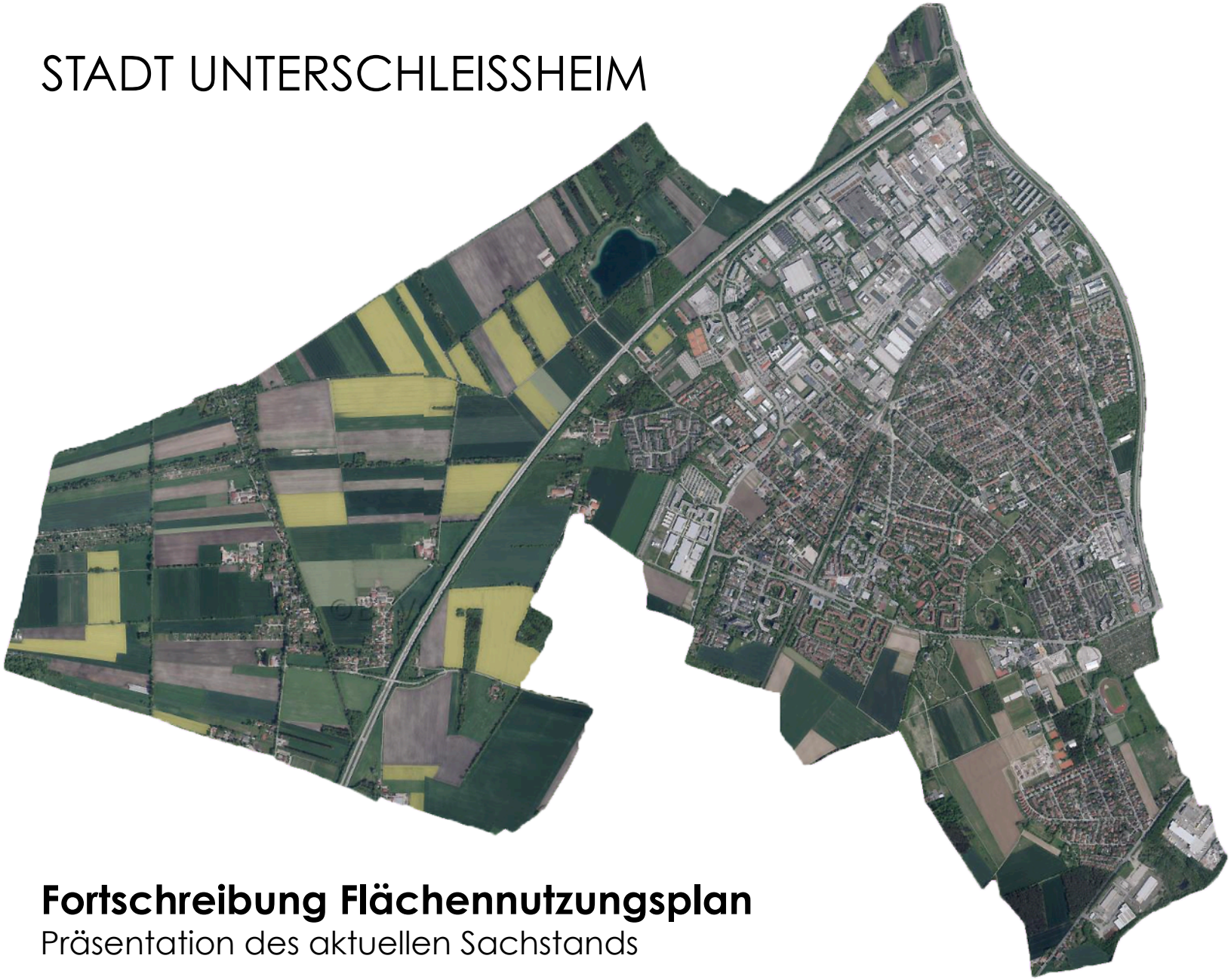
- Bevölkerungsentwicklung / Wohnbauflächen
- Soziale Infrastruktur
- Gewerbeflächen
- Energie
- Landschaftsplan

STADT UNTERSCHLEISSHEIM

Wie geht es weiter?

- Anregungen gehen als Dokumentation an den Stadtrat
- Stadtrat berät über Ergebnisse Anfang 2017

STADT UNTERSCHLEISSHEIM



Fortschreibung Flächennutzungsplan

Präsentation des aktuellen Sachstands

Fortschreibung FNP

- Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan

- Aussagen zur geplanten städtebaulichen Entwicklung der Stadt (15 bis 20 Jahre)

→ Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen

Fortschreibung FNP

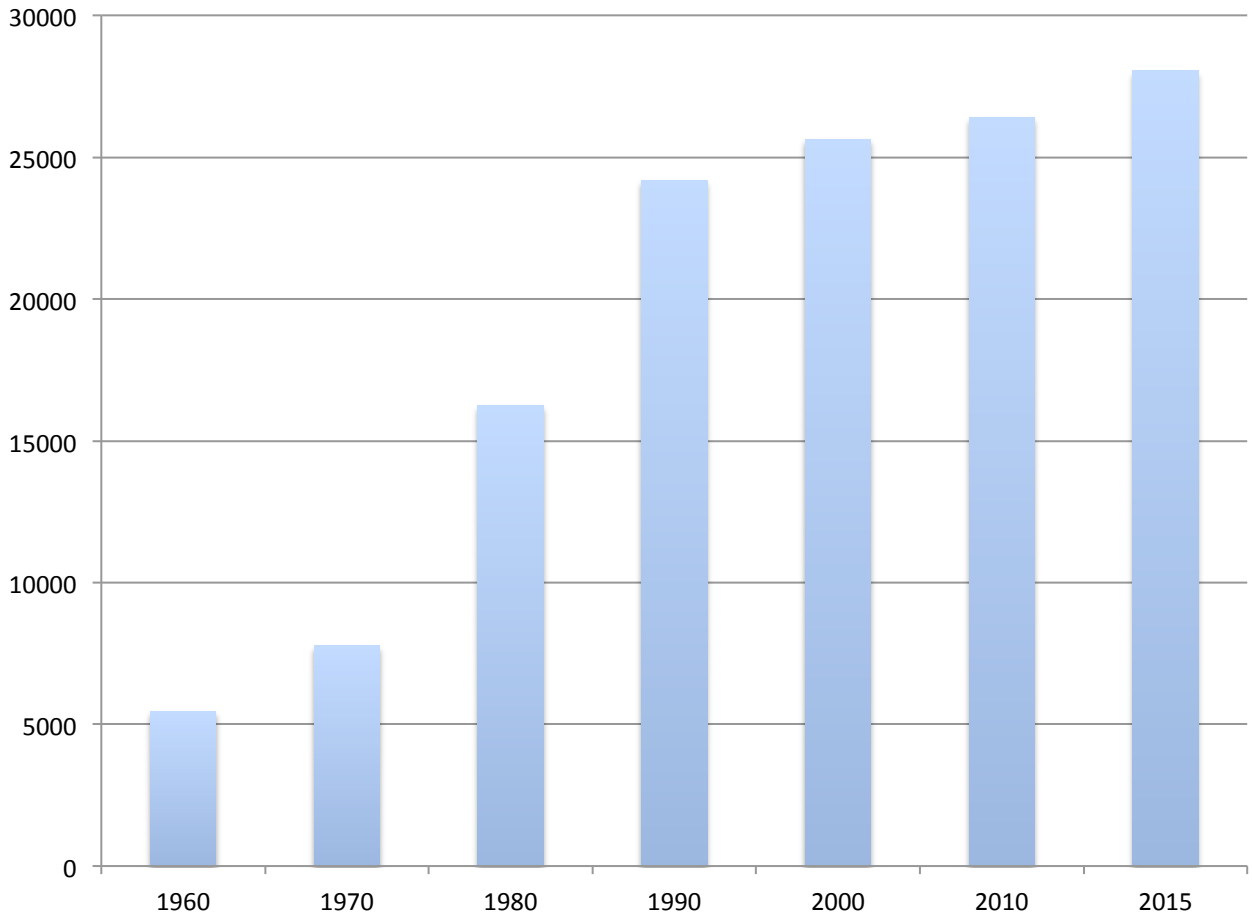
In einem Steuerkreis besetzt mit Mitgliedern der Stadtpolitik und der Stadtverwaltung wurde die weitere Entwicklung Unterschleißheims für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diskutiert.

Im Zuge dessen wurden folgende Themen bearbeitet:

1. Bevölkerungsentwicklung
2. Wohnbauflächen
3. Soziale Infrastruktur
4. Gewerbeflächen
5. Energie
6. Landschaftsplan

Bevölkerungsentwicklung

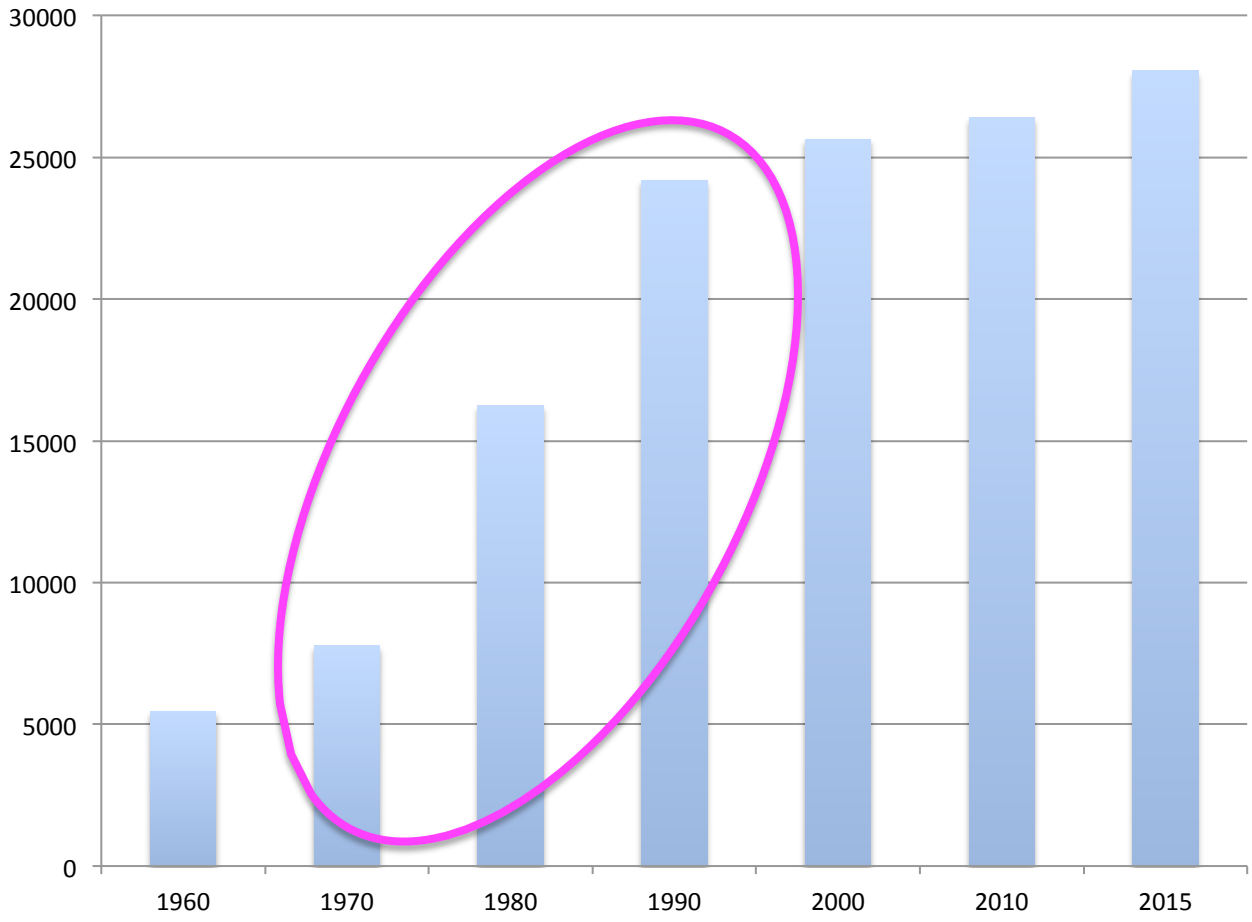
1. Bevölkerungsentwicklung | 1960 - 2015



- Starkes Wachstum in USH bereits in den 80er Jahren erfolgt
- Zwischen 1970 und 1980 fast Verdopplung der Einwohnerzahl
- Bis 1990 weiterer erheblicher Einwohnerzuwachs

Einwohnerzahlen der amtl. Statistik mit Hauptwohnsitz in Unterschleißheim

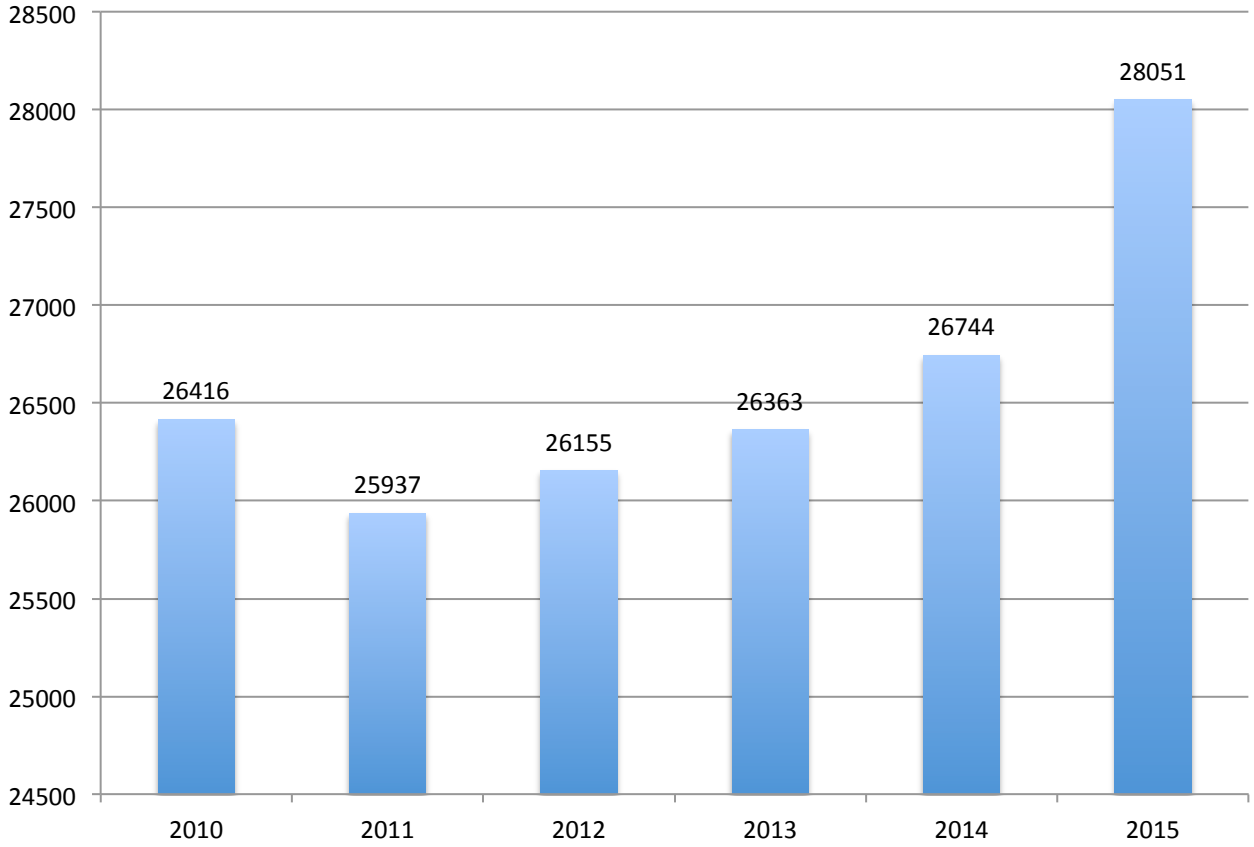
1. Bevölkerungsentwicklung | 1960 - 2015



- Starkes Wachstum in USH bereits in den 80er Jahren erfolgt
- Zwischen 1970 und 1980 fast Verdopplung der Einwohnerzahl
- Bis 1990 weiterer erheblicher Einwohnerzuwachs

Einwohnerzahlen der amtl. Statistik mit Hauptwohnsitz in Unterschleißheim

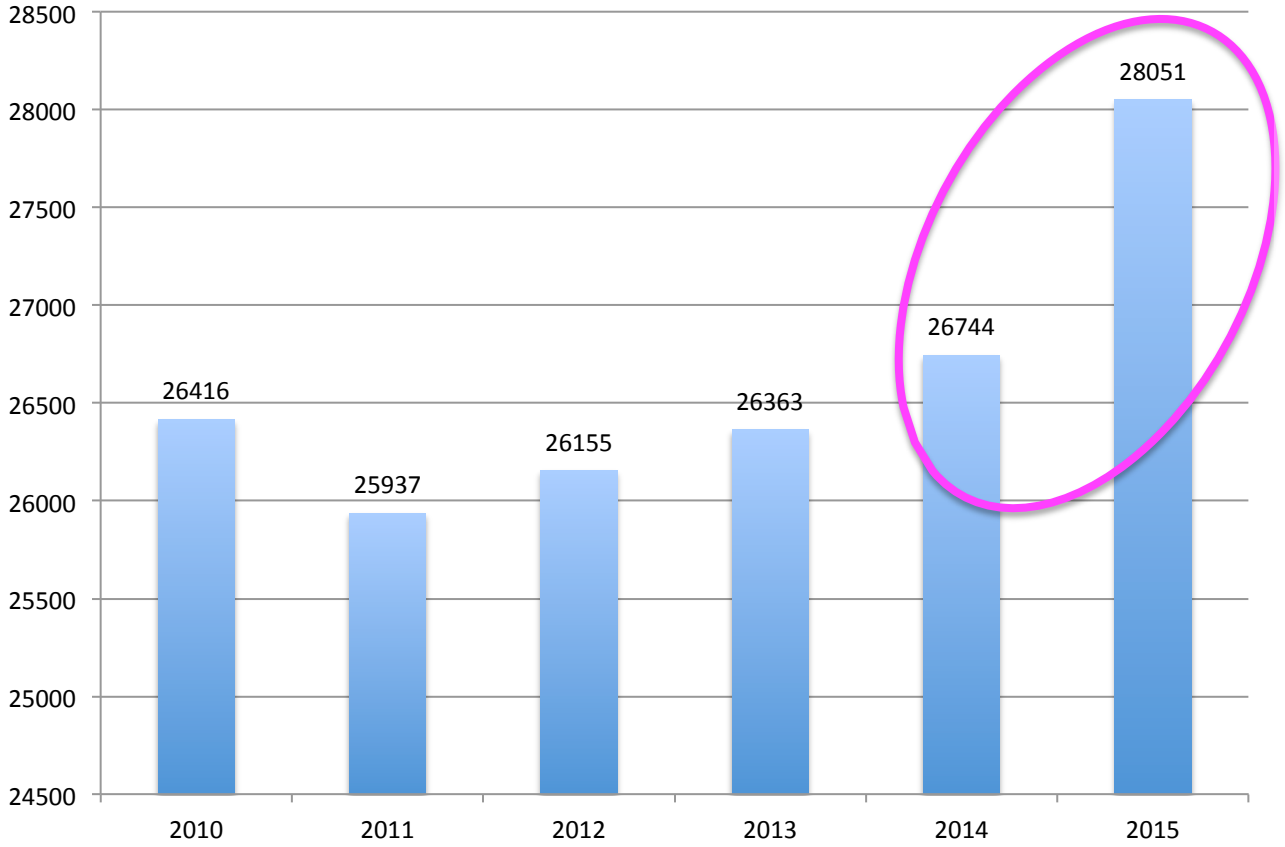
1. Bevölkerungsentwicklung | 2010 - 2015



- Fertigstellung einiger großer Neubauquartiere (Feldstraße, südl. Ingolstädter Straße, Pater-Kolbe-Straße, Alexander-Pachmann-Straße)
- 376 gemeldete Flüchtlinge

Einwohnerzahlen der amtl. Statistik mit Hauptwohnsitz in Unterschleißheim
2011 Zensus (Bereinigung der Einwohnerzahlen)

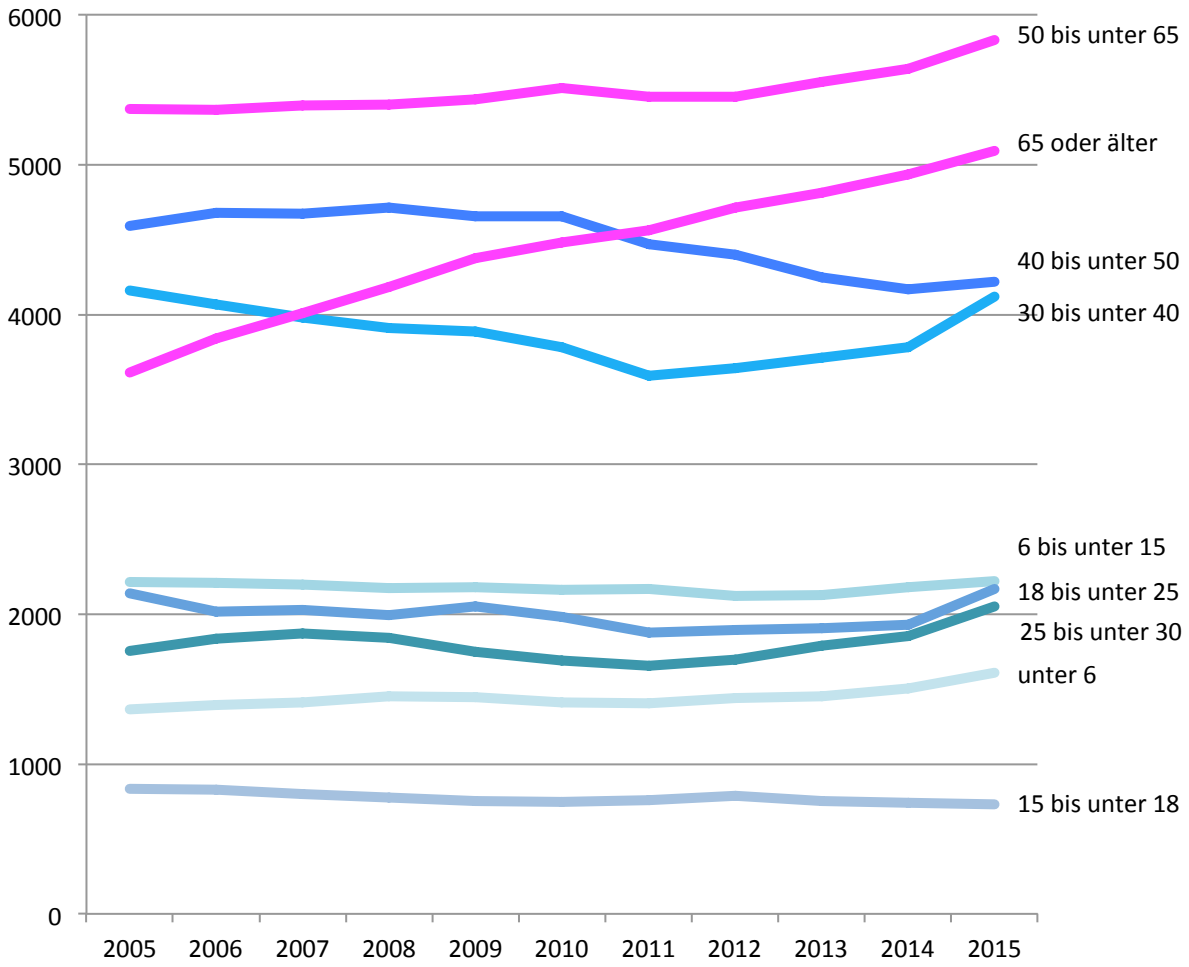
1. Bevölkerungsentwicklung | 2010 - 2015



- Fertigstellung einiger großer Neubauquartiere (Feldstraße, südl. Ingolstädter Straße, Pater-Kolbe-Straße, Alexander-Pachmann-Straße)
- 376 gemeldete Flüchtlinge

Einwohnerzahlen der amtl. Statistik mit Hauptwohnsitz in Unterschleißheim
2011 Zensus (Bereinigung der Einwohnerzahlen)

1. Bevölkerungsentwicklung | Entwicklung der Altersgruppen 2005 - 2015



- Anteil der über 50-jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt bei rd. 30 %
- **Ursache:**
  - Starker Zuzug von jungen Paaren in den 70er und 80er Jahren durch starke Bautätigkeit in dieser Zeit
  - Steigende Lebenserwartung

Einwohnerzahlen der amtl. Statistik mit Hauptwohnsitz in Unterschleißheim

1. Bevölkerungsentwicklung | Remanenz-Effekt

Remanenz-Effekt:
Verbleib in einmal bezogenen Wohnungen, unabhängig vom veränderten Flächenbedarf

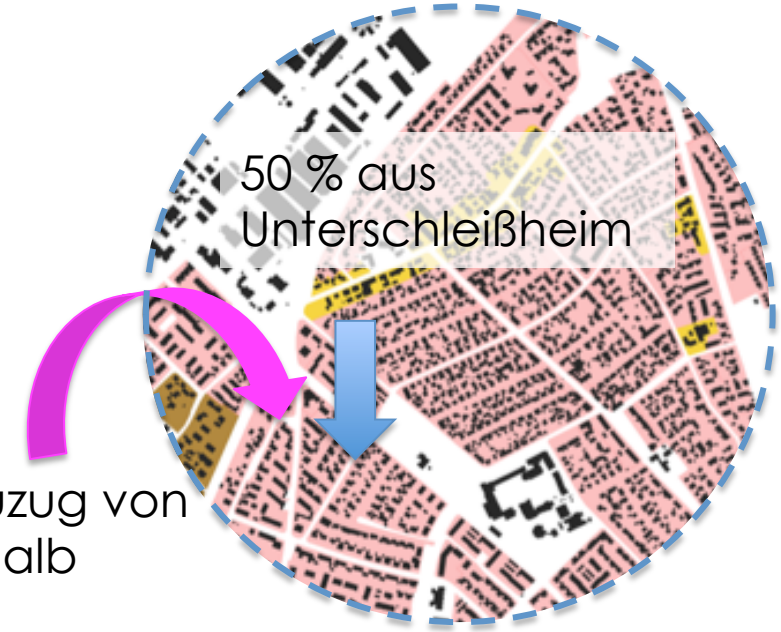
1. Bevölkerungsentwicklung | Remanenz-Effekt

Remanenz-Effekt:
Verbleib in einmal bezogenen Wohnungen, unabhängig vom veränderten Flächenbedarf

- Aufgrund des starken Bevölkerungszuwachs es in den 70er und 80er Jahren heute hoher Anteil an über 50-jährigen, die nach Auszug der Kinder in ihren Wohnungen verbleiben.
- Dieser Effekt wird durch die hohe Eigentumsquote verstärkt

1. Bevölkerungsentwicklung | Zusammenfassung

- Es wird in den nächsten 15 Jahren nur in geringem Maß Wohnraum im Bestand frei
- Freier Wohnraum wird hauptsächlich durch Neubauten geschaffen
- Neubaugebiete werden etwa zur Hälfte von Unterschleißheimern besetzt



Wohnbauflächen

2. Wohnbauflächen | Herangehensweise

Ziel: objektive Bewertung der Flächen anhand
stadt- und landschaftsplanerischer Bewertungskriterien

Bewertungskriterien:

- Lage zur Infrastruktur
  (Verkehrsinfrastruktur, relevante soziale Infrastruktur, Nahversorgung)
- Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen und Planungen
- landschaftsplanerische/ökologische Kriterien
  (Landschaftsbild, integrierte Lage, Auswirkungen auf die Umwelt)

Ergebnis: potentiell geeignete Flächen für eine künftige Wohnbauentwicklung

2. Wohnbauflächen | Herangehensweise

➪ Es werden **alle unbebauten Flächen**, die sich im **weiteren Siedlungszusammenhang** befinden bezüglich ihrer Eignung für eine Entwicklung als Wohnbaufläche anhand **städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bewertungskriterien** geprüft.

2. Wohnbauflächen | Kriterienkatalog

Kriterium	Bewertung	
Verkehrserschließung	geringer Erschließungsaufwand	2
	mittlerer Erschließungsaufwand	1
	hoher Erschließungsaufwand	0
Lage zur S-Bahn	< 600m Radius	2
	600 – 1.000m Radius	1
	> 1.000m Radius	0
Lage zu Nahversorgung	< 500 m Radius	2
	500 – 1.000 m Radius	1
	> 1.000m Radius	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	Kita <u>und</u> Grundschule < 1000m Radius	2
	Kita <u>oder</u> Grundschule < 1000m Radius	1
	Kita <u>und</u> Grundschule > 1000m Radius	0
Nutzungskonflikte	keine Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in der Umgebung (Schall, Luftschadstoffe, Geruch etc.)	2
	geringe Nutzungskonflikte, planerisch lösbar	1
	hohe Nutzungskonflikte, planerische Lösung nicht möglich	0

2. Wohnbauflächen | Kriterienkatalog

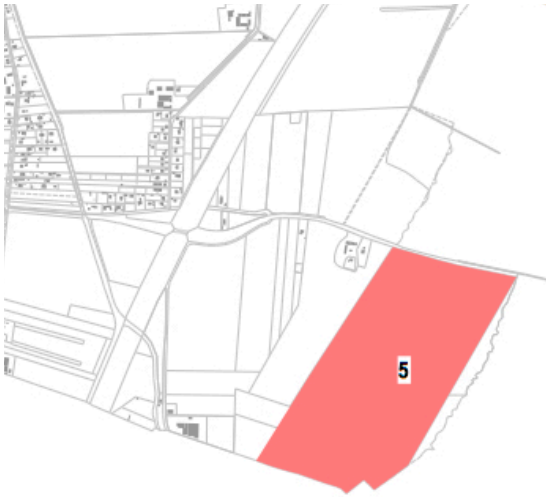
Kriterium	Bewertung	
Verdacht auf Bodenbelastung	kein Altlastenverdacht	2
	Konflikt mit Altlasten möglich durch Nähe zu Altlastenfläche	1
	Altlastenverdacht liegt vor	0
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	gute Verträglichkeit mit aktuellen Planungen z.B. für Nachbargrundstücke, Raumordnung etc.	2
	eingeschränkte Verträglichkeit mit aktuellen Planungen, planerisch lösbar	1
	Konflikte mit aktuellen Planungen planerisch nicht lösbar	0
Orts- und Landschaftsbild	verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild möglich	2
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bedarf einer planerischen Lösung	1
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild planerisch nicht lösbar	0
Boden, Wasser, Luft	(weitgehend) versiegelte Fläche im Bestand	2
	unversiegelte Fläche mit geringer Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	1
	unversiegelte Fläche mit hoher Bedeutung für Kleinklima, Grundwasser, Bodenfunktion	0

2. Wohnbauflächen | Kriterienkatalog

Kriterium	Bewertung	
Biotopschutz	keine Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	2
	Teilbereiche von Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	1
	Biotop bzw. hohe Bedeutung als Biotopvernetzung	0
Erholung	ohne Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	2
	geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	1
	hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	0
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	Innenentwicklung	2
	Ortsrandabrundung	1
	Außenbereich	0

Kategorie I:	24 – 21 Pkt.	sehr gut geeignet
Kategorie II:	20 – 17 Pkt.	gut geeignet
Kategorie III:	16 – 13 Pkt.	eher gut geeignet
Kategorie IV:	12 – 9 Pkt.	eher schlecht geeignet
Kategorie V:	8 – 5 Pkt.	schlecht geeignet
Kategorie VI:	4 - 0 Pkt.	sehr schlecht geeignet

2. Wohnbauflächen | Bewertung der Flächen



Kriterium	5
Verkehrserschließung	0
Lage zur S-Bahn	0
Lage zu Einzelhandel	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	0
Nutzungskonflikte	0
Verdacht auf Bodenbelastung	2
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	0
Orts- und Landschaftsbild	0
Boden, Wasser, Luft	1
Biotopschutz	1
Erholung	1
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	0
SUMME	**5**

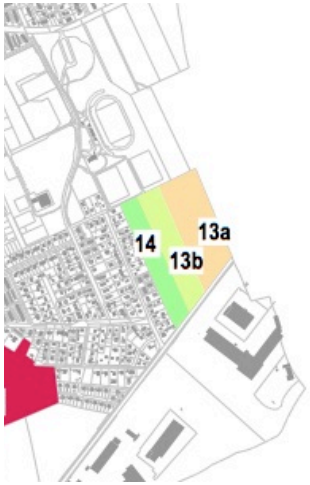
2. Wohnbauflächen | Bewertung der Flächen

Kriterium	9	10	11	12
Verkehrserschließung	2	0	0	0
Lage zur S-Bahn	1	0	0	0
Lage zu Einzelhandel	1	1	0	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	2	2	2	0
Nutzungskonflikte	1	0	0	0
Verdacht auf Bodenbelastung	2	2	2	2
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	0	2	2	1
Orts- und Landschaftsbild	0	0	0	0
Boden, Wasser, Luft	0	0	0	0
Biotopschutz	1	0	0	0
Erholung	1	0	0	0
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	1	0	0	0
SUMME	**12**	**7**	**6**	**3**

2. Wohnbauflächen | Bewertung der Flächen

Kriterium	1a	1b
Verkehrserschließung	2	2
Lage zur S-Bahn	2	2
Lage zu Einzelhandel	1	1
Lage zu sozialer Infrastruktur	1	1
Nutzungskonflikte	1	0
Verdacht auf Bodenbelastung	0	0
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	1	0
Orts- und Landschaftsbild	0	0
Boden, Wasser, Luft	1	1
Biotopschutz	0	0
Erholung	2	2
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	2	2
SUMME	**13**	**11**

2. Wohnbauflächen | Bewertung der Flächen



Kriterium	13a	13b	14
Verkehrserschließung	1	2	2
Lage zur S-Bahn	0	0	0
Lage zu Einzelhandel	1	1	1
Lage zu sozialer Infrastruktur	1	1	1
Nutzungskonflikte	1	2	2
Verdacht auf Bodenbelastung	0	0	1
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	1	2	2
Orts- und Landschaftsbild	1	2	2
Boden, Wasser, Luft	1	1	1
Biotopschutz	0	0	2
Erholung	1	2	2
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	1	1	1
SUMME	**9**	**14**	**17**

2. Wohnbauflächen | Bewertung der Flächen

Kriterium	4	6	7	8
Verkehrserschließung	2	2	2	2
Lage zur S-Bahn	1	2	2	2
Lage zu Einzelhandel	2	1	1	1
Lage zu sozialer Infrastruktur	2	2	2	2
Nutzungskonflikte	1	2	2	2
Verdacht auf Bodenbelastung	2	2	2	2
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	1	2	2	2
Orts- und Landschaftsbild	1	2	0	1
Boden, Wasser, Luft	0	0	0	0
Biotopschutz	0	0	0	1
Erholung	2	1	0	1
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	1	1	1	1
SUMME	**15**	**17**	**14**	**17**

2. Wohnbauflächen | Bewertung der Flächen

Kriterium	2	3	15
Verkehrserschließung	0	2	2
Lage zur S-Bahn	0	2	1
Lage zu Einzelhandel	1	2	1
Lage zu sozialer Infrastruktur	2	2	2
Nutzungskonflikte	1	1	1
Verdacht auf Bodenbelastung	2	2	2
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	1	2	2
Orts- und Landschaftsbild	1	2	2
Boden, Wasser, Luft	0	1	2
Biotopschutz	1	1	2
Erholung	0	2	2
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	1	2	2
SUMME	**10**	**21**	**21**

2. Wohnbauflächen | Bewertung potenzieller Wohnbauflächen

- sehr gut geeignet
- gut geeignet
- eher gut geeignet
- eher schlecht geeignet
- schlecht geeignet
- sehr schlecht geeignet

2. Wohnbauflächen | potenzielle Baudichten geeigneter Wohnbauflächen

- Dargestellt sind die potenziellen Einwohnerzahlen je Gebiet bei versch. angenommenen Baudichten
- Ca. 50% der Wohnräume werden von Unterschleißheimern belegt

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser 70%
Einfamilienhausbau 30%

Einfamilienhausbau 70%
Mehrfamilienhäuser 30%

Einfamilienhausbau
(Reihenhäuser,
Doppelhaushälften,
Einfamilienhäuser)

Soziale Infrastruktur

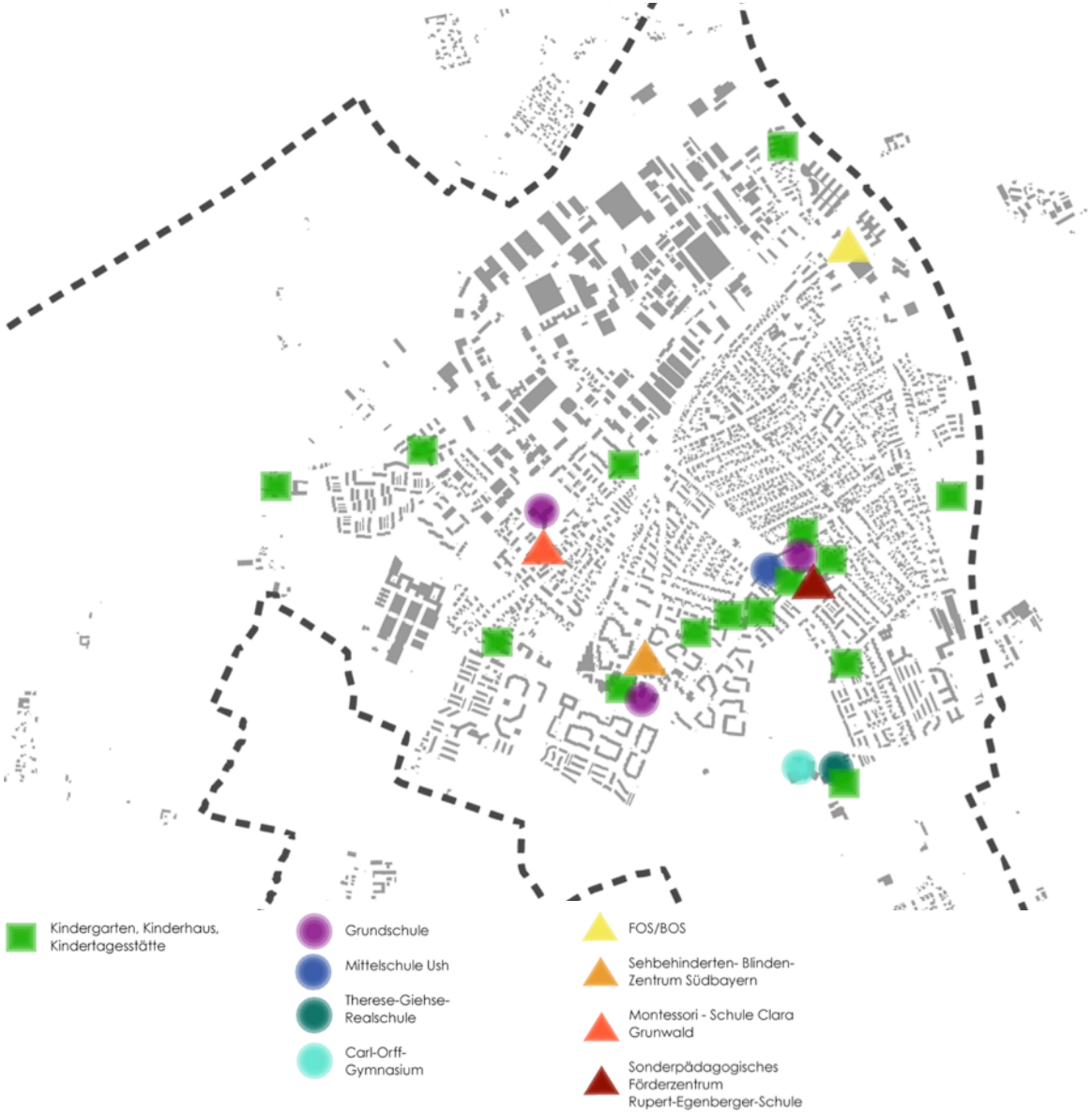
Maßgebend für die Betrachtung der möglichen Bevölkerungsentwicklung sind die **Kapazitäten der Grundschulen**:

- Kindertageseinrichtungen (Krippen, Kindergärten) können bei Neuausweisung von Wohngebieten innerhalb dieser Gebiete nachgewiesen werden

- der Bedarf an Grund- und Mittelschulplätzen muss zwingend gedeckt werden; (Schwellwertbetrachtung)

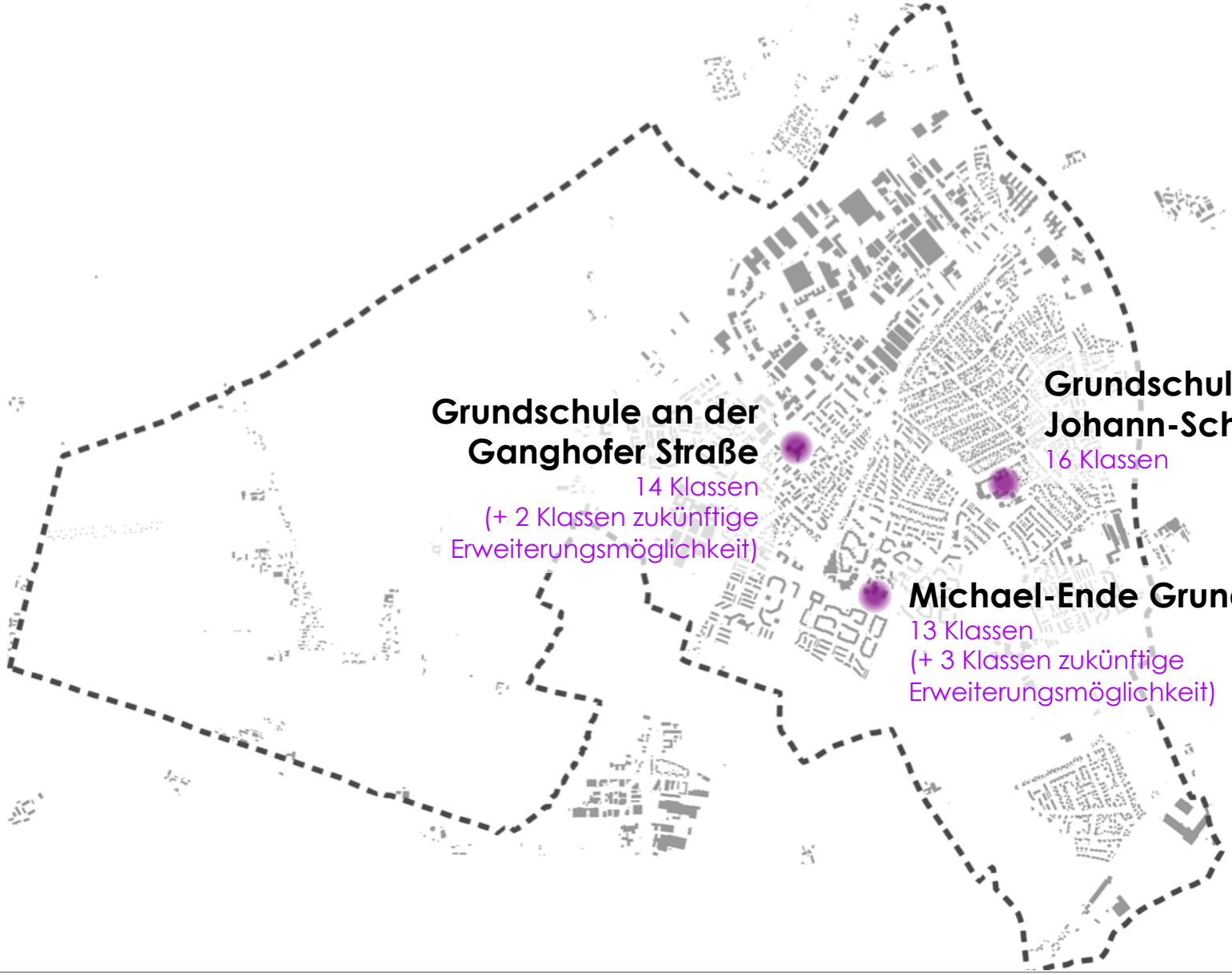
- der Bedarf an Realschule, Gymnasium und Sonderformen (FOS/ BOS) liegt nicht im ausschließlichen Zuständigkeitsbereich der Stadt Unterschleißheim, der Schulplatzbedarf generiert sich hier nicht ausschließlich aus Unterschleißheim

3. Soziale Infrastruktur | Übersicht gesamt



- Bildungsinfrastruktur überwiegend auf den Süden konzentriert
- Umfassendes Angebot weiterführender Schulen sowie ergänzender Sonderformen

3. Soziale Infrastruktur | Übersicht Grundschulen



3. Soziale Infrastruktur | Grundschulen

Grundschüler **ohne** weitere Neubautätigkeit

	2015	2020	2025	2030
Anzahl Kinder im relevanten Alter (6 – 9 Jahre)	999	1.167	1.178	1.142
Quote für den Besuch einer Regelgrundschule*	95 %	95 %	95 %	95 %
davon an Regelgrundschulen	948 (Bestand)	1.108	1.119	1.084
Bedarfsermittlung				
Schüler je Klasse	22 (Bestand)	24	24	24
Bedarf Klassen ges. (1. - 4. Klasse)	43 (Bestand)	46	46	45
Vorhandene Klassen/ Vorgesehener Ausbau Gesamt (1.-4. Klasse)	**43 (Bestand)**	**46**	**48**	**48**
Aufnahmekapazität Klassen Klassen ges. (1.-4. Klasse)		**0**	**+ 2**	**+ 3**

* Regelgrundschulen = Michael-Ende-GS, GS Ganghofer Str., GS Johann-Schmid-Str.

3. Soziale Infrastruktur | Grundschulen - Fazit

Grundsätzlich bieten die bestehenden Grundschulen ab 2021 freie Kapazitäten, um weitere Wohnbauflächen aufzunehmen; diese sind jedoch vsl. eher in geringem Umfang möglich

Gewerbeflächen

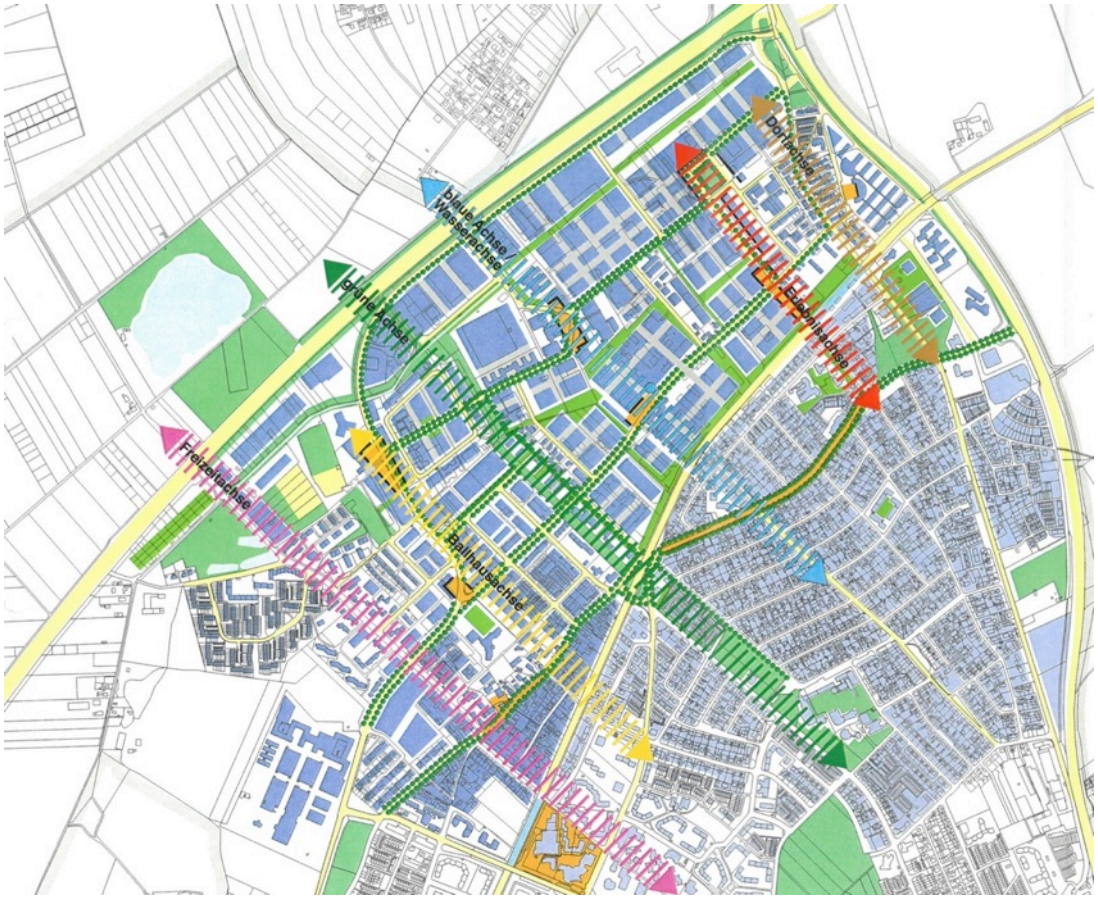
4. Gewerbeflächen | Flächenbestand

Gewerbeflächen	**157 ha**
ungenutzte Gewerbeflächen gemäß aktuellem FNP	**11 ha**
leerstehende, nicht berücksichtigte Flächen wg. eigenständiger Entwicklung	**16 ha**

- Flächenpotenziale Gewerbegebiete Unterschleißheim insgesamt: **11 ha, davon rd. 1,5 ha in städtischem Eigentum**

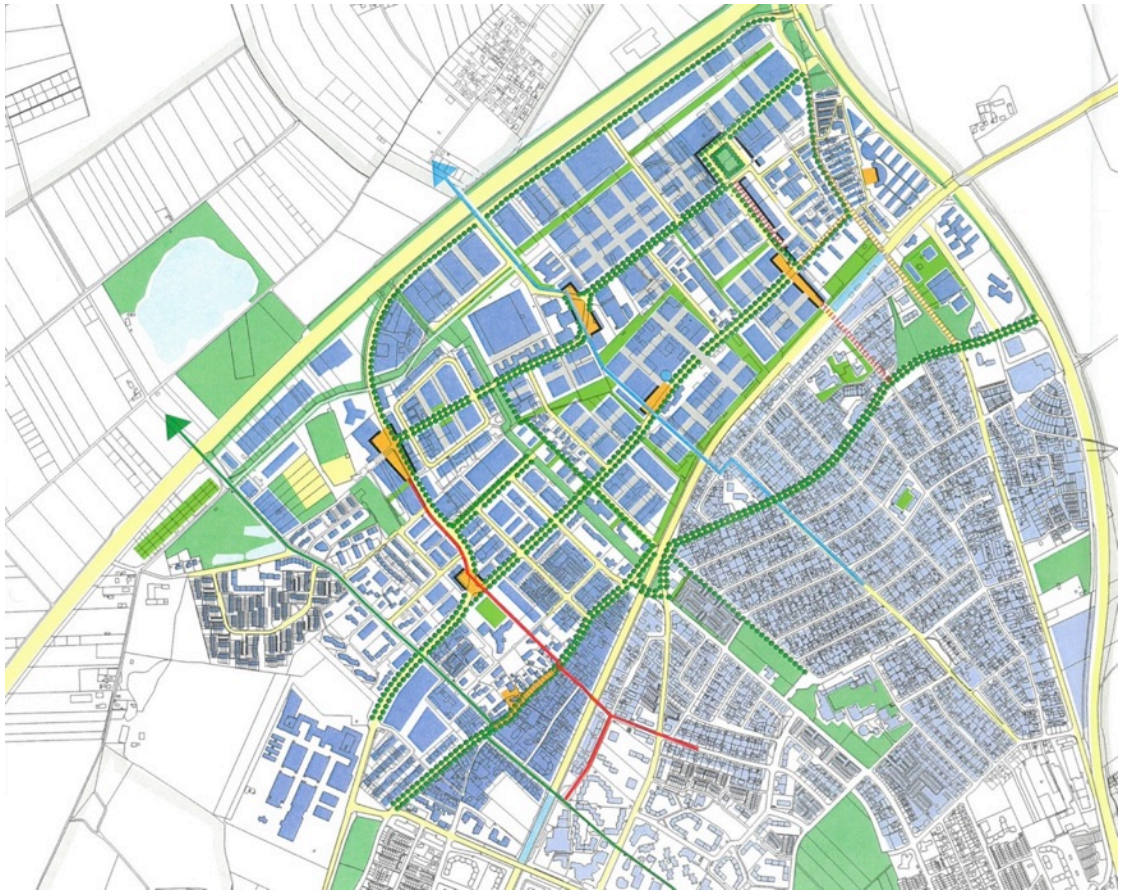
- Aufgrund der ungenutzten Flächen in privatem Eigentum wird die Ausweisung **weiterer Flächen** als nicht erforderlich gesehen

4. Gewerbeflächen | Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92



- Verbesserung der Integration in das Stadtgebiet durch Querbeziehungen
- Achsen
  - Freizeitachse
  - Ballhaus-Achse
  - Grüne Achse
  - ~~(Blaue Achse)~~
  - Erlebnisachse
  - Dorfachse
- Dichte- und Nutzungsverteilung
  - Verbindung Bereiche hochwertiger Nutzung, z.B. am Bahnhof Lohof/ Edisonpark/Ballhausforum
  - Aufwertung S-Bahnhof Lohhof, Ausgang am Südkopf des Bahnhofs schaffen
  - Nutzungsintensität nimmt von der Bahntrasse zur BAB 92 ab

4. Gewerbeflächen | Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92



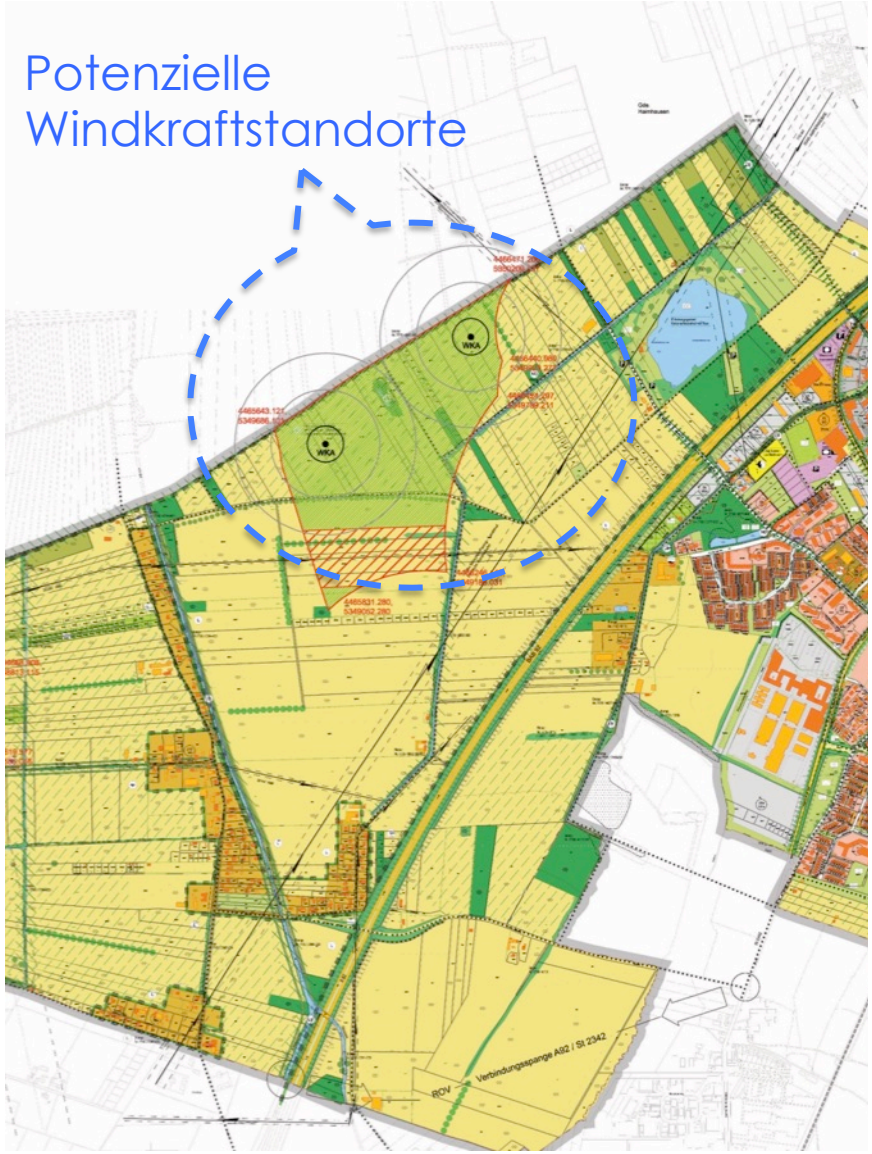
STADTGESTALT

- Anlage von Plätzen als Orientierungshilfe
- Bau von Hochhäusern zur Orientierung und für Wahrnehmung von außen
- Aufwertung und Strukturierung der Straßenräume durch Großbäume
- Schaffung zusammenhängender Freiflächen entlang der Achsen zur Gliederung des Gebiets
- Schaffung einer zusätzlichen Bahnquerung

EINZELHANDEL

- Schaffung kleiner lokaler Versorgungsbereiche im Gewerbegebiet im Bereich der neuen Plätze oder an Schnittachsen von Straßen
- Die Versorgungsbereiche können individuell gestaltet und unabhängig voneinander realisiert werden

Energie



Windkraft:

- zwei potenziell geeignete Standorte wurden in der Studie ermittelt (nach den im Jahr 2012 gültigen Richtlinien)

- Nach näherer Prüfung der potenziellen Standorte wurde festgestellt, dass sich Konflikte mit der Nutzung des Sonderlandeplatz Oberschleißheim ergeben

- Die Verwaltung hat die Planungen zur Errichtung einer Windkraftanlage in Unterschleißheim eingestellt (Stadtratsbeschluss vom 19.04.2012)

Landschaftsplan

Stadt Unterschleißheim
Landschaftsplan

21.06.2016

mahl·gebhard·konzepte
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner DASL
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Inhalt

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Landschaftliche Bestandsaufnahme - aktuelle Situation in Unterschleißheim

Landschaftliche Potentiale

Landschaftsplanerische Ziele

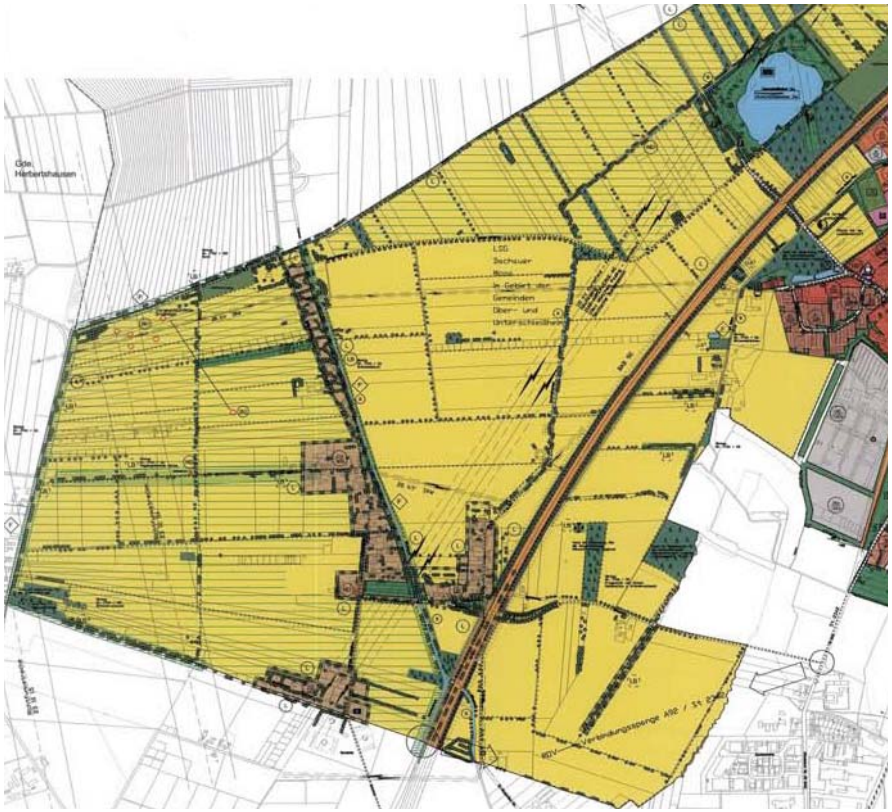
Darstellung im Flächennutzungsplan

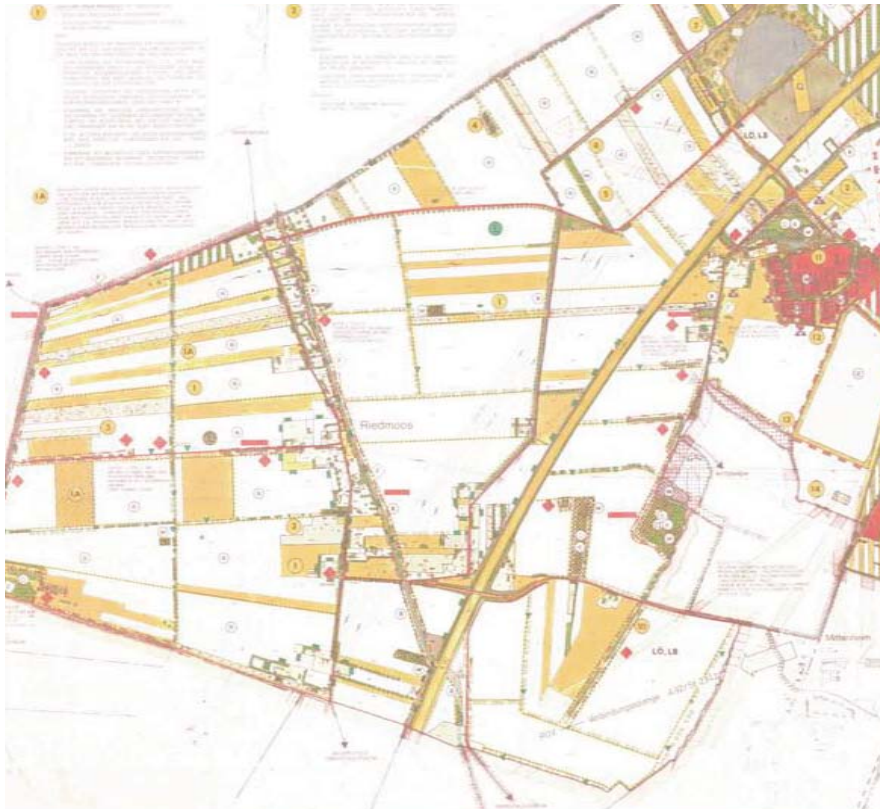
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist eine Zielplanung für die nächsten 20 Jahre.

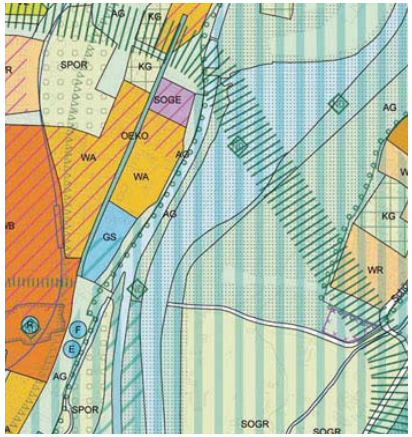
Rechtliche Wirkung: behördenverbindlich

Die Darstellung zeigt den alten Flächennutzungsplan mit zugehörigem Landschaftsplan





Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan



Integration der Belange von Natur und Landschaft in die Flächennutzungsplanung

Gewährleistung einer nachhaltigen und erholungswirksamen Freiraumentwicklung

Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Der Landschaftsplan entwickelt nachhaltige Leitbilder und Maßnahmen für die zukünftige landschaftliche Entwicklung der Gemeinde im Einklang mit Geschichte und lokaler Identität.

Sicherung der Landschaftsfunktionen:

Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Raum für landschaftsbezogene Erholung

Schutz von Oberflächen- und Grundwasser

Schutz des Bodens

Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen

klimatischer Ausgleich und Immissionsschutz

Ziele

- Aufwertung, Erweiterung Unterschleißheimer See
- Aufwertung Grünzug im Gewerbegebiet
- Stärkung Freizeitachse Unterschleißheimer See - Valentinspark
- Heidepark als Erholungsfläche für neue Baugebiete
- Aufwertung Heidelandschaft
- Erlebbarmachung Fließgewässer
- Schaffung eines durchgängigen Fußwegenetzes mit neuen Querungen

Vorstellung Steuerkreis

- Ausgleichsflächen und Ökokonto
- Darstellung und Inschutznahme Landschaftsbestandteile
- Integration des Gewässerentwicklungskonzepts
- Flächen für Solarenergie

STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

Wir freuen uns auf Ihre Anregungen