

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
37. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148  
"Kerngebiet Ortszentrum 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.

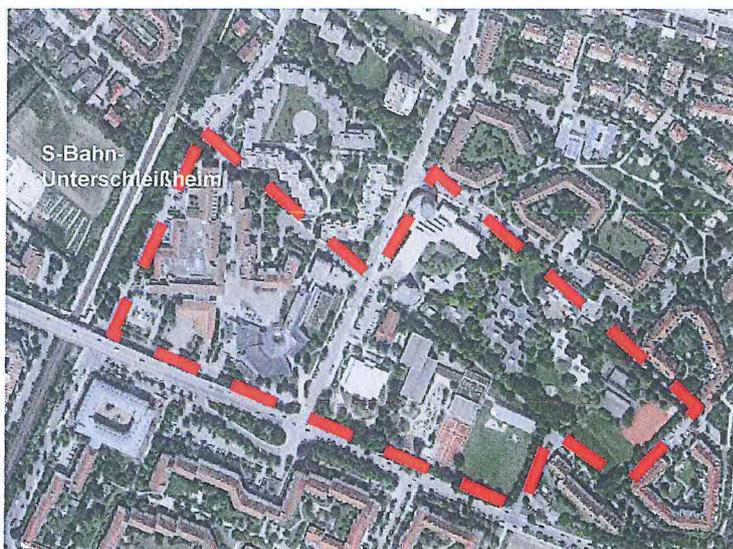
In seiner Sitzung am 11.04.2013 beschloss der Stadtrat für das Kerngebiet Ortszentrum Unterschleißheim die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Kerngebiet Ortszentrum Unterschleißheim“. Diesem Beschluss war der in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 28.01.2013 gefasste Beschluss zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans vorausgegangen. Diese Änderung umfasst die Umwidmung der Gebietskategorie von bereits bestehenden Baugebieten. In diesem Bereich soll, anstelle des Sondergebiets „Einkaufszentrum“, des Sondergebietes „Sonderschule für Sehgeschädigte“, eines Mischgebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf, ein einheitliches Kerngebiet ausgewiesen werden.

Parallel zur Änderung des Flächenutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 148 "Kerngebiet Ortszentrum Unterschleißheim" aufgestellt.

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Einkaufszentrum“, Sondergebiet „Sonderschule für Sehgeschädigte“, Mischgebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das im Süden der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet beherbergt das in den 80er Jahren entstandene neue Ortszentrum mit Rathaus, Postgelände, Einkaufszentrum (IAZ), Wohngebäude, das Ärztehaus und eine Reihe von wichtigen Dienstleistungen des kurzfristigen und gehobenen Bedarfs. Das Planungsgebiet ist bereits baulich genutzt. Das Kerngebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha.



 Planungsbereich

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich München im Landesentwicklungsprogramm Bayern ausgewiesen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) sollen Siedlungsschwerpunkte der Stadt- und Umlandbereiche München so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.2.1.1). In geeigneten Siedlungsschwerpunkten können mittelzentrale Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufszentren, bereitgestellt werden. Das Angebot kann bis hin zur vollständigen Wahrnehmung mittelzentraler Aufgaben reichen, sofern eine Auslastung hierfür zu erwarten ist und benachbarte zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in ihrer Aufgabenwahrnehmung nicht beeinträchtigt werden (A II (G) 2.2.1.2).

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 IV (Z)1.1).

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Ansiedlung eines neuen Einkaufszentrums und die Revitalisierung der Unterschleißheimer Ortsmitte entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Flächen sind überwiegend über die Raiffeisenstraße, den Münchner Ring und die umliegenden Straßen erschlossen. Gemäß dem vorliegenden Entwurf für eine Bebauungsplanaufstellung soll auch die Le-Crés-Brücke für eine weitere Erschließung genutzt werden.

#### ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinie 215, die Buslinie 219 und den S-Bahn-Haltepunkt Unterschleißheim erreichbar. Die Linien verkehren montags bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt. Eine Haltestelle liegt unmittelbar am Änderungsgebiet.

### Immissionsschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung soll ein Immissionsschutzgutachten erstellt werden.

## 1.3 Auswirkungen der Planung auf benachbarte Zentren

Für die Abwägung landesplanerischer Vorgaben wurde eine Studie zum künftigen Vorhaben durch die BBE Handelsberatung erstellt. Im Rahmen dieser Studie wurden die Auswirkungen des künftigen Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren in den umliegenden Kommunen analysiert. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine Gefährdung für diese Zentren darstellt.

Im Gutachten wird Folgendes aufgeführt: „Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung des zu revitalisierenden Einkaufszentrums IAZ mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.500 m<sup>2</sup> am Rathausplatz in Unterschleißheim haben ergeben, dass die Revitalisierung keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich ziehen wird.

Hinsichtlich der verkehrlichen Situation soll der Anschluss des Vorhabens über die benachbarte Brücke anhand eines Kreisverkehrs sichergestellt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes ist durch die Nähe zu den verdichteten Wohngebieten in der direkten Umgebung gegeben. Eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz befindet sich mit der Bushaltestelle und einer S-Bahnhaltestelle direkt am Standort.

Die von der Landesplanung vorgegebenen maximalen Abschöpfungsquoten und die damit verbundenen maximalen Verkaufsflächen in Relation zu den geplanten Verkaufsflächen des Planvorhabens werden überwiegend nicht eingehalten, weshalb diese im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gesondert geprüft werden müssten. Das Planvorhaben entspricht hinsichtlich der Sortimentsausrichtung einem innerstädtischen Einkaufszentrum und baut auf dem aktuellen Konzept des IAZ auf. Die Planung kann der Ansiedlung von mehreren Fachmärkten im Gewerbegebiet zuvorkommen, einer dispersen Einzelhandelsentwicklung in den dezentralen Lagen vorbeugen und eine sinnvolle Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an einem zentralen Standort ermöglichen. Insgesamt kann sich die Stadt Unterschleißheim durch das Revitalisierungsvorhaben des IAZ als ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt im regionalen Wettbewerb noch besser positionieren, die Kaufkraft vor Ort effektiver binden und überwiegend für das nördliche Umland noch attraktiver werden, ohne dass damit eine Schädigung der vorhandenen Strukturen in zentralen Versorgungsbereichen und in den umliegenden Kommunen einhergehen würde. Aufgrund der sehr guten Anbindung und geringen Distanz zu München muss damit gerechnet werden, dass weiterhin ein großer Teil der Kaufkraft nach München bzw. in die umliegenden Orte abfließt und die Stadt Unterschleißheim nicht das gesamte Potential des Einzugsgebietes abschöpfen kann. Gleichzeitig sind die positiven Entwicklungen für den zentralen Versorgungsbereich Rathausplatz zu erwähnen, welche diesen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich weiter stärken und ein qualitatives Gegengewicht zu den Gewerbegebieten schaffen werden, welche durch das Vorhaben an Attraktivität für potenzielle Investoren verlieren werden.“ (BBE-Gutachten vom September 2012, S. 69).

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Bei dieser Ausweisung ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebaulichen Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung ausgeführt, dass die dort dargestellten Nutzungen möglichst aufrecht erhalten werden sollen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des IAZ Kauflands (dieser Begriff umfasst den Neubau, sowie auch die Erweiterung der Verkaufsflächen und die Umnutzung des Postgeländes) erlauben keine Erhöhung der bisher im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkaufsflächen für die Einzelhandelsbetriebe. Ziel der Planung ist es, mit Hilfe der planerischen Umwidmung der Gebietskategorie, die hingefällige Erhöhung der Verkaufsflächen zu ermöglichen. Die gemäß § 7 der BauNVO gewählte Gebietskategorie „Kerngebiet“ erlaubt grundsätzlich die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen. Kerngebiete

dienen in erster Linie der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Verwaltungsgebäude. Wohnungen können nach Maßgabe des Bebauungsplanes weiterhin zugelassen werden. In Kerngebieten sind auch Vergnügungsstätten zulässig. Nachdem die Stadt bei dieser Planung eine Revitalisierung des Ortszentrums verfolgt und eine Aufwertung der zentralen Lagen, kann dem geplanten Vorhaben eine Gefährdung von städtebaulich integrierten Lagen nicht entgegen geführt werden.

Ferner sind, in einem künftigen Kerngebiet, die landesplanerischen Vorgaben nur im Hinblick einer Gefährdung von zentralen Einrichtungen bzw. Einkaufsgebieten benachbarter Kommunen zu prüfen. Damit ließe sich die Größe der Verkaufsflächen bzw. die vom Investor angestrebte Dimensionierung positiv beurteilen. Ein Kerngebiet bedarf eines gewissen Flächenumfanges und kann nicht auf einzelne Gebäude beschränkt werden. Der Umgriff wurde im beiliegenden Entwurf deshalb auch auf die Grundstücke Rathaus sowie Sehbehinderten- und Schulzentrum Raiffeisenstraße ausgeweitet.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Nutzung zum Teil entgegenstehen, ist eine Planänderung erforderlich, damit sich der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

### **3. Heutige Nutzung und Darstellung der Fläche**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtgebiet. Die Grundstücke sind seit dem Bau des neuen Ortszentrums in der zweiten Hälfte der 80er Jahre bereits baulich genutzt. In diesem Zentrum sind

- das Rathaus und Bürgerhaus,
- ein Einkaufszentrum sowie umliegende Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie,
- das Ärztehaus,
- die Post,
- verschiedene Wohn- und Bürogebäude,
- ein Hotel und
- die Stadtbibliothek angesiedelt.

### **4. Änderung**

#### **4.1 Umwidmung des**

- Sondergebietes Nr. 129 „Einkaufszentrum“,
- Sondergebietes Nr. 131 „Sonderschule für Sehgeschädigte“,
- Mischgebietes Nr. 130, sowie der
- Gemeinbedarfsfläche „Rathaus und Bürgerhaus“ und der
- Gemeinbedarfsfläche „KIGA und Schulzentrum Raiffeisenstraße“ in ein Kerngebiet „Ortszentrum Unterschleißheim“.

### **5. 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 entsprechende Maßnahmen (Erschließung) minimiert werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden diese Aussagen durch die weitere Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und dem Flächennutzungsplan beigelegt.

## 6. 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.

## 7. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Gemeinbedarf Rathaus, Bürgerhaus	1,3	0
Sondergebiet Einkaufszentrum	1,1	0
Sondergebiet Sonderschule	3,3	0
Mischgebiet	0,6	0
Gemeinbedarf Schulzentrum	2,4	0
<b>Kerngebiet (Neu)</b>	<b>0</b>	<b>8,7</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB (für den Bebauungsplan- Gesamtumfang)	0	0

Unterschleißheim, 29.04.2013

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister