

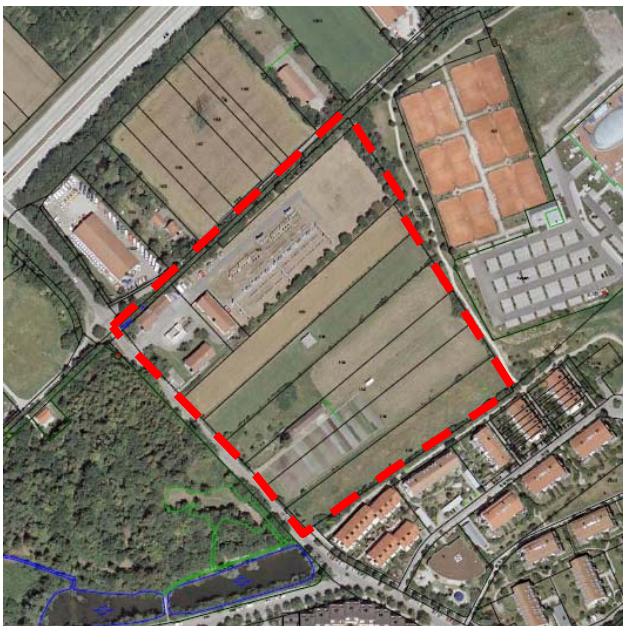
Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil II
„Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet,
Gemeinbedarfsfläche sowie Grünflächen
nordöstlich des Furtweges“

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, gehört zum bisher unbeplanten Bereich. Im Planungsgebiet entlang des Furtweges wurde in den letzten Jahren sukzessiv eine Umwidmung mehrerer Flächen zugunsten des Wohnungsbaues durchgeführt (WA 30, WA 36 und WA 34). Analog zu diesen neuen Wohngebieten ist die noch unbeplante Landwirtschaftsfläche von verschiedenartigen Nutzungen umgeben. Die Fläche ist weitgehend von Bebauung frei, obgleich sich in der Mitte ein Wohngebäude mit Gartenanlage befindet. Im Westen wird die Fläche durch den Furtweg erschlossen. Im Osten grenzt die Fläche an den Parkplatz des BallhausForums und der Tennisanlage. Im Norden wird die Fläche durch das Umspannwerk und eine geringfügige Bebauung flankiert. Im Süden grenzt die Fläche unmittelbar an das Wohngebiet (WA 30 Soz.), welches eine Mischung aus Reihen- und Geschoßwohnungsbau aufweist. Das Planungsgebiet ist fußläufig im Süden und Osten durch ein Netz wichtiger Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen.

Lageübersicht



Lage des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,84 ha.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

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

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheims trifft er hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung bzw. Landschaftsbewertung keine Aussagen. Im Flächennutzungsplan wurde das Gebiet als erster Planungsbereich dargestellt.

Die übergeordneten städtebaulichen Grundsätze gehen für diesen Bereich von einer längerfristigen städtebaulichen Aufwertung aus, welche sich beiderseits des Furtweges durch eine verstärkte Wohnnutzung nördlich der Landshuter Straße vollzieht. Die gewerbliche Nutzung, die in größerem Umfang und inselartig nur im Bereich des Geländes der Fa. EADS (ehemals Siemens) vorzufinden ist, soll sich wie bisher vorwiegend entlang der Landshuter Straße entfalten. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes entlang des Andreas-Danzer-Wegs wirkt sich nicht unmittelbar auf die geplanten Nutzungen aus.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 115 und Nr. 118 südlich und nördlich des Furtweges ist nun insgesamt eine städtebauliche Aufwertung dieser Bereiche für die Wohnnutzung eingetreten. Auch der Flächenbedarf für die Erweiterung bestehender Betriebe kann nicht mehr als sicher gelten, zumal die Tätigkeit mittelständischer ehemaliger Familienbetriebe nunmehr nicht im Vordergrund der planerischen Überlegungen steht.

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets baut grundsätzlich auf den vorhandenen Ortsstraßen auf. Im südöstlichen Bereich wird ein barriereloser Übergang zum südlich gelegenen Wohngebiet hergestellt, wo Spiel- und Grünflächen für das gesamte Wohngebiet zur Verfügung stehen.

Im Flächennutzungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes durch die Darstellung passiver Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Zum einen ist das Gebiet noch im Einzugsbereich der Schallbelastungen durch die BAB 92, zum anderen wirkt sich der Betrieb des BallhausForums und der Tennisanlage nicht unwesentlich auf die Wohnsituation aus. Das geplante Wohngebiet wird nur im östlichen Bereich von unmittelbaren Lärmquellen belastet (Parkplatz). Um die subjektive Wahrnehmung von störenden Anlagen zu verringern, sollen Grünflächen im östlichen Übergangsbereich einen optischen Abstand gewähren.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für das Gebiet „Am Weiher“ planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichern sollen. Vor dem Hintergrund der bisher umgesetzten Nutzungen im Bereich des BallhausForums und Warenhauses hat die Stadt den Anlass dieser Planung

darin gesehen, dort für die künftige bauliche Entwicklung einen Bauleitplan aufzustellen und diesen für die Verwaltung und die Einwohner im Zuge eines Aufstellungs- und Änderungsverfahrens verbindlich zu machen. Im Vordergrund dieser Planung stehen Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet) der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie auch der Nutzung eines Teiles der Freiflächen Rechnung getragen. Auch dem Bedarf nach weiteren Parkflächen für das BallhausForum soll mit der Planung entsprochen werden.

Der Siedlungscharakter soll durch die Ausweisung eines Grünzugs zwischen den Siedlungsflächen und der Parkfläche seine Durchlässigkeit erfahren..

Die Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Erweiterung des Parkplatzes BallhausForum unter Berücksichtigung von durchlässigen Grünflächen .
- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.
- Legalisierung der bisherigen Bebauung, wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll ist (Gewerbegebiet).
- Nur mäßige Abrundung des Wohnbaubestandes, hauptsächlich als Lückenfüllung zwischen jeweils bestehenden Bauflächen (Gewerbegebiet westlich der Versorgungsanlage und nördlich der Siedlung an der Burg).

Im Rahmen der weiteren Planung ist auf die Einhaltung eines Uferschutzes für den Bachverlauf (Moosach) zu achten.

Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die künftige Erschließung des Gewerbegebiets ist ausschließlich über den Furtweg sicherzustellen. Die Grundzüge der Erschließung sind nicht in die Plandarstellung aufgenommen. Der Anbindungspunkt ist bedarfsgerecht, d.h. unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung zu planen. Eine durchgängige Verbindung zwischen dem Furtweg, dem Andreas-Danzer-Weg und der Landshuter Straße soll nicht hergestellt werden. Eine Anbindung des geplanten Parkplatzes an den Furtweg soll nicht hergestellt werden. Die straßenrechtliche Widmung und Anordnungen am Furtweg sollen aufrechterhalten bleiben.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt nicht im fußläufigen Einzugsgebiet bestehender Bushaltepunkte.

Bauverbotszone


Der Änderungsbereich liegt im Bereich der sog. freien Strecke der angrenzenden BAB 92. Daher sind die aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes erforderlichen Bauverbotszonen von 40m Breite ab Fahrbahnrand nachrichtlich übernommen.

Denkmalschutz

Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

Lageübersicht



 Bodendenkmäler im oder in der Nähe des Planungsgebietes

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Die Errichtung von Tankstellen soll mittels Festsetzung im Bebauungsplan sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA 30) als auch im Gewerbegebiet (GE 30) ausgeschlossen werden.

Auf die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan hinzuwirken.

3. Umweltbelange

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt.

In dem Umweltbericht wurde festgehalten, dass die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotop zum Teil vorübergehend und im Wesentlichen als gering einzustufen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die bereits vorhandene Bebauung nicht erheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind gering. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung des Parkplatzes) sind nicht erheblich und können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden..

Das Gutachten weist darauf hin, dass sich bei Durchführung von Eingriffs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Güter ergeben, die nicht ausgleichbar wären.

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

Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde in den Gutachten der Fa. Müller BBM vom Dezember 2007, Januar 2008 und des Ing.-Büros Greiner vom Januar 2008 dargestellt. Eine weitere Studie des Büros Greiner vom April 2008 gibt über die Einwirkungen der Umspannstation der EON AG Auskunft.

Ergänzend hierzu, wird darauf hingewiesen, dass in der Studie zu den Auswirkungen des Umspannwerkes von Ing.-Büro Greiner vom 23.04.2008 eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets kritisch angesehen wurde. Die Berechnungen zeigen, dass bei einem auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatz gemäß Punkt 4 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber in den geplanten MI- und WA-Gebieten eingehalten bzw. unterschritten werden. Während der Nachtzeit kommt es in den Randbereichen der Plangebiete zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 3 dB(A). Diese Überschreitungen werden maßgeblich durch die Schallemissionen des 40 MVA-Transformators RU 1 des Umspannwerkes verursacht. Hierbei wurde der geräuschintensivste Betriebszustand zugrunde gelegt, der in den Sommermonaten zeitweise auftritt, wenn die Kühlung des Transformators durch 8 Axialventilatoren erforderlich ist. Dieser Zeitraum stimmt mit dem Aufenthalt von Menschen während der Sommermonate im Freien überein. Die deutlich geringeren Schallemissionen des 40 MVA-Transformators RU 2 sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen zur Reduzierung dieser Einwirkungen können nicht im Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt werden, da aktiven Maßnahmen außerhalb des Emissionsgebietes eine geringe Wirkung beigemessen wird. Diese Reduzierungen können also nur mit Zustimmung des Betreibers und auf Kosten des Vorhabensträgers des Wohnbaugebietes umgesetzt werden. Da der Stadt weder eine Zustimmung der EON AG für die Umsetzung solcher Maßnahmen vorliegt, noch eine Bebauungsplanung bzw. ein Investor in Sicht ist, wird in diesem Planungsstadium auf eine Erweiterung des Wohnbaugebietes verzichtet.

Zusätzlich erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Straßenbauträgers der BAB 92 gehen.

Gewässerschutz

Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist eine unterirdische Versickerung regelmäßig nicht möglich. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Baugrenzen bzw. GRZ sollten dem Rechnung tragen und ausreichend Raum für Muldenversickerungen vorsehen.

Aufgrund des hohen Grundwasserpegels soll die Errichtung von Tankstellen mittels Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Dort, wo ins Grundwasser einbindende Gebäudeteile geplant werden sollen, sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

4. Änderung

4.1 Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der östlichen und nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets.

Begründung

Zur Schließung einer Baulücke und Abrundung des Wohnbaubestandes wird ein Teil der Landwirtschaftsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

Zur Umsetzung der geplanten Schutzmaßnahmen im Planungsbereich werden sowohl passive als auch aktive Maßnahmen im Baugebiet dargestellt.

4.2 Umwidmung einer Teilfläche für eine Versorgungsanlage in ein Gewerbegebiet (eingeschränkt). Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der nördlichen und östlichen Grenze des Gewerbegebiets.

Begründung

Zur Sicherung des Bestandes wird ein Teil der Fläche für die Versorgungsanlagen in ein Gewerbegebiet umgewidmet. Zur Umsetzung der geplanten Schutzmaßnahmen im Planungsbereich werden sowohl passive als auch aktive Maßnahmen im Baugebiet dargestellt. Zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets soll das Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplanes mit Emissionseinschränkungen festgesetzt werden (GEe).

4.3 Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ als Erweiterung des bestehenden Parkplatzes. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der westlichen und südlichen Grenze der Gemeinbedarfsflächen.

Begründung

Zur Sicherung eines erhöhten Bedarfs für den Betrieb des BallhausForums wird die bestehende Parkanlage in westlicher Richtung erweitert. Zur Umsetzung der geplanten Schutzmaßnahmen im Planungsbereich werden sowohl passive als auch aktive Maßnahmen im Baugebiet dargestellt. Diese sollen nicht nur zum Schutz des geplanten Wohngebiets dienen, sondern auch zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung beitragen.

4.4 Darstellung einer Grünfläche zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche.

Begründung

Zur Sicherung eines optischen Abstands zwischen dem Betrieb der Gemeinbedarfsfläche und der geplanten und bestehenden Wohngebiete wird eine Grünfläche ausgewiesen. Diese Flächen sollen auch die Durchlässigkeit der jeweiligen Nutzungen längerfristig sichern. Auch für die Umsetzung

eines zielgerechten Immissionsschutzes trägt die Ausweisung der Grünfläche bei.

4.5 Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Umspannwerkes der EON AG.

Begründung

Den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Greiner vom 23.04.2008 zufolge, werden während der Nachtzeit in den Randbereichen der Plangebiete Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 3 dB(A) festgestellt. Diese Überschreitungen werden maßgeblich durch die Schallemissionen des 40 MVA-Transformators RU 1 des Umspannwerkes verursacht.

Die Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen zur Reduzierung dieser Einwirkungen können nicht im Allgemeinen Wohngebiet umgesetzt werden, da aktiven Maßnahmen außerhalb des Emissionsgebietes eine geringe Wirkung beigemessen wird. Diese Reduzierungen können also nur mit Zustimmung des Betreibers und auf Kosten des Vorhabensträgers des Wohnbaugbietes umgesetzt werden.

4.6 Darstellung des Gewässers III. Klasse (Moosach) und eines Grünstreifens als Uferschutz an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes.

Begründung

Zum Schutz des vorhandenen Gewässers III. Klasse wird die Darstellung des Verlaufs und eines Schutzstreifens aufgenommen.

4.7 Darstellung des Planzeichens Denkmalschutz (D)

Begründung

Zum Schutz möglicher Kulturdenkmäler im Planungsbereich wird im Flächennutzungsplan das Planzeichen (D) dargestellt. Dieses Planzeichen deutet nicht auf bereits vorhandene Denkmäler (Planzeichen 14.3 PlanzV), sondern weist auf die Möglichkeit hin, dass welche bei der baulichen Umsetzung gefunden werden könnten. Dies ist deshalb erforderlich, da das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft einer festgestellten ehemaligen Burgstall befindet.

5. Ausgleichsfläche

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich zu erbringen (§ 1 a BauGB). Entsprechend der Eingriffsschwere wird der Ausgleichsbedarf auf 0,82 bis 1,64 ha geschätzt. Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1058 analog zum Ausgleichskonzept auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1057.

6. Flächenbilanz

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

| Art der Nutzung | Bestand in ha | Änderung in ha |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Landwirtschaftsfläche | 3,34 | 0 |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 1,39 | 1,06 |
| Grünflächen | 0,11 | 1,45 |
| Allgemeines Wohngebiet | 0,0 | 0,97 |
| Gewerbegebiet | 0,0 | 0,36 |
| Gemeinbedarfsfläche | 0,0 | 1,0 |
| Gesamt | 4,84 | 4,84 |
| Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB | | 0,82 – 1,64 |
| | | |

Unterschleißheim, 05.11.2007
18.02.2008
15.09.2008
20.07.2009

Rolf Zeitler
Erster Bürgermeister