

Vorlage Nr.: 2-BV/047/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 17.05.2019  
Verfasser: Knott Annette

---

**Stellungnahme zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans der Stadt Unterschleißheim im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium  
04.06.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Stadt Garching wurde an den bisherigen Verfahrensschritten nicht beteiligt. Die erstmalige Beteiligung erfolgt jetzt im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme im Rahmen der Auslegung – Sachverhalt:

Auszüge aus der Begründung:

Wohnstandort

Der zukünftige Wohnungsbedarf soll vorrangig durch Innenentwicklung gedeckt werden. Sofern das Innenentwicklungspotenzial für die Deckung des Wohnungsbedarfs nicht ausreicht, sollen nur solche Flächen neu in Anspruch genommen werden, die mit geringem Aufwand erschlossen werden können und sich in fußläufiger Entfernung zu den Ortszentren, zur S-Bahn sowie zu Schulen und Grünanlagen befinden.

Die Einwohnerzahl soll moderat wachsen. Aufgrund der dichten Besiedelung in Unterschleißheim soll der Wohnstandort behutsam weiterentwickelt werden. Zukünftige Bau und Wohnformen sollen vor allem den Anforderungen von Familien mit Kindern sowie von Senioren entsprechen. Angestrebt wird ein differenziertes Wohnungsangebot, welches auch für die Beschäftigten der Unterschleißheimer Betriebe attraktiv ist. Auf diese Weise soll mittel- bis langfristig die Zahl der Ein- und Auspendler reduziert und Verkehr vermieden werden.

Gewerbe

Die Stadt Unterschleißheim strebt eine langfristige Sicherung des Wirtschaftsstandortes Unterschleißheim an. Dazu soll das bestehende Gewerbegebiet zwischen der BAB 92 und der Bahnlinie neu strukturiert und städtebaulich aufgewertet werden. Die Stärkung des Gewerbegebietes als High-Tech-Standort spielt dabei eine wichtige Rolle. Eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebieten ist aufgrund ausreichender Flächenreserven nicht erforderlich.

Nahversorgung

Die beiden bestehenden Nahversorgungszentren Bezirksstraße und Rathausplatz sollen gestärkt werden. Kleinere fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte sollen erhalten, gestärkt und an geeigneten Standorten ergänzt werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist in Unterschleißheim insgesamt sehr hoch. Aufgrund dessen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB für Unterschleißheim eine

wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Vorhandene Potenziale im Bestand sollen durch Aktivierung, Umwidmung und baulicher Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Neben der Vermeidung von übermäßiger Versiegelung wird auch die bestehende verkehrliche, wirtschaftliche und soziale Infrastruktur optimal ausgelastet. In Unterschleißheim sollen neue Wohnbauflächen so entwickelt werden, dass sie im Einzugsbereich der o.g. Infrastruktur liegen. Am Siedlungsrand soll unter Berücksichtigung des Landschafts- und Stadtbildes der Lückenschluss durch eine ausgewogene Arrondierung ergänzt werden. Umwidmungen im Siedlungsbereich z.B. von einer Mischgebietsfläche zu einer Wohnbaufläche erfolgen im Sinne der Innenentwicklung.

#### Schulen

Für weiterführende Schulen sind keine weiteren Flächen ausgewiesen worden.

#### GTU – Geothermie AG

Aussagen zu weiteren Bohrungen werden in der Begründung nicht getroffen.

#### Windkraftstandorte

Es erfolgt keine Darstellung von potenziellen Windkraftstandorten (Begründung: in Frage gekommener Standort wegen Sonderflugplatz Oberschleißheim nicht möglich)

Den beiliegenden Entwicklungsplan ist zu entnehmen, dass in Lohhof-Süd keine Entwicklung erfolgt, die einen Verkehrszuwachs auf der B13 zur Folge hat.

Auch die Karte „Entwicklung des Gewerbegebiets“ nördlicher Teil stellt Aufwertungspotenzial des bestehenden Gebiets mit einer verbesserten Verkehrserschließung dar.

Die angestrebte Entwicklung sollte keine Auswirkungen oder Konfliktpotenzial auf die Entwicklung der Stadt Garching haben. Die Stadt Garching bittet um Beteiligung an nachrangigen Bebauungsplanverfahren, die insbesondere die Entwicklung Lohhof-Süd sowie die gewerbliche Entwicklung zum Inhalt haben.

### **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt keine Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abzugeben. Die Stadt Garching bittet um Beteiligung an nachrangigen Bebauungsplanverfahren, die insbesondere die Entwicklung Lohhof-Süd sowie die gewerbliche Entwicklung zum Inhalt haben.

### **III. VERTEILER:**

#### BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

#### ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

#### Anlagen:

Entwicklung Lohhof Süd, Entwicklung Gewerbegebiet (Nördlicher Teil)

## Entwicklung Gewerbegebiet (Nördlicher Teil)

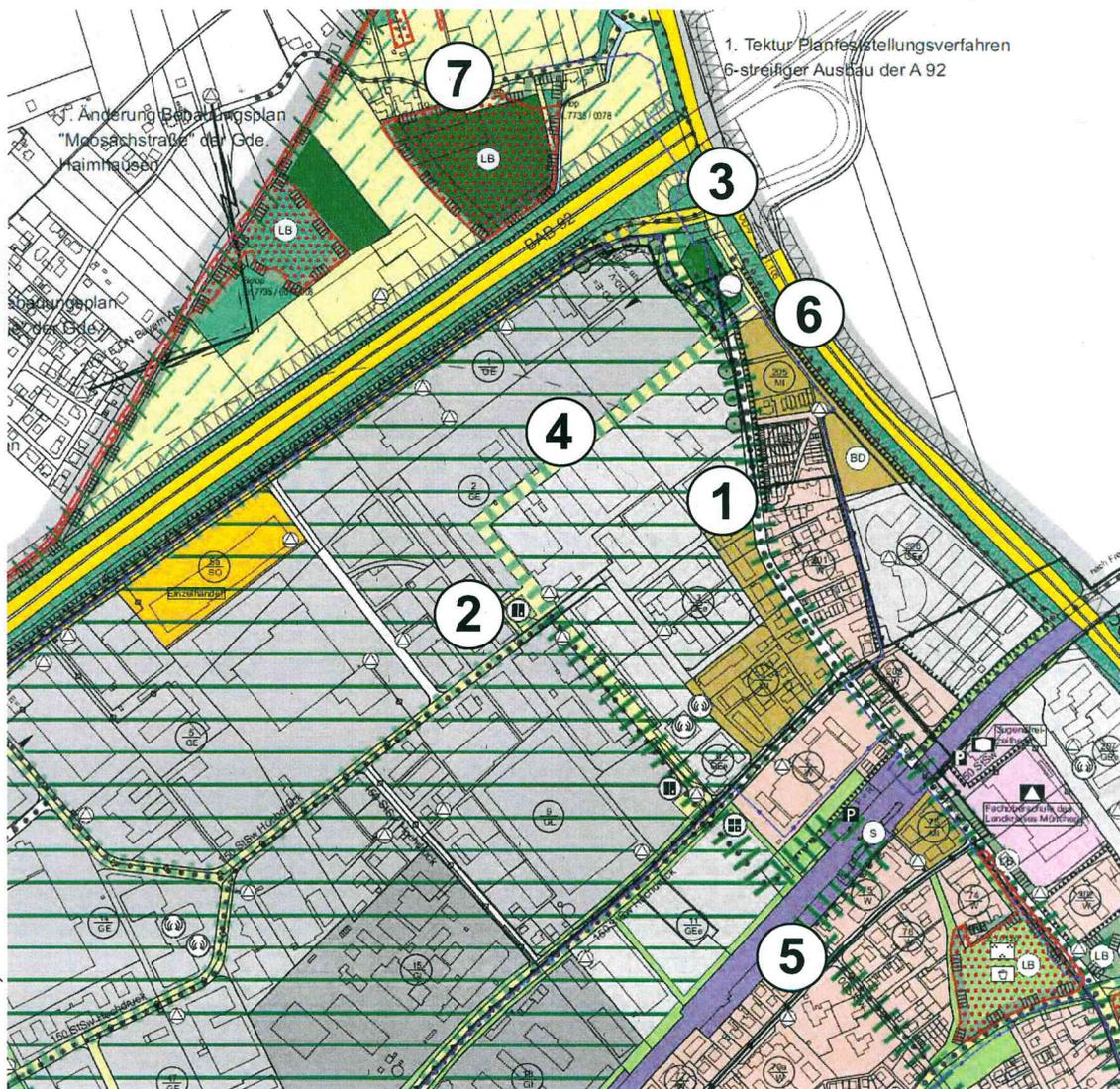


Abb. 28: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie

Übergeordnete örtliche Grünverbindung entlang der Achsen und Verbesserung der Grün-  
ausstattung auch auf den privaten Grundstücken. Die Plätze entlang der Achsen dienen  
dem GE-Standort als Orientierungsmerkmal, aber auch als wichtige Kommunikations- und  
Erholungsfläche der dort arbeitenden Bevölkerung.

- ① „Dorfachse“ – Herausnahme des gewerblichen Verkehrs
- ② „Erlebnisachse“ – Konzentration von Freizeitnutzungen wie Diskotheken, Gastronomie, Ateliers, Sporteinrichtungen
- ③ Optimierung der Anschlussstelle in Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Orientierung
- ④ Neue Erschließung im Gewerbegebiet
- ⑤ Zweiter S-Bahnzugang zum Gewerbegebiet und zum Ort
- ⑥ Umwidmung des Mischgebietes im Bereich der neuen Erschließung in Gehölzflächen
- ⑦ Die Änderung zum Dorfgebiet „Inhauser Moos“ wird nicht mehr vorgenommen

Entwicklung Lohhof-Süd

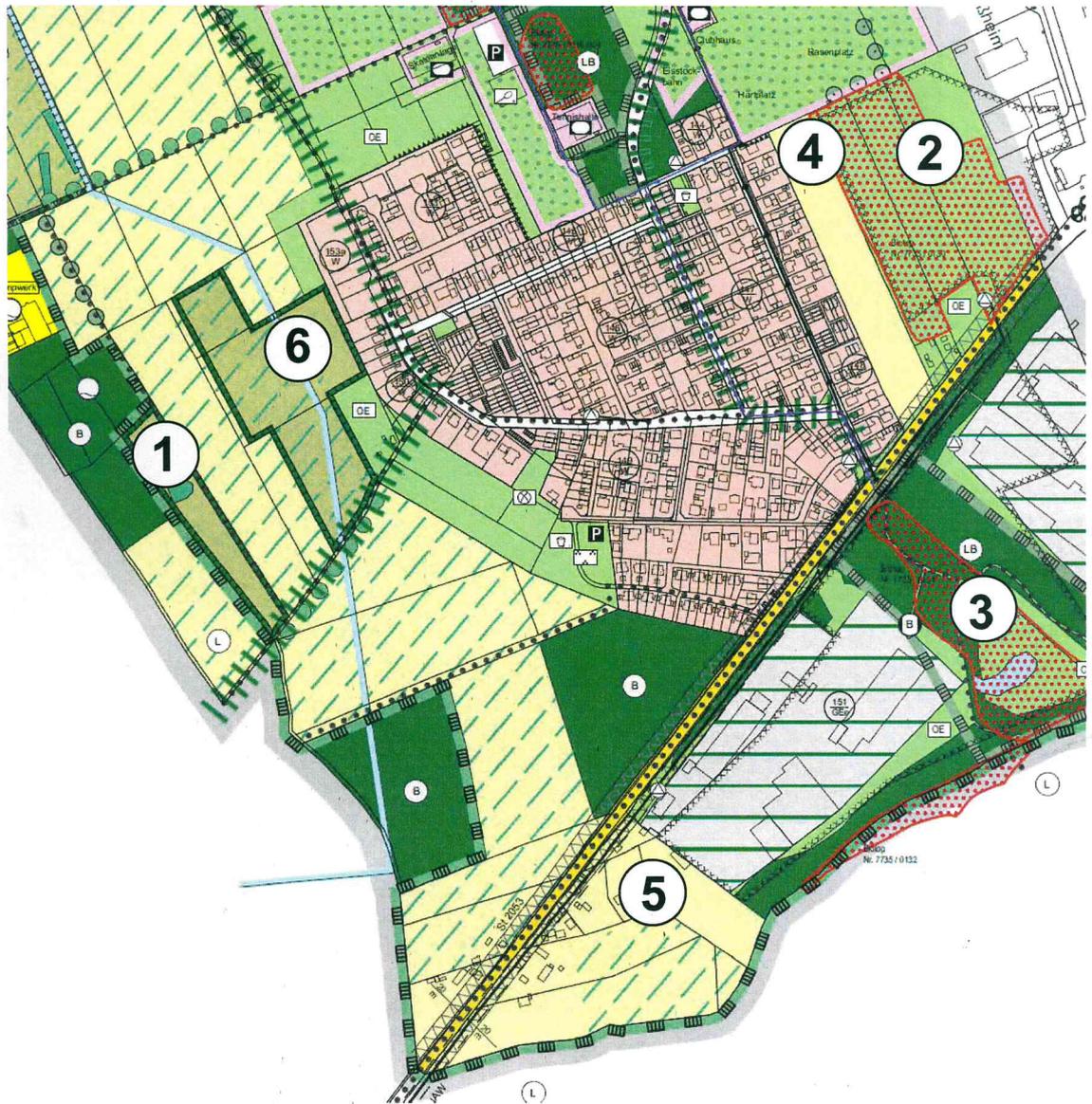


Abb. 25: F-Plan Ausschnitt – Lohhof Süd

- ① Auf die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstung wird verzichtet. An dieser Stelle wurden Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB realisiert.
- ② Die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstungsfläche wird herausgenommen und in eine Grünfläche umgewidmet
- ③ Die Darstellungen als Grünflächen werden in der Neuaufstellung ergänzt durch zusätzliche Waldflächen
- ④ Darstellung der Fläche östlich des Wohngebiets in Lohhof Süd als Landwirtschaftsfläche
- ⑤ Anpassung der Landwirtschaftsfläche an den Bestand
- ⑥ Darstellung der Ausgleichsfläche für den Gewerbepark westlich der Landshuter Straße