

Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschleißheim
18. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 c
"Gewerbegebiet Carl-von-Linde-Straße, Teil Nord-Ost"

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich liegt nördlich der Bahnlinie, südlich der Carl-von-Linde-Straße.

Die Fläche grenzt im Osten zum bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA/7) und zum Industriegebiet (GI/18) der Firma Linde.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 c werden die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrums geschaffen.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Bürokomplexes mit Dienstleistungsflächen.

Für die weitere Planung ist vorgesehen, die bisherige Nutzung des Geländes (Bauhof, Lagerplatz, Maschinenwerkstatt) aufzugeben und eine intensive Bebauung herbeizuführen.

In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist für den östlichen Teil des Geländes eine Teilfläche für eine Mischnutzung und als Übergang zum bestehenden Wohngebiet vorgesehen. Gemäß dem dazugehörigen Erläuterungsbericht trug diese Ausweisung der besonderen Schallschutzproblematik Rechnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 c ist eine Erweiterung der Gewerbefläche in östlicher Richtung vorgesehen.

Da mit Hilfe einer Emissionsbeschränkung für das ganze Gebiet den Belangen des Immissionschutzes Rechnung getragen wird, kann bei der geplanten Nutzung auf die funktionelle Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet verzichtet werden. Damit können zusätzliche Nutzflächen in die Gesamtplanung des Geländes gewonnen werden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes wird auf den Bescheid des Landratsamtes München vom 29.03.2007 verwiesen. Nach diesem Bescheid sind die Sanierungsmaßnahmen für das Gelände der Fa. Moll GmbH durchgeführt. Es werden keine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich des Bodenschutzes festgesetzt. Keine Kontrollmaßnahmen sind hierfür mehr erforderlich.

Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetzes 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.

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.

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

Die höchsten Grundwasserstände können mit 470,5 müNN angenommen werden.

2. Änderung

Umwidmung einer Fläche als Mischgebiet(MI/10) in eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe/11).

Die Erschließung soll gem. Bebauungsplan durch die Carl-von-Linde-Straße gesichert werden. Immissionschutzrechtliche Belange sind Mithilfe von Festsetzungen (Flächebezogene Schallleistungspegel) im Bebauungsplan zu entsprechen.

Begründung

Zur Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Büro- und Dienstleitungskomplexes, trägt die Umwidmung der Gebietskategorie bei. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung dient dazu, mögliche Beeinträchtigungen zum östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet innerhalb des zulässigen Rahmens zu halten.

3. Ausgleichsfläche

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist kein Ausgleich zu erbringen (§ 1 a BauGB).

4. Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand In m²	Neue Fassung in m²
Mischgebiet (MI/10)	3.920	0
Gewerbefläche (GE/11)	30.068	33.988
Gesamtfläche	33.988	33.988

Unterschleißheim, 25.06.2000
10.06.2002
30.06.2008

Rolf Zeitler
Erster Bürgermeister