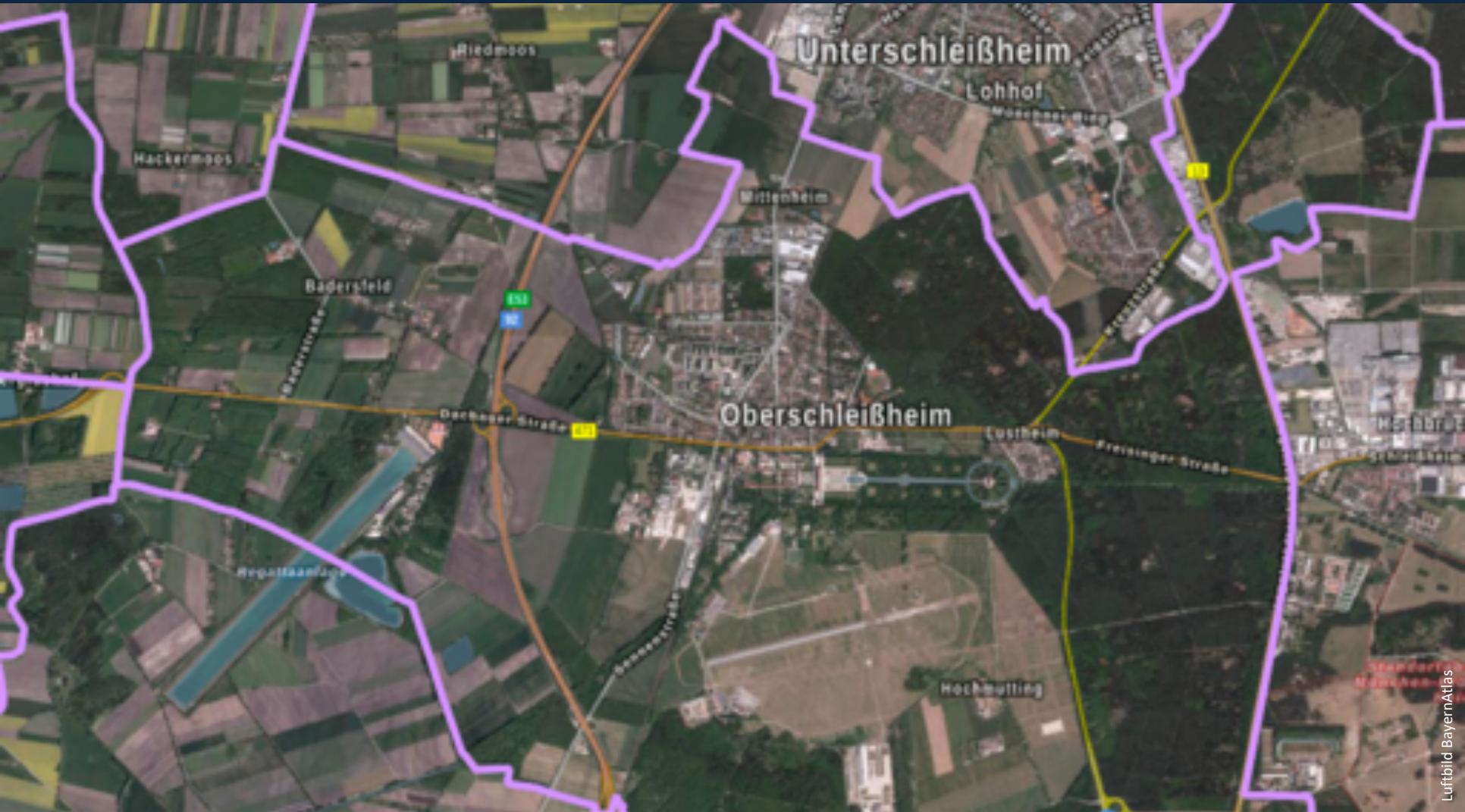


# Gemeinde Oberschleißheim

## Entwicklung von Gewerbestandorten im Gemeindegebiet



# Ausgangslage



- **Haushaltssituation der Gemeinde Oberschleißheim**
  - **kostenintensive Aufgaben** stehen an (Hallenbad, Brücke, Feuerwehrhaus)
  - Das Steueraufkommen muss deshalb **langfristig stabilisiert** werden
  - Oberschleißheim belegt mit **Steuereinnahmen** von 1.360 € pro Einwohner im Jahr 2017 nur **Platz 27 von 29** Gemeinden des Landkreises München
  - in Oberschleißheim nehmen die **Gewerbesteuereinnahmen** mit 34,4% einen vergleichsweise geringen Anteil am Gesamteueraufkommen ein (2017; Landkreisdurchschnitt: 63,4%)
- **Neuansiedlung von Gewerbe** zur Sicherung und Verbesserung der Einnahmen und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze

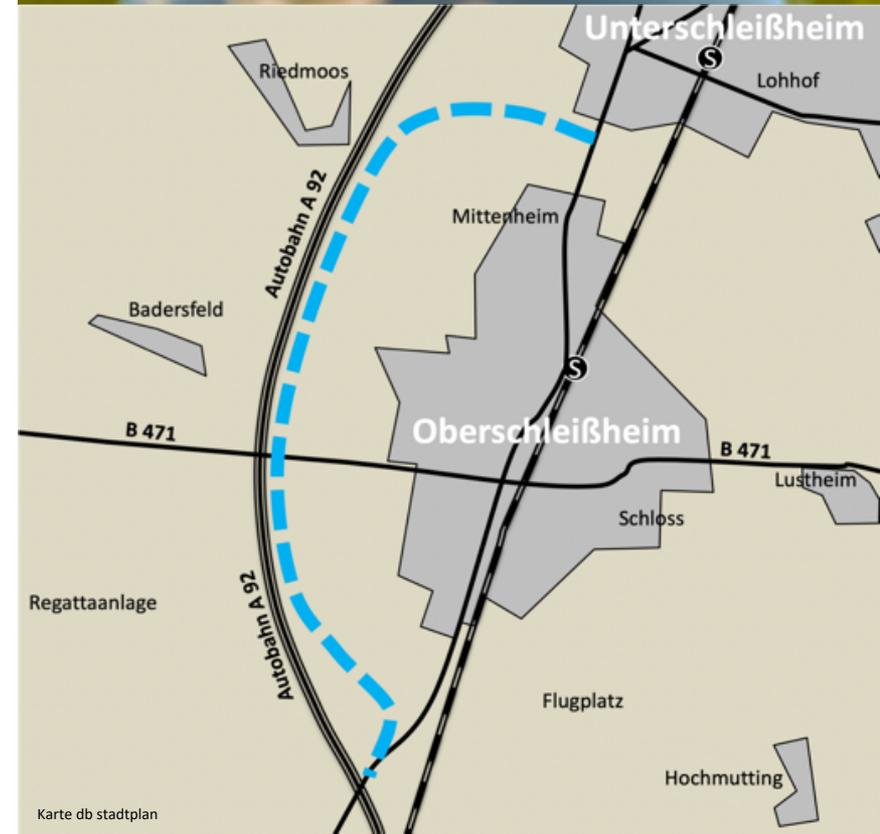
# Ausgangslage

## Standortvorteile in Oberschleißheim

- Synergieeffekte mit Betrieben und Universitätseinrichtungen im Umfeld
- Ort mit eigener Identität
- hoher Freizeitwert
- Nähe zu zwei Autobahnen
- neue Ortsumfahrung (genaue Trassenführung noch unbekannt)
- Nähe zur Landeshauptstadt München und zum Flughafen
- Ausgleichsflächen im Umfeld verfügbar



Foto pixabay



Karte db stadtplan



# Ausgangslage

## Bestehende Nachfrage an Gewerbeflächen

- **Mix** von leichter Produktion, Forschungs-/Laborflächen sowie Büros und zugehörige Lagerflächen
- “Technologepark“
- keine Großlogistik, keine reinen Retailer (z.B. Autohaus), keine Schwerindustrie

kein klassisches Gewerbegebiet sondern ein  
**Technologiepark**



# Angebote für kurze Wege

- Gastronomie
- Einkaufen
- Konferenz
- Kinderbetreuung
- Boardinghouse
- Dienstleistung



# Umweltverbund aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr



Ziel: ein hoher Anteil des Verkehrs mit dem Umweltverbund

- Gute ÖPNV-Erschließung
- Bike- und Roller-Sharing-Angebote für die gebietsinterne Mobilität



# Mobilität und Logistik

- Mobilitätsmanagement
- Bushaltstellen
- Fahrradservice
- Lastenräder
- Zentrales Parkhaus
- mehr Platz im Straßenraum für Fußgänger und Radfahrer
- E-Ladestationen
- Flottenpool, Car-Sharing/E-Fahrzeuge für Firmen
- Packstation



# Ökologie

- Energiebedarf minimieren
- quartierseigene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte
- Dach und Fassadenbegrünung
- Photovoltaik (Dach und Fassade)
- Minimierung der Versiegelung
- Verdunstungsflächen





# Ausgangslage

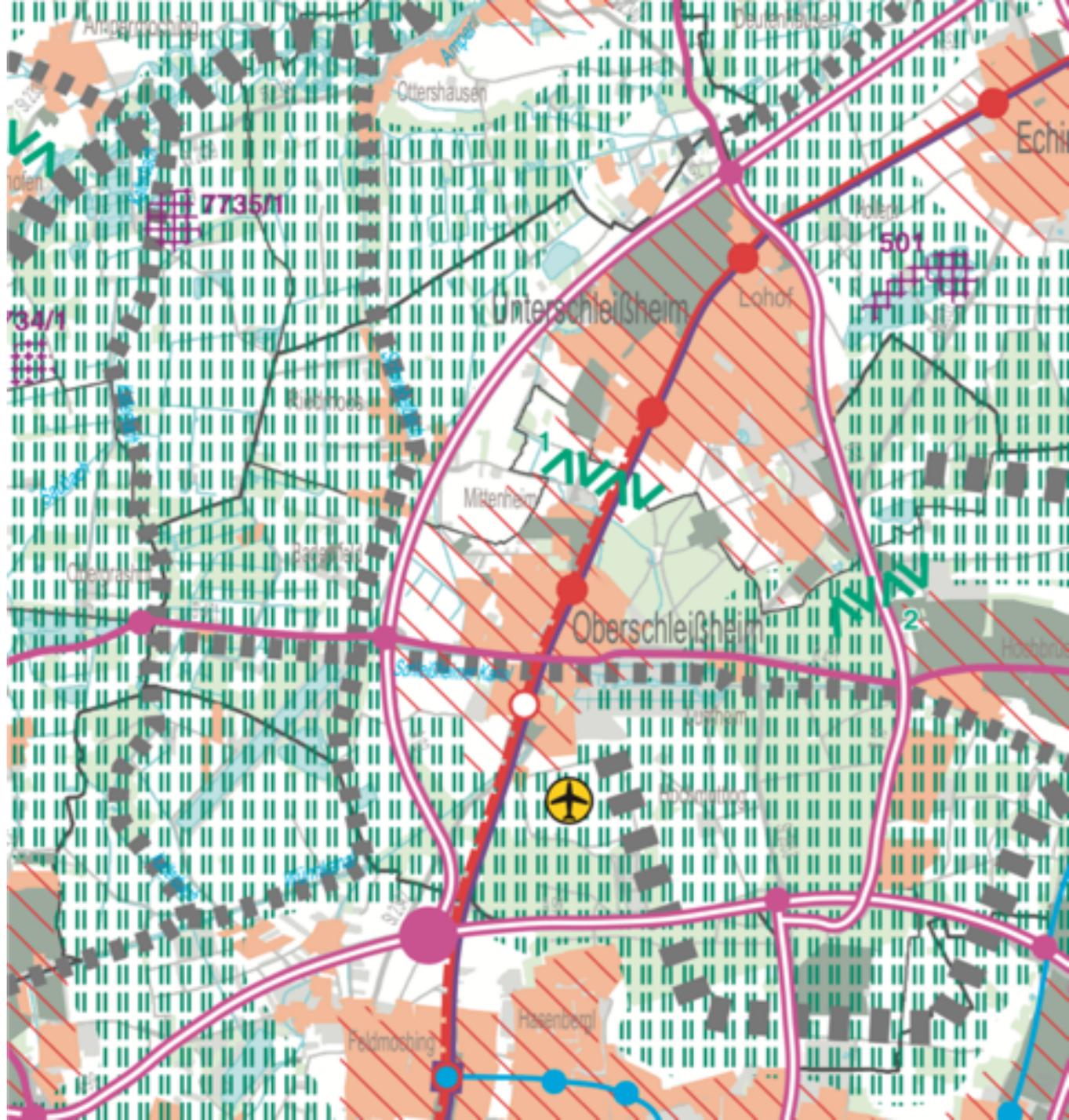
## Planerische Anforderungen an einen Standort

- Ca. **15 ha** Bruttobauland
- Für Gewerbe gut nutzbar (**ebenes Gelände, geeignete Grundstückstiefen** herstellbar)
- **Gut verkehrlich erreichbar**, insbesondere auch mit LKW (Nähe zum Autobahnnetz)
- Möglichst **wenig Störungen für Wohnnutzungen**, auch nicht in den Nachbargemeinden
- **Grundstücksparzellen mit ca. 2.000 qm bis 10.000 qm**, flexibel verwendbar

Die Neuschaffung von Gewerbeflächen bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft und ist kostenintensiv

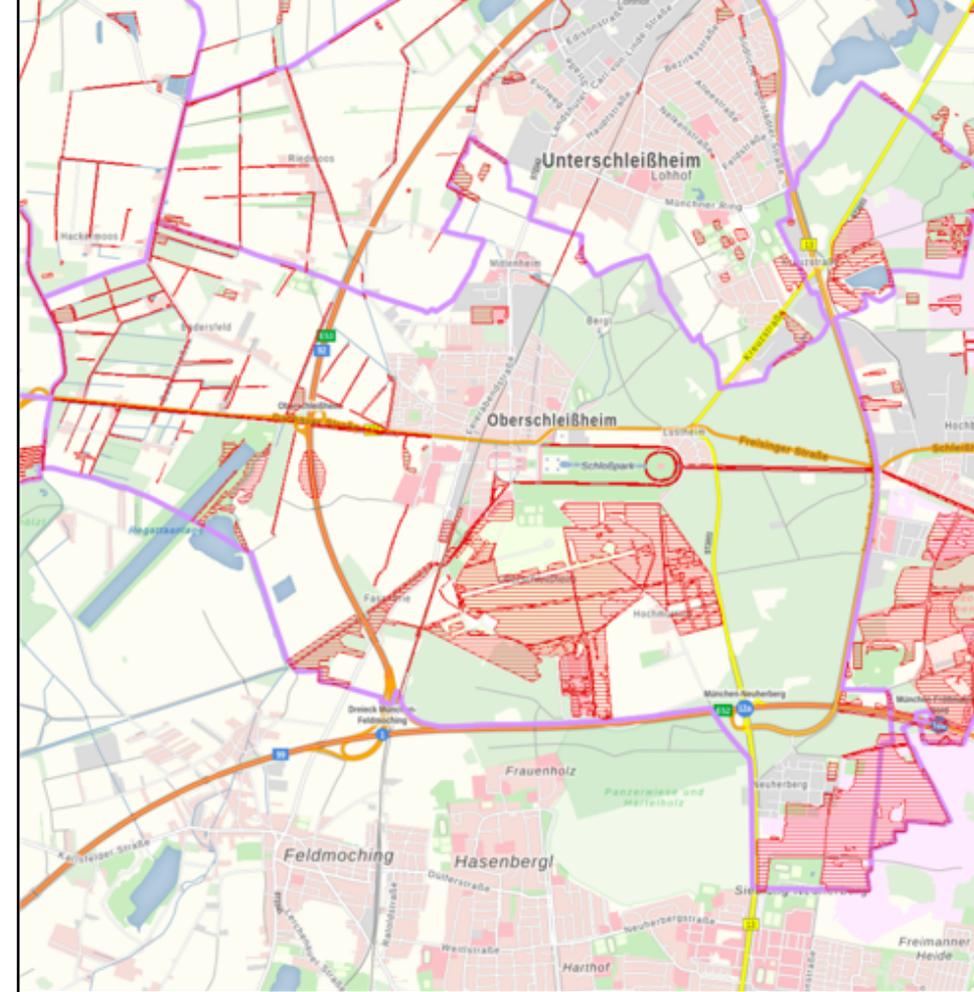
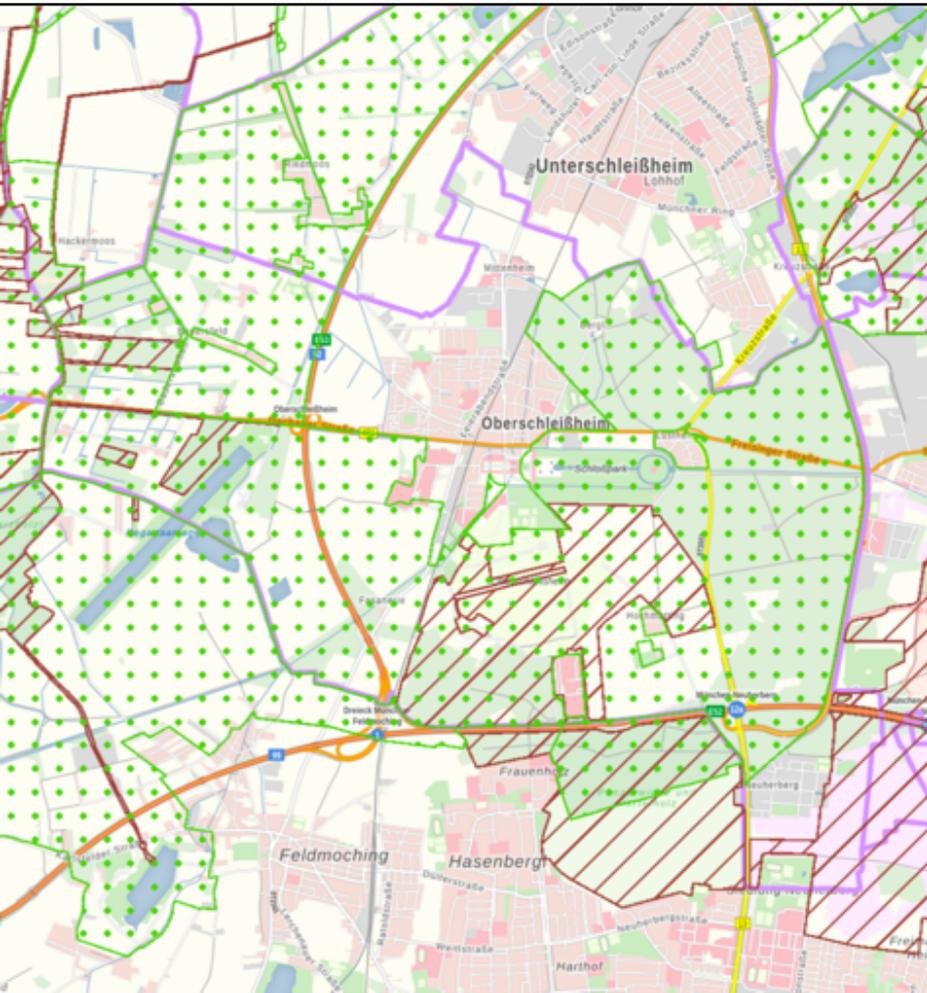
- **Nachweis der Notwendigkeit und Prüfung von Alternativen**

# Regionalplan



Regionalplan München, Karte Siedlung und Versorgung, Stand 25.2.2019

# Natur und Landschaft



Biotope, BayernAtlas, 16.6.2019

Landschaftsschutzgebiete,  
Naturschutzgebiete, BayernAtlas, 16.6.2019



## Bodentypen

### Legende

#### Bodentyp

- Moorböden
- Mineralböden
- Grünland

#### Planungsgrundlagen

- Übergangsbereich
- Gemeindegrenze

Standort A: 53,7% Mineralböden & 46,3% Moorböden

Standort C: 50,1% Mineralböden & 49,9% Moorböden

Standort E: 100,0% Mineralböden & 0,0% Moorböden

Quelle:  
© 2019  
Bayerische Landesagentur für Umwelt  
Geoinformationssysteme (GIS) des Bayerischen Staatsministeriums

Übergangsbereich	Übergangsbereich	Übergangsbereich

Umweltverträglichkeit von Vorhaben zur Entwicklung von Gewerbestandorten im Gemeindegebiet Osnabrück

**Bodentypen**  
(Zusammengefasst nach organischen und mineralischen Typen)

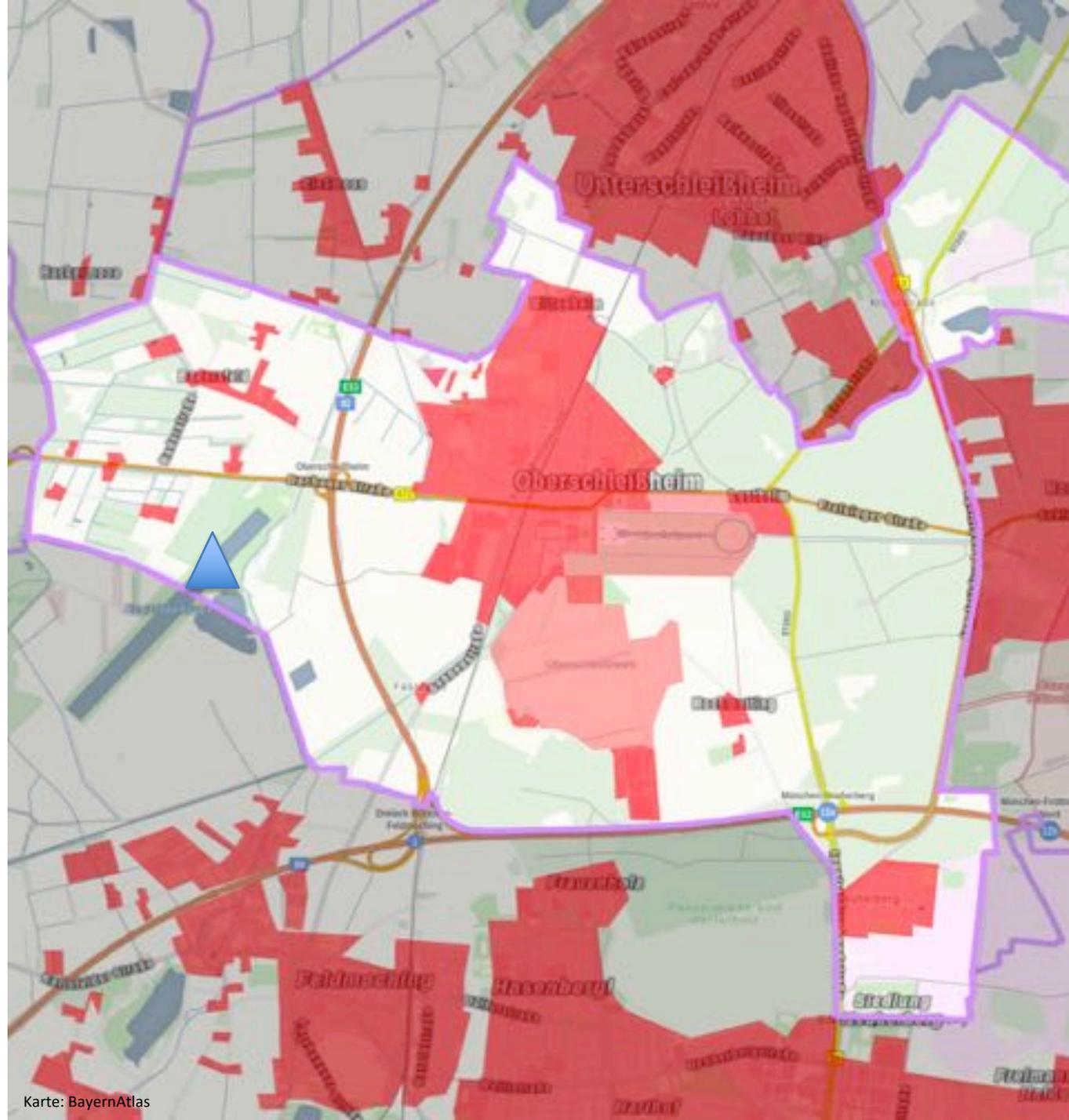
Standort	Übergangsbereich
Gemeinde Osnabrück Friedberg 12-14 82236 Osnabrück	1:0000 1:5000 1:7500 1:10000

**psu** Prof. Dr. Ingrid Isenhardt Institut für Informatik  
 Universität zu Köln  
 SFB 81/01  
 50676 Köln  
 0221 4759-1111  
 0221 4759-1112  
 0221 4759-1113

**PSI | Karte 2**  
 19.05.2019  
 Maßstab: 1:1000  
 Datum: 19.05.2019  
 Blatt: 19.05.2019

# Eignungsprüfung

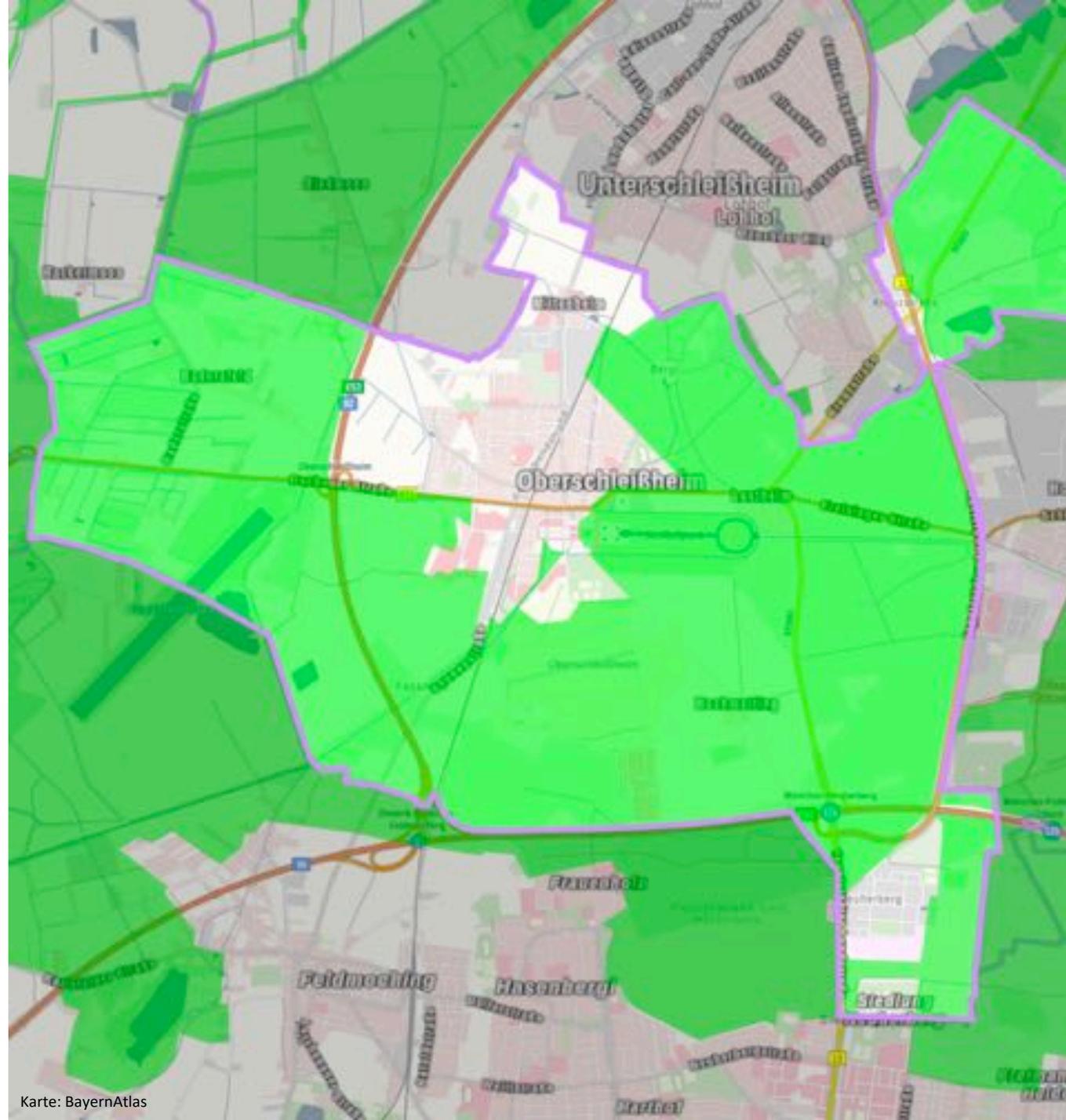
- Siedlungsflächen und Anlagen von überörtlicher Bedeutung
- Anbindegebot





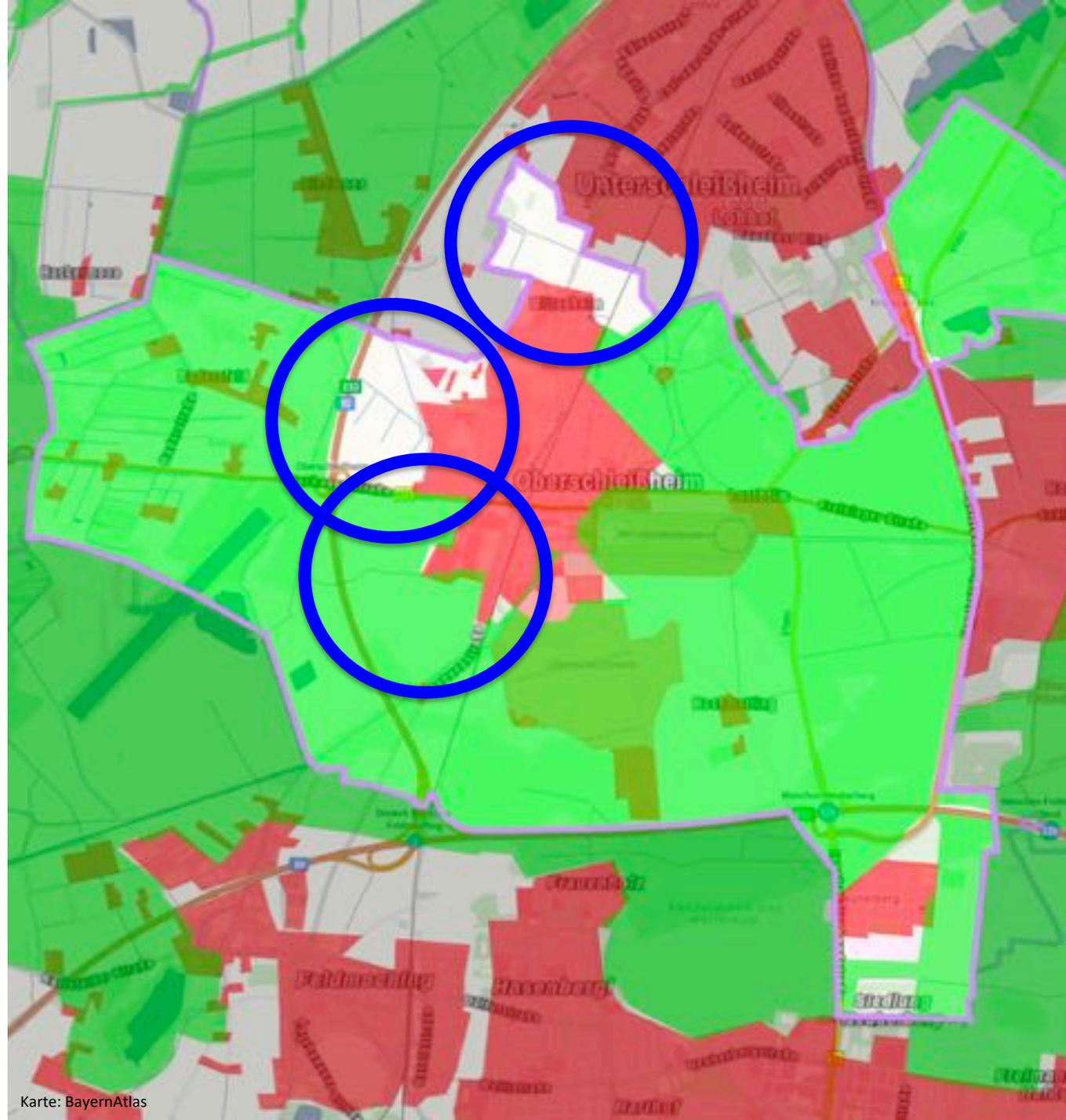
# Eignungsprüfung

- Natur und Landschaft



# Eignungsprüfung

- Überlagerung



# Standortprüfung



A

B

D

C

E

Unterschleißheim

Lohhof

Mittenheim

Oberschleißheim

Lustheim

Hochmutting

Badersfeld

Riedmoos

Kermooß

Regattaanlage

Ortsumfahrung

E53

92

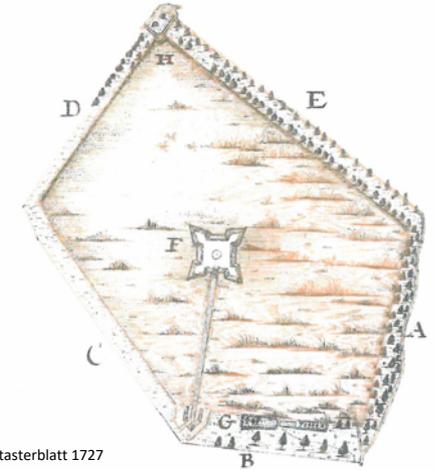
471

13

# Standortprüfung

## Fläche A

- ca. 25 ha
- Anschluss an Gewerbegebiete Unterschleißheim
- Anbindegebot erfüllt, Synergieeffekte möglich
- Abstimmung mit Unterschleißheim erforderlich
- 250 m Trenngrün zw. Ober-/Unterschleißheim erhalten
- Ausgleichsflächen als Basis für „Moos-Haide-Park“
- Nähe zum Wohngebiet Ringhofferstraße führt zu Nutzungseinschränkungen
- Eingriffe in Bodendenkmal „Weiherhaus“ und ggf. in die Waldstücke > Eingriffe minimieren!
- Erschließung über Umgehungsstraße > abgestimmt planen!
- ÖPNV-Erschließung verbessern
- Radwegerschließung verbessern
- neue Autobahnanschlussstelle Riedmoos wäre positiv



Katasterblatt 1727





R2  
E53

Unterschleißheim

Gewerbe

Koryphäum

Kita

A

Versorgung

Ortsumfahrung

Wohngebiet

Mittenheim

Neue  
Infrastruktur

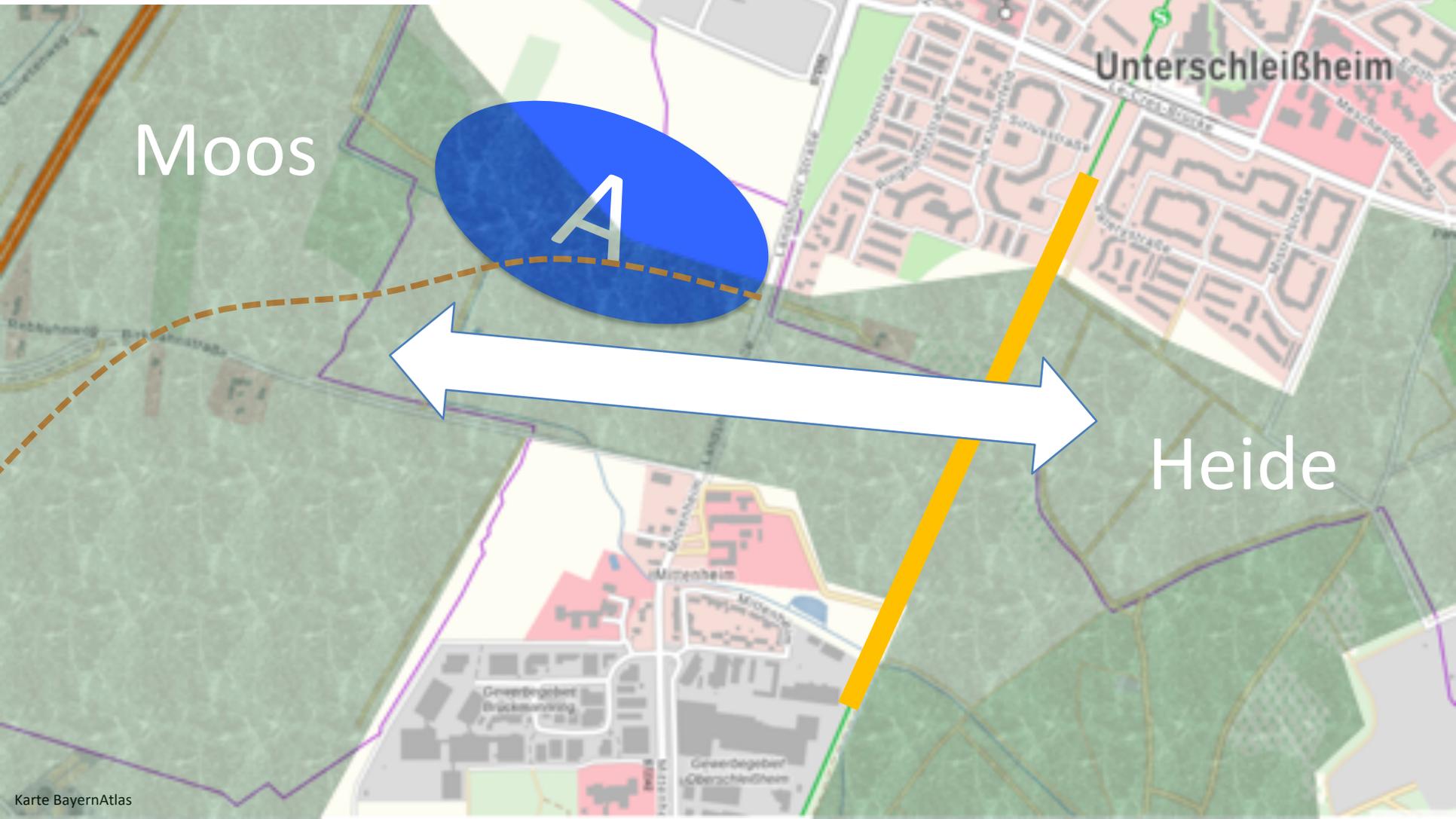
# Einbindung in das Umfeld ÖPNV



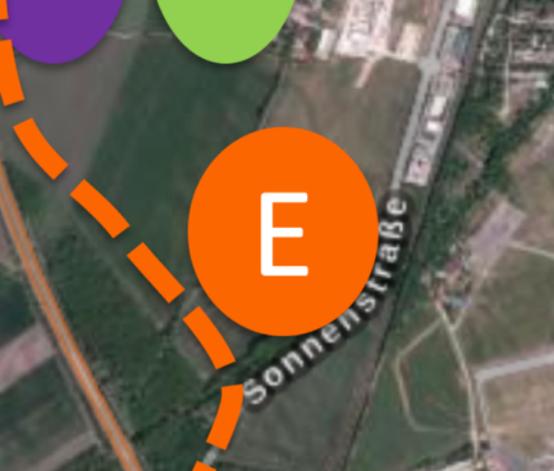
**Expressbus**

A

# Einbindung in das Umfeld Landschaft

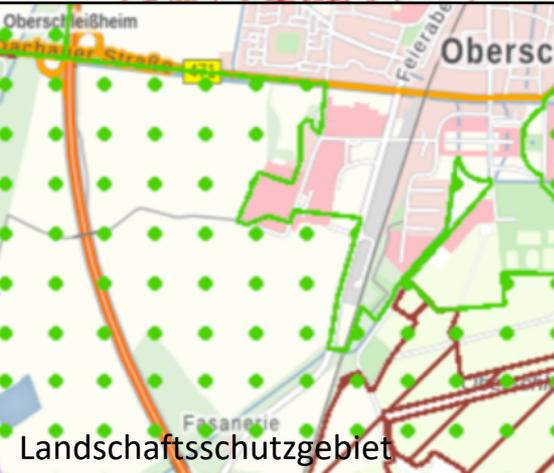






# Standortprüfung

## Fläche E



- ca. 15 ha
- Anbindung an bestehende und neue Uni-Flächen
- Anbindegebot erfüllt
- keine Wohngebiete in der direkten Nachbarschaft
- Biotop im Süden schützen
- Kfz-Erschließung über Umgehungsstraße - Sonnenstraße
- ÖPNV-Erschließung verbessern
- Radwegerschließung verbessern
- Herausnahme aus Landschaftsschutzgebiet notwendig
- Flächenverfügbarkeit muss geklärt werden



Tierklinik

Tierklinik  
Erweiterung

Sonnenstraße  
Einzelhandel

Gewerbe

E

Kita

Versorgung

Ortseingang

Ortsumfahrung

E53

92

Fasaner

August-Schmayer-Straße

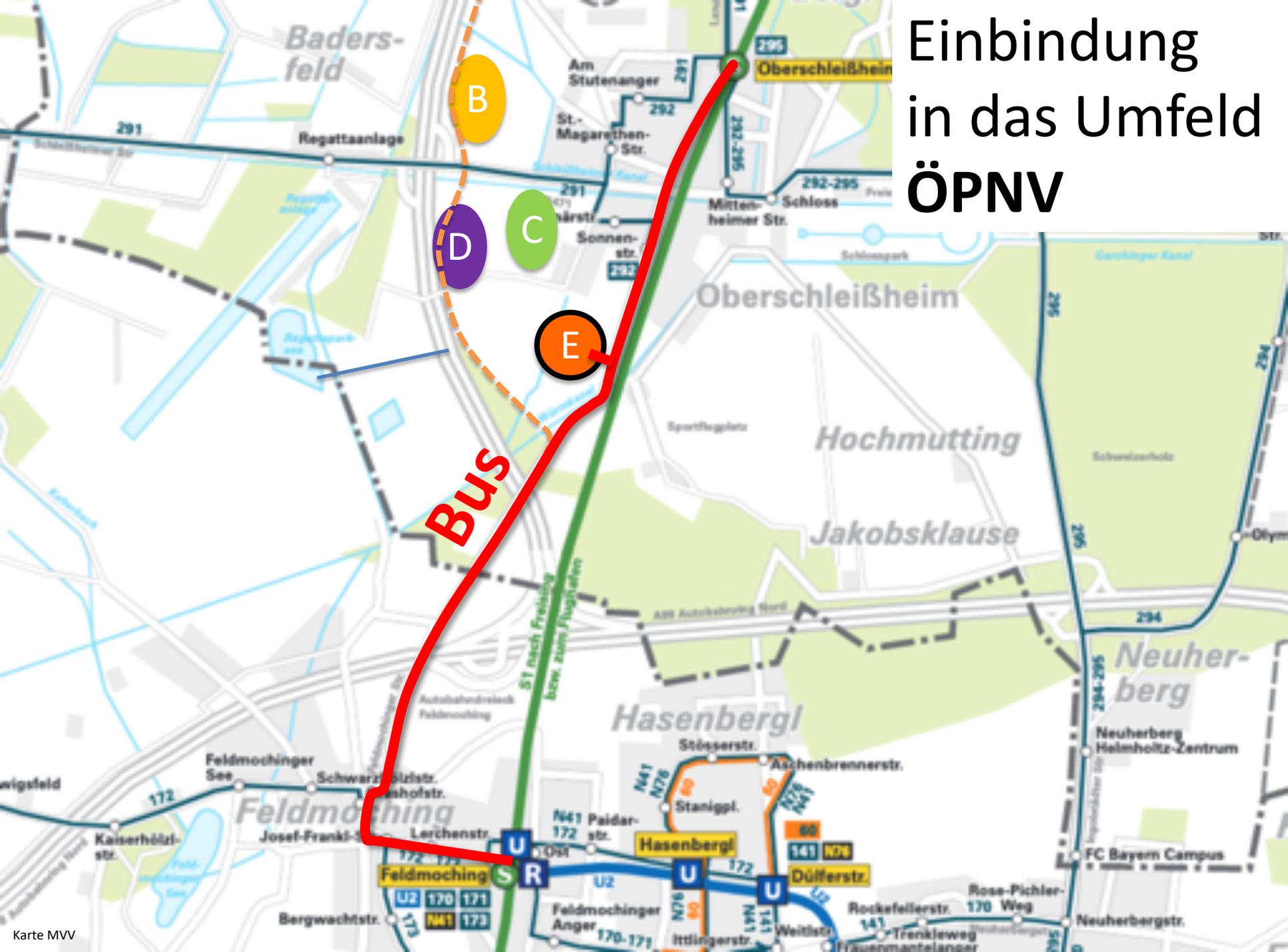
Museum Flugwerft  
Oberschleißheim

Ferdinand-Schulz-Allee

Flugplatz Oberschleißheim

Neue  
Infrastruktur

# Einbindung in das Umfeld ÖPNV



Bus

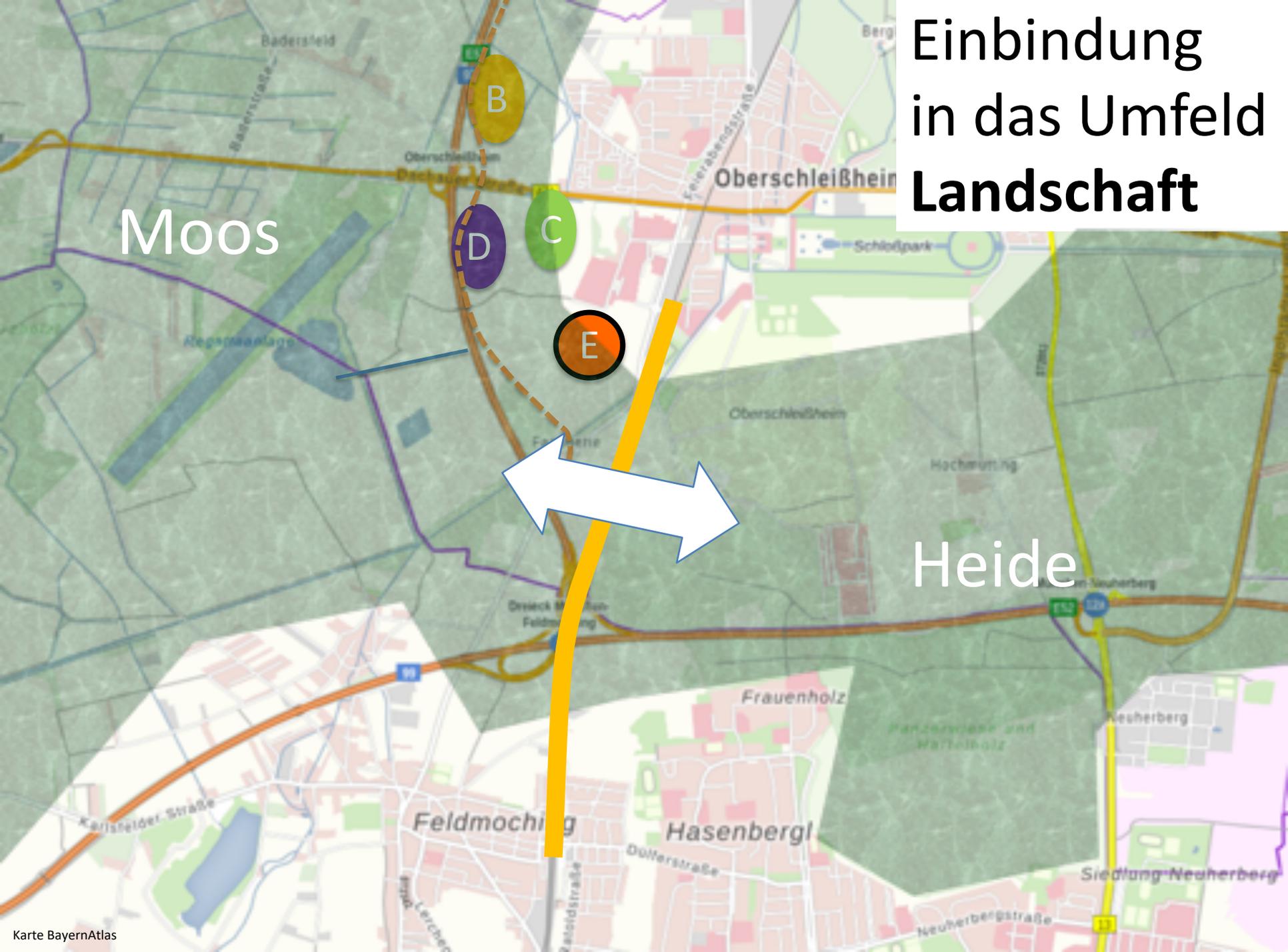
B

D

C

E

# Einbindung in das Umfeld **Landschaft**



Moos

Heide

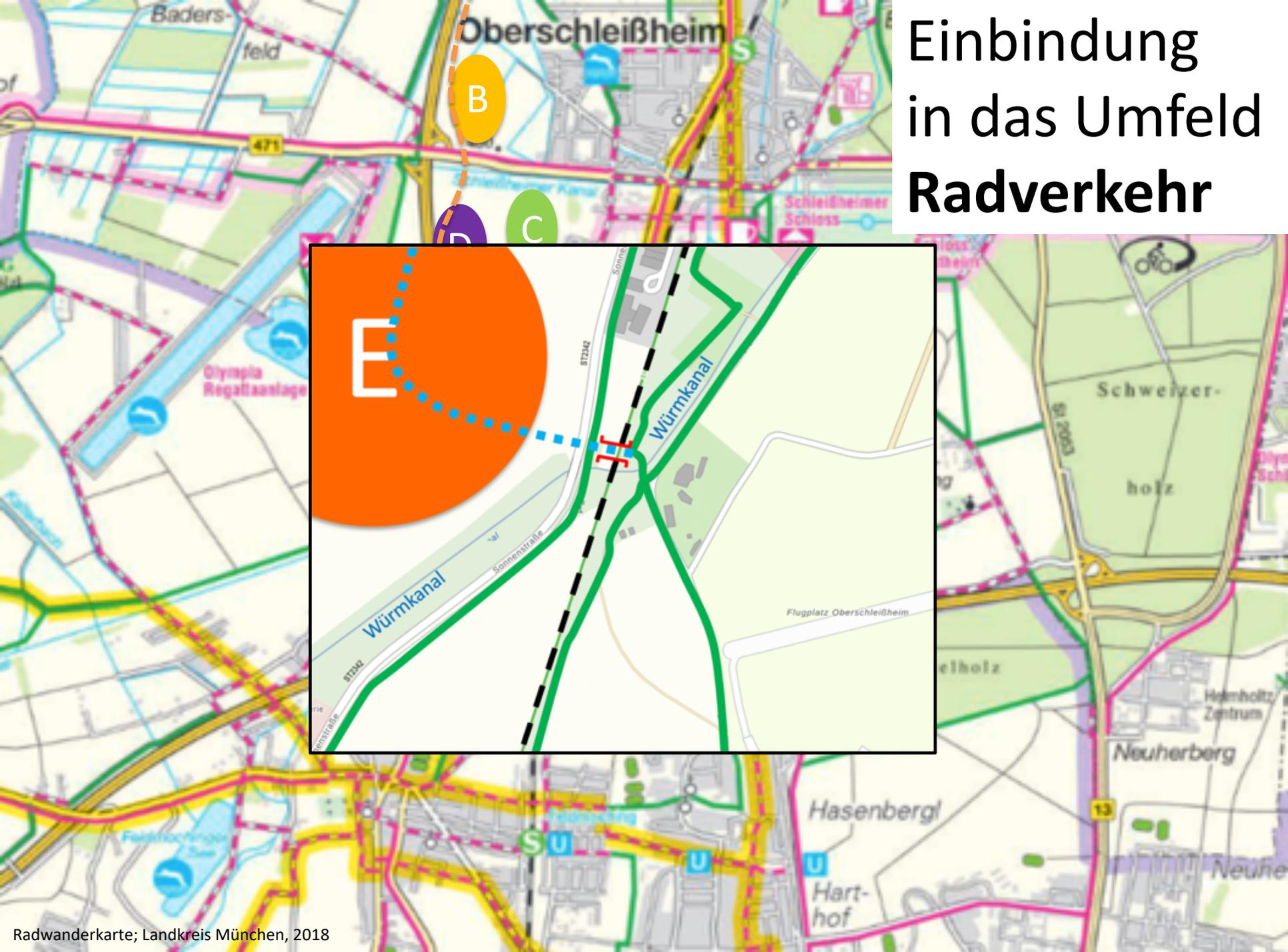
B

C

D

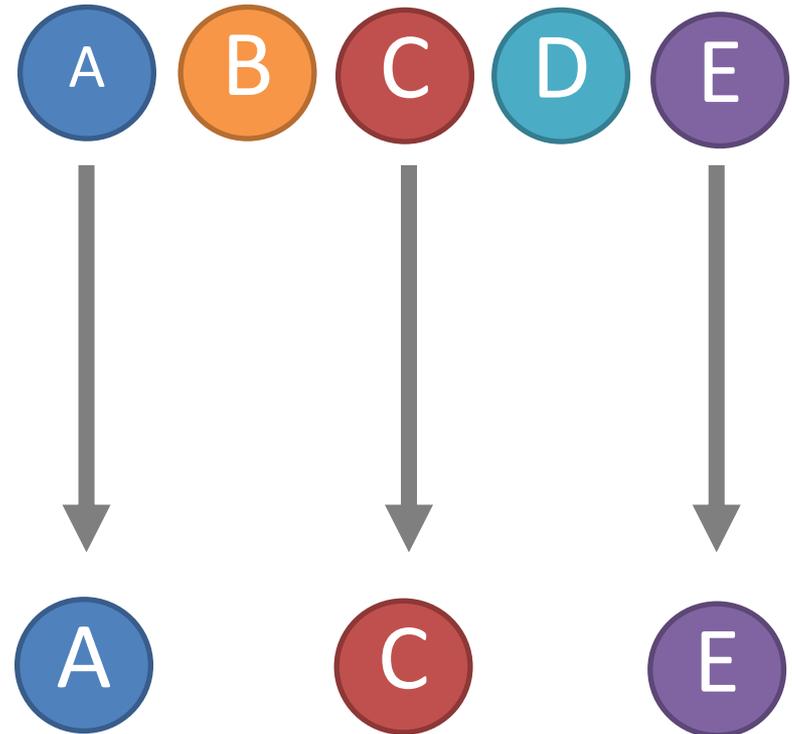
E

# Einbindung in das Umfeld **Radverkehr**



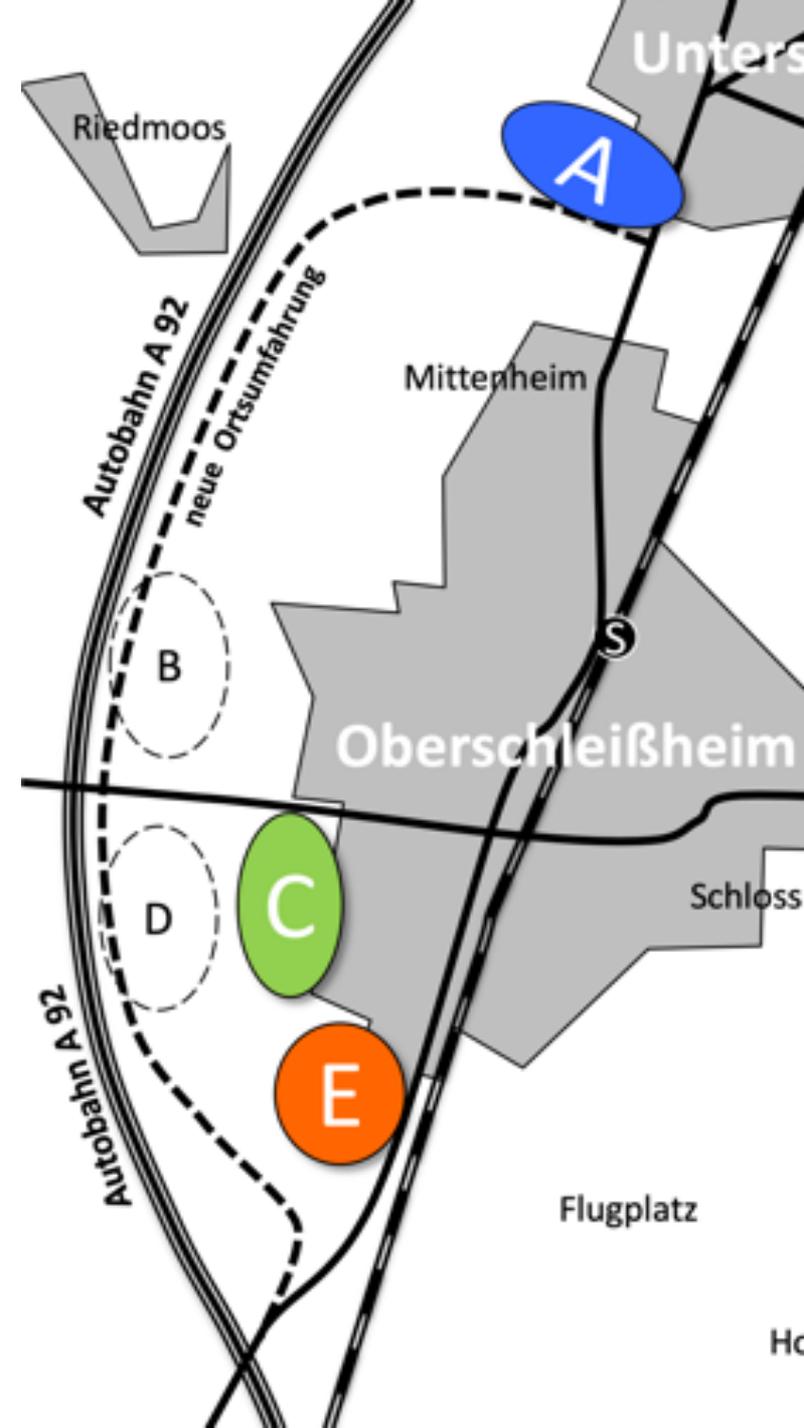
# Vergleichende Bewertung

- Anbindung an den Bestand
- Synergieeffekte
- Natur und Landschaft
- Verkehr
- Lärmschutz
- Denkmalschutz
- Verfügbarkeit



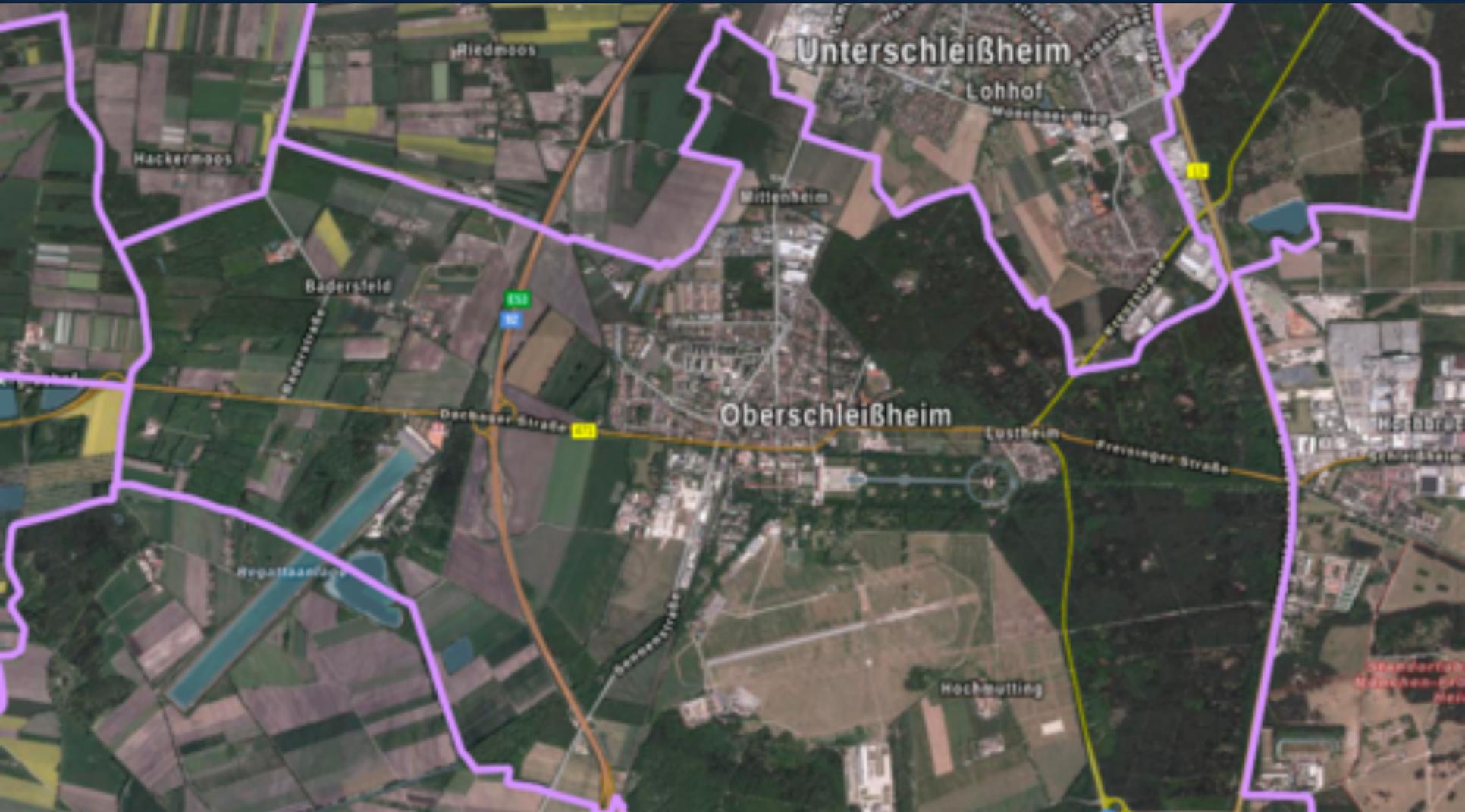
# Nächste Schritte

1. Entscheidung des Gemeinderats zu genauer zu untersuchenden Standorten
2. Erarbeitung von städtebaulichen Strukturentwürfen
3. Eingehende Prüfung Verkehr, Immissionsschutz, Natur etc.
4. Entwickeln eines Nutzungskonzepts mit Themenfindung, Prüfung der Wirtschaftlichkeit
5. Abstimmung und vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern
6. Bauleitplanung unter Einbeziehung der Bürgerschaft



# Gemeinde Oberschleißheim

## Entwicklung von Gewerbestandorten im Gemeindegebiet



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!