



# ABLAUF DER VERANSTALTUNG

- 1 Begrüßung
- 2 Planungsanlass und Verfahrensstand
- 3 Rückblick auf Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
- 4 Konzept Mehrgenerationen-Campus
- 5 Bebauungsplanentwurf
- 6 Fachbeitrag Grünordnung
- 7 Fachbeitrag Verkehr
- 8 Fragen zum Bebauungsplan an den Themeninseln
- 9 Ausblick und Verabschiedung

# ANLASS UND VERFAHRENSSTAND | ZIELE DER PLANUNG

- Entwicklung eines neuen lebenswerten Wohnquartiers zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und Wohnformen wie betreutem Wohnen
- Entwicklung von eigenständiger Infrastruktur mit Nahversorgung, Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) und Gewerbeflächen
- Verkehrliche Neuordnung zwischen Kreuzstraße und Unterschleißheim durch die Errichtung einer neuen Verbindungsstraße
- Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freiräumen sowie Entwicklung eines hochwertigen Biotops
- Verlagerung und Neubau der Sportgaststätte des SV Lohhof sowie der Sportplätze der Hockeynerds und der Eisstockschützen



Flächenumgriff Aufstellungsbeschluss  
06.12.2021

**Erste Bürgerbeteiligung: 06.12.2021 - 19.01.2022 auf der Online-Plattform Consul**

**Evaluation veröffentlicht auf Consul**

**Einarbeitung von Rückmeldungen in die Planung durch den Stadtrat und die PlanerInnen**

**Heutige, zweite Bürgerinformation mit gleichzeitigem Start der Bürgerbeteiligung nach dem BauGB vom 17.05.2022 - 01.07.2022 über**

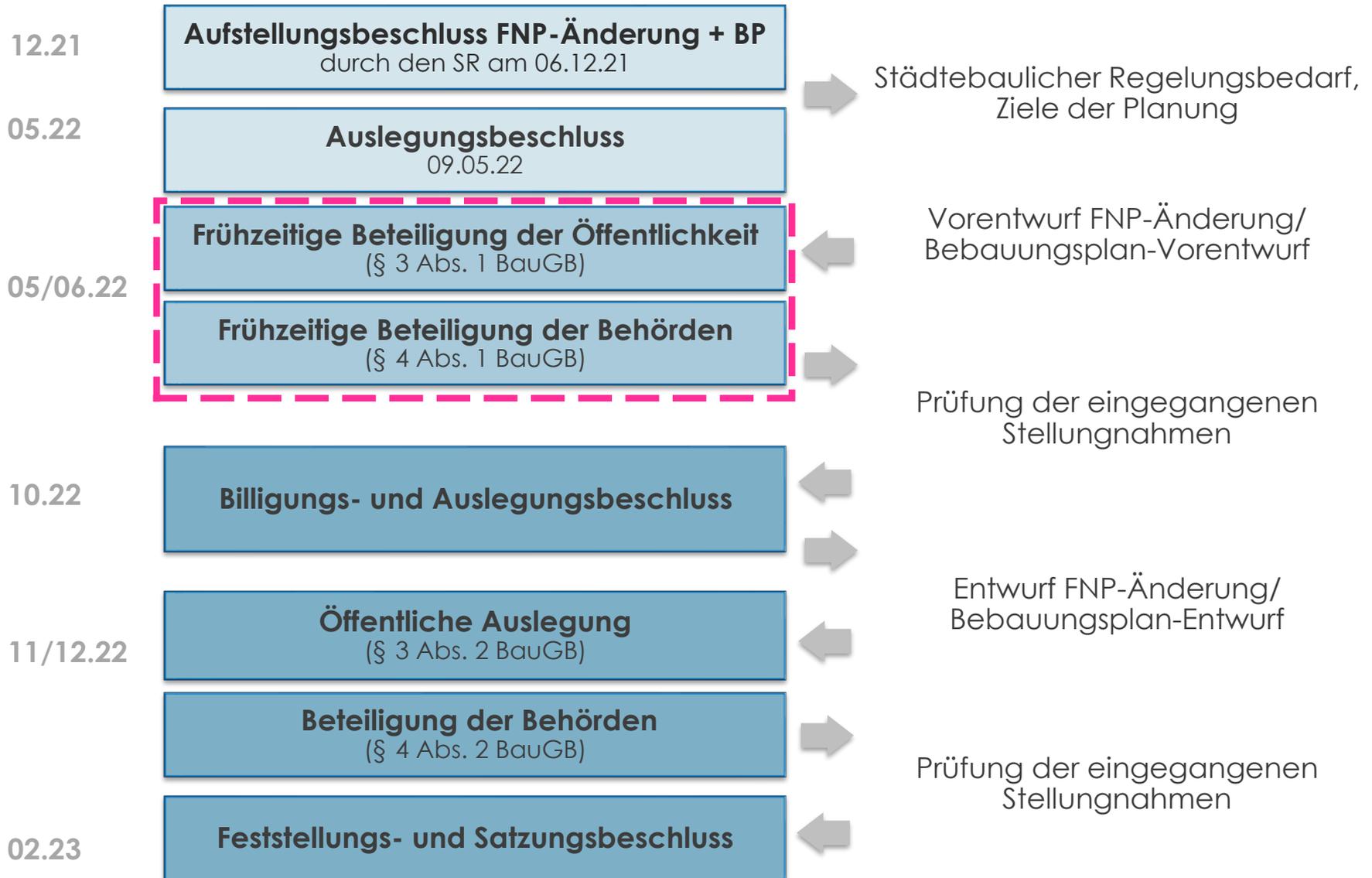
**Internetseite der Stadt,**

**Consul (Online): <https://consul.unterschleissheim.de/mehrgenerationenwohnen-lohhof-sued>**

**E-Mail: [Bauleitplanung@ush.bayern.de](mailto:Bauleitplanung@ush.bayern.de)**

**Per Post an das Rathaus**

# ANLASS UND VERFAHRENSSTAND | BAULEITPLANVERFAHREN



## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

### § 3 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit

- (1) Die **Öffentlichkeit** ist möglichst frühzeitig über die **allgemeinen Ziele und Zwecke** der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist **Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung** zu geben. [...]

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

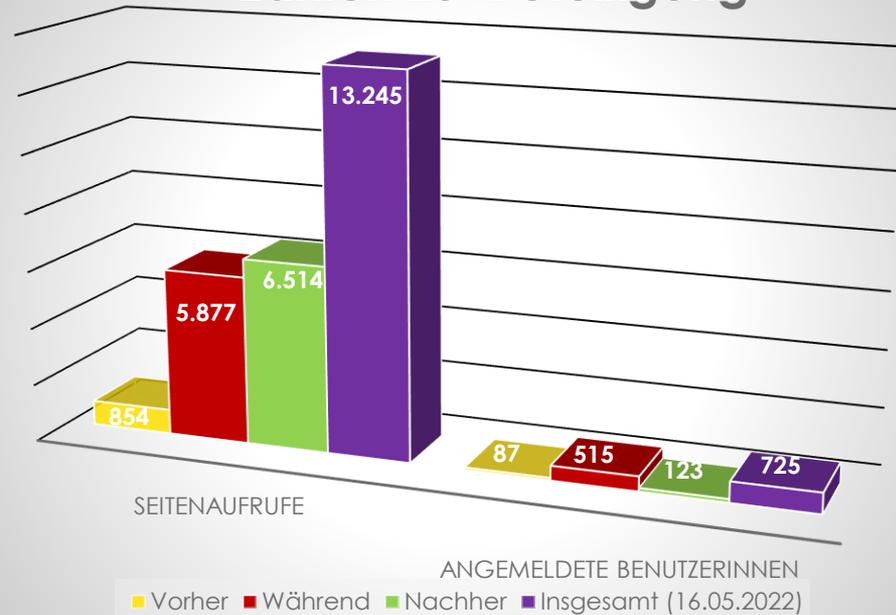
➡ Die heutige Veranstaltung ist **Teil des offiziellen Bauleitverfahrens (Protokollierung)**

➡ Äußerungen können **schriftlich bis zum 01.07.2022** vorgebracht werden

# RÜCKBLICK BÜRGERBETEILIGUNG

- Deutlicher Anstieg an Beteiligung während des Beteiligungszeitraumes (06.12.21 - 19.01.22)
- **Eingeordnet zeigen die Zahlen:**
  - Hohe Beteiligungszahlen im Vergleich zu anderen Kommunen
  - Plattform Consul war richtiges Medium
  - 210 Kommentare → hohe Interaktion

## Zahlen zur Beteiligung



- **Umfragetool** wurde am meisten genutzt
  - Umfrage zu Wohnraum hat meiste Resonanz
- **Vorschläge:** Verkehrsthematik hat meiste Resonanz
- Offenes Diskusstool wurde stark genutzt

	Vorschläge Spielplatz	Vorschläge Grünflächen- gestaltung	Vorschläge Umgestalt- ung Ecke Mallerstshof ener Str. / Kreuzstr.	Diskussions -beiträge	Teilnehmer- Innen Umfrage „Nahversorg- ung“	Teilnehmer- Innen Umfrage „Form von Wohnraum“
Anzahl der Vorschläge oder Teilneh- merInnen	2	4	17	27	284	429
Anzahl der Bewertun- gen	20	36	114	356 (inkl. positiver und negativer Bewertung)	/	/

- **Verkehr:**
  - Verkehrssituation auf der Kreuzstraße und im Wohngebiet Lohhof Süd
  - Ein Kreisverkehr statt Ampeln, insbesondere an der Kreuzung zwischen Kreuzstraße und neuer Umgehungsstraße, gewünscht
  - Ein Gesamtverkehrskonzept für Lohhof Süd zur weiteren Entlastung des Verkehrs dort in Absprache mit AnwohnerInnen gewünscht
  - Grundsätzlich große Zustimmung zur Umfahrungsstraße Lohhof Süd (insb. von Initiative Lärm in Lohhof Süd und weiteren AnwohnerInnen)

## Verkehr:

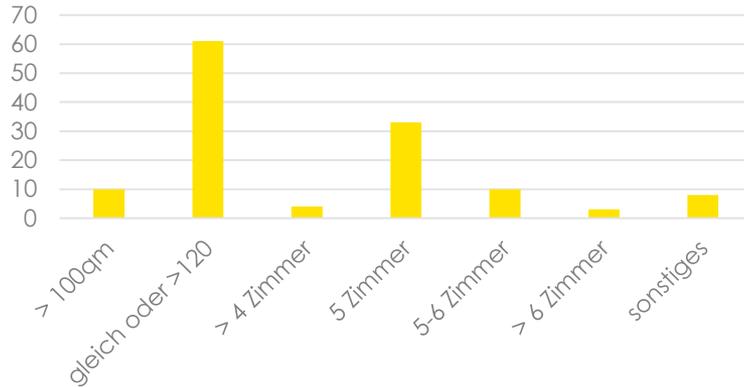
- Zusammenfassung der am häufigsten genannten Themen im Vorschlags- und Diskussionstool (ohne Kommentare)

Thema	Anzahl Vorschläge	Anzahl Diskussionen	Zusammengezählte positive Bewertungen
Überarbeitung Gesamtverkehrssituation Lohhof Süd nötig	/	5	$31 + 18 + 14 + 9 + 5 = 77$
Kreisverkehr zw. Kreuz- & Umgehungsstraße	3	2	$15 + 10 + 7 + 21 + 18 = 71$
Sorge vor Überlastung der Straßen	1	5	$2 + 21 + 12 + 11 + 12 + 8 = 66$
Sorge vor Schwerlastverkehr Kreuzstraße	/	3	$21 + 14 + 18 = 53$
„Anlieger frei“ – Beschränkung für Lohhof Süd	2	/	$29 + 2 = 31$
Buslinie verlegen	2	1	$15 + 4 + 2 = 21$
Linksabbiegen Kreuz- in Mallertshofenerstraße verbieten	2	/	$10 + 9 = 19$
Einfahrt in Wohngebiet Lohhof Süd unattraktiv machen	3	/	$7 + 7 + 4 = 16$
Ampel Kreuz- & Mallertshofener Straße	2	/	$7 + 2 = 9$

- **Wohnraumform:**
  - Ergebnisse Umfrage (429 TeilnehmerInnen): Doppelhaushälften mit 132 Stimmen und Geschossbauten (Wohnungen) mit 128 Stimmen nahe beieinander

## • Wohnraumform:

Zu 3.: Zusammenfassung der offenen Antwort



### 1. Was braucht Unterschleißheim?

47 (11.3%)	1) Einfamilienhäuser
<b>132 (31.73%)</b>	<b>2) Doppelhaushälften</b>
128 (30.77%)	3) Geschossbauten (Wohnungen)
95 (22.84%)	4) Reihenhäuser
14 (3.37%)	5) Sonstiges ▼

### 2. In welcher Form soll der Wohnraum "vergeben" werden?

97 (24.07%)	1) zum Verkauf
52 (12.9%)	2) zur Miete
23 (5.71%)	3) Über Erbbaurecht
<b>231 (57.32%)</b>	<b>4) Über ein Einheimischenmodell</b>

### 3. Welche Flächengrößen sind gewünscht?

2 (0.52%)	1 Zimmer/ 25 qm
15 (3.93%)	2 Zimmer/ 45 qm
77 (20.16%)	3 Zimmer, 75 qm
<b>183 (47.91%)</b>	<b>4 Zimmer/ 100 qm</b>
105 (27.49%)	5) Sonstiges ▼

## Grünflächen:

- Outdoor Fitness Geräte (14 Stimmen)
- Wildgehölzhecke sowie Streuobst- und Blumenwiese im „Puffer Wohnen“ (9 Stimmen)
- Dialog mit AnwohnerInnen/ 10m bepflanzter Abstand, sinnvolle Verteilung von Straßenlaternen/ Positionierung von Gebäuden (Sichtachsen) (7 Stimmen)
- Symbiose zw. Mensch und Natur im „Centralpark“ (6 Stimmen)

- **Spielplätze:**

1. Motorikpark (16 Stimmen),
2. Öffentlicher Kita-Träger (4 Stimmen)

- **Nahversorgung:**

1. Einen Vollsortimenter inklusive Bäcker und Metzger (232 Stimmen)
2. Gastronomische Einrichtung (106 Stimmen)

- **Weitere Rückmeldungen zum Gesamtkonzept:** 10m Abstandsgrenze zum Bestandsbau in einigen Briefen/Mails gelobt



[Startseite](#) / [Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd](#)

## Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd

Wir halten Sie auf dem Laufenden:

[Meilensteine](#)

### Ein neues Wohnviertel

Auf einem Acker an der Kreuzstraße soll eine neue Wohnlandschaft entstehen. Von SeniorInnenwohnen über Reihenhäuser und Geschosswohnungen bis hin zur Kindertagesstätte - Mehrgenerationenwohnen wird hier großgeschrieben. Auch die lang ersehnte Umgehungsstraße Lohhof Süd sowie ein großer Supermarkt könnten hier realisiert werden. Eine finale Entscheidung über das städtebauliche Konzept wird derzeit erarbeitet.

**Hinweis: Vormerklisten oder Bewerbungen für Wohnraum** können derzeit noch nicht entgegen genommen werden. Die Stadt erarbeitet momentan das Planungskonzept. Bis zur Baureife wird es noch zwei bis drei Jahre dauern. Die Bewerbungsfristen werden rechtzeitig über die örtliche Presse und die sozialen Medien angekündigt.

[Direkt zur Beteiligung](#)

### PROJEKTPHASEN

[Vorschläge](#) →  
Startet in 1 Tag

### GEBIET



### PROJEKTVERZEICHNIS

- **Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd**
  - Weitere Informationen
  - 1. Beteiligungsphase

# MEHRGENERATIONEN-CAMPUS

***MGC Projekt Unterschleißheim GmbH***

### Umfassende Vorsorge im Alter und bei Pflegebedarf

#### SO Pflege - Lückenlose Versorgungskette für das Quartier und für Unterschleißheim:

- Beratung, Begegnung, Kulturelle Angebote, Mittagstisch, Cafe´
- Ambulanter Pflegedienst, Pflegenotruf, Services
- Tagespflege
- Vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, beschützende Pflege (insg. ca. 145 Plätze), ggfls. Pflegeschule
- Ambulant Betreutes Wohnen
- Wohnen für Mitarbeitende und Auszubildende

#### WA Service - Selbstständigkeit und Services für Frauen, Männer und Paare:

- Etwa 200 Wohnungen (1,5-2,5 Zimmer, vereinzelt auch größer)
- Gemeinschaftsräume
- TG-Stellplätze

## Umfassende Vorsorge im Alter und bei Pflegebedarf

### WA Barrierefrei - Flexibilität für kleine und große Familien:

- Etwa 50 Wohnungen unterschiedlicher Größe

### Allgemein - Barrierefreie Wege und Außenanlagen:

- Park für Begegnungen und Aktivität
- Kurze Wege
- Verkehrsberuhigtes Quartier



# BEBAUUNGSPLAN

**DRAGOMIR Stadtplanung GmbH**

## Planungskonzepte

- **Städtebaulicher Entwurf:** Berücksichtigung von räumlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen und attraktive wie sinnvolle städtebauliche Gestaltung des Quartiers
- **Freiflächengestaltungskonzept:** Berücksichtigung von Faktoren wie Wegebeziehungen, Erholungsqualität, Nutzungsangebote auf öffentlichen Freiflächen, Naturschutz, Versickerung
- **Verkehrsplanung:** Errichtung einer leistungsstarken Verbindungsstraße und sicheren inneren Erschließung, Berücksichtigung von Verkehrszählungen und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen nach aktuellen Maßstäben und Richtlinien
- **Ausbaupläne SV Lohhof:** Sicherung der Verlagerung der Sportplätze sowie der Ausbau- und Umgestaltungspläne für den betroffenen Teil des Sportparks



Ausschnitt des städtebaulichen Konzepts mit Freiflächengestaltung und Verkehrsanlagen

## Fachgutachten

- Verkehrsgutachten
  - Immissionsschutzgutachten (Schallschutz)
  - Altlasten- und Bodengutachten
  - Versickerungsgutachten
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  - Umweltbericht
- 
- Die Gutachten sind während des Auslegungszeitraums im **Bauamt, Valerystraße 1, Unterschleißheim** und im **Internet** einsehbar
- <https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html>



**Mindestfestsetzungen** eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB):

Art der  
baul.  
Nutzung

Maß der  
baul.  
Nutzung

über-  
baubare  
Grund-  
stücks-  
fläche

Verkehrs-  
flächen



**Zulässige Inhalte des Bebauungsplans**

## Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB i.V.m. Vorschriften der **BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung (z.B. Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächenzahl)
- überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Baugrenze, Baulinie)
- Festsetzungen zur Grünordnung (z.B. Pflanzenerhalt, Neupflanzung, Begrünung von Baugrundstücken)
- Maßnahmen zum Immissionsschutz
- ...

## BEBAUUNGSPLAN | ZIELE DER PLANUNG STÄDTEBAU

- Schaffung eines eigenständigen generationenübergreifenden, durchmischten **Quartiers mit Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Gemeinbedarf**
- Ermöglichen einer Höhenentwicklung und Dichte, welche sich einerseits **verträglich in die umgebende Bebauung einfügt** und andererseits den aktuellen Anforderungen nachhaltigen und flächensparenden Bauens entspricht
- Schaffung von Wohnangeboten, welcher die verschiedenen Anforderungen und verschiedene Stufen von **Betreuung und Pflege** der älteren Generation abdeckt
- Schaffung eines Standorts für ein **Pflegeheim und eine Pflegeschule**
- Schaffung von **barrierefreiem** Wohnraum und **sozialem Wohnungsbau**
- Entwicklung eines Standortes für **soziale Infrastruktur**, um den ursächlichen Bedarf im Quartier abzudecken
- Neuschaffung eines Standorts für eine überörtliche **Polizeistation**
- Entwicklung eines Standorts für **Einzelhandel** für die Versorgung des Gebietes sowie angrenzender Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Gewährleistung **immissionsschutzrechtlicher** Anforderungen

- Neuschaffung einer außenliegenden **Tangente zwischen der Kreuzstraße und der Stadionstraße** zur Erschließung des neuen Wohngebietes sowie zur verkehrlichen Entlastung der Mallertshofener Straße
- Erschließung des neuen Quartiers mit einer **verkehrsberuhigten Zone und Eigentümer-/Privatwegen** für eine sichere Abwicklung des steigenden Verkehrsaufkommens
- Entwicklung eines **Wegenetzes für den Fuß- und Radverkehr** zur Anbindung des Quartiers an umliegende Wegeverbindungen

# BEBAUUNGSPLAN | GELTUNGSBEREICH



- Einbeziehung der **Sportflächen** zur Sicherung von notwendigen Ersatzmaßnahmen
- Einbeziehung des **Biotops** zur Sicherung der ökologischen Funktionen
- Einbeziehung von zusätzlichen **kommunalen Flächen** an der neuen Umgebungsstraße
- Einbeziehung **Kreuzstraße** als feststellungsersetzende Bauleitplanung zur Sicherung des notwendigen Straßenumbaus (Bushaltestellen)

# BEBAUUNGSPLAN | ART DER BAULICHEN NUTZUNG



## Baugebiete

- **WA 1-5**
- **GE**
- **SO Gaststätte**
- **SO Pflege**
- **SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen**
- **GB Soziale Einrichtung**
- **GB Polizei**

# BEBAUUNGSPLAN | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



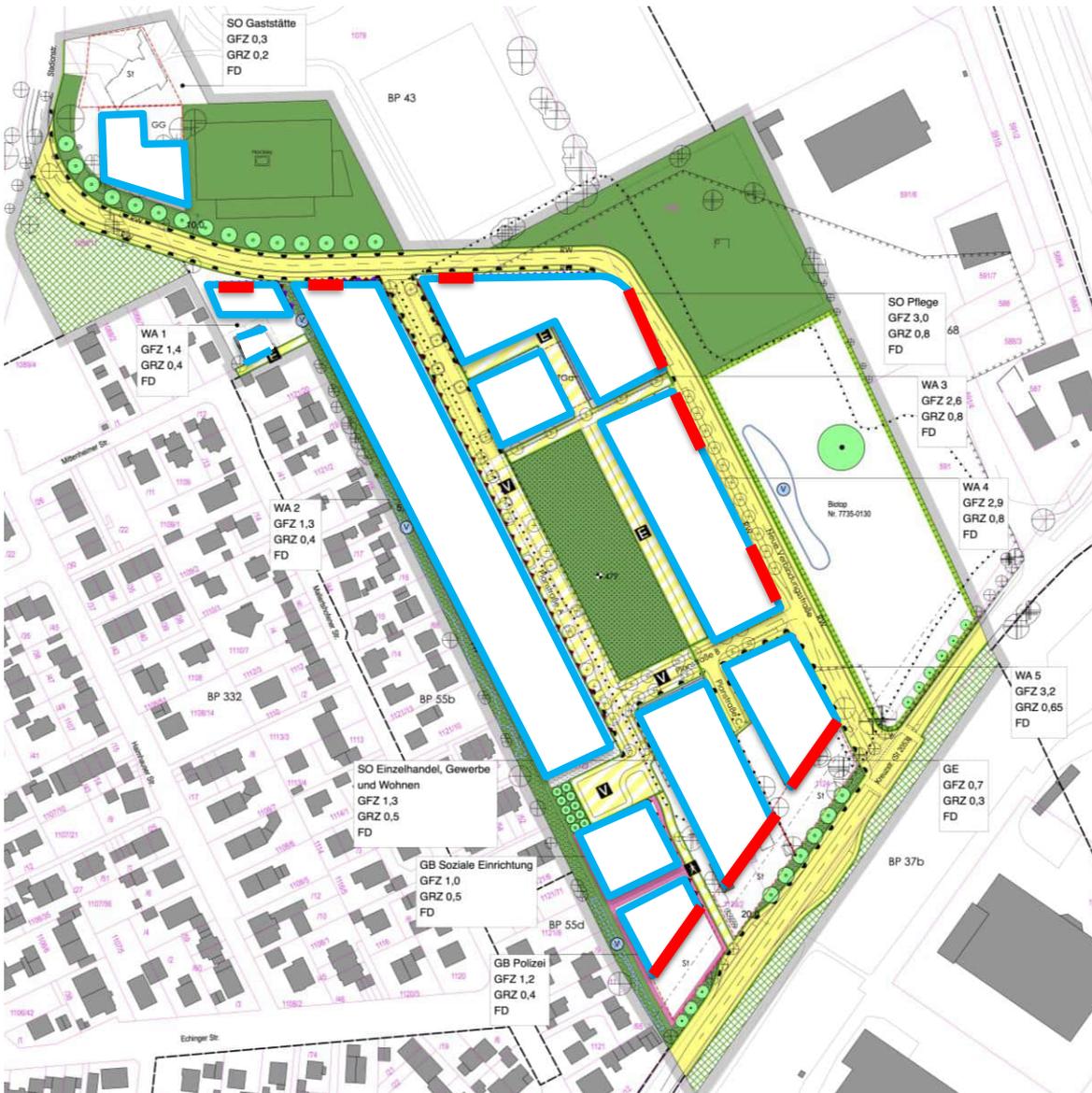
- Festsetzung GRZ, GFZ
- Niedrigere Dichte orientiert zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet

# BEBAUUNGSPLAN | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



- Reduzierung der Höhe zum westlich angrenzenden Bestandsgebiet
- Höhere Bebauung entlang der Umgehungsstraße zum Schallschutz

# BEBAUUNGSPLAN | BAURÄUME



- **Baugrenzen**, um städtebauliches „Raster“ zu sichern und Sichtbeziehungen zu erhalten
- **Baulinien** um Gebäudefluchten und äußerlich sauberes Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern

# BEBAUUNGSPLAN | GESTALTUNG



- Ausschließlich **Flachdächer**
- flächenmäßig begrenzte und eingehauste **Dachaufbauten**
- **Fassadenrücksprünge** im WA 4 und SO Pflege zur Auflockerung der Baukörper
- **Nebenanlagen** in Bauräumen zum Schutz des öffentlichen Raumes

# BEBAUUNGSPLAN | VERKEHRSFLÄCHEN



- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - verkehrsberuhigter Bereich
  - Eigentümerweg / private Verkehrsfläche

**Dr. Schober**  
**Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH**

## BEBAUUNGSPLAN | ZIELE DER PLANUNG GRÜNORDNUNG

- Entwicklung eines prägnanten **Grün- und Freifächensystems** im Zusammenspiel mit dem bestehenden Umfeld
- Schaffung eines qualitätvollen Wohn- und Arbeitsumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren **privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen**
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dessen **Verknüpfung mit der Umgebung**
- Schaffung einer zentralen gemeinschaftlich nutzbaren öffentlichen Grünfläche
- **Gestaltung** der Freiflächen unter Berücksichtigung einer mikroklimatischen Vielfalt
- **Erhalt von klimatisch ausgleichenden Freiflächen** sowie eines wertvollen Biotopbaumes
- Entwicklung einer hochwertigen **Biotopfläche** als Beitrag zur Biodiversität
- Berücksichtigung der **Durchlüftung** und des Luftaustausches im Gebiet
- Minimierung der Versiegelung zur Erhöhung der Verdunstung.
- Sicherung einer angemessenen **Durchgrünung des Planungsgebietes**

# BEBAUUNGSPLAN | GRÜNORDNUNG



- Zentrale Parkfläche
- Grünverbindung und Puffer zu Lohhof Süd
- Bäume zu pflanzen und zu erhalten
- Sportplätze
- Biotop
- Versickerungsflächen

# BEBAUUNGSPLAN | ÜBERSICHT



**PRÄMABEL**

Der Standort der Stadt Unterschleißheim erhebt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, des § 1 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), v. a. §§ 11 - 13 der Bauabstimmungsordnung (BauStO), der Parzelleneinverleibungsordnung (PEVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (G.O.), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Festlegung.

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Hohenreithenercampus Lohhof Süd" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 376 "Hohenreith".

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN**

**1. GELTUNGSBEREICH**

1.1 G: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, L.V.m. § 4.8.1 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2.1 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauStVO)  
2.2 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauStVO)  
2.3 SO Pflege: Sondergebiet (§ 11 BauStVO), z.B. SO Pflege  
2.4 R: Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

3.1 GRZ 0,5: Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,5  
3.2 GFZ 1,3: Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,3  
3.3 WH 12 m: Zulässige Wandaufhöhe als Höchstmaß, z.B. 12 m

**4. BAULICHEN BAUGRENZEN**

4.1 B: Baugrenze  
4.2 R: Baugrenze  
4.3 R: Baugrenze  
4.4 R: Baugrenze

**5. GESTALTUNG**

5.1 FD: Füllhöhe nach Dachstuhl

**6. VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 A: öffentliche Straßenverkehrsfläche  
6.2 S: Straßenbegrenzungslinie  
6.3 V: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
6.4 E: Eigenenweg / Private Verkehrsfläche mit unangelegter öffentlicher Zugänglichkeit und Halteort für wie unangelegte Verkehrsfläche mit Befehls-, Verkehrs- und Entschärfungsfunktionen  
6.5 F: Fußgängerbereich  
6.6 V: verkehrsberuhigter Bereich  
6.7 B: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**7. GRÜNRÜHUNG**

7.1 G: öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
7.2 R: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.3 R: Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.4 R: Flächen partiell zu gestalten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)  
7.5 R: Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.6 R: Bepflanzungsflächen  
7.7 S: Spornpunkte  
7.8 V: Verkehrsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
7.9 R: mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
7.10 G: große Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
7.11 K: Bäume zu erhalten (Ermittlung nach tatsächlichen Kronendurchmessern) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**B. SONSTIGES**

8.1 U: Umgrünung von Flächen für Fußgänger unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen  
8.2 U: Umgrünung von Flächen für Heckenanlagen, Heckeletze und Teilzagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
8.3 TG: Teilzagen  
8.4 St: Stellplätze

**8.5** - **8.14** (Legend items):

- 8.5: Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 8.6: Fläche mit Getreide zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.7: G: Gartenort
- 8.8: Maßstab: z.B. 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 8.9: 479: Höhenbeispiel 1 m, 0 m, z.B. 479 m (§ 8 Abs. 1 BauStVO)
- 8.10: GG: Gastgarten
- 8.11: Durchgang
- 8.12: F: Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3
- 8.13: F: Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3
- 8.14: F: Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3

**B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHNEN**

1. Umgrünung der Flächen, deren Boden erdreich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN**

1: Gebäudebestand  
2: Grundstücksgrenze  
3: Flurstücknummer, z.B. 1123/2  
4: vorgeschlagene Grundstücksteilung  
5: Topographische Abgrenzung  
6: vorgeschlagene Form der Baupläne  
7: vorhandene Bäume (Ermittlung nach tatsächlichen Kronendurchmessern)  
8: vorgeschlagener Standort für Bäume  
9: kollektiver Biotop - Nr. 7735-030  
10: Maßstab: z.B. 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
11: 20 m Anbauverbotzone gem. § 9 FNBG  
12: RW: Radweg  
13: FW: Fußweg  
14: angränzende Bebauung  
15: vorgeschlagene Straßenplanung  
16: zu entlassendem Gebäude  
17: vorgelegene Planung Sportanlagen

**D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Allgemeines Wohngebiet**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 5 werden die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauStVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Befristung des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomiebetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 dürfen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden, die für Personen mit besonderen Wohnbedarf bestimmt sind.

**2. Gewerbegebiet**

2.1 Im Gewerbegebiet sind die folgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauStVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- selbständige Legalfirmenbetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf das Erdgeschoss

2.2 Im Gewerbegebiet werden die folgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauStVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergrünungsanlagen

**3. Sondergebiet Pflege**

3.1 Das Sondergebiet SO Pflege dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegebereichs mit einer Ausübungseinrichtung.

3.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Hausnutzungen zulässig:

- Pflegeeinrichtungen
- Wohnnutzungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf
- Ausbildungsstätten für Berufe aus dem Bereich Gesundheit und Pflege
- Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer Verkaufsfläche von max. 150 m<sup>2</sup>
- Mitbewohnereinheiten
- Gastronomieeinrichtungen
- Bäume (K) freie Bäume

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | ÜBERSICHT

## Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren



FNP BESTAND



FNP PLANUNG

# VERKEHRSKONZEPT

**Schönenberg Ingenieure GmbH**

## Verkehrsgutachten / Verkehrszahlen

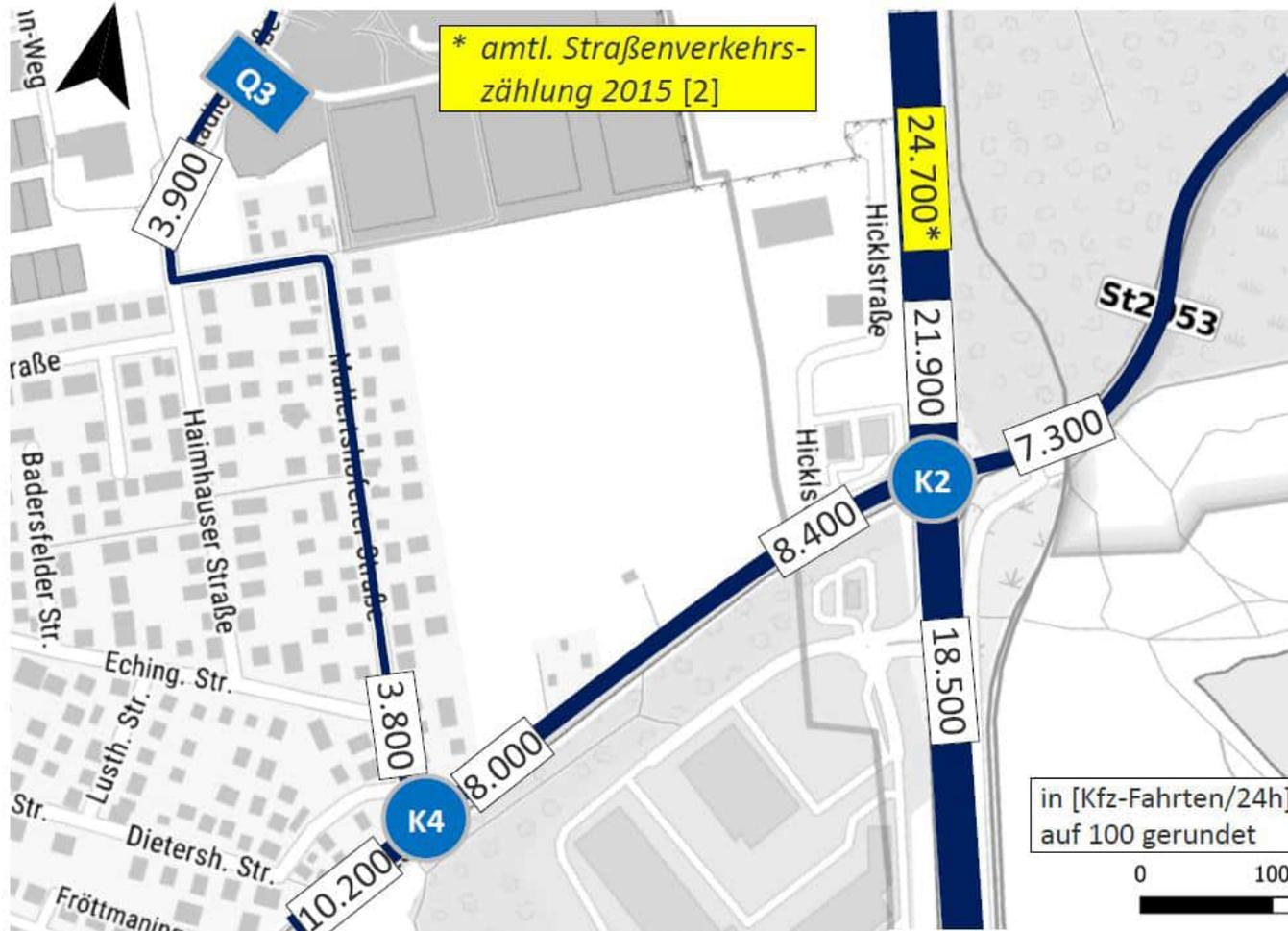
### Erstellt von Gevas Humberg & Partner hier in Stellvertretung vorgestellt

#### Aufgabenstellung und Randbedingungen

- Die Stadt Unterschleißheim plant auf dem freien Areal östlich der Mallertshofener Straße die Errichtung eines Senioren- und Mehrgenerationen-Campus. Die Erschließung soll vorgelagert über eine **neue Verbindungsstraße zwischen der Kreuzstraße (Staatsstraße) und der Stadionstraße an das übergeordnete Straßennetz** sowie das Stadtzentrum angebunden werden. Außerdem soll das Bauvorhaben durch einen Vollsortimenter und Einzelhandel zur Nahversorgung an der Kreuzstraße ergänzt werden.
- Zudem soll durch die **neue Verbindungsstraße eine Entlastung der Mallertshofener Straße** aufgrund einer **Verlagerung des Durchgangsverkehrs** zwischen der Kreuzstraße und der Stadionstraße erfolgen.
- Ziel der vorliegenden Untersuchung ist, die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im Erschließungsbereich zu beurteilen und zu bewerten.

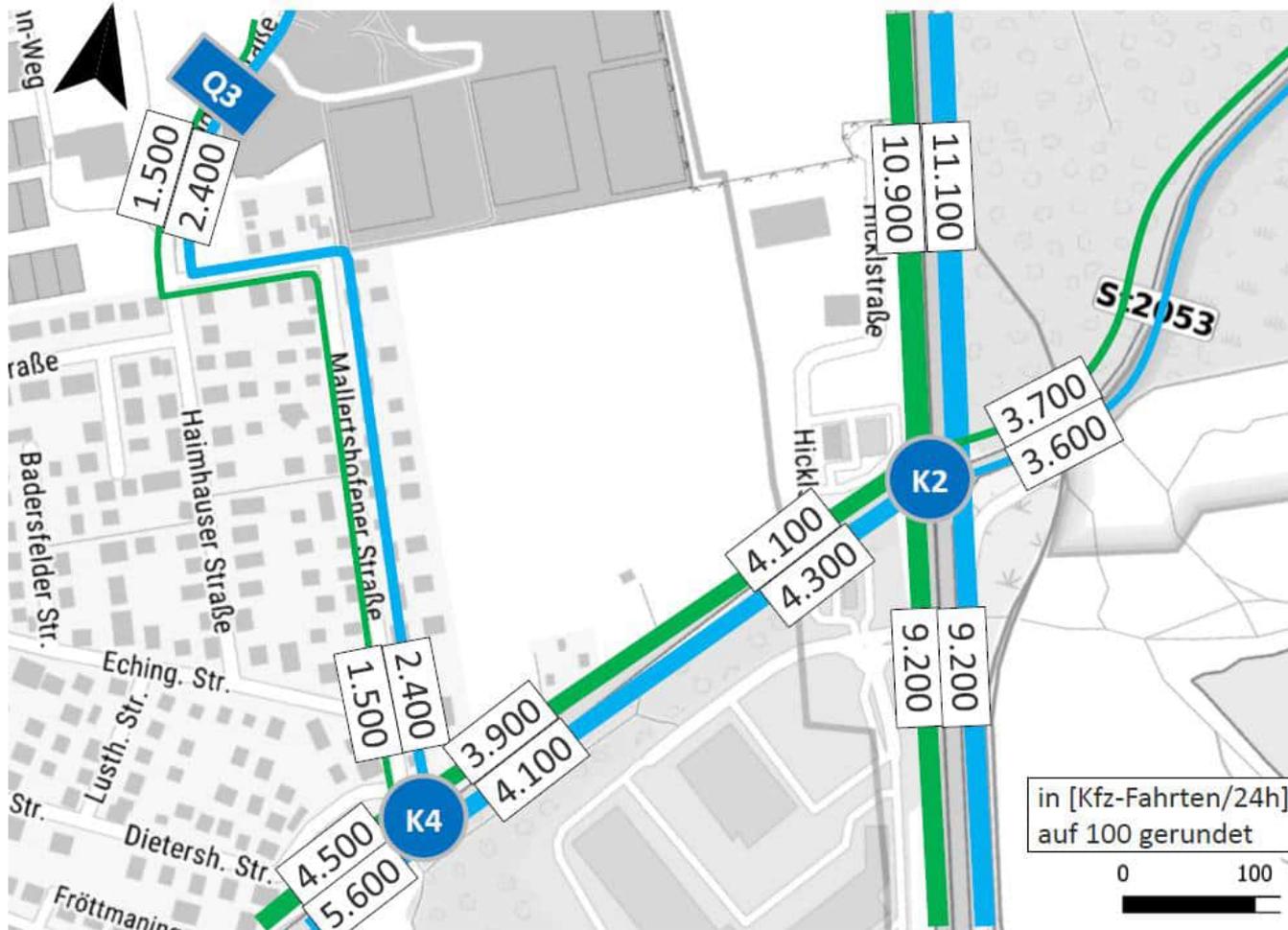
## Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Tagesverkehr 0-24h



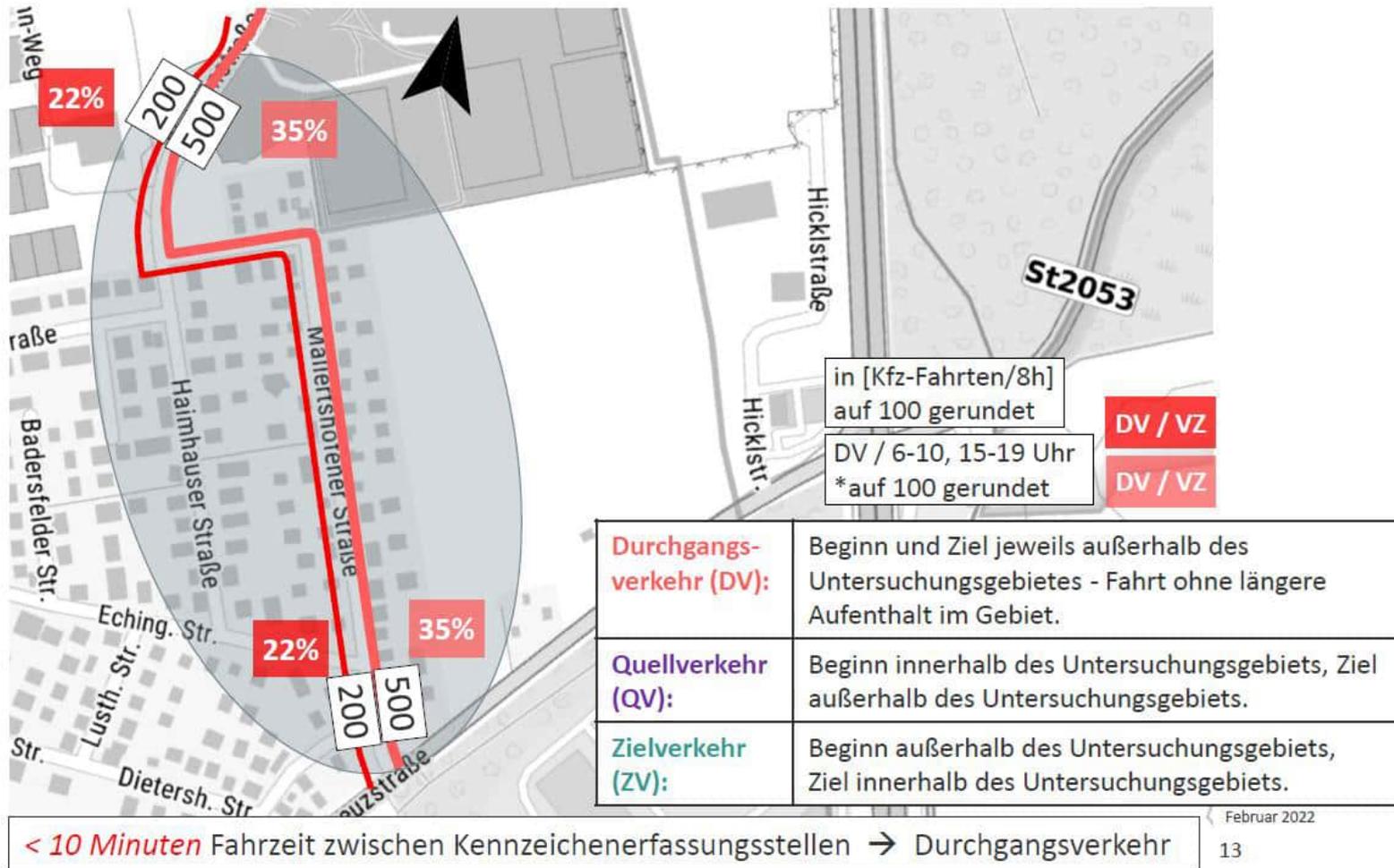
## Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Richtungsbezogener Verkehr



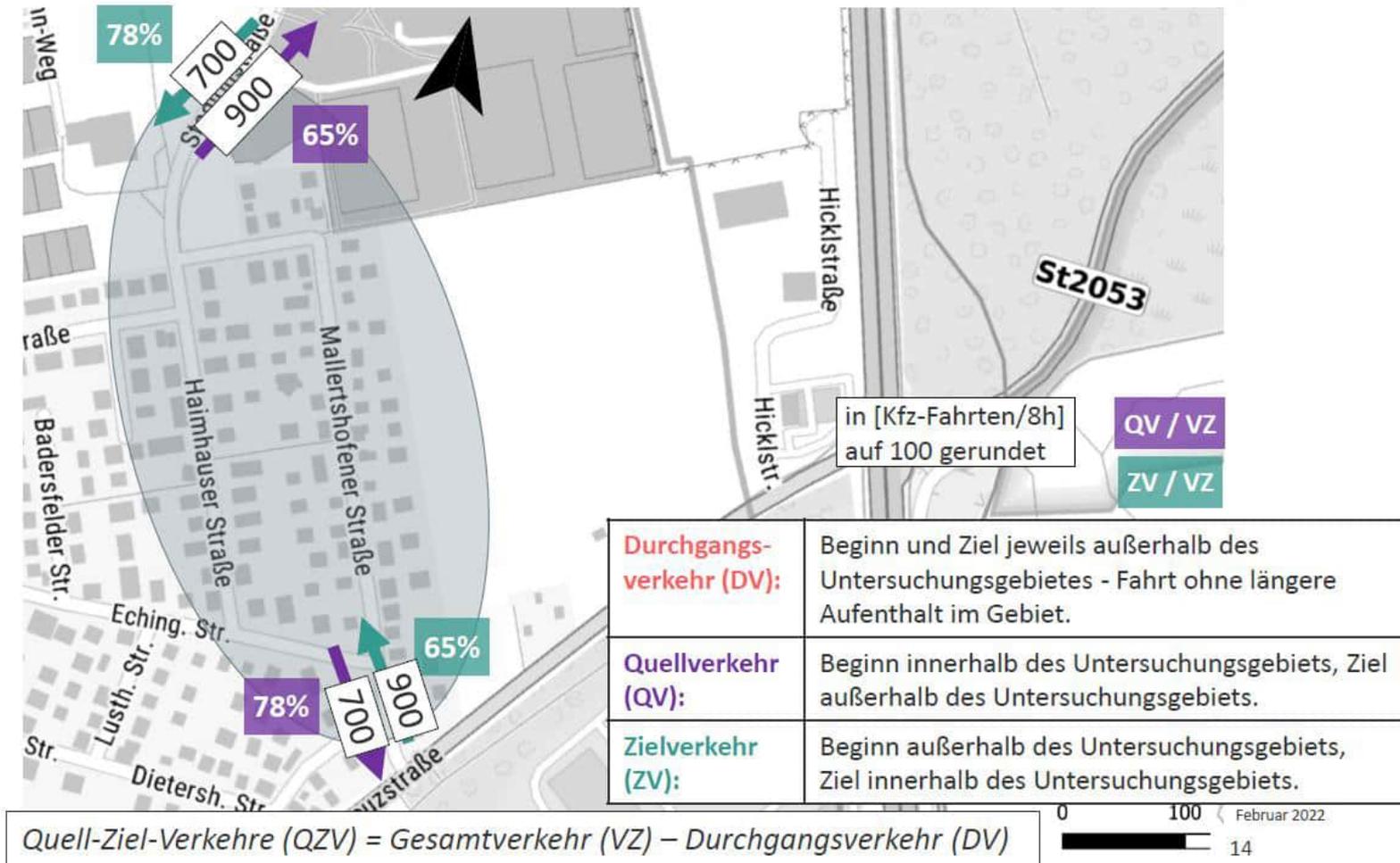
## Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Durchgangsverkehr auf Basis Kennzeichenerfassung



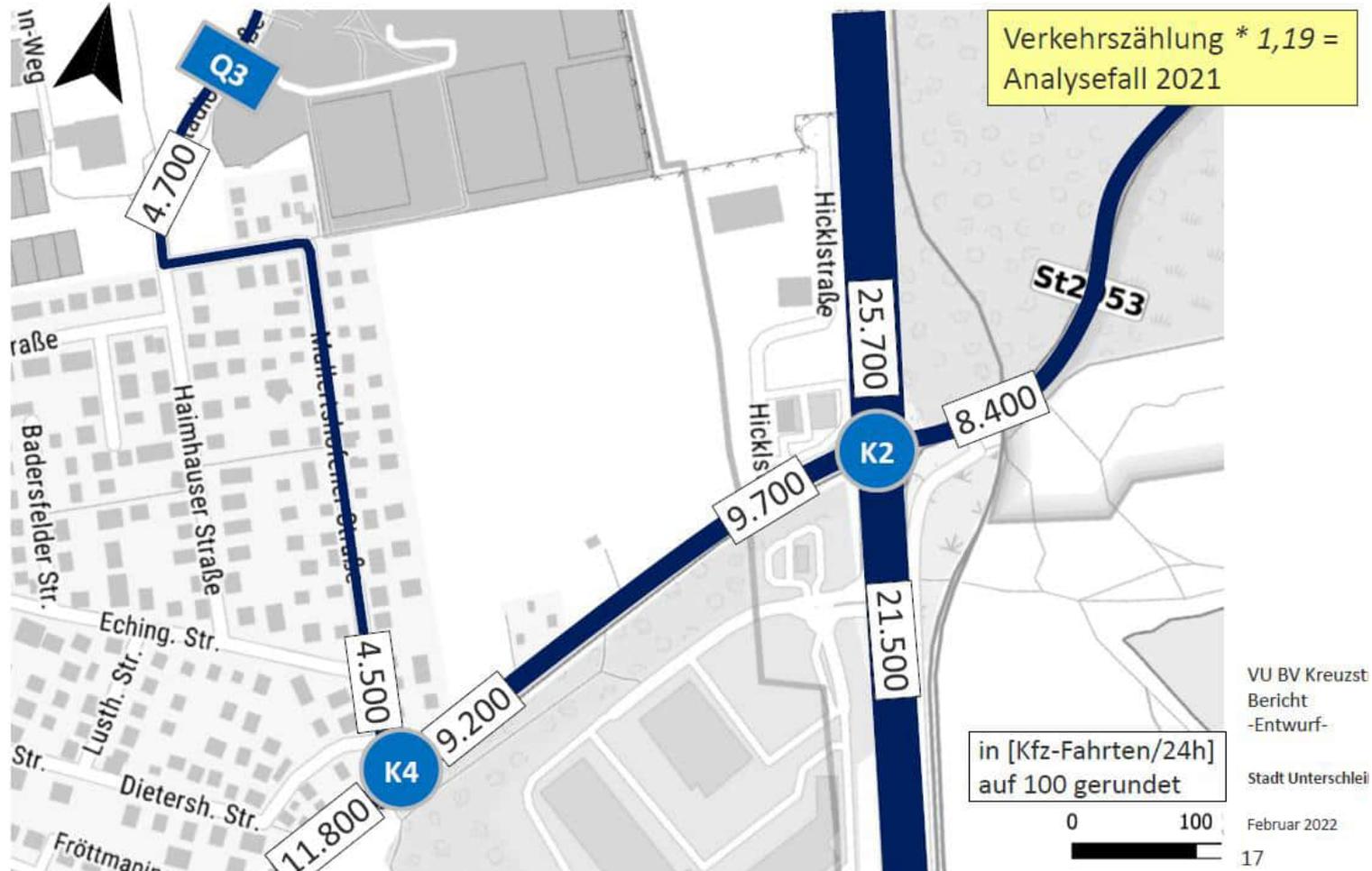
## Verkehrszahlen

Verkehrszählung 04.05.2021 – Quell- und Zielverkehr auf Basis Kennzeichenerfassung



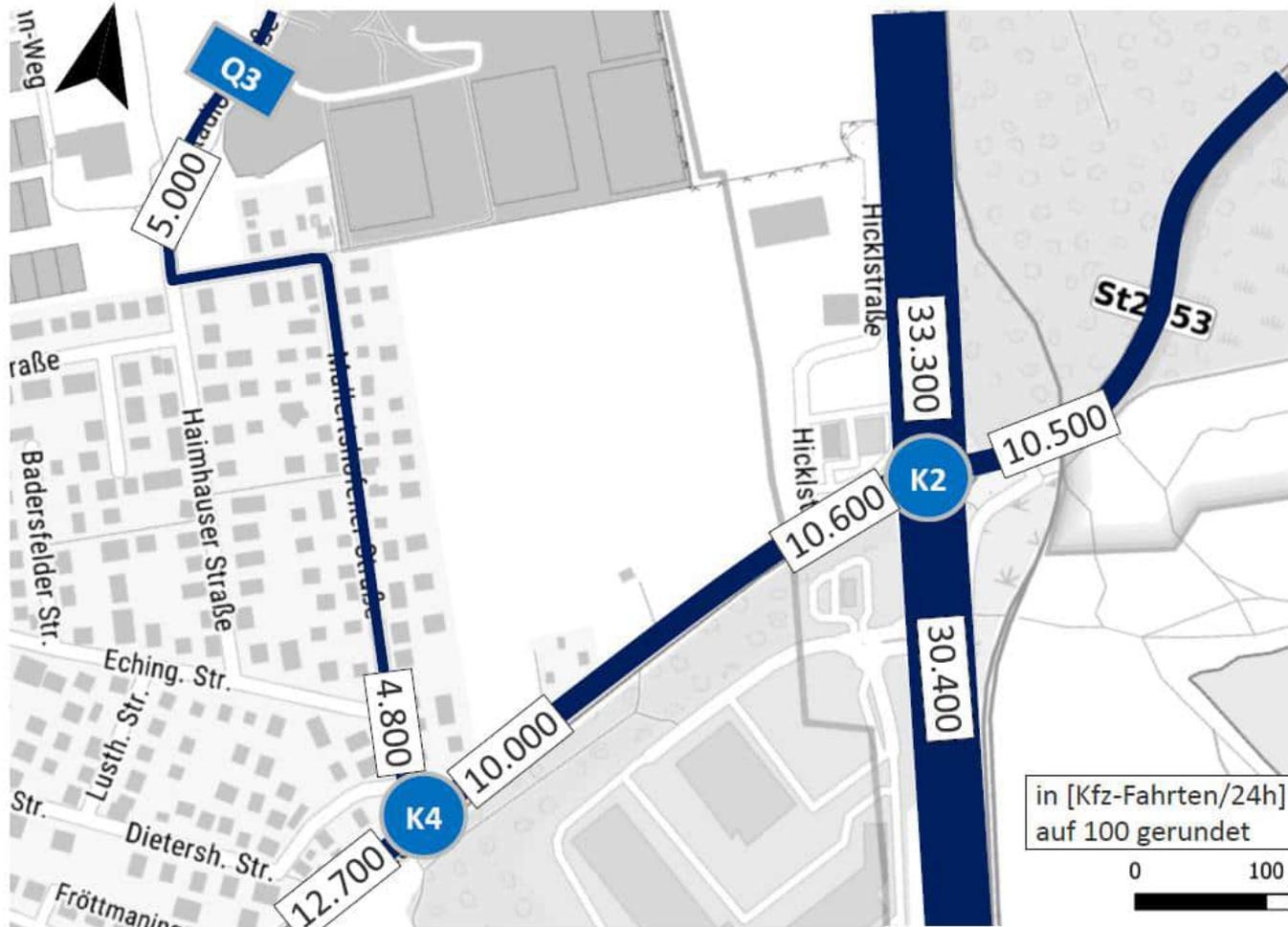
## Verkehrszahlen

Bestandssituation – Analysefall Ausgangswert 2021



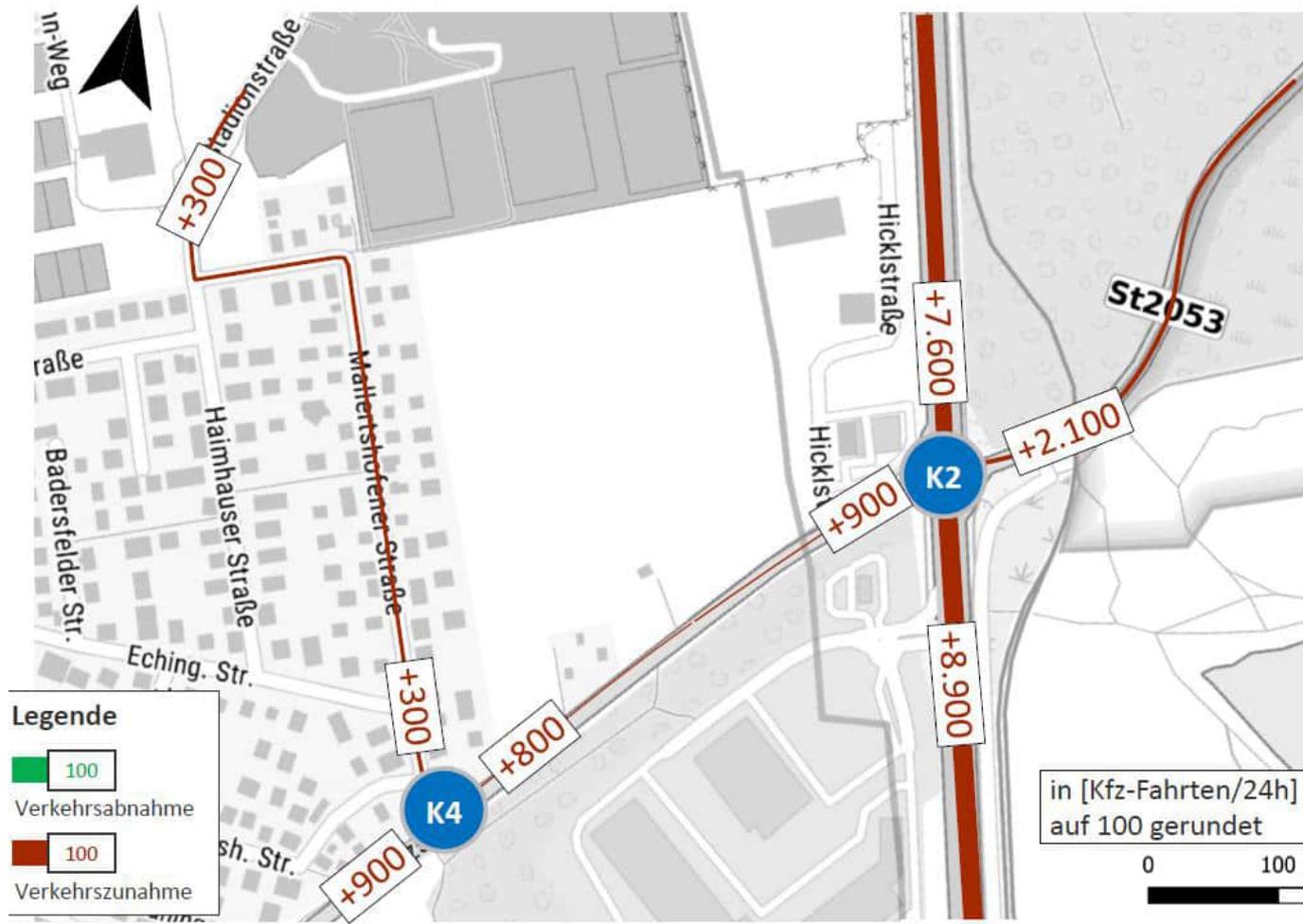
## Verkehrszahlen

Prognosefall 2035



## Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 – Zu- und Abnahme im Vgl. 2021/2035



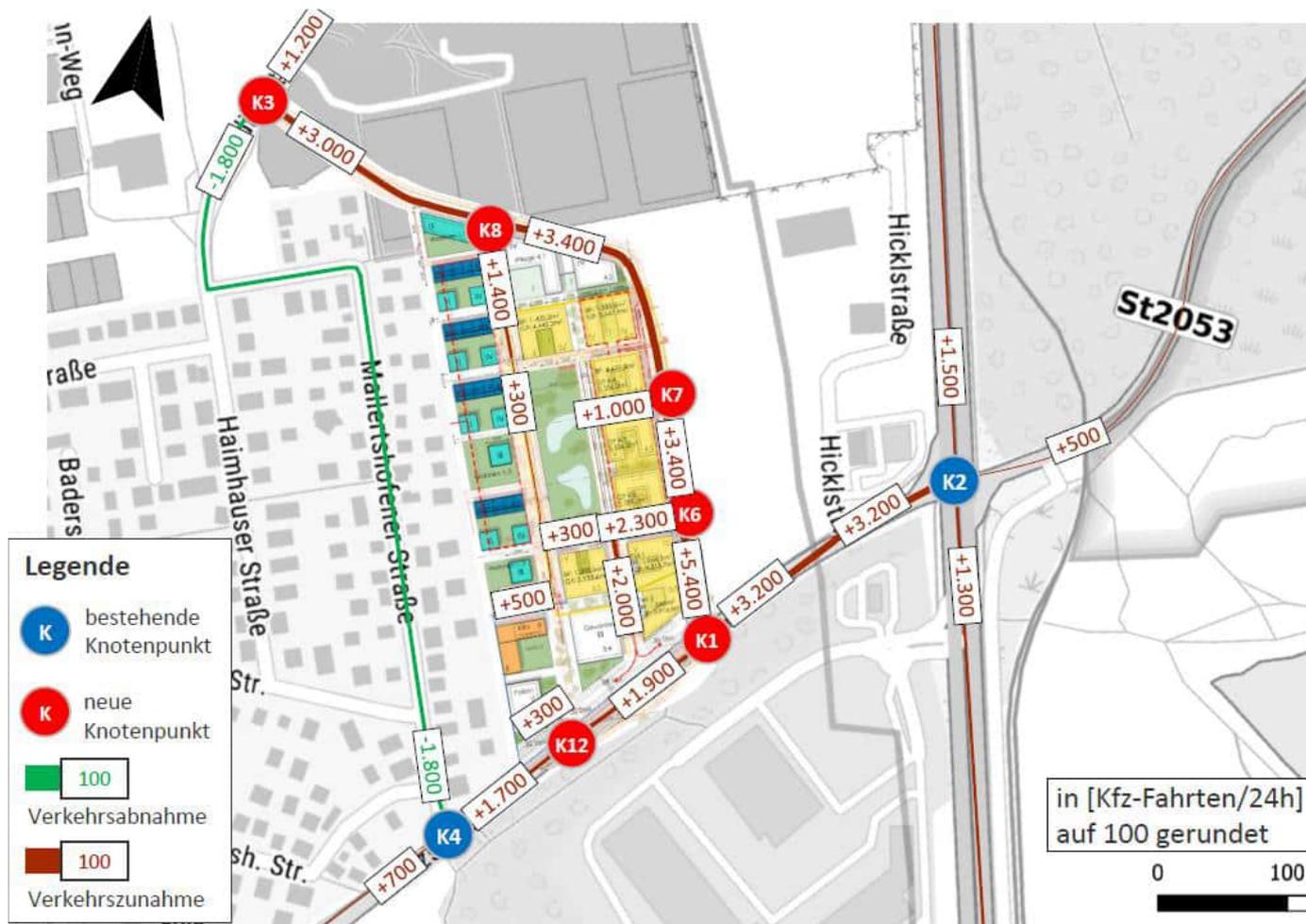
## Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 mit Baugebiet



## Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 mit Baugebiet – **Zu-** und **Ab-**nahme im Vgl. ohne/mit Baugebiet 2035



## Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 Leistungsfähigkeit der Knoten

Zulässige mittlere Wartezeit für Kfz-Verkehr an...	signalisierten Knotenpunkten	unsignalisierten Knotenpunkten
QSV A	$\leq 20 \text{ s}$	$\leq 10 \text{ s}$
QSV B	$\leq 35 \text{ s}$	$\leq 20 \text{ s}$
QSV C	$\leq 50 \text{ s}$	$\leq 30 \text{ s}$
QSV D	$\leq 70 \text{ s}$	$\leq 45 \text{ s}$
QSV E	$> 100 \text{ s}$	$> 45 \text{ s}$
QSV F	$q > C$	$q > C$

QVS... Qualität des Verkehrsablaufs  
 q... Verkehrsstärke  
 C... Kapazität

<sup>1)</sup> Die QSV ist erreicht, wenn die Verkehrsstärke die Kapazität der Abfertigungseinrichtung überschreitet.

(ggf. weitere)  
Optimierung  
erforderlich

## Verkehrszahlen

Prognosefall 2035 Leistungsfähigkeit der Knoten

Prognose-Planfall 2035			Qualität des Verkehrsablaufs		Beurteilung
Knotenpunkt		Verkehrsregelung	morgendliche Spitzenstunde	abendliche Spitzenstunde	
K1	Kreuzstraße / Verbindungsstraße	Vorfahrtsgeregelt	C	D	ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen
K1	Kreuzstraße / Verbindungsstraße	Signalisiert	C	C	ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen
K2	B13 / St2053 / Kreuzstraße	Signalisiert			Zurzeit in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt (StBA)
K3	Stadionstraße / Verbindungsstraße	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden
K4	Kreuzstraße / Mallertshofener Straße	Vorfahrtsgeregelt	C	B	gute bis ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen
K6	Verbindungsstraße / Planstraße B	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden
K7	Verbindungsstraße / TG Zu- und Abfahrt	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden
K8	Verbindungsstraße / Planstraße A	Vorfahrtsgeregelt	A	A	sehr gute Verkehrsqualität für beide Spitzenstunden

## Grundlage

u.a. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), FGSV, letzte Änderung 2013

- Schrittweise Ermittlung der Querschnittsbreite (Verkehrszahlen, Länge, Bebauung, etc.)
- Berücksichtigung ALLER Verkehrsteilnehmer
- Einteilung nach Nutzungsfunktion z.B. Aufenthalt, Erschließung
- Hier: „Innen“ Wohnstraßen, „Außen“ Sammelstraße

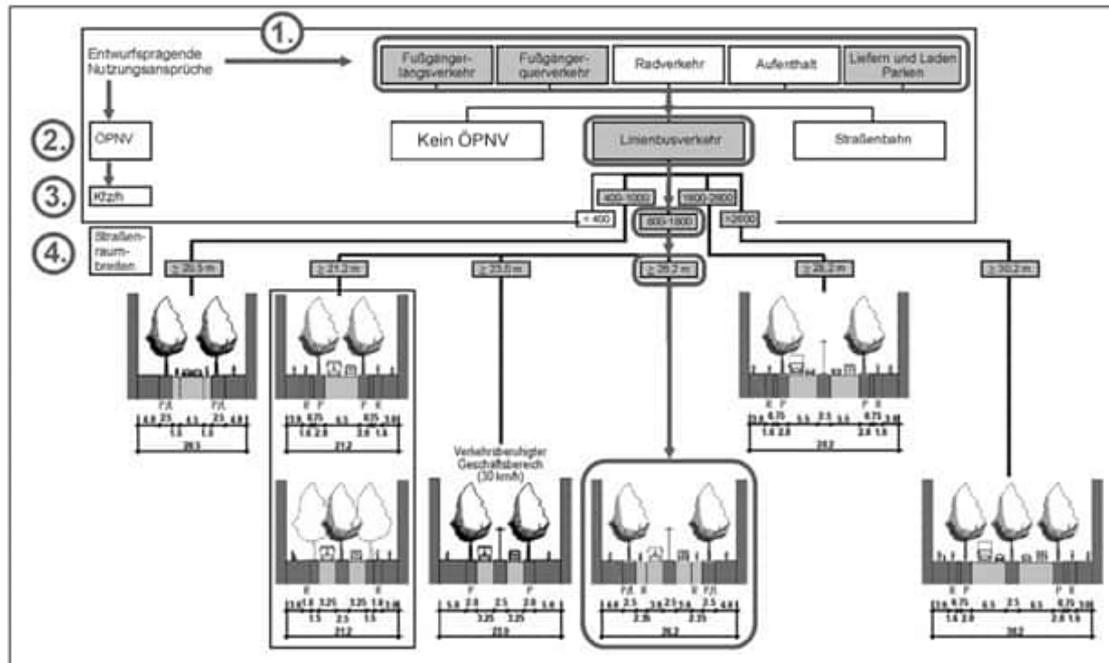
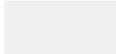


Bild 24: Schrittweise Ermittlung eines empfohlenen Querschnitts

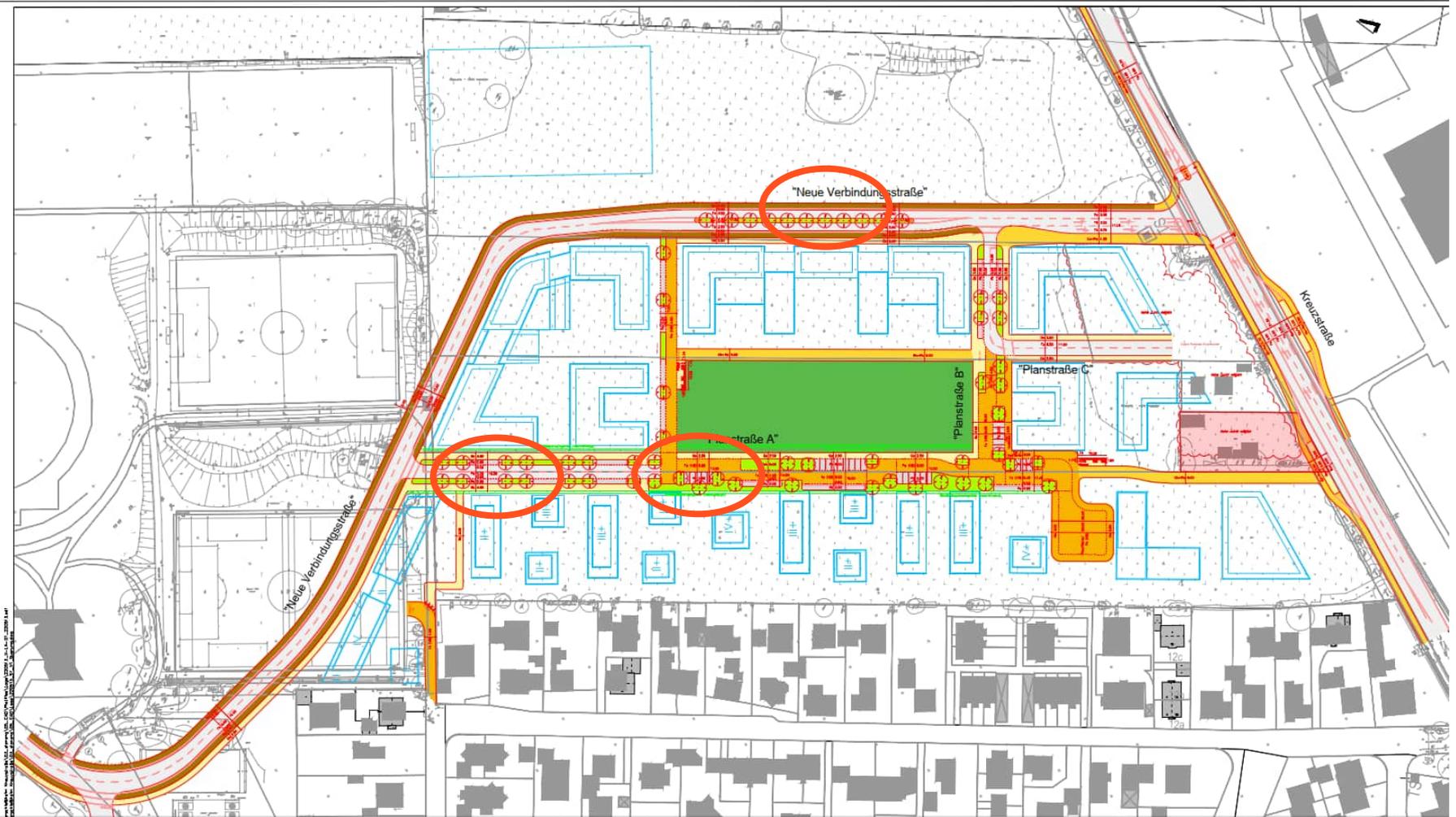
## Lageplan

- Wesentliche Inhalte:
  - Verkehrsberuhigter Bereich (VB) um den „Park“
  - „Neue Verbindungsstraße“ mit baulich von der Fahrbahn getrennten Radwegen
  - Radverkehrsführung im Mischverkehr „innen“
  - Gehwegverbindungen zu angrenzenden Bebauung
  - Neue Einmündung Stadionstraße
  - Bushaltestellen Kreuzstraße
- Darstellung des öffentlichen Verkehrsraums nach Funktionsflächen

### Farbflächen:

	Fahrbahn		Gehbahn+Radweg		Nebenfläche
	Parkbucht		Verkehrsberuhigter Bereich		
	Gehbahn		Grünfläche/ Baumgraben		
	Radweg		Park/ Grünanlage		

## Lageplan



## „Neue Verbindungsstraße“

Sammelstraße

- West – Gb 2,5m, 2,5m Rw, 0,5m Sicherheitsstr.
- Fahrbahn 3,5m
- 2,0m Baumgraben und Fußgänger-Querungshilfe
- Ost – Rw 2,5m zzgl. Sicherheitsstr. 0,5m
- Gesamt 17,5m
- Baumstandorte Mitte

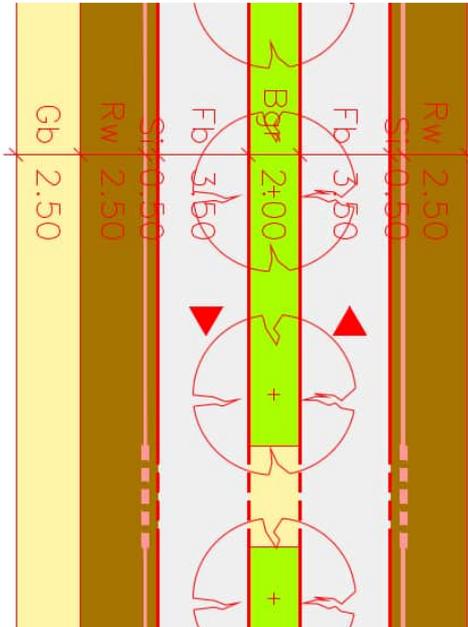
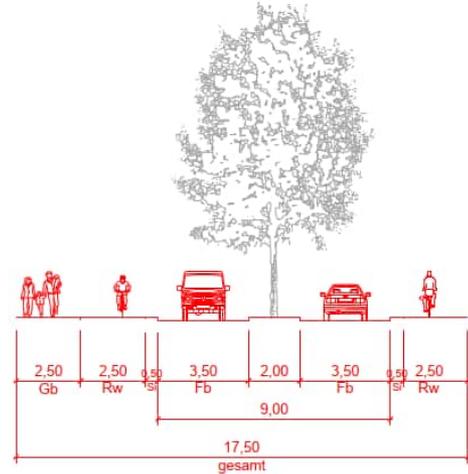
### Abkürzungen:

Gb = Gehbahn  
 Rw = Radweg  
 Si = Sicherheitstrennstreifen  
 Fb = Fahrbahn  
 Bgr = Baumgraben/Grünfläche

### Funktionsflächen:

	Fahrbahn
	Gehbahn
	Radweg
	Baumgraben/Grünfläche

## "Neue Verbindungsstraße" Schnitt 1-1



## „Innere Straße“

Wohnstraße

- West/Ost – Gb 3,0m, Pb/Bgr. 2,5m
- Fahrbahn 5,5m
- Radverkehr im Mischverkehr mit dem Kfz
- Gesamt 16,5m
- Beidseitig Baumstandorte

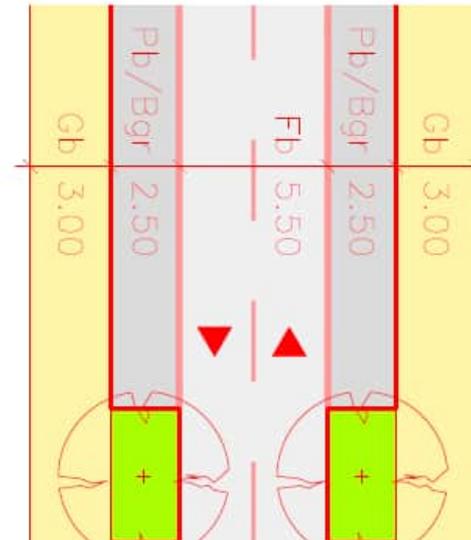
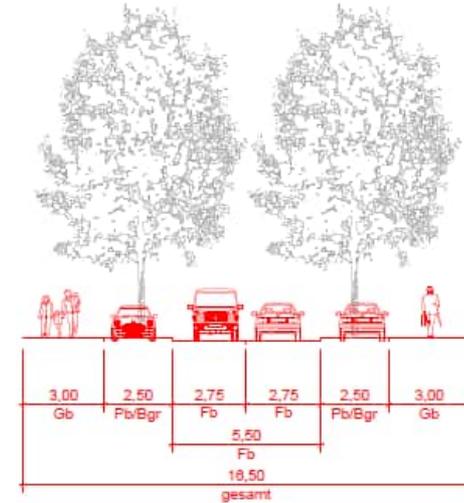
### Abkürzungen:

Gb = Gehbahn  
 Pb = Parkbucht  
 Fb = Fahrbahn  
 Bgr = Baumgraben/Grünfläche

### Funktionsflächen:

	Fahrbahn
	Gehbahn
	Parkbucht
	Baumgraben/Grünfläche

## "Innere Straße Nord-Süd" Schnitt 3-3



## „Innere Straße“

### Verkehrsberuhigter Bereich (**Gestaltungsvorschlag!**)

- „Gehweg“ am Park mit 2,5m
- Wechselnde Fahrgassenbreiten 6m bei Senkrechtparker; 4,5m bei Längsparker
- Platzartiger Beginn und Ende
- Beidseitige Baumstandorte und Begrünung – Fokus: Aufenthaltsfunktion
- Gesamt 15,5m



# BEBAUUNGSPLAN | ÜBERSICHT



**PRÄAMBEL**

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, des § 1 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), v. a. §§ 11 - 20 der Bauordnung für Bayern (BOBayO), der Parzelleneinverleibung (PEinV), Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) sowie Art. 20 der Grundgesetz für den Freistaat Bayern (GG), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Hochregellagerkomplex Lohhof Süd" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 376 "Hohewiesen".

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN**

**1. GELTUNGSBEREICH**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 4.8.1 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

2.2 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauGB)

2.3 SO Pflege Sondergebiet (§ 11 BauGB) z. B. SO Pflege

2.4 Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

3.1 GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,5

3.2 GFZ 1,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 1,3

3.3 WH 12 m zulässige Wandaufhöhe als Höchstmaß, z. B. 12 m

**4. BAULICHEN BAUGRENZEN**

4.1 Baugrenze

4.2 Baugrenze

**5. GESTALTUNG**

5.1 FD Flächennutzungsplan

**6. VERKEHRSLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

6.4 Eigenenweg / Private Verkehrsfläche mit unangelegter öffentlicher Zugänglichkeit und Nutzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

6.5 Fußgängerbereich

6.6 verkehrsberuhigter Bereich

6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**7. GRÜNORDNUNG**

7.1 öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.4 Flächen partiell zu gestalten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

7.5 Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.6 Rasenplatz/Rasenweideland

7.7 Sportplatz

7.8 Verkehrsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.9 mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.10 große Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.11 Bäume zu erhalten (Ermittlung nach tatsächlichen Kronendurchmessern) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**B. SONSTIGES**

8.1 Umgrenzung von Flächen für Fußgänger unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen

8.2 Umgrenzung von Flächen für Heckenanlagen, Heckenränder und Teilzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.3 Teilzone

8.4 Inselstraße

**8.5** Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

**8.6** Fläche mit Getreide zugehörten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**8.7** G Gartenschloß

**8.8** Maßstab, z. B. 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**8.9** 479 Höhenbezugspunkt 1 m n.H. z. B. 479 m (§ 8 Abs. 1 BauGB)

**8.10** GG Gartengarten

**8.11** Durchgang

**8.12** Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3

**8.13** Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3

**8.14** Fassadenbereiche mit Schallschutzmaßnahmen gem. D. 13.3

**B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHNEN**

1. Umgrenzung der Flächen, deren Boden erbaulich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

**C. HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN**

1. Gebäudestandort

2. Grundstücksgrenze

3. Funktionsnummer, z. B. 1123/2

4. vorgeschlagene Grundstücksteilung

5. Topographische Abgrenzung

6. vorgeschlagene Form der Baupläne

7. vorhandene Bäume (Ermittlung nach tatsächlichen Kronendurchmessern)

8. vorgeschlagene Standort für Bäume

9. kollektiver Biotop - Nr. 7735-030

10. Maßstab, z. B. 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

11. 20 m Anbauverbotzone gem. § 9 FNBG

12. RW Radweg

13. FW Fußweg

14. angrenzende Bebauung

15. vorgeschlagene Straßenplanung

16. zu entlassendem Gebäude

17. vorgeschlagene Planung Sportanlagen

**D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Allgemeines Wohngebiet**

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 5 werden die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomiebetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 dürfen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden, die für Personen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

**2. Gewerbegebiet**

2.1 Im Gewerbegebiet sind die folgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- selbständige Legalfbetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf das Erdgeschoss

2.2 Im Gewerbegebiet werden die folgenden, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsanlagen

**3. Sondergebiet Pflege**

3.1 Das Sondergebiet SO Pflege dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegebereichs mit einer Ausübungseinrichtung.

3.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind nur folgende Hausnutzungen zulässig:

- Pflegeeinrichtungen
- Wohnnutzungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf
- Ausbildungsstätten für Berufe aus dem Bereich Gesundheit und Pflege
- Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer Verkaufsfläche von max. 150 m²
- Mitbewohnern
- Gastronomieeinrichtungen
- Bäume (s. freie Bäume)

# VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME

**Die Fachgutachter beantworten Ihre Fragen gerne an den Stellwänden:**

## **Station 1:**

Bebauungsplan

Frau Gerlach

## **Station 2:**

Grünordnung  
und Umwelt

Frau Buck

## **Station 3:**

Verkehr

Herr Miller

**Stellungnahmen zum Bebauungsplan bitte über die bereitgestellten  
Formulare schriftlich an die Mitarbeiter\*innen der Stadt übergeben**