

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. M552B

TOP:

Vorlagen-Nr.: 16470-2021  
3. Ergänzung

Datum: 16.03.2022

### Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	06.12.2021	öffentlich
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich
Stadtrat	03.02.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	09.05.2022	öffentlich

Betreff:

Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd

- Billigung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanentwurfes
- Einleitung Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird gebilligt
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan einzuleiten.
5. Die Vorbehaltsfläche für eine Hockeyanlage wird in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.

Sachvortrag:

### **1. Anlagen:**

1. Entwurf Änderung Flächennutzungsplan
2. Entwurf Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Entwurf Bebauungsplan
4. Entwurf Begründung Bebauungsplan
5. Entwurf Schalltechnische Untersuchung
6. Verkehrsuntersuchung
7. Entwurf Umweltbericht mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenbedarf
8. Bodengutachten mit Altlasten und Ergänzung 2018/2019
9. Artenschutzbeitrag
10. Versickerungsstudie
11. Verkehrsflächen Schnitte
12. Klimarelevanzprüfung
13. Auswertung Consul

### **Ausgangssituation:**

Die Mehrgenerationen Campus Unterschleißheim GmbH (MGC Projekt Unterschleißheim GmbH nachfolgend MGC) ist auf die Stadt Unterschleißheim zugekommen, um einen Mehrgenerationen-Campus auf den FINrn. 1123, 1124/3, 1125 (vgl. Lageplan) zu realisieren. Neben einem Alten- und Pflegeheim soll dort auch behindertengerechtes und betreutes Wohnen angeboten werden. Ferner ist eine Umgehungsstraße geplant, um Lohhof-Süd verkehrstechnisch zu entlasten. Dies betrifft vor allem die Mallertshofener-, Echinger- und Neufahrner Straße. Dazu wird es notwendig sein, einen bestehenden Fußballplatz zu verlagern.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.12.2021 einen Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ebenso wurde in dieser Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dann in der Sitzung des Stadtrates am 15.12.2021 gefasst.

Das Vorhaben hat aus Sicht der Stadt eine herausgehobene städtebauliche und soziale Relevanz. Daher wurde eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Bürgerbeteiligungsplattform Consul vorbereitet. Alle Bürgerinnen und Bürger hatten ab dem 07.12.2021 bis zum 19.01.2022 die Möglichkeit, sich dort über das Projekt zu informieren, Vorschläge einzubringen und an Abstimmungen teilzunehmen. Die Information darüber erfolgte durch eine Postwurfsendung an alle Haushalte, ein Meshbanner an der Kreuzstraße, Plakate, städtische Veröffentlichungen und Plakate an den Amtstafeln der Stadt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden evaluiert und auf der Online-Beteiligungsplattform Consul zusammengefasst und veröffentlicht.

Zur weiteren Vertiefung der Planung fand am 12.01.2022 eine Sitzung der Bau- und Liegenschaftsreferenten sowie der Fraktionsvorsitzenden statt. In diesem Zuge wurde den Teilnehmern das Planungskonzept nochmals erläutert.

Im Rahmen der Diskussions- und Fragerunde hat sich herausgestellt, dass die Meinungen über die Nutzungen auf dem städtischen Grundstücksanteilen noch differieren. Um eine gemeinsame Planung im breiten Konsens aller Gruppierungen im Stadtrat zu erreichen, wurde vereinbart, einen Workshop zur Erarbeitung eines Leitbildes für die Entwicklung der städtischen Flächen durchzuführen.

Weiter ist vorgesehen, die Ideen und Hinweise aus der ersten Consul-Beteiligung zu diskutieren und auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Der Workshop hat am 07. März 2022 mit Vertretern des Stadtrates, den Planern und der Verwaltung stattgefunden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim und grenzt im Süden an die Staatsstraße Kreuzstraße, im Westen an ein Wohngebiet und im Osten an ein Gewerbegebiet und darauffolgend die Bundesstraße 13. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,6 ha. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Flurstücke Fl. Nr. 1088/11, Teile des Flurstücks Fl. Nrn. 1078, 1122, 1123, 1123/1, 1123/2, 1126, 1124/3, 1234, ein Teilabschnitt der Kreuzstraße sowie ein Teilbereich des Flurstücks Fl. Nr. 1127/1. Die Flächen Fl. Nrn. 1078, 1088/11, 1126, 1124, 1123/1, 1123/2 und 1122 liegen im Eigentum der Stadt. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

## **Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan ist der neu-aufgestellte FNP von 2022. Dieser wird vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung festgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet größtenteils eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dar. Im Westen befinden sich zudem eine Landwirtschaftliche Fläche und im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportpark. Ein Großteil des nordöstlichen Teils der Fläche ist mit dem Verdacht auf Altlasten gekennzeichnet. Zudem ist im Nord-Westen des Planungsgebietes eine Grünfläche mit dem Sportpark zuzuordnenden Zweckbestimmungen dargestellt. Die Kreuzstraße als Staatsstraße ist im Bereich des Planungsgebietes von einer Anbauverbotszone betroffen. An der Kreuzstraße sowie an der Stadionstraße sind zudem kleine Abschnitte als Wald gekennzeichnet. Auf der Grünfläche im Osten kommt ein Biotop zum Liegen. Die Bestandsgaststätte im Norden des Planungsgebietes ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Um für die vorgesehenen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, muss für das Planungsgebiet sowie dessen Erschließung und die dafür nötigen Ausgleichsflächen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren geändert werden. In der Stadtratssitzung vom 15.12.2021 wurde die diesbezügliche Einleitung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unterschleißheim beschlossen.

## **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan soll aus Sicht der Verwaltung bereits jetzt in das erste Verfahren nach § 3 Abs.1, § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden. Hintergrund ist, nicht zu viel Zeit zu verlieren, da sämtliche Fachgutachten gerade auch wegen der Bodenverunreinigungen durch die Fachbehörden geprüft werden müssen. Die Erkenntnisse hieraus sind für die Weiterplanung, z. B. der Versickerung, als auch des Schallschutzes essenziell.

Der Bebauungsplan kann keine Wohnraumkonzepte wie altersgerecht, rollstuhlgerecht, Erbbaurecht, Verkauf usw. festsetzen. Dies sind Entscheidungen, die dem zuständigen Gremium vorbehalten sind.

Der Bebauungsplanentwurf sieht jetzt auf dem städtischen Grundstück einen großen pauschalen Bauraum mit einer Mittelunterteilung der Wandhöhe vor. Einzelne Gebäude sind in diesem Verfahrensstand nicht notwendig und auch auf dem städtischen Grundstück nicht weiter dargestellt.

Für die Darstellung des städtischen Grundstücks entwickelt das beauftragte Büro aus dem Workshop mehrere Planungsvarianten die dem Grundstücks- und Bauausschuss, sobald Sie vorliegen, vorgestellt werden. Danach kann dies in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im ersten Schritt folgende Kennzahlen vor

Baugebiet bzw. Teilbaugebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	Zulässige GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO in m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO	Zulässige GR inkl. Überschreitung durch Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO in m <sup>2</sup>	Zulässige GRZ inkl. Überschreitung durch Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	Zulässige GF nach § 20 BauNVO in m <sup>2</sup>	Zulässige GFZ nach § 20 BauNVO	Wandhöhe
<b>WA 1 (Stadt)</b>	1.720	690	0,4	1.380	0,8	2.060	1,2	12 m
<b>WA 2 (Stadt)</b>	11.490	4.600	0,4	9.190	0,8	14.940	1,3	12 – 15 m
<b>WA 3 (barriere freies Wohnen)</b>	1.680	1.340	0,8	1.590	0,95	4.360	2,6	18 m
<b>WA 4 (betreutes Wohnen)</b>	5.040	4.030	0,8	4.790	0,95	14.620	2,9	18 m
<b>WA 5 (SOBON)</b>	1.110	720	0,65	1.060	0,95	3.560	3,2	18 m
<b>WA Gesamt</b>	<b>21.040</b>	<b>11.380</b>	<b>0,54</b>	<b>18.010</b>	<b>0,86</b>	<b>39.540</b>	<b>1,88</b>	
<b>GE</b>	3.090	930	0,3	2.930	0,95	2.160	0,7	5 – 12 m
<b>SO Pflege</b>	4.950	3.960	0,8	4.700	0,95	14.840	3,0	18 m
<b>SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen (TF SOBON)</b>	5.330	2.670	0,5	5.065	0,95	6.930	1,3	5 – 16 m
<b>SO Gaststätte</b>	4.830	970	0,2	2.420	0,5	1.450	0,3	
<b>SO Gesamt</b>	<b>15.110</b>	<b>7.600</b>	<b>0,50</b>	<b>12.185</b>	<b>0,81</b>	<b>23.220</b>	<b>1,54</b>	
<b>GB Soziale Einrichtung</b>	1.890	950	0,5	1.510	0,8	1.890	1,0	12 m
<b>GB Polizei</b>	2.660	1.070	0,4	2.130	0,8	3.200	1,2	12 m
<b>GB Gesamt</b>	<b>4.550</b>	<b>2.020</b>	<b>0,4</b>	<b>3.640</b>	<b>0,8</b>	<b>5.090</b>	<b>1,1</b>	

### Allgemeines Wohngebiet

Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl überschritten. Die festgesetzte Grundflächenzahl in den jeweiligen Baugebieten darf durch Balkone und/ oder mit dem Gebäude verbundene Terrassen sowie Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß der obigen Tabelle überschritten werden. Dadurch ergibt sie für die Teilbaugebiete des Allgemeinen Wohngebiets insgesamt eine GRZ von 0,86.

Die Überschreitung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da durch den Bebauungsplan gezielt ein kompaktes, dichtes, städtebauliches Konzept umgesetzt werden soll.

Des Weiteren wird den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die erhöhten Werte der GRZ resultieren auch aus dem planerischen Ansatz, dass die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden sollen.

Durch die Aufwertung der zu erhaltenden unversiegelten Flächen als Biotopsflächen, einer Durchgrünung der Baugebiete und öffentlichen Grünflächen mit neuen Baumpflanzungen, der Festsetzung von Dachbegrünung sowie der Sicherung von Ausgleichsflächen kann trotz der hohen GRZ insgesamt ein Beitrag zur Stärkung des lokalen Klimas geleistet werden.

Ebenfalls kann das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickern. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Orientierungswerte nicht beeinträchtigt.

### **Gewerbegebiet**

Das Gewerbegebiet hält mit einer GRZ von 0,3 den Orientierungswert (= 0,8) zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO ein. Um die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen auf dem Baugrundstück errichten zu können, darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

### **Sondergebiet**

In den Sondergebietsflächen wird in Summe der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO (= 0,8) ebenfalls eingehalten. In den Sondergebieten SO Pflege und SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden, um den Bedarf an oberirdischen Stellplätzen Rechnung tragen zu können. Dagegen wird im SO Gaststätte eine deutlich niedrigere GRZ von 0,2 bzw. inklusive Überschreitungsmöglichkeit dieser bis zu 0,5 festgesetzt, um den einen wichtigen Beitrag zur Freiflächenversorgung und Übergang in den Landschaftsraum zu sichern.

### **Gemeinbedarfsflächen**

Für Gemeinbedarfsflächen sieht § 17 BauNVO keine Orientierungswerte vor. Die Grundflächenzahl beträgt in Summe 0,4 und darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, damit die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze auf dem Baugrundstück realisiert werden können.

Derzeit noch nicht bilanziert ist die Hockeyanlage. Hierzu ist durch den GBA ein Beschluss erforderlich, um diese Anlagen in der Größe mit aufzunehmen. Hintergrund hierzu ist, dass der Verein Hockeynerds einen Antrag auf Ersatzplatz für den durch die Umfahrungsstraße entfallene Hockeyfläche mit der Möglichkeit einer Erweiterung für einen Spielbetrieb gestellt haben. Dieser Antrag wurde bisher noch nicht zur Entscheidung vorgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die Fläche bereits vorgesehen werden, um später hier nicht eine Bebauungsplanänderung durchführen zu müssen.

### **Grünordnung / Bepflanzung**

Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets sind entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Ersatzpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Alle Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächer bis 15° Dachneigung auf Gebäuden sowie auf Nebenanlagen ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind als Retentionsdächer auszubilden und zu begrünen. Eine Nutzung als Dachterrassen ist in Teilbereichen möglich. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und bei Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, die flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist) erfolgt.

Für Privatgärten sind geschnittene Laubholzhecken und sockellose offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m, für Spielflächen von maximal 1,5 m zulässig.

Für die Freispielfläche der Kindertageseinrichtung sind sockellose offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m oder geschnittene Laubholzhecken und freiwachsende Hecken ohne Höhenbeschränkung und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche Polizei ist aus Sicherheitsgründen eine offene Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Hier ist der genaue Sicherheitsbedarf noch nicht ermittelt.

Die zulässigen offenen Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

## **Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt primär über die Kreuzstraße, von welcher auf die neu zu schaffende Verbindungs- und Umfahrungsstraße aufgefahren wird. Aus Unterschleißheim kommend ist das Gebiet über die Stadionstraße erreichbar, die von Norden an die neue Verbindungsstraße anbindet. Von der neuen Verbindungsstraße aus ist sowohl von Norden als auch von Osten eine Zufahrt ins Quartier über eine innere Erschließungsstraße (Planstraße A) möglich.

Innerhalb des Quartiers soll ein verkehrsberuhigter Bereich mit abgesenkten Bordsteinen, Parkmöglichkeiten und gleichberechtigtem Begegnungsverkehr zwischen PKW, Fahrrad und Fußgänger realisiert werden.

Die Stellplätze der einzelnen Gebiete sind bis auf die erforderlichen Stellplätze der Baugebiete entlang der Kreuzstraße in Tiefgaragen angeordnet. Die möglichen Zu- und Ausfahrten zu diesen Tiefgaragen sind räumlich so begrenzt, dass keine Blendeffekte auftreten, keine erforderlichen Blickfelder eingeschränkt werden und den Berechnungen des Verkehrsgutachtens (02.2022) nach keine Stauungen entstehen können und das steigende Verkehrsaufkommen reibungsfrei abgewickelt werden kann.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zudem räumlich so reguliert, dass sich der Großteil des Verkehrs nicht in der verkehrsberuhigten Zone und entlang der zentralen Grünfläche abspielt. So kann die Verkehrssicherheit erhöht werden und die Belastungen durch Lärm und Abgase an den zentralen Aufenthaltsbereichen des Quartiers verringert werden.

Über die Stellplätze in den Tiefgaragen gibt es entlang der Planstraßen A und B sowie an der Neuen Verbindungsstraße auf Höhe des WA 4 oberirdische Stellplätze für Besucher.

Im Bereich der Pflegeeinrichtungen und der auf die ältere Generation ausgelegten Baukörper im Osten des Quartiers sind Eigentümerwege bzw. private Verkehrsflächen mit uneingeschränkter öffentlicher Zugänglich- und Nutzbarkeit sowie uneingeschränkter Befahrbarkeit mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen festgesetzt. So können diese Nutzungen reibungsfrei und mit kurzen Wegen über diese Verkehrsflächen beliefert werden.

Gehwegeverbindungen werden in alle Richtungen hergestellt. Auch eine Radschnellwegeverbindung entlang der neuen Verbindungsstraße ist Teil des Erschließungskonzeptes und dem entsprechenden Ziel der Stadt durch solche den Anteil des Radverkehrs zu erhöhen, zuträglich. Auch eine Vernetzung des neuen Quartiers mit dem westlich gelegenen Bestandsquartier Lohhof Süd soll hergestellt werden. Die planungsrechtliche Sicherung dessen ist jedoch nicht Teil dieses Baugebungsplanes.

Darüberhinausgehende Querverbindungen und Vernetzungen mit der Umgebung mittels Fuß- und Radwegen ermöglichen eine optimale Erschließung für alle Altersgruppen und Verkehrsteilnehmer. Per ÖPNV soll das Planungsgebiet über die Kreuzstraße angebunden werden, an welcher in beide Richtungen neue Haltestellen errichtet werden.

## **Stellplätze**

Im Bereich zur Kreuzstraße in der Anbauverbotszone der ST2053 sind Flächen für Stellplätze der jeweiligen Nutzungseinheiten vorgesehen. Dies ist u. a. für den großflächigen Einzelhandel notwendig

## **Versickerung / Bodengutachten**

Wie bereits aus dem Versickerungsgutachten erkennbar ist, sind nicht alle Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Gerade im Bereich der ehem. Kiesgrube mit den entsprechenden Auffüllungen ist eine gezielte Einleitung von Regenwasser nicht zulässig:

Auszug aus dem Boden/Versickerungsgutachten:

## **5.2 Variante 2 (Getrennte Versickerung West und Ost)**

### **5.2.1 Allgemeines**

**Für die Versickerung des westlichen Bereiches** werden Blockrigolen entsprechend Variante 1 vorgesehen.

**Für die Versickerung des östlichen Bereiches** soll ggfs. das Volumen eines Biotopes einbezogen werden. Eine Versickerung durch die vorhandenen Auffüllungen ist nicht zulässig, was den Bodenaustausch bis zum gewachsenen Boden erfordert. Aufgrund des dadurch erforderlichen Aushubes wurde für verschiedene Sickerflächen das resultierende Rückhaltevolumen ermittelt und tabellarisch dargestellt. Das Rückhaltevolumen kann im abgedichteten

### **5.2.3 Erforderliche Rückhaltungen für östliches Gebiet**

Wie in Abschnitt 3.2 beschrieben, kann im Osten nicht durch die Auffüllungen versickert werden. Somit ist es erforderlich das anfallende Regenwasser über Versickerungsschächte abzuleiten, wenn eine Versickerung vor Ort bevorzugt wird.

Im östlichen Gebiet ist ein Biotop geplant, das laut Auftraggeber ggfs. in die Versickerungsanlage integriert werden soll. Dies kann folgendermaßen umgesetzt werden:

- Schaffung eines Rückhaltevolumens über abgedichtete Blockelemente oder über ein abgedichtetes Rückhaltebecken
- Entwässerung anhand Versickerungsschächte

## **Immissionsschutz**

Auf Basis der Erkenntnisse zur Schallsituation im und um das Planungsgebiet wurden diverse Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche im Planungsgebiet sowie den umliegenden Gebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern sollen.

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass eine auf die Schallimmissionen abgestimmte Grundrissgestaltung ein effektives Mittel ist, um die an den Fassaden zulässigen Lärmpegel einzuhalten. Ist an den lärmtechnisch kritisch zu betrachtenden Fassaden kein Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen angeordnet, so sind gegebenenfalls keine weiteren Schallschutzmaßnahmen mehr notwendig.

An allen für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Fassaden im Planungsgebiet (Planzeichen A.8.12, A8.13, A.8.14) und damit an nahezu allen Fassaden, die unmittelbar auf eine öffentlichen Verkehrsfläche hinzeigen, wird ein Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) erreicht. Damit ist bei der dortigen Anordnung von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

Dies kann durch in Abhängigkeit der Höhe der Überschreitung entweder durch Schallschutzfenster oder Festverglasungen in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erreicht werden. Ein permanenter Luftaustausch ist dabei bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Die erforderliche resultierende Mindestschalldämmung darf dadurch in Lüftungsstellung nicht unterschritten werden. Alternativ können bauliche Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung eingesetzt werden (z. B.

besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien etc.), mit denen sichergestellt wird, dass ein mittlerer Innenraumpegel von 25 dB(A) auch bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. An der südlichen und östlichen Fassade des GE und der südlichen Fassade des SO Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen (vgl. A.8.12) ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und Büroräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Mit entsprechender Grundrissorganisation ist darauf so zu reagieren, so dass die schutzbedürftigen Räume zur schallabgewandten Seite orientiert sind. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen möglich, wenn durch vorgesezte, teilgeschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, Schallschutzloggien, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im Mischgebiet bzw. 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA/SO Pflege nicht überschritten wird.

An den Fassaden entlang der neuen Verbindungsstraße (mit Ausnahme des nördlichen Teils der Ostfassade des WA 4) sowie den Fassaden des WA 5 und SO Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe, die dem GE gegenüberliegen sind (vgl. A.8.14), ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern in 0,5 m Abstand ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche bzw. die Sportanlagengeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Auch hier ist auf die Möglichkeiten der Grundrissorientierung zu verweisen.

Zur Abschirmung der Geräusche auf den zum Aufenthalt vorgesehenen Freibereichen im GB Soziale Einrichtungen ist eine Abschirmeinrichtung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R'_{w} \geq 20$  dB zu errichten, wenn sich die Freifläche nach Süd-Osten hin öffnet und nicht von einem Gebäude zur Kreuzstraße hin abgeschirmt wird. Sollte der beschriebene Fall eintreten, ist eine Mindesthöhe der Wand von 3,0 m ü. GOK notwendig. Dies ist erforderlich, damit der Spielbetrieb unter gesunden Verhältnissen ablaufen kann.

Die Lärmüberschreitungen durch den Parkplatzbetrieb auf der Gemeinbedarfsfläche Polizei erfordert Schallschutzmaßnahmen wie organisatorische Maßnahmen, Abschirmeinrichtung oder eine Kubatur, welche die Bestandsbebauung abschirmt.

Die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz sowie entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Sportanlage östlich des SO Gaststätte ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

### **Änderungen:**

Sofern Änderungen nach dem Workshop schon eingearbeitet werden konnten, wurden diese berücksichtigt. Das Planungskonzept befindet sich momentan in der Umarbeitung, daher ist der städtische Teil als Gesamtfläche dargestellt und nicht in Einzelbebauung.

### **Anregungen aus Consul**

Auf der Beteiligungsplattform Consul sind folgenden neuralgischen Punkte, die im Bebauungsplan geregelt werden müssten, eingegangen.

Die Verwaltung hat aus allen Rückmeldungen besonders kritische Themen herausgefiltert:

**- Die befürchtete oder bereits jetzt bemängelte Überlastung der Kreuzstraße und weiterer Straßen in Lohhof Süd wird sowohl im Vorschlags- als auch im Diskussionstool mehrfach angesprochen.**

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Überlastung ist aus Sicht der Verkehrsplaner grundsätzlich nicht gegeben. Nur der Bereich Ampelanlage Kreuzstraße B13 weist noch Mängel auf. Hier steht bereits jetzt schon das staatliche Bauamt vor einer Aufgabe.

**- Ein Kreisverkehr statt Ampeln wird mehrfach gewünscht, insbesondere an der Kreuzung zwischen Kreuzstraße und neuer Umgehungsstraße.**

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Kreisverkehr könnte nur einseitig Richtung neues Baugebiet realisiert werden da die Biotopfläche nicht im Einflussbereich der Stadt liegt. Aufgrund der derzeitigen Eigentumsituation ist ein Kreisverkehr aber auch im neuen Baugebiet nicht möglich. Selbst wenn die Stadt Zugriff auf alle Flächen hätte, könnte damit die Bushaltestelle nicht realisiert werden. Zusätzlich würde die Gemeinbedarfsfläche Polizei, Soziale Einrichtung (Kita), und beide Gewerbeflächen Richtung Kreuzstraße durch den Kreisverkehr unmöglich werden. Die Versiegelung für den Kreisverkehr steht aus Sicht der Verwaltung in keinem realen Verhältnis zu den Vorteilen, die theoretisch denkbar wären. Auch wäre damit ein Einzelhandel nicht mehr möglich, da u. a. auch die notwendigen Stellplätze wegfallen würden. Gesamt lässt sich festhalten dass der Kreisverkehr nur die Einfahrtssituation in die Mallertshofener Straße evtl. verbessern würde allerdings stehen wie oben ausgeführt mehr Punkte dagegen. Seitens des staatlichen Bauamtes wird klar die Ampelanlage befürwortet und ist auch insoweit abgestimmt.

**- Ein Gesamtverkehrskonzept für Lohhof Süd zur weiteren Entlastung des Verkehrs dort in Absprache mit Anwohnerinnen wurde mehrfach angeregt.**

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Gesamtverkehrskonzept für Lohhof Süd macht keinen Sinn, wenn muss ein Gesamtkonzept für ganz Unterschleißheim erstellt werden, um alle Abhängigkeiten darstellen zu können. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die nächsten Kreuzungspunkte wie z. B. Münchner Ring / Stadionstraße, Mallertshofener Straße, Echinger Straße Haimhauser Straße mit betrachtet da diese direkt betroffen sind und hier die Versprochene Entlastung stattfinden muss.

**- Wohnraumform: Hier sticht ein Diskussionsbeitrag mit 35 Zustimmungen hervor, der sich für Doppelhaushälften ausspricht. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der Umfrage mit 429 TeilnehmerInnen aber, dass Doppelhaushälften mit 132 Stimmen und Geschossbauten (Wohnungen) mit 128 Stimmen nahe beieinander liegen.**

Die Wohnformen werden derzeit durch das Planungsbüro überarbeitet. Die Aufteilung der städtischen Flächen wird nach den Vorstellungen aus dem Workshop und der darin getroffenen Meinungsbildung erfolgen. Der Grundstücks- und Bauausschuss wird die geänderten Varianten, sobald diese vorliegen zur Abstimmung bekommen.

**Mobilitätskonzept**

Ein Mobilitätskonzept wie gefordert befindet sich derzeit noch in der Ausarbeitung und wird sobald dies vorliegt sowohl dem Umwelt- und Verkehrsausschuss wie auch dem Grundstücks- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

**Finanzielle Auswirkung:**

Kosten der Bauleitplanung im Haushalt dargestellt.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-Ausstoß/ Energieverbrauch):**

**Positiv**                                        **Negativ**                                        **Keine**                   

Erläuterung Klimaauswirkung: Bauleitplanung hat grundsätzlich immer negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Allerdings werden Maßnahmen getroffen wie Dachbegrünung und weitreichende Grünflächen um diese zu kompensieren.

**Empfehlung der Verwaltung:**

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird gebilligt
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gebilligt
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan einzuleiten.
5. Die Vorbehaltsfläche für eine Hockeyanlage wird in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB