

Serienbrief Lohhof Süd

Unterschleißheim, 6. Juli 2023

Wohnquartier Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd

Sehr geehrte Anwohnerinnen und Anwohner,

seit Dezember 2021 plant der Stadtrat das Projekt Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd. Dieses soll angrenzend an die Wohnbebauung in der Mallertshofener Straße entstehen und von der Stadionstraße sowie der Kreuzstraße erschlossen werden. Um die BürgerInnen über den Projektstand zu informieren, hat die Stadt im Mai 2022 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und umfangreiche Informationen im Internet bereitgestellt. Zwischen Mai 2022 und Juni 2023 hatten die BürgerInnen mehrmals die Gelegenheit, mit Stellungnahmen Ihre Ansichten im Rahmen der Bauleitplanung mit einzubringen. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat sich mit den Einwendungen auseinandergesetzt und mehrheitlich den Satzungsbeschluss gefasst, sodass der Bebauungsplan nun rechtskräftig ist. Beschlossen hat der Ausschuss aber auch, dass die Art der Bebauung auf dem städtischen Grundstück noch einmal betrachtet wird. Der Satzungsbeschluss sieht hier nur Baufelder vor, trifft aber keine Festlegungen zur Art der Wohnbebauung.

Das Projekt bietet auch für das Wohngebiet Lohhof Süd gerade aber auch für die AnwohnerInnen der Mallertshofener, Echinger, Mittenheimer und Haimhauser Straße zahlreiche Vorteile. Viele Themen, die in den vergangenen Jahren immer wieder von den AnwohnerInnen angesprochen wurden, finden hier eine Lösung.

Wohnen im Alter

Seit vielen Jahren beschäftigt sich die Stadt mit der Schaffung von Wohnraum für SeniorInnen. Neben dem städtischen Wohngebiet entstehen 120 vollstationäre Pflegeplätze, Tagespflegeplätze und betreutes Wohnen sowie barrierefreier Wohnraum. Auch eine Pflegeschule soll den dringend benötigten Nachwuchs an Pflegekräften ausbilden. Mit Wohnungen für Mitarbeitende ist es außerdem möglich, die nötigen Fachkräfte anzuwerben. Das neue Wohnquartier bietet gerade für SeniorInnen aus Lohhof Süd die Möglichkeit, in barrierefreie Wohnungen umzuziehen, wenn Treppenstufen schwieriger werden und die EinwohnerInnen aus dem Stadtteil dennoch in Ihrer Nachbarschaft bleiben wollen.

Wohnraum

Nach aktuellen Planungen können bis zu 220 Wohneinheiten auf dem städtischen Grundstück entstehen, sofern die begrenzten Flächen effizient genutzt werden. Mit einem Mix verschiedener Wohnformen soll das Gebiet für viele Menschen attraktiv geplant werden. Bislang sind nur die Flächen festgelegt, auf denen gebaut werden kann. Eine Entscheidung über die Art der Bebauung wird noch durch die städtischen Gremien erfolgen. Bezahlbarer Wohnraum kann aber nur entstehen, wenn mit einer entsprechenden Dichte und flächensparendem Bauen geplant wird.

Aber bereits jetzt ist ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der Bestandsbebauung in der Mallertshofener Straße und dem neuen Wohnquartier durch einen sieben bis zehn Meter breiten Grün- und Fußweg und eine reduzierte Wandhöhe neun bis zwölf Metern vorgesehen.

Umgehungsstraße und Lärmschutz

Der Durchfahrtsverkehr in Lohhof Süd ist für Sie als AnwohnerInnen eine starke Belastung. Lösungen hierfür habe ich mit vielen von Ihnen bereits in der ersten Bürgerbeteiligung meiner Amtszeit 2013 gesucht. Mit der geplanten Umgehungsstraße kann endlich der Verkehr in den Anwohnerstraßen deutlich reduziert werden. Damit verbunden ist auch eine Reduzierung des Verkehrslärms, weniger Abgase und eine erhöhte Verkehrssicherheit. Neben einer Lärmschutzwand zur Kreuzstraße wird vor allem die neue Bebauung dafür sorgen, dass die bestehenden Wohngebiete besser vom Lärm der Kreuzstraße und dem dort befindlichen Gewerbegebiet abgeschirmt werden. Außerdem wird die Stadt mit der dann vergrößerten Siedlung gegenüber dem Landratsamt eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreuzstraße einfordern, so wie es viele Anlieger fordern. Dies war bislang nicht realisierbar, mit dem neuen Wohnquartier kann diese Situation zusammen mit den staatlichen Stellen neu bewertet werden. Ob und wann wir damit Erfolg haben werden, werden die Gespräche mit den beteiligten staatlichen Stellen zeigen.

Nahversorgung

Mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters, also eines großen Supermarktes, wird eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit für Lohhof Süd geschaffen. Möglich sind außerdem noch weitere Geschäfte, wie z. B. ein Restaurant, ein Café oder eine Drogerie, die die Lebensqualität mit kurzen Wegen zur notwendigen Nahversorgung in Lohhof Süd verbessern.

Umgang mit Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, eine ehemalige Kiesabbaufäche, die zum Teil als Mülldeponie genutzt oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurde. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, also der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans, wurden Boden- und Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Ein Eingriff in den Altlastenbereich soll so gering wie möglich gehalten werden. Sämtliche Arbeiten zum Umgang mit den Altlasten erfolgen in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Geothermie

Das neue Quartier soll mit Fernwärme durch die Geothermie AG versorgt werden. Durch diese Maßnahme besteht die verbesserte Möglichkeit, bestehende Straßenzüge in Lohhof Süd ebenfalls an diesen Energieträger anzuschließen. Bei der kürzlich durchgeführten Interessensabfrage gab es hierfür großen Zuspruch vieler AnwohnerInnen. Eine genaue Streckenführung wird derzeit durch die GTU AG erarbeitet.

Kita, Polizei und Aufenthaltsflächen

Das Mehrgenerationenwohnen soll eine hohe Lebensqualität bieten und auch einen Mehrwert für die bestehenden Wohngebiete in Lohhof Süd erreichen. Mit einer neuen Kita wird der Bedarf von Eltern nach Betreuungsmöglichkeiten gedeckt. Um auch Begegnungs- und Grünflächen zu schaffen, entsteht eine attraktive Gemeinschaftsfläche, ein Spielplatz und weitere Möglichkeiten der Begegnung. Außerdem bietet der Bereich an der Kreuzstraße Platz für die Polizeiinspektion 48, die nach einem neuen Standort sucht.

Unterschleißheim bekommt ein hervorragendes neues Wohnquartier, dass Jung und Alt besser zusammenbringen wird.

Dem Stadtrat und mir ist klar, dass das neue Wohnquartier Veränderungen mit sich bringt. Deshalb stand im Mittelpunkt der Planungen auch nicht die nur die Schaffung von Wohnraum. Vielmehr soll das Quartier auch einen Mehrwert für ganz Lohhof Süd bringen.

Details zum Projekt finden Sie regelmäßig aktualisiert online auf <https://consul.unterschleissheim.de>.

Zusichern kann ich Ihnen, dass es eine Informationsveranstaltung geben wird, bevor die städtischen Gremien eine Festlegung treffen, welche Art der Bebauung auf dem städtischen Bereich entstehen wird.

Mit besten Grüßen
Stadt Unterschleißheim

Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Grafik des künftigen Wohnquartiers Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd
(detaillierte Darstellung auf <https://consul.unterschleissheim.de>)