

BEGRÜNDUNG

**ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

in der Fassung vom 24.01.2022

Planverfasser:

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Nymphenburger Straße 29

80335 München

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL

Constanze Bock, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Thomas Spitzer, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung, SRL

Roman Henneke, M.Sc. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung	3
1.1 Anlass für die Neuaufstellung	3
1.2 Aufgabe der Flächennutzungsplanung	4
1.3 Verhältnis zu anderen Planungen und Außenwirkung	5
1.4 Darstellungssystematik	6
2 Beschreibung des Plangebietes	9
2.1 Lage im Raum	9
2.2 Struktur und Größe	9
2.3 Geschichtlicher Überblick	11
3 Übergeordnete Planungen und Bindungen	12
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	12
3.3 Regionalplan der Planungsregion 14 (RP 14)	13
3.4 Schutzgebiete	16
3.5 Denkmalschutz	17
3.6 Rechtswirksame Bebauungspläne	19
4 Vorgehensweise und Vorgezogene Beteiligungsverfahren	20
4.1 Steuerkreis	20
4.2 Vorgezogene Beteiligungsverfahren	20
5 Leitziele der Flächennutzungsplanung	28
5.1 Nachhaltige Stadtentwicklung	28
5.2 Integrierte Stadtentwicklung und Siedlungsstruktur	28
5.3 Wohnstandort	28
5.4 Gewerbe	29
5.5 Nahversorgung	29
5.6 Soziale Infrastruktur	29
5.7 Verkehr	29
5.8 Freizeit, Erholung, Tourismus	29
6 Siedlungsstruktur	30
6.1 Bestand	30
6.2 Planungskonzept	31
6.3 Auswirkungen und Weiterentwicklung	34
7 Einwohnerentwicklung und künftige Haushaltsentwicklung	35
7.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1970	35
7.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035	38
7.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf	39
7.4 Ermittlung geeigneter Neubauflächen	39
7.5 Auswahl der neuen Wohnbauflächen	42
7.6 Kennzahlen der neuen Wohnbauflächen	44
7.7 Einwohnermehrung aufgrund der Ausweisung der Flächen	47
8 Arbeit und Gewerbe	48
8.1 Bestand und Analyse	48
8.2 Ziele und Planungskonzept	53
8.3 Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92	54
8.4 Sonstige gewerbliche Flächen und Nutzungen	60
8.5 Darstellung im Flächennutzungsplan	61
9 Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung	64
9.1 Bestand und Analyse	64
9.2 Ziele und Planungskonzept	65
9.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	66

10 Soziale, kirchliche und kulturelle Infrastruktur	68
10.1 Kinderbetreuung	68
10.2 Schulen	71
10.3 Einrichtungen für ältere Menschen	77
10.4 Einrichtungen für Geflüchtete	79
10.5 Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	80
10.6 Kirchen	84
10.7 Kultur	85
11 Verwaltung und Sicherheit	86
11.1 Öffentliche Verwaltung	86
11.2 Feuerwehr	86
11.3 Polizei	86
12 Forst- und Landwirtschaft	87
12.1 Bestand	87
12.2 Ziele und Planungskonzept	87
12.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	88
13 Natur und Landschaft	89
13.1 Naturräumliche Einordnung	89
13.2 Boden	89
13.3 Wasser	89
13.4 Klima / Luft	90
13.5 Ziele und Planungskonzept	90
13.6 Darstellung im Flächennutzungsplan	90
14 Freizeit, Erholung und Tourismus / Gastgewerbe	92
14.1 Bestand und Analyse	92
14.2 Ziele und Planungskonzept	94
14.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	95
15 Verkehr	96
15.1 Motorisierter Individualverkehr	96
15.2 Öffentlicher Personennahverkehr	100
15.3 Fuß- und Radverkehr	102
15.4 Ruhender Verkehr	103
16 Technische Infrastruktur	104
16.1 Energie	104
16.2 Wasser und Abwasser	108
16.3 Abfall	108
16.4 Telekommunikation	108
17 Technischer Umweltschutz	110
17.1 Altlasten	110
17.2 Lärmschutz	110
17.3 Immissionsschutz bei elektronischen Hochspannungsleitungen	113
17.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	114
17.5 Baubeschränkungshinweis gem. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie	115
18 Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan	116
19 Flächenbilanz	126
20 Eingriff- und Ausgleichsregelung	127
21 Realisierung	128
22 Quellenverzeichnis	129
23 Abbildungsverzeichnis	131
24 Tabellenverzeichnis	133

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass für die Neuaufstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Unterschleißheim trat im Jahr 1994 in Kraft und gilt derzeit in seiner Fassung bis zur 47. Änderung.

Fünf Flächennutzungsplanänderungen werden nicht mehr weiter verfolgt oder sind ausgesetzt (26. Änderung „Pater-Kolbe-Straße“, 33. Änderung „Wohngebiet Inhauser Moos“, 35. Änderung „Sportstätten Wasserski“, 37. Änderung „Kerngebiet Ortszentrum“, 38. Änderung „Wohngebiet Kreuzstraße“). Die wirksamen und im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderungen werden dargestellt in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

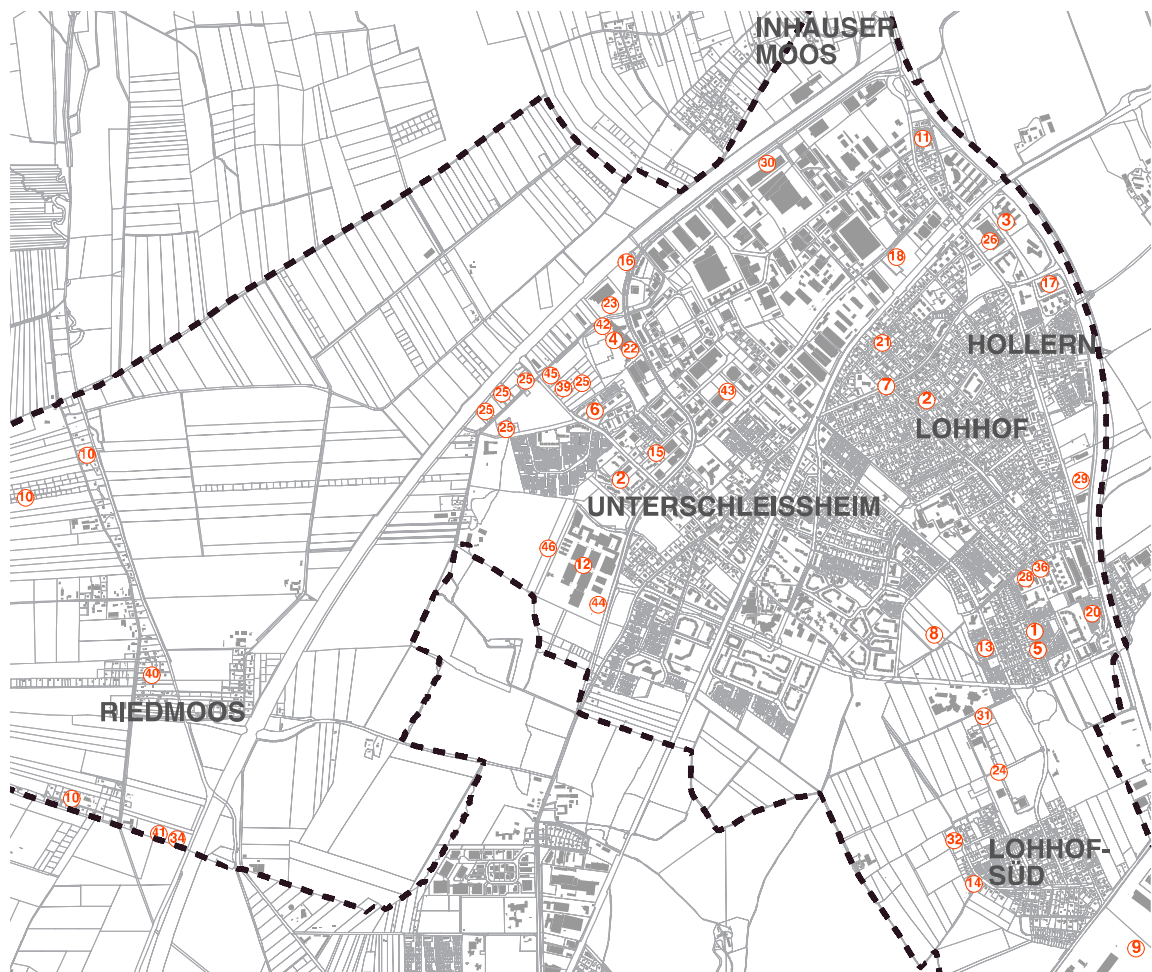


Abb. 1: Übersichtsplan der Flächennutzungsplanänderungen (abgeschlossene und im Verfahren befindliche Änderungen)

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat u.a. die Aufgabe, eine Aktualisierung der Ziele der gesamtstädtischen Entwicklung für die Bereiche Bevölkerung, für Gewerbe, Verkehr, Kultur, Landschaft und Umweltbelange vorzunehmen.

Des Weiteren ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert haben. Beispielsweise haben die Umweltbelange in der Abwägung heute ein deutlich stärkeres Gewicht. Geänderte Vorschriften und Rechtsprechungen sollen sachgemäß in die Neuaufstellung eingebracht werden. Die

Stadt Unterschleißheim will mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf diese Veränderungen reagieren und den Flächennutzungsplan dahingehend anpassen. Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am 23.11.2006 gefasst.

Das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, München, wurde mit der Ausarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes beauftragt. Der Landschaftsplan als integrierter Bestandteil im Flächennutzungsplan wurde von mahl.gebhard.konzepte Landschaftsarchitekten BDLA, München, ausgearbeitet. Ferner erstellte das Büro Weber-Molenaar Landschaftsarchitektin, Gräfelfing, den Umweltbericht.

1.2 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Ein Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der sich gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemeinden haben gemäß § 2 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Außerdem soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter,
- die Belange der Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft etc.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB muss zu jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 4c BauGB sind von der Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Aufstellung vom Flächennutzungsplan sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 5 BauGB stellt den Inhalt eines Flächennutzungsplans dar, dabei können insbesondere dargestellt werden: Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Wasserflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zum Flächennutzungsplan gehört ein integrierter Landschaftsplan, der die landschaftsplanerischen Leitlinien der Stadt darstellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Begründung sind im Anhang Beipläne beigefügt, die im Zuge der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für den Flächennutzungsplan entwickelt wurden und Aussagen zu den einzelnen Themen, die in der Begründung nach Kapiteln aufgeführt sind, aufzeigen.

1.3 Verhältnis zu anderen Planungen und Außenwirkung

1.3.1 Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daraus resultiert die Aufgabe der Flächennutzungsplanung, die Vorgaben der Landesplanung aus Raum- und Gebietstypisierungen, aus bevölkerungsbezogenen Aussagen sowie aus siedlungsstrukturellen Zielvorstellungen auf örtlicher Ebene angemessen umzusetzen und zu konkretisieren.

Die übergeordneten Rahmenvorgaben für die Entwicklung der Stadt Unterschleißheim bilden der Regionalplan München aus dem Jahr 2014 und das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013. Der Regionalplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren zur Gesamtfortschreibung. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, wird in Kap. 3.3 die derzeit gültige Fassung vorgestellt.

1.3.2 Verhältnis zu den Fachplanungen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Alle am Verfahren beteiligten Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange haben gem. § 7 BauGB ihre künftigen Planungen dem Flächennutzungsplan anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben. Er ist maßgeblich für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung).

1.3.3 Außenwirkung

Für den Bürger ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind weder Rechtsansprüche wie z.B. eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück oder Entschädigungsansprüche, z.B. aus einer dargestellten Umwidmung von Baufläche zu Gemeinbedarfsfläche, abzuleiten.

1.4 Darstellungssystematik

Planzeichnung

Die Planzeichnung ist neben der Begründung das wesentliche Element des Flächennutzungsplans. Der Landschaftsplan ist integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Grundlage zur systematischen Darstellung des Planinhaltes sind die Inhalte nach § 5 Abs. 2 BauGB, die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV).

Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Untergeordnete Straßen sowie kleinere Grünflächen sind als Bestandteil der Bauflächen dargestellt. Des Weiteren spielt im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim die übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen eine wichtige Rolle. In der Planzeichnung ragt diese auch in private Grundstücke. Dies hat nur einen darstellerischen Charakter, da diese Wegebeziehungen ansonsten kaum erkennbar wären. Für private Eigentümer entstehen dadurch keine Verpflichtungen (siehe Kapitel 6.3).

Kartengrundlage des Flächennutzungsplanes ist die digitale Flurkarte der Stadt Unterschleißheim mit Stand von 2017. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:5.000 angefertigt worden.

Planinhalte

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 hat eine Gemeinde die Möglichkeit, die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) zu wählen.

Die Wohnbauflächen werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim als Bauflächen (W) und nicht als Baugebiete (WA oder WR) dargestellt. Eine konkrete Differenzierung nach Baugebieten soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Bei den gemischten Bauflächen wird zwischen Mischgebieten (MI) und Dorfgebieten (MD) differenziert. Diese Unterscheidung ist sinnvoll, weil sich Dorf- und Mischgebiete in ihrer städtebaulichen Struktur grundlegend voneinander unterscheiden.

Bei den gewerblichen Bauflächen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz zwischen Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) unterschieden.

Weitere Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden, sind:

- Sonderbauflächen
 - Folgende Sonderbauflächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt:

Nummer	Zweckbestimmung
5a	Einzelhandel
19	Hotel
19a	Hotel
20	Warenhaus
28	Großflächiger Einzelhandel
30	Rettungsdienste
33	soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke
56	Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe
127	Pflegeheim
127a	Pflegeheim
129	Hotel/Einzelhandel/Gewerbe
131	Sonderschule für Sehgeschädigte
203	Hotel
212	Einzelhandel
216	Photovoltaik

- Gemeinbedarfsflächen
- Verkehrsflächen
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Frei- und Grünflächen
- Realisierte Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB
- Gehölzflächen
- Wasserflächen
- Flächen für Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- faktische Überschwemmungsgebiete

In der Planzeichnung sind außerdem nachrichtliche Übernahmen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Hinweise und Übernahmen von anderen Planungsträgern:

- Ortsdurchfahrten und Anbauverbotszonen
- Grenzen des Wasserschutzgebietes
- Grenzen des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes
- Landschaftsbestandteile (vorgeschlagen)

- Kartierte Biotope
- Flächen mit Verdacht auf Altlasten
- Baudenkmäler
- Bodendenkmäler
- Bannwald

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Unterschleißheim liegt im nördlichen Teil des Landkreises München und grenzt an die Landkreise Dachau und Freising an. Das Zentrum der Landeshauptstadt München liegt 20 km südlich von Unterschleißheim.

Unterschleißheim liegt nach dem Regionalplan München an der überregionalen Entwicklungsachse München-Landshut und ist als Mittelzentrum, gemeinsam mit Eching und Neufahrn ausgewiesen. Unterschleißheim gehört im Landesentwicklungsprogramm (LEP) zur Planungsregion München und liegt im Verdichtungsraum München.

Die Nachbargemeinden der Stadt Unterschleißheim sind im Nordosten die Gemeinde Haimhausen, im Nordwesten die Gemeinde Eching, im Südosten die Universitätsstadt Garching b. München, im Süden die Gemeinde Oberschleißheim und im Westen die Gemeinde Hebertshausen.

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn (BAB 92) und die Bundesstraße B 13. Der Flughafen München liegt ca. 20 km nordöstlich von Unterschleißheim und ist über die Autobahn BAB 92 auf direktem Weg erreichbar.

Unterschleißheim liegt an der Bahnlinie München-Regensburg (Kursbuchstrecke (KBS) 930). Im Norden des Stadtgebiets liegt der S-Bahnhaltepunkt Lohhof, im Süden der S-Bahnhaltepunkt Unterschleißheim. Mit der S1 ist Unterschleißheim an die Landeshauptstadt München nach Süden und an den Flughafen München nach Nord-Osten gut angebunden. Regional- und Fernverkehr hält in Unterschleißheim nicht.

Die naturräumliche Einordnung der Stadt wird im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert.

2.2 Struktur und Größe

Das Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Unterschleißheim besteht aus den Ortsteilen Unterschleißheim, Lohhof und Hollern. Im Südwesten befindet sich das Wohngebiet Lohhof-Süd. Im Westen vom Ortsteil Unterschleißheim liegt die Siedlung Riedmoos.

Das gesamte Stadtgebiet von Unterschleißheim umfasst eine Fläche von 1.490 ha. Davon werden rund 46 % als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 48 % als landwirtschaftliche Flächen, 4 % als Waldflächen und 2 % des Stadtgebietes als sonstige Nutzungen wie Wasserflächen und Grünflächen.

Laut Melderegister der Stadt Unterschleißheim waren zum 31.12.2015 insgesamt 28.051 Einwohner in Unterschleißheim gemeldet. Darunter waren 13.997 weibliche (49,90 %) und 14.054 männliche (50,10 %) Einwohner. 749 Personen hatten in Unterschleißheim ihren Nebenwohnsitz, so dass nur mit Hauptwohnsitz 27.302 Personen registriert sind.

Mit einer durchschnittlichen Dichte von etwa 19 Einwohner je Hektar gehört Unterschleißheim zu einer der am dichtesten besiedelten Kommunen im Landkreis München.

In Unterschleißheim waren im Jahr 2014 ca. 16.500 Beschäftigte registriert, davon pendelten ca. 12.000 ein. Die Arbeitnehmer in Unterschleißheim verteilen sich schwerpunktmäßig auf den tertiären Sektor wie Handel, Verkehr, Gastgewerbe und sonstige Dienstleistungen. Rund 5.000 Menschen sind im produzierenden Gewerbe als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig. Im Bereich Land- und Forstwirtschaft und Fischerei sind 6 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer verzeichnet.

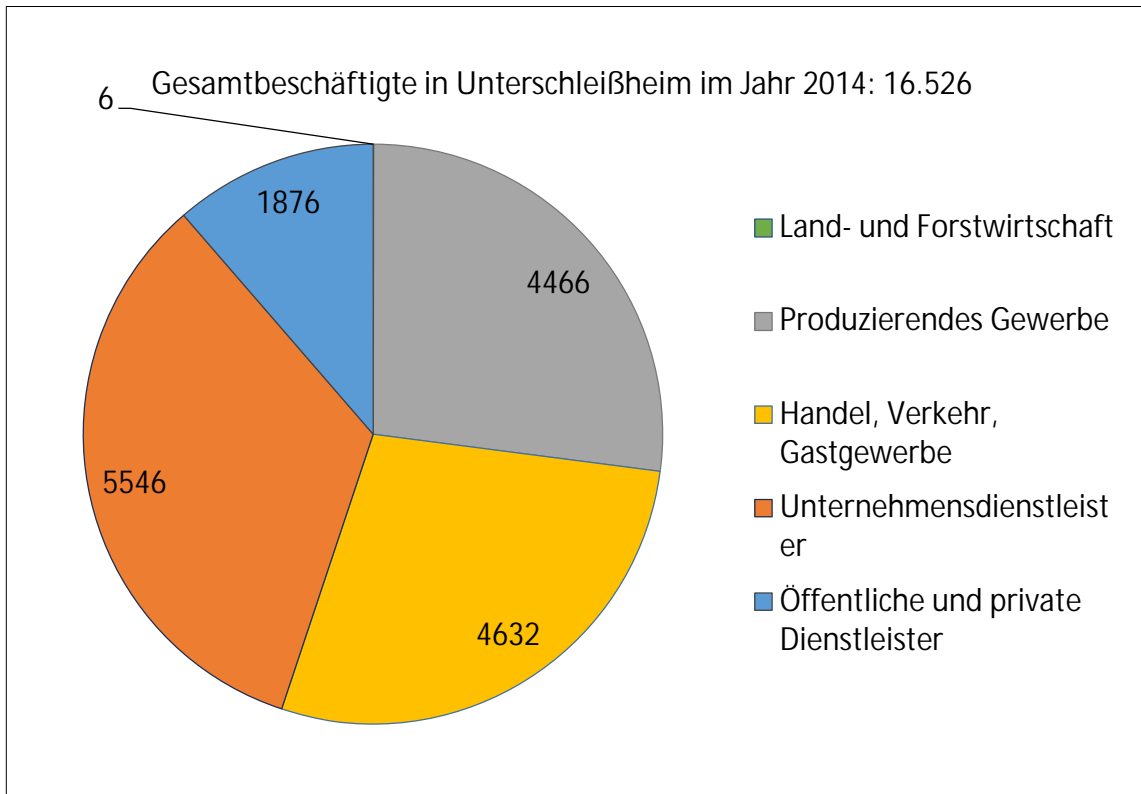


Abb. 2: Beschäftigte in Unterschleißheim nach Wirtschaftssector, DRAGOMIR STADTPLANUNG (Datenquelle: Statistik Kommunal)

Unterschleißheim gehört der im Jahre 1982 gegründeten Nordallianz an, einem Aktionsbündnis mehrerer Städte und Gemeinden im Norden des Landkreises München, das die Aufwertung des Lebens- und Wirtschaftsraums nördlich von München zum Ziel hat.

Unterschleißheim ist seit Gründung im Jahr 1990 Mitglied im Heideflächenverein Münchener Norden e.V. Weitere Mitglieder sind die Kommunen Eching, Garching, Neufahrn und Oberschleißheim, die Landkreise Freising und München sowie seit 1999 die Landeshauptstadt München. Der Heideflächenverein verfolgt das Ziel die charakteristische Heidelandschaft im Münchener Norden zu sichern und zu entwickeln.

2.3 Geschichtlicher Überblick

Jungsteinzeit	Erste Funde, die auf die Spur menschlicher Existenz deuten (Steinbeil, Pfeilspitze)
1250-750 v. Chr.	Keramikfunde und Pfostenspuren zweier Moorufer-Siedlungen
750-500 v. Chr.	Archäologische Ausgrabungen einer Siedlung aus der Hallstattzeit
400 v. Chr.	Keltische Fibel aus der Früh-La-Tène-Zeit
178 n. Chr.	Römischer Münzfund (Dupondius des Kaisers Marc Aurel)
6. / 7. Jh. n. Chr.	Germanische Spatha und Riemenzunge
785 n. Chr.	Erste urkundliche Nennung des Ortes
1165	Erstmalige Erwähnung der Mallertshofener Kirche
um 1200	Reste eines hochmittelalterlichen Wasserburgstalls
um 1300	Der Ort wird Nieder- später Großenschleißheim genannt
1485	Niederschleißheim, ein Bauerndorf mit 24 Anwesen wird zum Sitz einer Hauptmannschaft im Landgericht Dachau
1860	Bau der ersten Schule
1929	Gründung der Tochttersiedlung Lohhof
1973	Beginn der Partnerschaft mit der südfranzösischen Gemeinde Le Crès
1985	1200 Jahrfeier Unterschleißheims, Einweihung des neuen Ortszentrums mit Rat- und Bürgerhaus
1990	Eingemeindung von Hollern
1990	Partnerschaftsbeziehungen zu der thüringischen Stadt Lucka
2000	Stadterhebung (16.12.2000)
2004	Partnerschaft mit der ungarischen Kleinregion Zengőälja

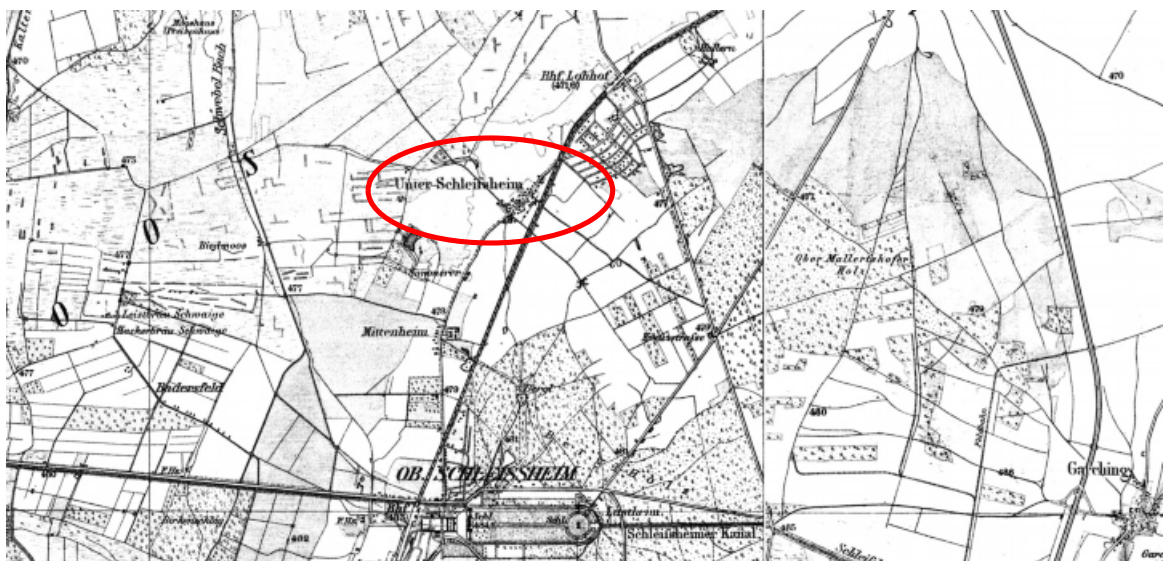


Abb. 3: Siedlung um 1919 (Bayer. Vermessungsamt München)

3 Übergeordnete Planungen und Bindungen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die übergeordneten Rahmenvorgaben für die Stadt Unterschleißheim bilden das Bayerische Landesentwicklungsprogramm von 2013, 2020 sowie der Regionalplan der Region München (in Kraft seit 01.11.2014, 01.01.2019).

3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, LEP 2020)

Ziel der Landesentwicklung ist es, Bayern und seine Teilräume zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Das Leitziel ist dabei, in allen Landesteilen Bayerns gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu gewährleisten.

Raumentwicklung in Bayern muss den Grundsätzen der Nachhaltigkeit gerecht werden, d.h., die ökonomischen, ökologischen und sozialen/kulturellen Belange müssen gleichwertig berücksichtigt und miteinander in Einklang gebracht werden. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und den ökologischen Belangen muss letzteren Vorrang eingeräumt werden, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (Z) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch nicht überwunden werden.

Die Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechtes zu berücksichtigen.¹

Im Folgenden werden die für den Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim relevanten Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2013 – Landesentwicklungsprogramm 2020 im Bereich der überfachlichen Ziele und Grundsätze zusammenfassend aufgeführt. Die Differenzierung nach Zielen (Z) und Grundsätzen (G) wird in runden Klammern angezeigt, die entsprechende Nummerierung ist dem LEP 2013 entnommen und in eckigen Klammern aufgeführt.

Grundlagen der raumstrukturellen Entwicklung

(Z) [1.1.1] In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Nachhaltige Raumentwicklung und Ressourcen schonen

(Z) [1.1.2] Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) [1.1.2] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

¹ Bayerische Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, LEP 2020

(G) [1.1.3] Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Verdichtungsräume

(G) [2.2.7] Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

3.3 Regionalplan der Planungsregion 14 (RP 14) 01.04.2019

Als Mittelzentrum (Unterschleißheim - Eching - Neufahrn) im Regionalplan München hat Unterschleißheim die Aufgabe die zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen. Mittelzentren sollen gem. Landesentwicklungsprogramm so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (LEP 2013, LEP 2020 G 2.1.7).

Ein Mittelzentrum im Regionalplan ist laut Landesentwicklungsprogramm und laut Regionalplan ein zentraler Ort innerhalb eines großen Verdichtungsraums, der entsprechend seiner Einwohnerzahl und infrastrukturellen Leistungskraft die Kriterien anderer zentraler Orte-Kategorien erfüllt, aufgrund seiner Lage im Raum jedoch einen nur schwach ausgeprägten Verflechtungsbereich besitzt. Sein Nahbereich ist im Wesentlichen auf den Gemeindebereich beschränkt.²

Wie im LEP enthält der Regionalplan im Teil A die Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur. Teil B enthält Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

Im Folgenden werden die für den Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim besonders relevanten Aussagen des Regionalplans aufgeführt. Die Differenzierung nach Zielen (Z) und Grundsätzen (G) wird in runden Klammern angezeigt, die entsprechende Nummerierung ist dem Regionalplan entnommen und in eckigen Klammern aufgeführt.

Stadt und Umlandbereich (Verdichtungsraum LEP 2020 G Z 2.2.2 Teilräume)

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Regionalplan München (01.04.2019)

² <http://www.region-muenchen.com/aktuell/a4frame.htm>

1 Leitbild

G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial - und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000, die Bestandteil des Regionalplans ist.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).

Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

G 2.4 Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung. Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

G 3.3 Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.2 Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

Z 4.4 Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im

Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

Z 4.6.1 Regionale Grünzüge dienen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Die für die Stadt Unterschleißheim relevanten regionalen Grünzüge sind der Grüngürtel München-Nordwest (Dachauer- und Freisinger Moos), sowie der Grüngürtel München-Nord (Heideflächen und Trockenwälder). Beide Grüngürtel sind im Regionalplan als regionale Grünzüge festgelegt.

Wirtschaft und Dienstleistung

2 Regionale Wirtschaftsstruktur

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.

Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2).

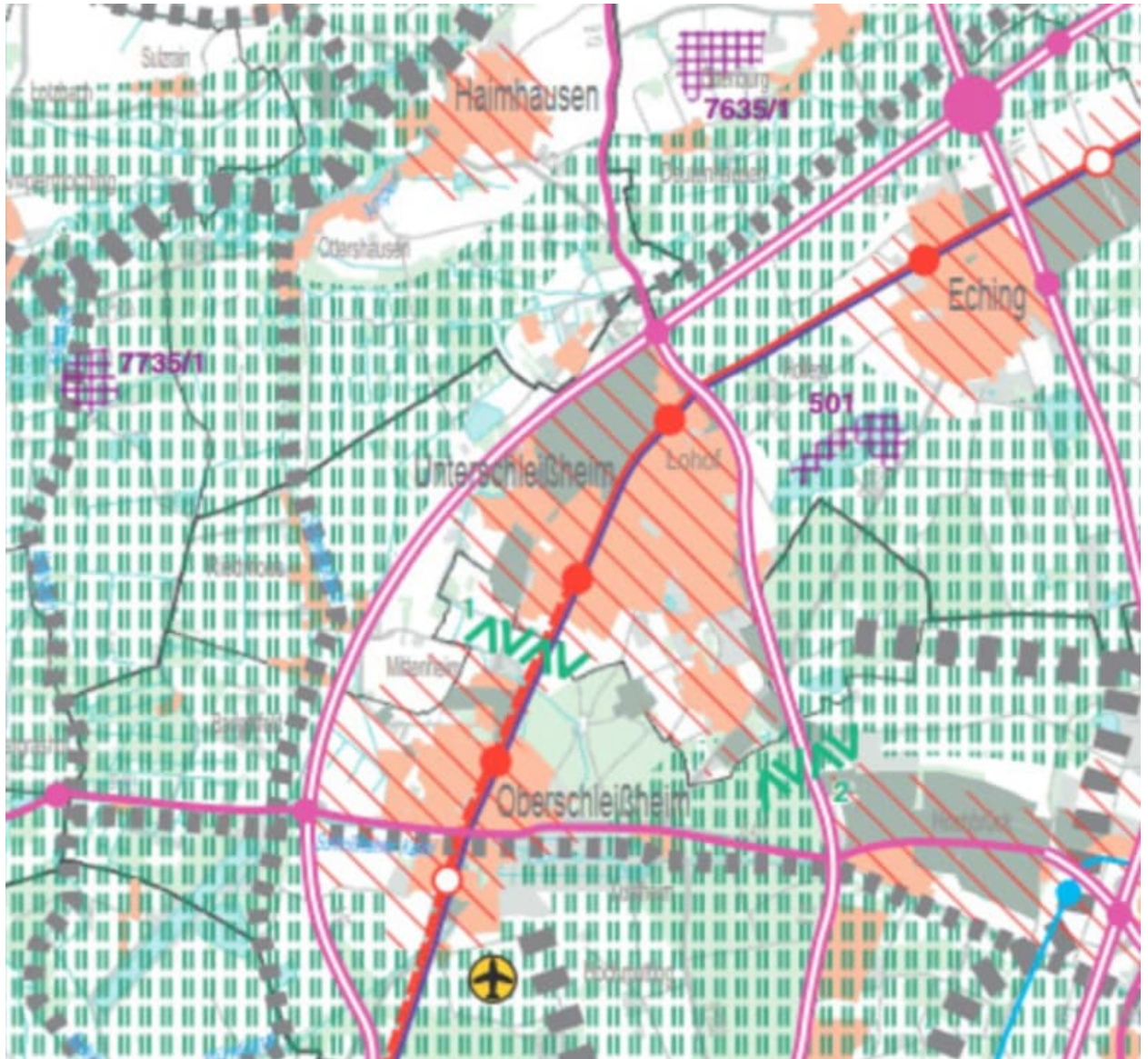
G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

3 Einzelhandel und Versorgung

Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.

Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

G3.3 In unterversorgten Teilräumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten.



Legende

	Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen		Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem
	Regionaler Grünzug		Regionales Heideflächenverbundsystem
	Trenngrün		

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan München (RP 14), 2014

3.4 Schutzgebiete

Landschafts- und Naturschutzgebiete werden zum besonderen Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesen. Das gesamte, nicht bebaute Stadtgebiet westlich der Autobahn München - Deggendorf / BAB 92 gehört seit Dezember 1981 zum Landschaftsschutzgebiet "Dachauer Moos".

Unmittelbar im Süden des Stadtgebietes befindet sich ein kleiner Teil des seit Juli 1989 bestehenden Landschaftsschutzgebiets "Münchner Norden im Bereich der Stadt Garching b. München und der Kommunen Ober- und Unterschleißheim".

Östlich der B 13, im Bereich der Gemeinden Eching und Neufahrn sowie Teilen der Stadt Freising, liegt seit November 1994 das Landschaftsschutzgebiet "Freisinger Moos und Echinger Gfield".

Seit Ende 1995 ist auf dem Gebiet der Kommunen Eching, Garching und Oberschleißheim das Naturschutzgebiet "Mallertshofer Holz mit Heiden" ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet "Freisinger Moos und Echinger Gfield" und das Naturschutzgebiet "Mallertshofer Holz mit Heiden" liegen nicht in Unterschleißheim, haben aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtgebiet eine wichtige Erholungsfunktion für die Stadt.

In Unterschleißheim ist im Bereich des Berglwaldes das Wasserschutzgebiet festgelegt. Es gilt die Verordnung zum Wasserschutzgebiet vom 27.02.1981, zuletzt geändert am 25.07.1990. Wasserschutzgebiete sind Vorranggebiete zur Gewinnung und zum Schutz des Trinkwassers. Nutzungen, die damit nicht vereinbar sind, sind unzulässig. Derzeit läuft ein Anhörungsverfahren zur Neuaufstellung des Wasserschutzgebiets. Da dieses noch nicht beendet ist, wird im Flächennutzungsplan nach wie vor das festgesetzte Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Sonstige Schutzgebiete wie FFH-Gebiete oder Gebiete der europäischen Vogelschutzrichtlinie sind in Unterschleißheim nicht bekannt.

3.5 Denkmalschutz

3.5.1 Baudenkmäler

Im Stadtgebiet von Unterschleißheim stehen laut bayerischem Landesamt für Denkmalpflege folgende Baudenkmäler unter Denkmalschutz:

D-1-84-149-2: Hauptstraße 36.

Gasthof Alter Wirt, zweigeschossiger Walmdachbau mit Traufgebälk und Balkon, erbaut 1920/21; Wirtschaftsgebäude, angefügter zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, gleichzeitig. Nachqualifiziert.

D-1-84-149-1: Nähe Hauptstraße.

Alte Kath. Expositurkirche und ehem. Filialkirche St. Ulrich, flacher barocker Saalraum mit Westturm mit Zwiebelhaube und angefügter spätgotischer Sakristei, 17./18. Jh., wohl auf älterer Grundlage, Erneuerungen der Kirche 1856 und nach Brand 1951; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, rote Klinker-Ummauerung, 19. Jh. Nachqualifiziert.

Bodendenkmäler

Im Stadtgebiet von Unterschleißheim stehen laut bayerischem Landesamt für Denkmalpflege folgende Bodendenkmäler unter Denkmalschutz:

D-1-7735-0039:

Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0082:

Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0102:

Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0104:

Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Gräber der Hallstattzeit, Siedlung der Latènezeit und des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0105:

Burgstall des hohen Mittelalters und Mühle der frühen Neuzeit. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0106:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0107:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0108:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0109:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0110:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0189:

Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0256:

Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert.

D-1-7735-0304:

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Nebenkirche St. Ulrich in Unterschleißheim. Nachqualifiziert.

Abb. 5 zeigt die Lage der Boden- und Baudenkmäler in einer Übersichtskarte.

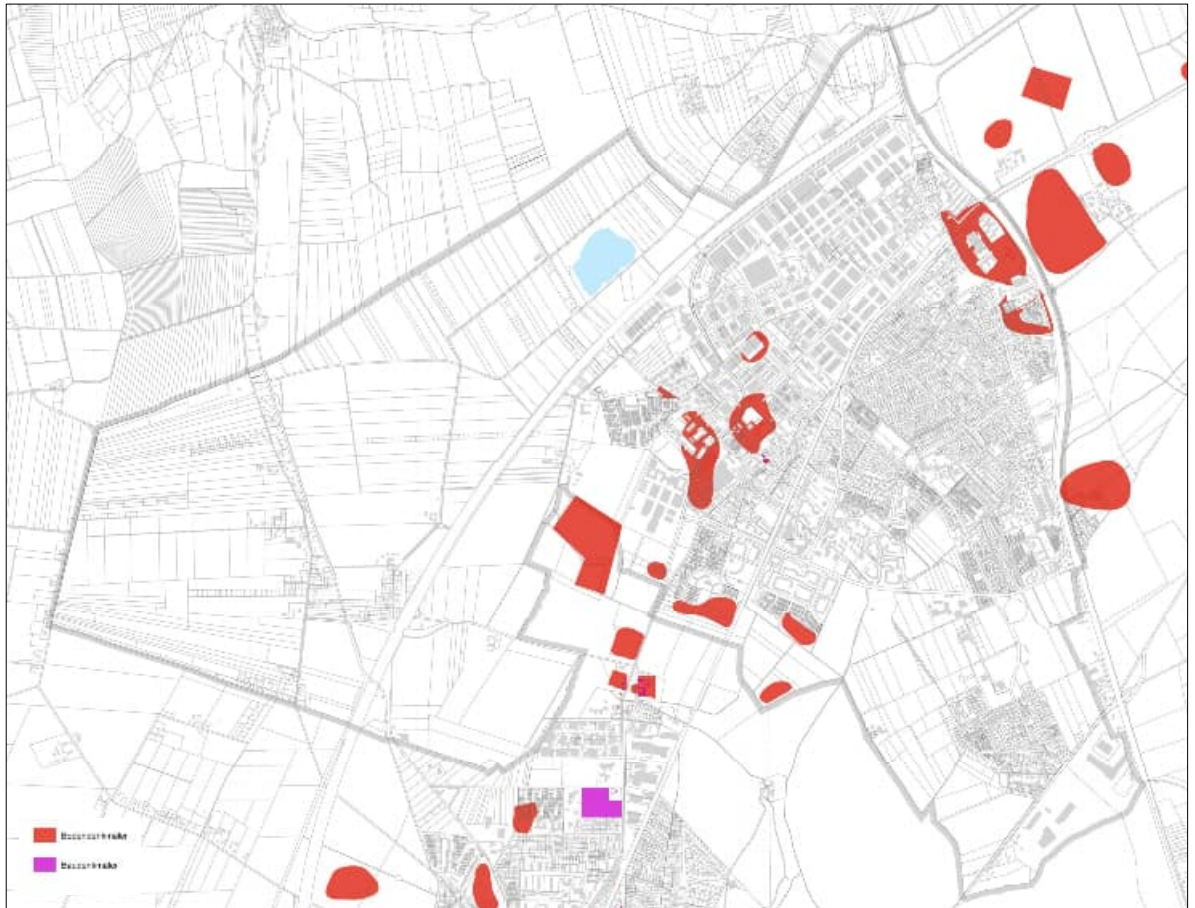


Abb. 5: Lage der Boden- und Baudenkmäler in Unterschleißheim und Umgebung

Für jede Art von Veränderungen an den Bodendenkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

3.6 Rechtswirksame Bebauungspläne

Mit der Wirksamkeit des neu aufgestellten Flächennutzungsplans behalten zuvor in Kraft getretene Bebauungspläne ihre Rechtswirksamkeit. Die rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Unterschleißheim sind bis einschließlich Bebauungsplan Nr. 151 (Stand: Februar 2017) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Bebauungspläne, die neu aufgestellt oder geändert werden, sollen sich an dem wirksamen Flächennutzungsplan orientieren und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB daraus entwickelt werden.

4 Vorgehensweise und Vorgezogene Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Unterschleißheim wurden verschiedene Beteiligungsverfahren durchgeführt, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit boten, sich in den Planungsprozess einzubringen und daran mitzuwirken.

4.1 Steuerkreis

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde Mitte des Jahres 2006 ein Steuerkreis gebildet. Dieser war zusammengesetzt aus dem Bürgermeister, Fachreferenten der Stadtratsfraktionen, der Verwaltung sowie Vertretern der beteiligten Planungsbüros.

In mehreren Sitzungen des Steuerkreises wurden folgende Themenbereiche aufbereitet und diskutiert:

- Bevölkerung und Siedlungsstruktur
- Gewerbe / Standortentwicklung
- Einzelhandel
- Soziale Infrastruktur / Gesundheit / Kultur
- Landwirtschaft / Freizeit / Erholung / Tourismus
- Verkehr
- Technische Infrastruktur / technischer Umweltschutz

An den beiden letzten Sitzungen, in denen über den Gesamtentwurf diskutiert wurde, konnten die Bürger teilnehmen.

Aufgrund des zeitlichen Abstands der letzten Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom November/Dezember 2010 wurden weitere Steuerkreissitzungen durchgeführt. Der Aufbau und die Besetzung des Steuerkreises waren entsprechend der Konzeption der ersten Sitzungen angelegt. Folgende Themenschwerpunkte wurden dabei behandelt:

- Fortschreibung Bevölkerungsprognose und Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Soziale Infrastruktur
- Landschaftsplan und Ausgleichsflächenkonzept

4.2 Vorgezogene Beteiligungsverfahren

Mit dem Ziel, die Anliegen der Bürger im Bereich der Stadtentwicklung in einer konstruktiven Diskussion zu erarbeiten, hat die Stadt neben dem förmlichen Aufstellungsverfahren nach Baugesetzbuch fünf Veranstaltungen der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die sogenannten Foren wurden vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG in Zusammenarbeit mit der Verwaltung veranstaltet. Am Bürgerforum und am Landwirtschaftsforum war das Büro mahl.gebhard.konzepte mit beteiligt.

Die ausführliche Dokumentation der jeweiligen Beteiligungsverfahren kann auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter der Rubrik "Rathaus und Bürgerservice" oder im Rathaus der Stadt Unterschleißheim eingesehen werden. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der jeweiligen Foren dargestellt.

4.2.1 Bürgerforum am 05.06.2008

Im Bürgerforum wollte die Stadt Unterschleißheim von ihren Bürgern erfahren, wo sie die Stärken und Schwächen von Unterschleißheim sehen. Ca. 80 Bürger aus Unterschleißheim haben am Bürgerforum teilgenommen und sich zu folgenden Themen u.a. geäußert:

▪ **Wohnen**

Den Bürgern gefällt es, dass es in Unterschleißheim zahlreiche Einfamilienhäuser gibt und um das Siedlungsgebiet viele Grünflächen vorhanden sind.

Negativ wird die starke Verdichtung der Wohngebiete angesehen. Die extreme Trennung von Wohnen und Arbeiten missfällt den meisten Bürgern.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Mit der Schaffung von neuen Wegebeziehungen auch für Fußgänger und Radfahrer, die im FNP als übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen dargestellt sind, soll die funktionale Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten verringert werden.

▪ **Verkehr**

Unterschleißheims gute Verkehrsanbindung mit Auto und S-Bahn sehen die Bürger als positiv an.

Durch die Bahnlinie wird die Stadt geteilt. Eine Untertunnelung der Bahn wird von den Bürgern favorisiert, allerdings mit dem Wissen, dass dies in naher Zukunft nicht realisierbar ist. Als weitere Lösung werden mehr Unter- bzw. Überführungen an Bahnlinie und Autobahn vorgeschlagen, um die Erholungsgebiete und das Gewerbegebiet mit dem Ort besser zu verbinden. Des Weiteren wird der Ausbau der Radwege angeregt.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Die Verbindung des Gewerbegebietes mit dem Ort wird im Flächennutzungsplan als übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen dargestellt. Diese sollen die Querungsmöglichkeiten entlang der Bahntrasse deutlich verbessern und aufwerten (siehe Kapitel 6.2).

▪ **Gewerbe, Arbeit**

Der gute Wirtschaftsstandort und die qualitative Arbeitsvielfalt werden hervorgehoben. Doch regen die Bürger an, dass die „Adresse“ des Gewerbegebietes verbessert werden muss, um weiterhin als starker Wirtschaftsstandort mitzuhalten.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Der Aufwertung des Gewerbegebiets wird im FNP in Form der neu zu schaffenden Straßen und Plätze, der Aufwertung der Straßenräume durch eine begleitende Begrünung des Straßenraums und der übergeordneten örtlichen Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen Rechnung getragen. Die Grundlage hierfür bildet das Rahmenkonzept zum Gewerbekonzept (Kap. 8.3).

▪ **Einzelhandel**

Die Einkaufsmöglichkeiten in Unterschleißheim werden grundsätzlich als gut empfunden, allerdings sind die Supermärkte nicht zu Fuß erreichbar. Die Bürger wünschen sich vermehrt Einkaufsmöglichkeiten im Ort. Die Aufwertung der Nahversorgungszentren Bezirksstraße und Rathausplatz wird von den Bürgern angeregt.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Die Nahversorgungszentren am Rathausplatz und an der Bezirksstraße sollen gestärkt werden, weshalb dort die Festsetzung von Mischgebieten erfolgt, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. An beiden Orten ist eine gestalterische Aufwertung der beiden Zentren sinnvoll, um diese weiter zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Derzeit wird im Bereich des Rathausplatzes ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt.

- **Soziale Infrastruktur**

Die guten Angebote im Bereich Kindergärten und Schulen sowie das kulturelle Angebot werden von den Bürgern gelobt.

Allerdings wünschen sich die Bürger mehr Angebote im Bereich senioren- und behindertengerechtes Wohnen. Den Jugendlichen sollen mehr Treffpunkte zur Verfügung stehen.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Die Anmerkungen der Bürger zum Thema senioren- und behindertengerechtes Wohnen haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Sie wurden jedoch bei der Zielsetzung beachtet (siehe Kapitel 10.3).

Die Stadt baut derzeit ihr Angebot an Betreuungseinrichtungen für Kinder aus (siehe Kapitel 10.1 und 10.2).

- **Landschaft und Umwelt**

Die vielen Grünflächen um Unterschleißheim sowie der Valentinspark, haben für die Bürger einen hohen Naherholungswert und sollen erhalten bleiben. Weitere landwirtschaftliche Flächen sollen nicht mehr bebaut werden. Die Bürger wünschen sich, dass die Verwaltung bezüglich des Bahn- und Autobahnlärms weitere lärmindernde Maßnahmen entwickelt.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Naherholungsgebiete im Stadtgebiet sollen durch landschaftsplanerische Maßnahmen aufgewertet werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich sollen gesichert werden (siehe „Textteil zum Landschaftsplan“).

- **Freizeit, Erholung, Tourismus**

Das Freizeitangebot der Vereine und das Freizeitbad „Aquariush“ werden als gut empfunden. Allerdings bemängeln die Bürger, dass es zu wenige schöne Lokale in Unterschleißheim gibt und zu wenig attraktive Aufenthaltsflächen im Ort selber. Auch hier wird das geringe Freizeitangebot für Jugendliche angemerkt.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Die Anmerkungen der Bürger zum Thema Ansiedlung von Lokalen haben keine unmittelbare Auswirkung auf den Flächennutzungsplan, da dieser Ansiedlungen von Lokalen etc. nicht regeln kann. In Kapitel 14 werden zum Thema Freizeit, Erholung und Tourismus / Gastgewerbe u.a. Ziele dargestellt, die nicht nur flächennutzungsplanrelevant sind.

4.2.2 Jugendforum am 10.11.2008

Ziel der Stadt Unterschleißheim war es, von den Jugendlichen zu erfahren, was ihnen in Unterschleißheim gefällt und was ihrer Meinung nach in Unterschleißheim noch fehlt.

Als weiteres Ziel sollte das Jugendforum das Interesse der Jugendlichen an der Lokalpolitik wecken und das Verständnis der Flächennutzungsplanung fördern. Mittels eines Flyers wurden die Jugendlichen über den Sinn und Zweck des Jugendforums informiert.

In den weiterführenden Schulen der Stadt wurden drei Wochen vor der Veranstaltung Fragebögen verteilt, die vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG gefertigt und von der Verwaltung an die Schulen weitergeleitet wurden. Den Jugendlichen wurden folgende Fragen gestellt:

„Wo hältst Du Dich in Unterschleißheim besonders gerne auf?“

„Wo gefällt es Dir in Unterschleißheim überhaupt nicht?“

„Was fehlt Deiner Meinung nach in Unterschleißheim?“

„Was ist in Unterschleißheim besonders gut für Dich?“

„Hast Du weitere Anregungen?“

Insgesamt wurden ca. 400 Fragebögen vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG ausgewertet und nach deren Häufigkeit sortiert. Die sich aus der Fragestellung ergebenden Ergebnisse wurden in folgende Themenblöcke eingeteilt:

- Sport und Action
- Umsonst und Draußen
- Fahrrad und Co.
- Ausgehen und Shoppen

Zusammenfassend fehlen den Jugendlichen in Unterschleißheim folgende Angebote:

- **Sport und Action**
 - Rutsche im Schwimmbad
 - bessere Ausstattung der Skateanlage im Sportpark
 - bessere Ausstattung der Bolz- und Fußballplätze im Stadtgebiet
- **Umsonst und Draußen**
 - besseres Angebot an Spielplätzen
 - Plätze zum Aufhalten für Jugendliche (auch „Indoor“)
 - Freizeitangebote für Jugendliche
 - schöne Parks
- **Fahrrad und Co.**
 - mehr Querungen entlang der Bahnlinie
 - mehr Radwege im Stadtgebiet v.a. Allee- und Bezirksstraße
 - regelmäßige Busfahrten innerhalb des Ortes
 - weniger motorisierter Individualverkehr
- **Ausgehen und Shoppen**
 - Modegeschäfte
 - Elektrofachmarkt
 - Sportgeschäfte
 - Läden für Videospiele
 - Kinokomplex
 - mehr Fast-Food Ketten

▪ Lösungsvorschläge der Jugendlichen

Im Forum haben die Jugendlichen sich in zwei Arbeitsgruppen aufgeteilt, um die Themen zu diskutieren und Verbesserungsvorschläge zu entwickeln.

Die Arbeitsgruppe, die sich mit dem Thema „Ausgehen und Shoppen“ beschäftigt hat, brachte folgende Verbesserungsvorschläge vor:

- Fahrtkostenzuschüsse für Fahrten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nach München.
- Die Radwege zum Gewerbegebiet und somit zu den dort angesiedelten Discountern sollen besser ausgebaut werden, um eine schnelle und sichere Erreichbarkeit auch ohne Auto zu gewährleisten.
- Das Kino in Unterschleißheim ist zu altmodisch – ein Kinopendelbus, nach Neufahrn zum modernen Kinokomplex, sollte etwa einmal monatlich organisiert werden.
- Im IAZ, dem Einkaufszentrum am Rathausplatz, sollten mehr Geschäfte zum Bummeln angeboten werden.

Die zweite Arbeitsgruppe hat die Themen von „Umsonst und Draußen“ und „Sport und Action“ zusammengefasst und gemeinsam diskutiert. Folgende Verbesserungsvorschläge wurden dabei gemacht:

- möglichst kostenfreier und überdachter Skateplatz für Skater und BMXer mit Angeboten für Anfänger und Jugendliche
- Angebot von Fußballhallen, die für einen geringen Unkostenbeitrag genutzt werden können
- Im Schwimmbad „Aquariush“ soll eine Rutsche für Kinder und Jugendliche angebracht werden

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Die Anregungen der Jugendlichen haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Das Jugendparlament wird sich für die Belange der Jugendlichen und für ihre Verbesserungsvorschläge engagieren und zur Weitergabe in den Stadtrat vorbereiten bzw. hat dies in Teilen schon vorbereitet. Dort soll beraten werden, inwieweit die Vorschläge realisierbar sind.

4.2.3 Trägerforum am 24.03.2009

Im Trägerforum wollte die Stadt Unterschleißheim mit den in Unterschleißheim aktiven Vereinen, Einrichtungen und Institutionen über den Bestand und den zukünftigen Bedarf der sozialen Infrastruktur diskutieren und gemeinsam mit den Beteiligten mögliche Lösungsansätze erarbeiten.

Nach einer Präsentation wurden Gruppen nach Themengebieten eingeteilt, die den Interessen oder Arbeitsstätten der Teilnehmer entsprachen. Im anschließenden Plenum wurden folgende Fragestellungen diskutiert und mögliche Lösungen erarbeitet:

„In welchen Einrichtungen sehen Sie Verbesserungsbedarf?“

„Wo sehen Sie zukünftig Bedarf?“

„Wie können Umsetzungsmöglichkeiten aussehen?“

„Besteht die Möglichkeit zur Zusammenarbeit mit anderen Einrichtungen?“

▪ AG - Kinder und Jugend

An der Realschule und am Gymnasium fehlen Räumlichkeiten. Schon jetzt sind einige Schulklassen der Realschule in Containern untergebracht. Hier ist ein Erweiterungsbau,

der sowohl von der Realschule als auch vom Gymnasium genutzt werden kann, ein sog. multifunktionaler Bau, notwendig.

Weitere Räumlichkeiten für die Nachmittagsbetreuung fehlen in Unterschleißheim. Auch hier sollten multifunktionale Bauten als Lösung dienen, um die Räume für verschiedene Anforderungen zu nutzen.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Auf die erwähnten räumlichen Engpässe wurde mit dem Neubau der Realschule bereits reagiert. Westlich der Realschule und des Gymnasiums werden im Flächennutzungsplan zudem neue Gemeinbedarfsflächen dargestellt, um Flächen für Erweiterungsbauten zu sichern. Ein multifunktionaler Bau kann hier errichtet werden, um flexibel auf gesellschaftliche und rechtliche Änderungen reagieren zu können (siehe Kapitel 10.1 und 10.2).

▪ **AG Senioren und Soziales**

Hauptthema hier war das mangelnde Angebot für Seniorenwohnen. So fehlen neben den klassischen barrierefreien Wohnungen auch neuere Formen wie Senioren-Wohngemeinschaften und generationenübergreifendes Wohnen in Unterschleißheim.

Hier sollte die Stadt mit privaten Organisationen und Wohlfahrtsverbänden kooperieren und gemeinsam solche Wohnmodelle für Unterschleißheim entwickeln und mögliche Standorte dafür sicherstellen.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Die Anmerkungen haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Sie wurden jedoch bei der Zielsetzung zum Thema Einrichtungen für ältere Menschen (siehe Kapitel 10.3) beachtet.

▪ **AG Freizeit**

Die Vereine in Unterschleißheim sind gut organisiert und infrastrukturell recht gut ausgebaut. Lediglich die Kooperation mit anderen Organisationen wie der Volkshochschule (VHS) sollte besser funktionieren, um Synergien besser nutzen zu können.

Für zukünftige Planungen soll zwischen Wohnen und Sporteinrichtungen eine räumliche Trennung und im Bestand Lärmschutz eingerichtet werden, um Konflikte mit Anwohnern zu vermeiden.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Bei Neuausweisungen von Wohnbauflächen wird die Trennung von Wohnen und Sportflächen soweit wie möglich berücksichtigt.

4.2.4 Gewerbeforum am 12.05.2009

Die Stadt Unterschleißheim wollte im Gewerbeforum mit den im Gewerbegebiet an der BAB 92 ansässigen Firmen über die Entwicklungstrends und Aufwertungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes diskutieren.

Im Forum wurde ein erstes Rahmenkonzept, das vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG erarbeitet wurde, präsentiert. Ziel des Konzepts ist es, die trennende Wirkung der Bahntrasse zu überwinden und eine bessere Einbeziehung des Gewerbegebietes in das Stadtgefüge sowie eine Aufwertung des Gewerbegebietes zu schaffen (siehe Kapitel 6.2 und 8.3).

Grundlegende Idee dieses Konzeptes ist es, mittels unterschiedlich ausgestalteter Achsen die Verbindung des Gewerbegebietes zur Stadt zu verbessern. Dabei sollen, entlang der

Achsen angeordnet, folgende Konzeptschwerpunkte die Stadtgestalt im Gewerbegebiet noch verstärken:

- Plätze – Kommunikationsflächen, die dem Gewerbegebiet als Orientierung und den dort Beschäftigten als Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität dienen sollen. Weiter sollen dort Angebote für Nahversorgung und Dienstleistung angeboten werden.
- Hochhäuser – Verbesserung der Orientierung im Gewerbegebiet und Wahrnehmbarkeit von Außen.
- Straßenraum – Aufwertung der Straßenräume mittels Großbäumen und ausreichend breiten Gehwegen als „lebendige“ Verbindung
- Verkehr – Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes. Entlastung der Nördlichen Ingolstädter Straße vom gewerblichen Durchgangsverkehr.

Zusammenfassende Resonanz der Teilnehmer

Die Neuordnung des Gewerbegebietes durch die Achsen, die Verbindung des Gewerbegebietes mit dem Ort, das Angebot an Kommunikations- und Erholungsflächen, die durch zusätzliche Angebote an Nahversorgung und Dienstleistungen ergänzt werden sollen, wurde positiv gesehen.

Der Bau von Hochhäusern wurde kontrovers diskutiert. Während einige Teilnehmer höhere Bauten im Gewerbegebiet als Chance für eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Gewerbegebiets sahen, befürchteten andere Teilnehmer einen höheren Verkehrsanteil, den das Gewerbegebiet schon jetzt nicht mehr aufnehmen könne. Des Weiteren befürchteten viele ansässige Firmen einen hohen Leerstand der Hochhäuser, die das Gewerbegebiet eher ab- als aufwerten würden.

Die zukünftige Entwicklung des Gewerbes sehen die Teilnehmer vor allem im Bereich der High-Tech-Unternehmen, um als Gewerbestandort mit München und Umgebung mithalten zu können. Angesichts der Gebietsgröße befürwortet gleichwohl die Mehrheit eine Mischung aus klassischem Gewerbe und High-Tech-Unternehmen.

Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Eine Neuordnung des Gewerbegebietes durch eine neue Verkehrsführung wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Aufwertung der Straßenräume durch eine begleitende Begrünung entlang der Hauptstraßen sowie die Anordnung von Plätzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete neben den Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen dargestellt. Hier sind nur bestimmte Gewerbebetriebe, wie z.B. Büro- und andere höherwertige Nutzungen zulässig, die die vorgegebenen Emissions- bzw. Immissionswerte einhalten. Somit kann im Gewerbegebiet eine Mischung aus klassischem Gewerbe und High-Tech-Unternehmen entstehen (siehe Kapitel 8.3).

4.2.5 Landwirtschaftsforum am 06.07.2009

Das Landwirtschaftsforum bot den in Unterschleißheim ansässigen Landwirten die Möglichkeit, sich über die Ziele und ersten Ideen zur Umsetzung des Landschaftsplanes zu informieren sowie Anregungen und eigene Einschätzungen in den weiteren Prozess einzubringen und zu diskutieren.

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes beinhaltet folgende wesentlichen Ziele:

- Gewährleistung einer nachhaltigen und erholungswirksamen Freiraumentwicklung

- Sicherung ertragsreicher Produktionsstandorte, Extensivierung auf Flächen mit Naturschutzwert
- Anpassung der Erholungsangebote an zukünftige Ansprüche
- Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radwegenetzes
- Erlebarmachung der Fließgewässer

Besonders kritisch im Konzept des Landschaftsplans wurden das Verkehrsaufkommen durch Erholungssuchende in Riedmoos, die Durchwegung des Bereichs westlich der Siedlung Riedmoos und entlang des Schwebelbaches und die damit einhergehende Störung der Landwirtschaft, Konflikte mit Hunden sowie die Störung der Jagdgebiete betrachtet.

Lösungsvorschläge waren eine genaue Prüfung der Notwendigkeiten für neue Fuß- und Radwege in Riedmoos und ggf. Rücknahme, die Ausarbeitung eines Konzeptes für Hundebesitzer, die Schaffung von Ausweichmöglichkeiten (Fußweg, Radweg, landwirtschaftlicher Weg) und Aufklärung (Schaffung eines Bewusstseins bei den Erholungssuchenden für landwirtschaftliche Zwänge / Nutzung).

Auswirkungen auf Flächennutzungsplan + Landschaftsplan

Die geplanten Fuß- und Radwege in Riedmoos wurden reduziert um v.a. das Jagdgebiet nicht zu durchweggen.

Die Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen mit Naturschutzwert soll schrittweise vorangetrieben werden. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion dargestellt.

5 Leitziele der Flächennutzungsplanung

Aus der Bestandsanalyse und den Diskussionen in den Foren sowie im Steuerkreis wurden Ziele für die künftige Entwicklung der Stadt Unterschleißheim entwickelt. Diese liegen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zugrunde.

5.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

Eine ökologisch verträgliche, sozial gerechte und wirtschaftlich leistungsfähige Stadtentwicklung ist das Ziel der Stadt Unterschleißheim. Dies entspricht dem Prinzip der ökologischen Nachhaltigkeit, Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen zu erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen nur in dem Maße zu beanspruchen, wie sie sich regenerieren.

5.2 Integrierte Stadtentwicklung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Unterschleißheim strebt eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten an.

Räumlich getrennte Wohn- und Gewerbegebiete sollen durch attraktive Fuß- und Radwege miteinander verbunden werden.

Das räumlich isolierte Gewerbegebiet Unterschleißheim soll besser mit den angrenzenden Quartieren und dem Zentrum an der Bezirksstraße vernetzt werden. Attraktiv gestaltete Fuß- und Radwege sollen räumlich getrennte Quartiere besser miteinander verbinden. Dies soll auch zu einem größeren Anteil des Fuß- und Radverkehrs am Verkehrsaufkommen und zur Vermeidung von Autofahrten beitragen.

Die trennende Wirkung der Bahn soll durch städtebauliche und landschaftsplanerische Maßnahmen minimiert werden. Ziel ist eine bessere Verbindung des Gewerbegebietes zum Ort.

Weitere starke Zäsuren wie die BAB 92, die das Erholungsgebiet Riedmoos vom Hauptsiedlungsgebiet trennt, sollen durch städtebauliche und landschaftsplanerische Maßnahmen minimiert werden.

5.3 Wohnstandort

Der zukünftige Wohnungsbedarf soll vorrangig durch Innenentwicklung gedeckt werden. Sofern das Innenentwicklungspotenzial für die Deckung des Wohnungsbedarfs nicht ausreicht, sollen nur solche Flächen neu in Anspruch genommen werden, die mit geringem Aufwand erschlossen werden können und sich in fußläufiger Entfernung zu den Ortszentren, zur S-Bahn sowie zu Schulen und Grünanlagen befinden.

Die Einwohnerzahl soll moderat wachsen. Aufgrund der dichten Besiedelung in Unterschleißheim soll der Wohnstandort behutsam weiterentwickelt werden. Zukünftige Bau- und Wohnformen sollen vor allem den Anforderungen von Familien mit Kindern sowie von Senioren entsprechen. Angestrebt wird ein differenziertes Wohnungsangebot, welches auch für die Beschäftigten der Unterschleißheimer Betriebe attraktiv ist. Auf diese Weise soll mittel- bis langfristig die Zahl der Ein- und Auspendler reduziert und Verkehr vermieden werden.

5.4 Gewerbe

Die Stadt Unterschleißheim strebt eine langfristige Sicherung des Wirtschaftsstandortes Unterschleißheim an. Dazu soll das bestehende Gewerbegebiet zwischen der BAB 92 und der Bahnlinie neu strukturiert und städtebaulich aufgewertet werden. Die Stärkung des Gewerbegebietes als High-Tech-Standort spielt dabei eine wichtige Rolle. Eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebieten ist aufgrund ausreichender Flächenreserven nicht erforderlich.

5.5 Nahversorgung

Die beiden bestehenden Nahversorgungszentren Bezirksstraße und Rathausplatz sollen gestärkt werden. Kleinere fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte sollen erhalten, gestärkt und an geeigneten Standorten ergänzt werden.

5.6 Soziale Infrastruktur

Um ein bedarfsgerechtes Angebot für alle Einwohner zu sichern sollen vorhandene Infrastruktureinrichtungen an die veränderte demografische Entwicklung angepasst und ergänzt werden.

5.7 Verkehr

Die Erschließung von neuen Wohnbauflächen soll möglichst sparsam und verkehrsberuhigt erfolgen.

Das Gewerbegebiet soll durch eine neue Verkehrsführung besser erreichbar sein und die Wohngebiete vom gewerblichen Durchgangsverkehr entlastet werden.

Der nicht motorisierte Verkehr soll in Unterschleißheim gefördert werden, unter anderem durch die Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen, vor allem zwischen Gewerbegebiet und Hauptsiedlungsgebiet.

5.8 Freizeit, Erholung, Tourismus

Das Freizeit- und Erholungsangebot in Riedmoos soll unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft verbessert werden.

Attraktive Fuß- und Radwegebeziehungen nach Riedmoos, zum Sportpark sowie zum Bergwald sollen geplant bzw. bestehende verbessert werden.

6 Siedlungsstruktur

6.1 Bestand

Das Hauptsiedlungsgebiet besteht aus den Ortsteilen Lohhof und Unterschleißheim, die im Rahmen der Gemeindegebietsreform zur Stadt Unterschleißheim zusammengeführt wurden. Es wird im Westen, Norden und Osten von der Bundesautobahn BAB 92 und der Bundesstraße B 13 begrenzt.

Von Süden nach Nordosten verläuft die Bahnlinie München-Regensburg, welche das Siedlungsgebiet zerschneidet. Diese kann nur an wenigen Stellen überquert werden, wodurch die trennende Wirkung noch verstärkt wird. Zudem sind die bestehenden Querungsmöglichkeiten durch ihre Gestaltung bzw. Höhenlage (Le-Crés-Brücke) für Fußgänger und Radfahrer unattraktiv. Während dem Prozess der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Unterführung der Hauptstraße unter die S-Bahn Trasse und damit eine verbesserte Querungsmöglichkeit auch für Fußgänger und Radfahrer realisiert. Der Flächennutzungsplan stellt diese Verbindung bereits planerisch dar.

Westlich der Bahnlinie befinden sich das seit den 1960er Jahren entstandene Gewerbegebiet, der alte Dorfkern von Unterschleißheim sowie das Wohngebiet „Am Weiher“. Dieses Wohngebiet erstreckt sich bis fast an die südliche Grenze des Stadtgebietes.

Die Ortsmitte liegt am S-Bahnhof Unterschleißheim. Am Rathausplatz befinden sich neben dem Rathaus, das Einkaufszentrum IAZ (Isar-Amper-Zentrum) sowie zentrale Dienstleistungseinrichtungen.

Ein weiteres wichtiges Nahversorgungszentrum befindet sich an der Bezirksstraße. Hier sind neben einem Vollsortimenter noch kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen wie Bäckerei, Metzgerei, Drogeriemärkte, Cafés, Bistros und Restaurants angesiedelt.

Im Hauptsiedlungsgebiet sind zwei große Bildungszentren untergebracht. Das I. Bildungszentrum mit Kindergärten, Kinderhort, Grund- und Mittelschule und Sonderschule ist an der Johann-Schmid-Straße / Birkenstraße. Das II. Bildungszentrum mit Realschule und Gymnasium sowie den Sportanlagen für alle Schulen befindet sich am Münchner Ring im Süden des Stadtgebietes.

Südlich des Münchner Rings und ohne baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet liegt das Wohngebiet Lohhof-Süd. Zwischen Münchner Ring und Lohhof-Süd befindet sich der Sportpark von Unterschleißheim. Hier sind die meisten wichtigen Sporteinrichtungen für Schulen und Vereine untergebracht.

Eine relevante Zäsur bildet die BAB 92. Sie trennt die Siedlung vom Erholungsgebiet Riedmoos mit dem Unterschleißheimer See und der Splittersiedlung Riedmoos die sich entlang der Würmbachstraße zieht. Die Siedlung entstand nach dem II. Weltkrieg, u.a. bedingt durch Wohnungsnot in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich. Die damaligen Schwarzbauten sind inzwischen durch einen Bebauungsplan gesichert worden. Dieser sieht eine Beschränkung der Bebauung auf den Bestand vor, um das Gebiet als Naherholungsgebiet zu erhalten und zu stärken.

Weitere ungenehmigte Kleingärten sind in Riedmoos vorhanden. Sie stellen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Diese Gartengrundstücke sollen nicht legalisiert werden. Hier plant die Stadt Ablösungen von Gartengrundstücken und eine Umsetzung in naturnahe Gehölzbestände.

Gegenwärtig ist das Erholungsgebiet Riedmoos nur über zwei Querungsmöglichkeiten an der Autobahn zu erreichen: Die Verlängerung des Furtweges führt mit einer Querung weiter zum Unterschleißheimer See und ist im Sommer stark frequentiert. Eine weitere Querung befindet sich südlich des Stadtgebietes und verbindet die Siedlung Riedmoos über

Oberschleißheimer Flur mit dem Siedlungsgebiet von Unterschleißheim. Weitere Quermöglichkeiten aus dem Hauptsiedlungsgebiet bestehen nicht.

6.2 Planungskonzept

6.2.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist in Unterschleißheim insgesamt sehr hoch. Aufgrund dessen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB für Unterschleißheim eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Vorhandene Potenziale im Bestand sollen durch Aktivierung, Umwidmung und baulicher Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Neben der Vermeidung von übermäßiger Versiegelung wird auch die bestehende verkehrliche, wirtschaftliche und soziale Infrastruktur optimal ausgelastet. In Unterschleißheim sollen neue Wohnbauflächen so entwickelt werden, dass sie im Einzugsbereich der o.g. Infrastruktur liegen. Am Siedlungsrand soll unter Berücksichtigung des Landschafts- und Stadtbildes der Lückenschluss durch eine ausgewogene Arrondierung ergänzt werden.

Umwidmungen im Siedlungsbereich z.B. von einer Mischgebietsfläche zu einer Wohnbaufläche erfolgen im Sinne der Innenentwicklung.

Um eine neue städtebauliche Ordnung im Gewerbegebiet an der BAB 92 zu entwickeln und so den Wirtschaftsstandort Unterschleißheim nachhaltig zu stärken, hat das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG ein Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet BAB 92 entwickelt (vgl. Kapitel 8.3). Durch eine Neuordnung des Gewerbegebietes müssen keine weiteren Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird im Sinne der Innenentwicklung die Freiraumsituation im Innenbereich durch Ausweisung von Aufenthaltsplätzen und neuen Grünstrukturen verbessert. Im Gewerbegebiet Hartwiesen hat die Stadt Unterschleißheim noch weiteres Flächenpotenzial für Gewerbebetriebe.

Eine Zersiedelung der freien Landschaft soll vermieden werden. Eine bauliche Entwicklung von Riedmoos soll deshalb nicht verfolgt werden. Riedmoos bildet für Unterschleißheim einen Naherholungsschwerpunkt. Er soll in seiner Erholungsfunktion erhalten und gestärkt werden. Ungenehmigte Kleingartenflächen, die eine Zersiedelung des Landschaftsraumes darstellen, sollen zu naturnahen Gehölzbeständen umgewandelt werden. Hierzu hat die Stadt schon eine neu geordnete Kleingartenanlage in Riedmoos angelegt, in der die Gartenbesitzer umsiedeln können (siehe Textteil des Landschaftsplanes).

6.2.2 Nachverdichtung

Gemäß dem Ziel der Innenentwicklung (Kap. 6.2.1) sollen Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich des Stadtgebiets so effizient wie möglich genutzt werden, um auf bestehende Infrastruktur zurückzugreifen und den Siedlungskörper kompakt zu halten. Im Zuge der Prüfung für die Neuaufstellung des FNP hat sich dieses Potenzial zur Nachverdichtung in der Stadt Unterschleißheim jedoch als verhältnismäßig gering dargestellt. Neben einzelnen Flächen im bestehenden Siedlungsbereich, die neu als Wohnbaufläche ausgewiesen werden oder bereits durch bestehende Bebauungspläne gesichert sind, muss daher auch auf Flächen zurückgegriffen werden, die an bestehende Siedlungsbereiche angrenzen, wenn ein zukünftiger Wohnflächenbedarf besteht. Die Bewertung dieser Flächen wurde in Kap. 7.3 vorgenommen.

6.2.3 Verbindung der Siedlungsgebiete

Der Mangel an Unterführungen bzw. Überquerungen entlang der Bahnlinie und an der Autobahn führt zu einer Verstärkung der trennenden Wirkung dieser Verkehrsachsen.

Ziel ist es deshalb, die Ortsteile beiderseits der Bahnlinie besser miteinander zu verbinden und funktional zu verflechten. So soll es den Bewohnern aus den Siedlungsgebieten östlich der Bahnlinie durch weitere Querungen ermöglicht werden, das Gewerbegebiet, das BallhausForum und die Erholungslandschaft von Riedmoos auf attraktiven Wegen ohne Umwege gut zu erreichen. Die Beschäftigten im Gewerbegebiet sollen die Möglichkeit erhalten, die zentralen Einrichtungen entlang der Bezirksstraße auf kurzem Weg zu Fuß zu erreichen. Damit werden sie auch besser in das Stadtleben integriert. Ein erster Schritt wurde dabei bereits mit der Unterführung der Hauptstraße unter die S-Bahn Linie gesetzt.

Im Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 wurden fünf Achsen entwickelt. Die einzelnen Querungen sollen als unterschiedlich ausgeprägte Achsen einen Beitrag zur Identität und Diversität im Stadtgebiet leisten, die neben der gemeinsamen Aufgabe der funktionalen Verbindung der Stadtteile einzeln folgende thematische Ausrichtung haben:

- Die sog. **Freizeitachse** verbindet den Sportpark und den Valentinspark über den Rathausplatz mit seinen Freizeit- und Kulturangeboten mit den landschaftlichen Erholungsräumen jenseits der BAB 92.
- Die sog. **Ballhaus-Achse** bindet das BallhausForum über den aufzuwertenden Dorfkern von Unterschleißheim besser in das Stadtgefüge ein und löst es so aus seiner isolierten Lage. Die Verbindungen können über kommunale Grundstücke (Schule, Bauhof) hergestellt werden. Auch soll die Erreichbarkeit vom S-Bahnhof Unterschleißheim damit verbessert werden.
- Die sog. **Grüne Achse** verbindet die bestehenden Grünstrukturen beiderseits der Bahnlinie. Ihre konsequente Führung ist beim Umbau der Bahnquerung zu beachten.
- Die sog. **Erlebnisachse** bezieht sich auf eine neue Bahnquerung am Bahnhof Lohhof und die Entwicklung der beiderseits anliegenden Flächen. Durch eine Konzentration von Freizeiteinrichtungen vor allem für Jugendliche wie Diskotheken, Sporteinrichtungen, Gastronomie, Ateliers etc. im Gewerbegebiet soll sie sich von den anderen Achsen unterscheiden.
- Die sog. **Dorfachse** entwickelt bestehende dörfliche Elemente im Umfeld des Bahnhofs weiter und setzt einen bewussten Kontrapunkt zu den umgebenden High-Tech-Unternehmen. Dies wird durch die Herausnahme des gewerblichen Durchgangsverkehrs an der Nördlichen Ingolstädter-Straße unterstützt. Die mittlerweile fertiggestellte Fach-/ Berufsoberschule (FOS/BOS) und das Hotel an der Südlichen Ingolstädter-Straße tragen zur Stärkung dieser Achse bei.

Insgesamt ergeben die zahlreich vorgeschlagenen Bahnquerungen (Achsen) das Bild einer Leiter.



Abb. 6: Rahmenkonzept Gewerbegebiet - Leiterplan, DRAGOMIR STADTPLANUNG

Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen im Innenbereich bzw. im unmittelbaren Siedlungszusammenhang in den verbindlichen Planungsverfahren. Südlich des Münchner Rings sollen größere Baulücken geschlossen werden. Westlich des neuen Friedhofs wird eine neue Wohnbaufläche geplant, die diesen Lückenschluss sinnvoll abschließt. Westlich des II. Bildungszentrums wird eine weitere Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Auch hier soll die bestehende Fläche sinnvoll ergänzt werden.

Die Wohnbauflächen werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim als Bauflächen (W) dargestellt. Bei den gemischten Bauflächen wird zwischen Mischgebieten (MI) und Dorfgebieten (MD) differenziert. Bei den gewerblichen Bauflächen wird aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an den Immissionsschutz zwischen Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) unterschieden.

Die fünf Achsen des Leiterplans werden im Flächennutzungsplan als übergeordnete örtliche Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen dargestellt und an geeigneten Stellen durch platzartige Aufweitungen akzentuiert. Ihren besonderen Funktionen wird durch die angrenzenden Flächendarstellungen Rechnung getragen.

In der Planzeichnung reichen die örtlichen Grünverbindungen auch in private Grundstücke. Dies hat vor allem einen darstellerischen Charakter, da diese Darstellung ansonsten kaum erkennbar wäre. Wo möglich, sollen diese örtlichen Grünverbindungen auch durch die in dem Straßenraum bzw. in die Fuß- und Radwegeverbindung hineinwirkenden privaten Vorgärten und Freibereiche unterstützt werden. Dies bleibt jedoch ohne Verpflichtung für die privaten Grundeigentümer.

6.3 Auswirkungen und Weiterentwicklung

Die Umsetzung dieser Achsen – insbesondere im Bereich der Bahnquerungen – erfordert teilweise die Mitwirkung der Grundeigentümer, da die hierfür erforderlichen Grundstücke nicht in allen Fällen im Eigentum der Stadt Unterschleißheim sind. Die Realisierung der einzelnen Achsen ist unabhängig voneinander in den verbindlichen Planungsverfahren zu regeln.

Grundlage hierfür bildet neben den Darstellungen im Flächennutzungsplan das Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet an der BAB 92 (siehe Kapitel 8.3).

7 Einwohnerentwicklung und künftige Haushaltsentwicklung

7.1 Bevölkerungsentwicklung seit 1970

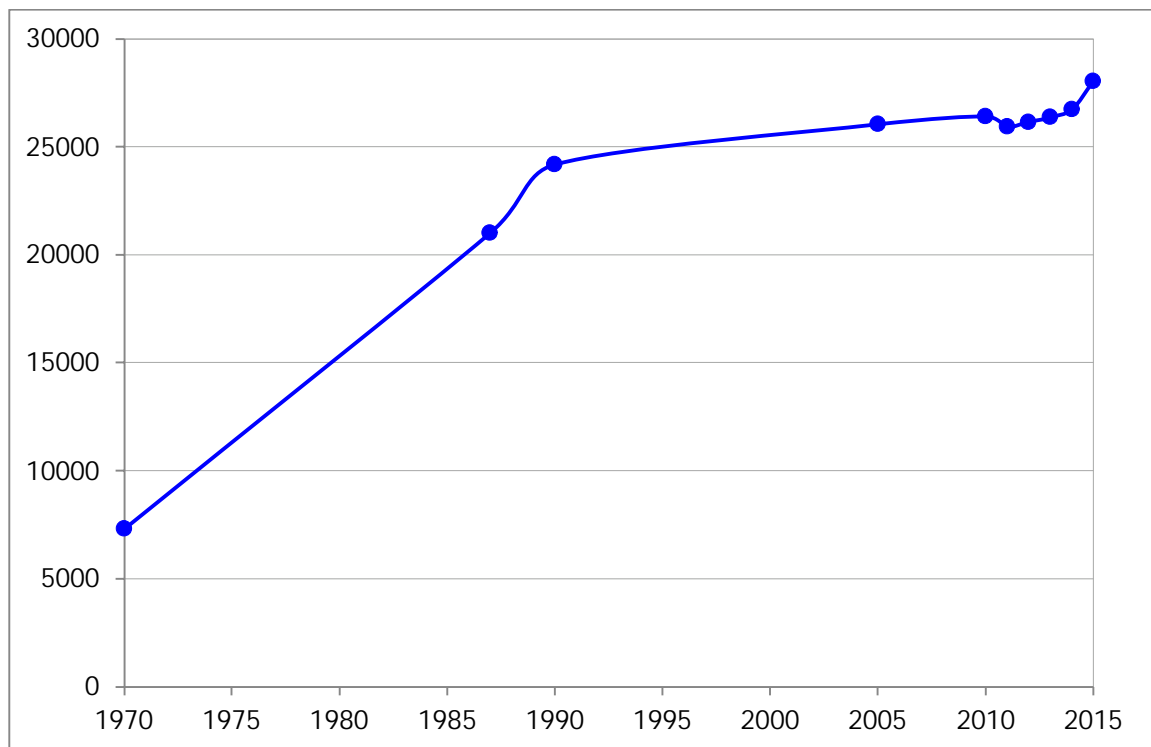


Abb. 7: Einwohnerentwicklung 1970 bis 2015 (Datenquelle: Statistik kommunal)

In der oben dargestellten Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung in Unterschleißheim von 1970 bis 2015 dargestellt. Hier wird erkennbar, dass die Entwicklung von 1970 bis 1990 von einer starken Einwohnerzunahme geprägt war. Von 7.317 Einwohnern im Jahr 1970 stieg die Bevölkerung bis zum Jahr 1990 um 16.863 Einwohner auf insgesamt 24.180. Die Einwohnerzahl hat sich somit mehr als verdreifacht.

Ursachen dafür waren allgemeine Suburbanisierungstendenzen im Raum München und die dynamische Entwicklung des Gewerbegebiets Unterschleißheim in den siebziger Jahren.

Von 1990 bis 2015 stieg die Bevölkerung dann geringer an. Die Stadt Unterschleißheim verzeichnete in diesem Zeitraum einen Anstieg der Bevölkerung um 3.871 Einwohner.

In der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass die Stadt im Vergleich zu anderen ausgewählten Gemeinden der Nordallianz und zum Landkreis München eher langsam wächst. Die mittlere jährliche Wachstumsrate betrug in Unterschleißheim in den letzten 20 Jahren ca. 0,5 %, im Landkreis dagegen ca. 1 %.

Das Landesamt für Statistik zählte zum 31.12.2018 insgesamt 28.907 Einwohner in Unterschleißheim, also ca. 100 Einwohner mehr als im Jahr 2017. Für das Jahr 2021 wurde für Unterschleißheim von der gleichen Behörde 28.896 Einwohner angegeben. Deshalb ist es auch Plausibel, dass ausgehend von 2021 die Bevölkerung in Unterschleißheim bis 2035 aufgrund der Neuausweisungen um ca. 1.900 bis ca. 2.012 zusätzliche Einwohner wachsen könnte. Zwischen 2017 und 2020 ist in Unterschleißheim eine sehr geringe Bautätigkeit zu verzeichnen. Das bis zum Aufstellungsbeschluss am 24.01.2022 keines der neuen Baugebietes zu einer baulichen Nutzung zugeführt wurden hat die im Jahre 2015 aufgestellte Prognose weiterhin Gültigkeit (siehe Tabelle Seite 46).

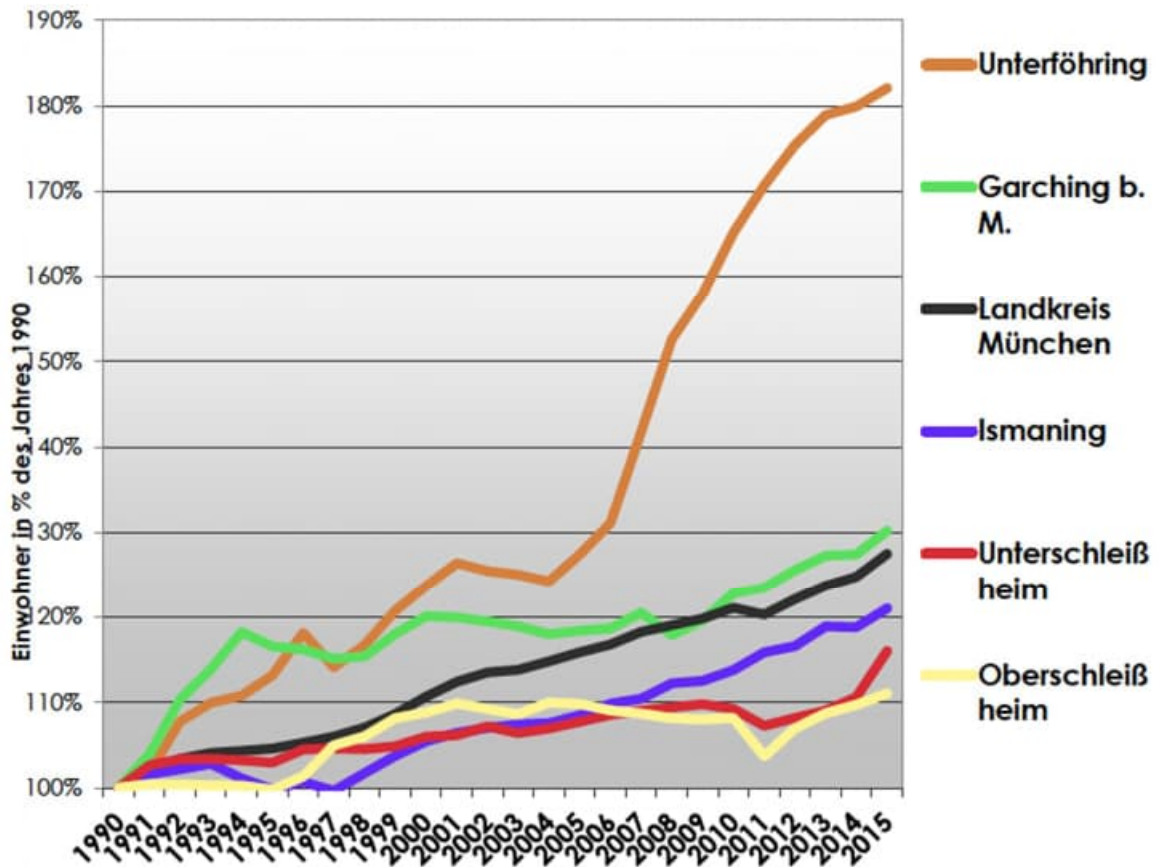


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Nordallianz und im LK München (Quelle: Stadt Unterschleißheim)

In Abbildung 9 ist die allgemein festzustellende Alterung der Bevölkerung auch in Unterschleißheim zu erkennen.

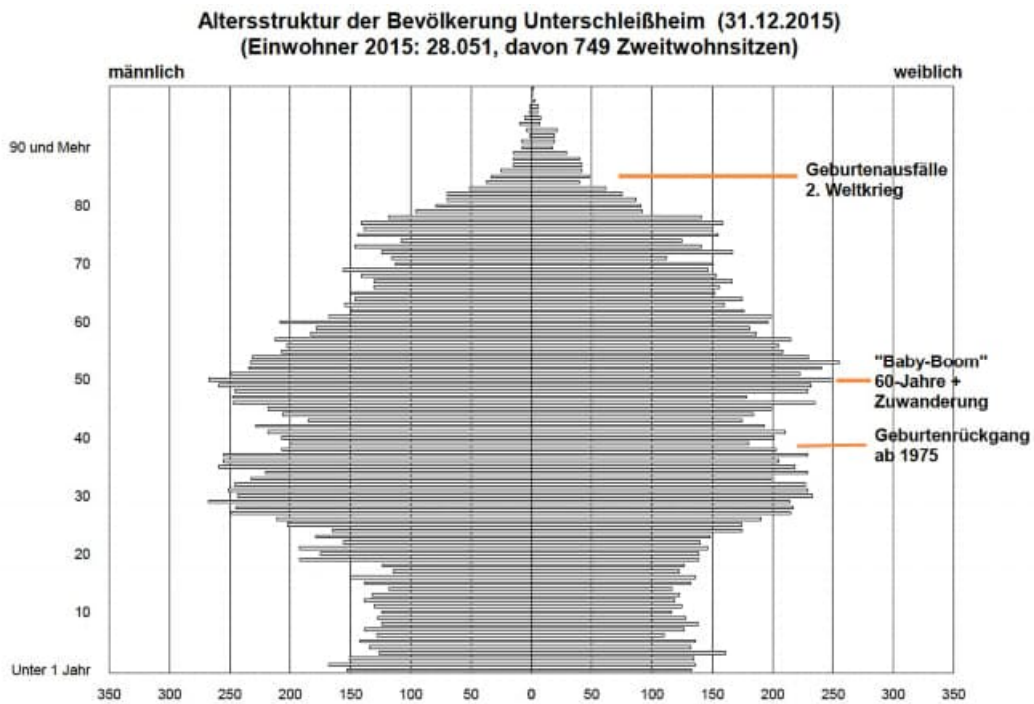


Abb. 9: Altersstruktur der Bevölkerung Unterschleißheim 2015 (Quelle: Stadt Unterschleißheim)

In Abbildung 10 sind die Veränderungen der Altersstruktur von 1987 bis 2015 dargestellt. Die Alterskohorten unter 30 Jahren sind heute durchwegs schwächer besetzt als 1987. Die Bevölkerung ab 40 Jahren hat seitdem hingegen deutlich zugenommen.

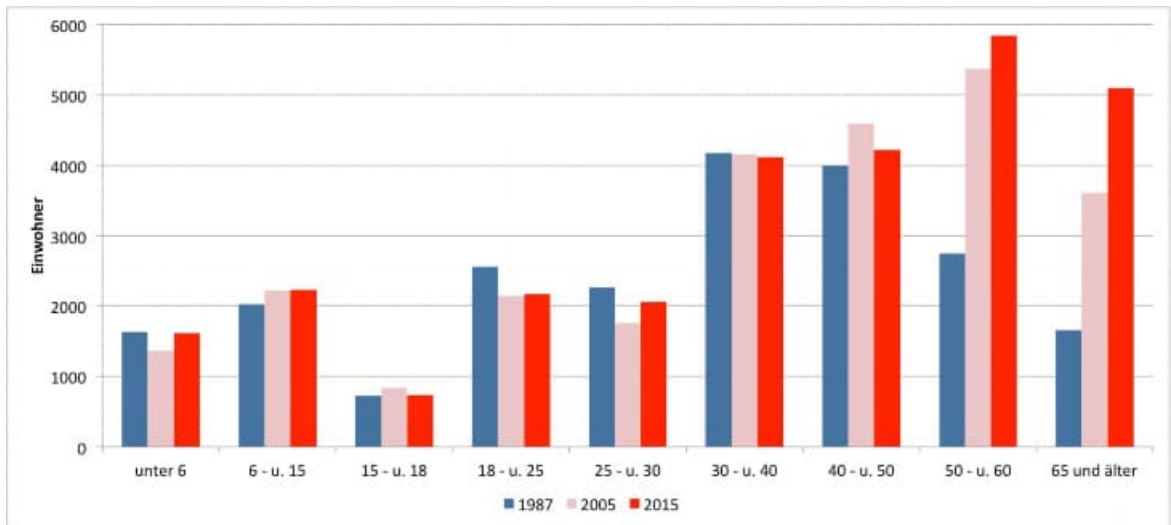


Abb. 10: Anteile der Altersgruppen 1987, 2005 und 2015 (Datenquelle: Statistik kommunal)

Unterschleißheim hat nach wie vor einen Geburtenüberschuss, d.h. jedes Jahr liegen die Geburten höher als die Sterbefälle. Im langfristigen Zeitraum nähern sich die Geburten- und Sterbefälle einander an, wenngleich seit 2010 die Zahl der Geburten wieder angestiegen ist und die Sterbefälle zurückgegangen sind. Diese jüngste Entwicklung ist vor allem auf die Neuausweisung familienfreundlicher Wohngebiete in den letzten Jahren und die dortige hohe Geburtenrate zurückzuführen. Angesichts des übergreifenden Trends einer älter werdenden Bevölkerung scheint es jedoch wahrscheinlich, dass diese Entwicklung zukünftig auch für Unterschleißheim wirksam wird und die Anzahl der Sterbefälle mittel- bis langfristig die Anzahl der Geburten übersteigen könnte.

Die Wanderungen zeigen von 1970 bis 1990 eine deutlich stärkere Zu- als Abwanderung. Dies lässt sich mit der Suburbanisierung und wirtschaftlichen Entwicklung Unterschleißheims erläutern. In den letzten 20 Jahren ist die Zuwanderung zwar größer als die Abwanderung, allerdings in einem wesentlich geringeren Maß als in den Jahren zuvor. Ein sprunghafter Anstieg der Zuwanderungen erfolgte erst wieder ab dem Jahr 2010 und hielt bis zum Jahr 2015 an.

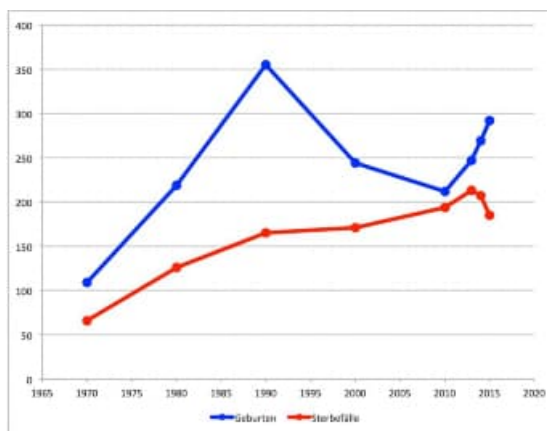


Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung (Datenquelle: Statistik kommunal)

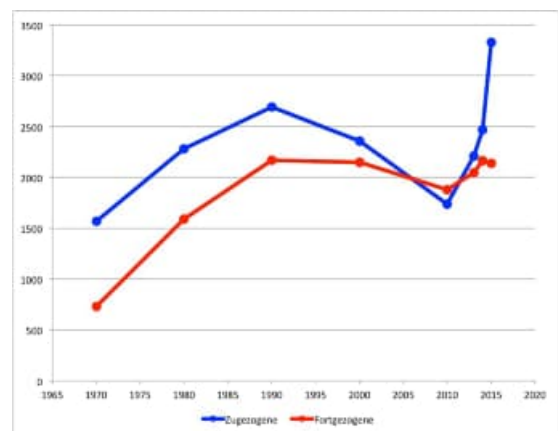


Abb. 12: Wanderungen (Datenquelle: Statistik kommunal)

7.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035

Gemäß verschiedenener Bevölkerungsprognosen ist für Unterschleißheim künftig eine mittlere jährliche Wachstumsrate von 0,5 % bis unter 1,0 % wahrscheinlich.

Tab. 1: vorliegende Bevölkerungsprognosen

Verfasser	Titel	Kleinste betrachtete Raumeinheit	Prognosezeitraum	Mittlere jährliche Wachstumsrate
Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung	Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern bis 2035	Landkreis München	2015-2035	0,7 % (Lkr. München)
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	Raumordnungsprognose 2035	Landkreis München	2012-2035	0,9 % (Lkr. München)
Stadt Unterschleißheim	Bevölkerungsprognose USH ohne Neuausweisung von Wohnbauflächen	Teilräume der Stadt Unterschleißheim	2015-2030	-0,1% (Stadt Unterschleißheim)

Aufgrund der begrenzten Flächenreserven in Unterschleißheim wird in der Flächennutzungsplanung von einer moderaten jährlichen Einwohnerentwicklung von 0,5 % ausgegangen.

7.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Die Stadt Unterschleißheim hat am 27.11.2014 einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung gefasst. Dieser enthält im Sinne einer sozialen Bodennutzung 7 Kriterien, die bei der zukünftigen Ausweisung von Wohnbauflächen beachtet werden müssen:

- Flächen im Außenbereich werden nur noch als Wohnbauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer vor der Ausweisung mind. 1/3 der Grundstücksfläche an die Stadt zum Verkehrswert verkauft
- Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt
- Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Stadtrat im Einzelfall ob und inwieweit ein Erwerb von Grund zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird
- Wird neues Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im beplanten Bereich geschaffen, entscheidet der Stadtrat, ob ein angemessener Teilflächenerwerb erfolgt
- Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des städtischen Grunderwerbs nur erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzl. Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist.
- Die Zielerfüllung ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente sicherzustellen

Wie in Kapitel 7.1 erwähnt ist davon auszugehen, dass sich der allgemeine Trend einer sinkenden Geburtenrate und einer gleichzeitig steigenden Sterberate in den nächsten Jahren auch in der Stadt Unterschleißheim zeigen wird. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Unterschleißheim geht bei einer fehlenden Neuausweisung von Wohnbauflächen von einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl auf bis zu 28.355 Personen im Jahr 2030 aus.

Die Stadt Unterschleißheim hat durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Möglichkeit, die zukünftige Einwohnerzahl zu einem großen Teil selbst zu steuern. Mit einer Ausweisung eines maximalen Wachstumsziels von 0,5 % pro Jahr würden von den Werten des Jahres 2017 (28.809 Einwohner) bis zum Jahr 2030 etwas mehr als 1.900 zusätzliche Einwohner gewonnen werden. Dieser Wert scheint als realistisches Wachstumsziel sinnvoll – auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen notwendigen sozialen Infrastruktur, die die Stadt dafür bereitstellen muss (siehe Kap.10). Das Bevölkerungswachstum kann in der Stadt nicht auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen realisiert werden. Aus diesem Grund müssen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mögliche neue Wohnbauflächen auf ihre Eignung überprüft werden.

7.4 Ermittlung geeigneter Neubauflächen

Ab dem Jahr 2015 wurden alle Baulandpotenziale der Stadt Unterschleißheim aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht neu ermittelt und auf ihre Eignung als Wohnbaufläche hin überprüft.

Die Ermittlung der Flächen ergab sich aus den Vorgaben des Regionalplans. Dieser gibt vor, wo Bereiche für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen und welche Bereiche als regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Trenngrün freigehalten werden sollen (siehe Kapitel 3.3, Abb.2). Zudem bestand das Ziel, die vergleichsweise kompakte Stadtstruktur in Unterschleißheim zu sichern und daher vorwiegend Flächen im Siedlungszusammenhang näher zu betrachten.

Die grundsätzlich als Wohnbauflächen geeigneten Flächen wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

Tab. 2: Bewertungskriterien der Wohnbauflächenentwicklung

Verkehrerschließung	Geringer Erschließungsaufwand	2
	Mittlerer Erschließungsaufwand	1
	Hoher Erschließungsaufwand	0
Lage zur S-Bahn	< 600 m Radius	2
	600 m – 1000 m Radius	1
	> 1000 m Radius	0
Lage zu Nahversorgung	< 500 m Radius	2
	500 – 1000 m Radius	1
	> 1000 m Radius	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	Kita und Grundschule < 1000 m Radius	2
	Kita oder Grundschule < 1000 m Radius	1
	Kita und Grundschule > 1000 m Radius	0
Nutzungskonflikte	Keine Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in der Umgebung (Schall, Luftschadstoffe, Geruch, etc.)	2
	Geringe Nutzungskonflikte, planerisch lösbar	1
	Hohe Nutzungskonflikte, planerische Lösung nicht möglich	0
Verdacht auf Bodenbelastung	Kein Altlastenverdacht	2
	Konflikt mit Altlasten möglich durch Nähe zu Altlastenfläche	1
	Altlastenverdacht liegt vor	0
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	Gute Verträglichkeit mit aktuellen Planungen z.B. für Nachbargrundstücke, Raumordnungen, etc.	2
	Eingeschränkte Verträglichkeit mit aktuellen Planungen, planerisch lösbar	1
	Konflikte mit aktuellen Planungen, planerisch nicht lösbar	0
Orts- und Landschaftsbild	Verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild möglich	2
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bedarf einer planerischen Lösung	1
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild planerisch nicht lösbar	0
Boden, Wasser, Luft	(weitgehend) versiegelte Fläche im Bestand	2

	Unversiegelte Fläche mit geringer Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	1
	Unversiegelte Fläche mit hoher Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	0
Biotopschutz	Keine Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	2
	Teilbereiche von Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	1
	Biotop bzw. hohe Bedeutung als Biotopvernetzung	0
Erholung	Ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion im Bestand	2
	Geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	1
	Hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	0
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	Innenentwicklung	2
	Ortsrandabrundung	1
	Außenbereich	0

Insgesamt wurden 15 potenzielle Bauflächen untersucht und dabei in Bewertungsstufen von 1 (Fläche sehr gut geeignet) bis 6 (Fläche sehr schlecht geeignet) bewertet.

Im weiteren Verfahren erfolgte dann eine an den Entwicklungszielen und am Bedarf der Stadt ausgerichtete Auswahl der Baulandflächen.

Die Flächen aus der zurzeit laufenden Bauleitplanung, aus dem Baulückenkataster und die Flächen von zurzeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderungen wurden bei der Berechnung der Neubauf Flächen beachtet.

Kategorie I:	24 – 21 Pkt.		sehr gut geeignet
Kategorie II:	20 – 17 Pkt.		gut geeignet
Kategorie III:	16 – 13 Pkt.		eher gut geeignet
Kategorie IV:	12 – 9 Pkt.		eher schlecht geeignet
Kategorie V:	8 – 5 Pkt.		schlecht geeignet
Kategorie VI:	4 – 0 Pkt.		sehr schlecht geeignet



Abb. 13: Flächenbewertung der potenziellen Neubaufflächen

Abb. 13 zeigt die Ergebnisse anhand der zuvor vorgestellten Bewertungskriterien für potenzielle Neubaufflächen.

7.5 Auswahl der neuen Wohnbauflächen

In einem nächsten Schritt wurden auf Grundlage der Flächenbewertung und den Überlegungen zu den zukünftigen Entwicklungszielen der Stadt Unterschleißheim Flächen ausgewählt, die als zukünftige Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen. Auch wenn grundsätzlich zunächst eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung angestrebt werden soll, wird langfristig eine Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich sein, um selbst das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum von 0,5 % aufnehmen zu können.

Dafür kamen vor allem Flächen aus den beiden besten Bewertungskategorien I und II in Frage, um eine möglichst hohe städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität bei der Flächenausweisung zu gewährleisten.

Aus der Kategorie I wird im Flächennutzungsplan die **Fläche Nr. 3** („Furtweg“) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die sehr gute Eignung begründet sich vor allem durch den geringen Erschließungsaufwand mit der direkten Lage an der Landshuter Straße, der Nähe zu sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und S-Bahn sowie der umgebenden Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Lage der Fläche im direkten Siedlungszusammenhang wird eine Planung im Sinne der Innenentwicklung in diesem Fall als besonders sinnvoll erachtet. Eine Erholungsfunktion hat die Fläche derzeit nicht – ebenso ist kein Altlastenverdacht in diesem Bereich bekannt. Als Einschränkung der Eignung sind hier

lediglich die Bedeutung der derzeit unversiegelten Fläche als Habitat für Tiere und Pflanzen zu nennen, sowie dem möglichen Nutzungskonflikt durch den Verkehrslärm der Landshuter Straße, welcher jedoch planerisch als lösbar angesehen wird.

Die **Fläche Nr. 15** („Campus Unterschleißheim“) wurde in der Bewertung ebenfalls als sehr gut geeignet eingestuft und der Kategorie I zugeordnet. Sie wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Kriterien der sehr guten Bewertung liegen hier vor allem im geringen Erschließungsaufwand, der Nähe zu sozialer Infrastruktur, der verträglichen Einfügung ins Siedlungsbild, der Einstufung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung und der Verträglichkeit mit laufenden Planungen, da das Nachnutzungskonzept des EADS-Geländes bereits eine Wohnnutzung für den derzeitigen Parkplatz vorsieht. Zudem weist die Fläche keine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen auf. Sie ist bereits versiegelt und es liegt kein Altlastenverdacht vor. Eine mittlere Bewertung wurde in Bezug auf die Lage zur S-Bahn und zum Einzelhandel vergeben und im Bereich der möglichen Nutzungskonflikte durch Gewerbelärm. Diese sind jedoch planerisch lösbar.

Die **Fläche Nr. 8** („Erdbeerfeld“) wurde gemäß den Bewertungskriterien als gut geeignet eingestuft und wird im Flächennutzungsplan in Teilen als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Besonders der geringe Erschließungsaufwand durch die Lage am Münchner Ring, die gute Anbindung zur S-Bahn und zu sozialer Infrastruktur, sowie die Verträglichkeit mit laufenden Planungen gingen positiv in die Bewertung ein. Zudem sind keine Nutzungskonflikte oder Altlasten zu erwarten. Einschränkende Faktoren ist der unversiegelte Zustand der Flächen mit besonderer Bedeutung als Wärmeausgleichsfunktion und die Empfindlichkeit des Grundwassers in dem Bereich. Durchschnittliche Bewertungspunkte wurden für die Kategorien Lage zu Einzelhandel, Orts- und Landschaftsbild, Biotopschutz, Erholung, Ortsrandabrundung/Innenentwicklung vergeben.

Zusätzlich zu den bewerteten Flächen wurde im Nachhinein eine kleinere Fläche von ca. 0,3 ha südlich der Kiebitzstraße im Osten des Gemeindegebiets als Wohnbaufläche mitaufgenommen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der direkten Einfügung in den Siedlungszusammenhang östlich der Südlichen Ingolstädter Straße wurde hierbei auf eine detaillierte Flächenbewertung verzichtet.

Somit werden im Flächennutzungsplan insgesamt vier neue Wohnbauflächen mit aufgenommen:

- Fläche Nr. 3 „Furtweg“ (W/57a)
- Fläche Nr. 8 „Erdbeerfeld“ (W/142a)
- Fläche Nr. 15 „Campus Unterschleißheim“ (W/44)
- Fläche südlich der Kiebitzstraße (Teilbereich von W/211)

Im Folgenden werden mögliche Kennzahlen zu Dichte, Bebauungsart und Einwohnerzahlen für diese vier Flächen vorgestellt.

7.6 Kennzahlen der neuen Wohnbauflächen

Bei den vier vorgestellten Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, soll eine zukünftige Bebauung entweder in Form von Mehrfamilienhausgebieten, Reihenhausgebieten und Einfamilienhausgebieten vorgenommen werden. Hierfür wurde folgender Flächen- und Dichteschlüssel zugrunde gelegt, aus dem sich dann die Wohneinheiten- und Einwohnerzahl der jeweiligen Flächen ergeben:

Tab. 3: Flächen- und Dichteschlüssel der neuen Wohnbauflächen

	Einfamilienhaus (EFH)	Reihenhaus (RH)	Mehrfamilienhausgebiete (MFH)	Einfamilienhausgebiete (70% Reihenhaus; 30% Einfamilienhaus) (EFHB)
Grundstücksgröße	300	120	1.000	174
Geschossfläche/ WE	160	120	90	132
GFZ (Nettobaul.)	0,53	1,0	1,2	0,859
GFZ (Bruttobaul.)	0,45	0,8	0,9	0,73
Wohneinheiten/ Grundstück	1,0	1,0	13	1
Nettobauland/ WE	300	120	77	149
Verkehrsflächenanteil	15%	15%	26%	15%
Verkehrsfläche/ WE	45	18	20	22
Einwohner/ WE	2,3	2,3	2,3	2,3
Öffentliche Grünfläche/ EW	4	4	4	4
Öffentliche Grünfläche/ WE	9	9	9	9
Bruttobauland/ WE	350	150	106	180
Wohneinheiten/ ha	29	67	94	56
Einwohner/ ha	66	154	216	129

Der vorgestellte Flächen- und Dichteschlüssel wurde im Anschluss auf die vier im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen angewandt. Dabei ergaben sich folgende Werte:

Fläche Nr. 3 „Furtweg“ (W/57a)

Bei dieser Fläche wird eine Aufteilung in zwei Bereiche vorgeschlagen, wobei der eine Teilbereich (1,6 ha) mit einer Mehrfamilienhausbebauung und der andere (1,4 ha) mit einer Einfamilienhausbebauung bespielt werden soll. Anhand der Flächengrößen und dem Bebauungsvorschlag ergeben sich folgende Kennziffern:

Tab. 4: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche Nr. 3 „Furtweg“

Bebauungsart	MFH	EFHB
Gesamtfläche (ha)	1,6	1,4
Wohneinheiten / ha	94	56
Wohneinheiten anteilig	150	78
Wohneinheiten gesamt	228	
Einwohner / ha	216	129
Einwohner anteilig	346	181
Einwohner gesamt	527	

**Fläche Nr. 8 „Erdbeerfeld“ (W/142a)**

Um einen möglichst großen Anteil der Fläche als Grünzug im östlichen Bereich freizuhalten, wird nur ein direkt zum Wohngebiet an der St. Rochus-Straße und der Mistralstraße angrenzender Bereich als Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser soll mit einer Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden. Daraus ergeben sich folgende Kennziffern:

Tab. 5: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche Nr. 8 „Erdbeerfeld“

Bebauungsart	MFH
Gesamtfläche (ha)	2,3
Wohneinheiten / ha	94
Wohneinheiten gesamt	216
Einwohner / ha	216
Einwohner gesamt	497



Fläche Nr. 15 „Campus Unterschleißheim“ (W/44)

Die derzeitige Parkplatzfläche des „Campus Unterschleißheim“ soll mit einer Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden. Dabei wird von folgenden Flächenkennziffern ausgegangen:

Tab. 6: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche Nr. 15 „Campus Unterschleißheim“

Bebauungsart	MFH
Gesamtfläche (ha)	3,6
Wohneinheiten / ha	94
Wohneinheiten gesamt	338
Einwohner / ha	216
Einwohner gesamt	778

**Fläche südlich der Kiebitzstraße (Teilbereich von W/211)**

Die Fläche südlich der Kiebitzstraße soll mit einer Reihenhausbebauung entwickelt werden. Daraus ergeben sich folgende Kennziffern:

Tab. 7: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche südlich der Kiebitzstraße

Bebauungsart	RH
Gesamtfläche (ha)	0,3
Wohneinheiten / ha	67
Wohneinheiten gesamt	20
Einwohner / ha	154
Einwohner gesamt	46



7.7 Einwohnermehrung aufgrund der Ausweisung der Flächen

Durch die Ausweisung der drei Flächen und der Umsetzung der vorgeschlagenen Bebauungsweisen bis zum Jahr 2030 könnten in der Stadt Unterschleißheim folgende Einwohnerzahlen generiert werden:

Tab. 8: Einwohnermehrung durch die ausgewiesenen Wohnbauflächen

Nummer	Fläche	Bebauungsart	Einwohner
3	Furtweg	Mischung MFH/EFHB	527
8	Erdbeerfeld	Mischung MFH/EFHB	497
15	Campus Unterschleißheim	MFH	778
	Südlich der Kiebitzstraße	RH	46
Summe			1.848

Mit einem zusätzlichen Einwohnergewinn von **1.848 Einwohnern** läge die jährliche Wachstumsrate in Unterschleißheim bei Ausweisung der drei Flächen bei **ca. 0,42 % bis zum Jahr 2030** auf Basis der angenommenen Dichten (vgl. S.43). Die derzeitige Bevölkerungsprognose der Stadt Unterschleißheim geht jedoch von einem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Differenz zwischen Geburten und Sterbefälle) von -0,1 % pro Jahr bis zum Jahr 2030 aus. Dies würde in Summe 392 Einwohner weniger bedeuten. Rechnet man diesen Prognosewert in die Neuausweisung der drei Flächen mit ein, beträgt die jährliche Wachstumsrate bei Ausweisung dieser Wohnbaufläche bis 2030 **ca. 0,33 %**.

8 Arbeit und Gewerbe

8.1 Bestand und Analyse

Arbeitsmarkt

Der Großraum München ist, u.a. bedingt durch die zentrale geografische Lage und die Verkehrsanbindung, eine der bundesweit erfolgreichsten Wirtschaftsregionen. Davon profitiert auch die Stadt Unterschleißheim.

Im Juni 2014 standen in Unterschleißheim 16.526 Beschäftigten am Arbeitsort insgesamt 11.684 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Unterschleißheim verzeichnet ein positives Pendlersaldo mit einem Einpendlerüberschuss von 4.815 Beschäftigten im Jahr 2014.

Im Jahr 2015 waren in Unterschleißheim 470 Arbeitslose registriert.

Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel in den letzten 40 Jahren hat sich der Schwerpunkt auch in Unterschleißheim zunehmend auf den tertiären Sektor verlagert. Hierzu gehören Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleister sowie öffentliche und private Dienstleister. In tertiären Sektor waren in Unterschleißheim im Jahr 2014 insgesamt 12.054 Beschäftigte tätig. Im produzierenden Gewerbe waren es 4.466 Beschäftigte, in der Land- und Forstwirtschaft und der Fischerei 6 Beschäftigte.

8.1.1 Räumliche Verteilung

Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit in Unterschleißheim liegt im Gewerbegebiet zwischen der Bahnlinie und der BAB 92 / Landshuter Straße. Nach dem Wegzug von Microsoft im Jahr 2016 konnte dieser Verlust mittlerweile durch mehrere Unternehmen, die die Büros in der Konrad-Zuse-Straße bezogen haben, kompensiert werden. Ebenfalls an der Landshuter Straße, aber am südlichen Ortsrand, befindet sich das ehemalige EADS-Gelände, welches durch den neuen Investor zum Business-Campus umstrukturiert werden soll. Auf dem ca. 14 ha großen Grundstück sollen bei Fertigstellung bis zu 4.500 Arbeitsplätze geschaffen werden. Derzeit werden hier Vorbereitungen für die BMW AG getroffen, die auf rund 4,7 ha der Fläche einen Standort für die Entwicklung von elektrisch angetriebenen und autonom fahrenden Automobilen plant.

Südlich der Kreuzstraße befindet sich das Gewerbegebiet Hartwiesen. Hier sind u.a. ein großes Logistikunternehmen, ein Entsorgungsunternehmen und ein Stahlhandelsunternehmen angesiedelt.

Weitere große Arbeitsplatz-Schwerpunkte sind:

- das Umfeld des S-Bahnhofs Unterschleißheim mit dem Nahversorgung- und Dienstleistungszentrum „Isar-Amper-Zentrum“ um den Rathausplatz und ergänzenden Verwaltungsgebäuden westlich der Bahnlinie;
- der Bereich südöstlich des S-Bahnhofs Lohhof mit dem IT-Port, der Firma Baerlocher und der Baader-Bank sowie weiteren Dienstleistungsbetrieben; dieser Bereich wird im Folgenden funktional dem Gewerbegebiet zwischen der Bahnlinie und der BAB 92 zugeordnet;
- die Nahversorgung- und Dienstleistungseinrichtungen beiderseits der Bezirksstraße;
- die Firma Intervet an der Feldstraße / südlichen Ingolstädter Straße mit ca. 100 Mitarbeitern.

Weitere Arbeitsplätze sind im Siedlungsgebiet von Unterschleißheim verteilt angeordnet. Dabei handelt es sich überwiegend um gebietsverträgliche Nutzungen wie nicht störende Nahversorgung- und Dienstleistungseinrichtungen, Ärzte, Freiberufler etc.

8.1.2 Gewerbegebiet an der BAB 92

Entwicklung des Gewerbegebietes

Die Bebauung des Gewerbegebietes zwischen der BAB 92 und der Bahnlinie begann Ende der 60er Jahre und setzte sich in der Fläche schrittweise bis Ende der 80er fort.

Den anfänglich relativ kleinen, von den unabhängigen Gemeinden Lohhof und Unterschleißheim ausgewiesenen Gewerbeflächen westlich der Bahntrasse folgten immer wieder neue Erweiterungen und Ergänzungen, um der in dieser Zeit herrschenden großen Nachfrage nach preiswerten Gewerbeflächen gerecht zu werden. Diese Gewerbegebiete wurden nach und nach dem aktuellen Bedarf und den individuellen Anforderungen entsprechend erweitert. Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung lag bis Anfang der 80er Jahre im Bereich Logistik und Baugewerbe mit hohem Flächenbedarf bei gleichzeitig geringem Arbeitsplatzangebot. Aufgrund der Eröffnung des neuen Flughafens Münchens sind seit Beginn der 90er Jahre zunehmend auch hochwertige Bürogebäude errichtet worden. Die Ansiedlung der deutschen Zentrale der Firma Microsoft in Unterschleißheim im Jahr 1999 begünstigte weitere Ansiedlungen hochwertiger Gewerbenutzungen im Gewerbegebiet. So sind heute in diesem Gewerbegebiet mehrere Unternehmen von Weltbedeutung und Zentralen multinationaler Unternehmen angesiedelt sowie die Europa- oder Deutschland-Zentralen von großen und innovativen Dienstleistungsunternehmen. Nach dem Umzug von Microsoft nach München im Jahr 2016 konnte diese Lücke von zahlreichen kleineren Unternehmen geschlossen werden, die Büros im Gebäude an der Konrad-Zuse-Straße bezogen. Diese und weitere Unternehmen lokalen und regionalen Ursprungs stellen die Vielfalt von Betrieben her, die zur Sicherung einer grundsätzlichen Stabilität des Gewerbebestandes Unterschleißheim notwendig ist. Die gewerblichen Schwerpunkte werden somit von Büro- und Dienstleistungsnutzungen einerseits und Produktions- und Logistikbetrieben andererseits gebildet.

Insgesamt muss festgestellt werden, dass dieses Gewerbegebiet für die Stadt Unterschleißheim ein großer wirtschaftlicher Erfolg und mithin dessen gesunde Weiterentwicklung für die Stadt von großer Bedeutung ist.

Machbarkeitsstudie 1999 zum Gewerbegebiet an der BAB 92

1998/99 wurde die Dynamis, Gesellschaft für Projektentwicklung und Beratung mbH von der Stadt Unterschleißheim beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Aufwertung des Gewerbegebiets in Unterschleißheim zwischen der BAB 92 und der Bahnlinie durchzuführen³. Betrachtet und bewertet wurden dabei sowohl die Standort- und Marktbedingungen im Makrobereich der Region München als auch im Mikrobereich des Gewerbegebietes selbst. Hieraus wurde ein Zukunftskonzept entwickelt und anschließend Szenarien unterschiedlicher Entwicklungstendenzen betrachtet (Verbesserung der Verkehrserschließung, großflächiger Einzelhandel und seine Auswirkungen, umzustrukturierende (große) Grundstücke werden nicht entwickelt).

Auf diese Untersuchung wird im Folgenden näher eingegangen, da sie in großen Teilen auch heute noch zutreffend ist.

In der Machbarkeitsstudie wurde u.a. festgestellt:

In der Standort- und Marktbewertung MAKRO wurden u.a. untersucht und bewertet: die Nachfrage nach Büroflächen im Großraum München, die Verlagerung von wichtigen Funktionen von München in das nördliche Umland, der Immobilien und Vermietungsmarkt

³ Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung und Beratung mbH, Machbarkeitsstudie zur Aufwertung des Gewerbegebiets, April 1999

in der Region München, die Auswirkungen des Münchner Flughafens als Motor für die Immobilienwirtschaft in der Region München, die Bedeutung der High-Tech Offensive Bayern in der Region München (u.a. mit den Standorten Garching und Weihenstephan der TU München) und des regionalen bis globalen Standort-Wettbewerbs.

Hieraus werden u.a. folgende Schlüsse gezogen:

„Um den Anforderungen globaler High-Tech-Unternehmen auf Dauer gerecht zu werden und im Wettbewerb um Unternehmensansiedlungen zu bestehen, müssen die Gewerbebestände (...) an ihrer kontinuierlichen Verbesserung arbeiten. Dies betrifft neben dem Angebot nachfragegerechter Büro- und Gewerbeimmobilien das Erscheinungsbild und Image des Standortes, das Maß an Urbanität und Infrastruktur, sowie die suburbanen Qualitäten wie grünes Umfeld, gute Erreichbarkeit und ausreichende Parkplätze.

Für die Optimierung eines Gewerbebestandes muss ganz besonders auf die Erfüllung sog. weicher Standortfaktoren Wert gelegt werden. (...) Bei der Standortentwicklung ist also u.a. auch auf die Qualität der Projekte, auf Umgebungs- und Aufenthaltsqualitäten, auf „die Adresse“ und die benachbarten Unternehmen sowie auf mögliche Synergiegewinne bestehender und zukünftiger Nutzer am Standort zu achten. (...)“

Die Standort- und Marktbewertung MIKRO kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

„Die Verkehrsanbindung des Standortes Unterschleißheim an das übergeordnete Straßennetz und an den ÖPNV ist hervorragend. Die Verkehrserschließung innerhalb des Gewerbegebietes (...) ist jedoch noch verbesserungswürdig. (...)“

Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ist teilweise verbesserungswürdig. (...) Auch Straßenräume (...) haben Optimierungsbedarf. Im Zuge neuer Projektentwicklungen sollten ungenutzte Liegenschaften wie Bauhöfe und Brachen umgewandelt werden und an den Zufahrten zum Gewerbegebiet sollten mittels attraktiver Gebäude ‚Gesichter‘ entstehen, die einen hochwertigen Dienstleistungsstandort erkennen lassen. (...)“

Die Infrastruktur an Gastronomie, Läden und Freizeitmöglichkeiten ist noch auszubauen. Mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen müssen diese urbanen Funktionen deutlich ausgebaut werden. Das Angebot an Gastronomie, Läden und Dienstleistern für den täglichen Bedarf und auch an Freizeitmöglichkeiten wird über die Akzeptanz des Gewerbegebietes mitentschieden. (...)“

Neue Projektentwicklungen sollten zur Aufwertung des gesamten Standortes insbesondere auf großflächigen und momentan ungepflegten Grundstücken vorgenommen werden. Dazu ist in mehreren Fällen aber zuerst eine Grundstücksentwicklung mit zusätzlicher Erschließung notwendig. Die neue Grundstücksparzellierung sollte die Anforderungen marktgerechter Gebäude sicherstellen, also keine zu tiefen Grundstücke schaffen. (...)“

Das Zukunftskonzept trifft folgende Kernaussage:

„Nach Untersuchung des Makro- und Mikrostandortes mit dem jeweiligen Immobilienmarkt und den vertretenen Industrien / Branchen erweist sich für den Standort Unterschleißheim eine Fokussierung auf innovative wachstumsorientierte Unternehmen, insbesondere der Informations- und Kommunikationstechnologien und deren Komplementärbranchen als sinnvoll. (...)“

Darüber hinaus werden immobilienwirtschaftliche Aussagen gemacht, die in der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant sind, wenn die vorab getroffenen Feststellungen beachtet werden.

Die sich daran anschließende Szenarienbetrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die prognostizierte Flächenentwicklung, die dem Zukunftskonzept zu Grunde gelegt wurde, bedeutet in 15 Jahren eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gewerbegebiet Unterschleißheim/Lohhof um ca. 10.000 Fahrzeuge pro Tag. Um dieses Verkehrsaufkommen zu bewältigen, muss die Verkehrserschließung verbessert werden und ca. 3.300 zusätzliche Parkplätze müssten bis zum Jahre 2014 im Zuge der Projektentwicklungen errichtet werden.

Unter den gleichen durchschnittlichen Annahmen für den Flächenverbrauch, die dem Zukunftskonzept zu Grunde gelegt wurden, kann der Standort mit dem vorhandenen langfristigen Flächenpotenzial noch bis zum Jahr 2035 weiterentwickelt werden, ohne zusätzliche Flächen außerhalb des Gewerbegebietes zu verbrauchen.

Eine Entwicklung mit großflächigem Einzelhandel am Standort würde die Fokussierung auf innovative wachstumsorientierte „High-Tech-Unternehmen“ nicht unterstützen. Das ca. 2-4 Mal höhere Verkehrsaufkommen würde die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes Unterschleißheim/Lohhof zusätzlich belasten.

Wenn die großflächigen Grundstücke nicht erschlossen und nachfragegerecht parzelliert werden, wird dort einerseits keine Projektentwicklung erfolgen und andererseits das Erscheinungsbild sich nicht ändern. Die Chancen, die sich gerade jetzt für den Standort aber auch für Entwickler und Investoren bieten, würden nicht genutzt werden.“

Im abschließenden Fazit wird festgestellt:

“Unterschleißheim hat die besten Chancen, einen Vorsprung als bedeutender Dienstleistungsstandort im nördlichen Umland von München und damit in einem der zukunftsträchtigsten Standorte Deutschlands auszubauen. (...) Freilich sind noch große Aufgaben, sehr viel Überzeugungsarbeit und kontinuierliche Tagesarbeit zu leisten. (...)“

Diese sind in folgenden acht Themenkreisen zusammengefasst:

1. Verkehrserschließung
2. Parzellierung
3. Gebäudequalität
4. Erscheinungsbild
5. Grundstückspreise
6. Namensgebung (siehe Kapitel 8.1.3)
7. Kommunikation
8. Management

Wesentliche Aussage der Machbarkeitsstudie ist, dass unter der Annahme einer Umstrukturierung hin zu hochwertigen Nutzungen mit entsprechenden baulichen Verdichtungen und einer Aktivierung der brach liegenden oder untergenutzten Flächen in diesem Sinne noch ein langfristiges Flächenpotenzial bis zum Jahr 2035 besteht, ohne zusätzliche Flächen außerhalb des Gewerbegebietes zu verbrauchen.

Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie sollen in einer weiterführenden städtebaulichen Untersuchung vertieft und zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt werden. Dem entsprechend fließen sie in die nachfolgenden Überlegungen zur gewerblichen Entwicklung in Unterschleißheim ein, so weit sie noch zutreffend und in der Ebene der Flächennutzungsplanung relevant sind.

Entwicklung seit 1999

Einige der Vorschläge aus der Machbarkeitsstudie wurden von der Stadt Unterschleißheim bereits umgesetzt, so z.B. Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und der gewerblichen Parkplatzsituation, der Umbau des Verkehrsknotens Landshuter-, Ingolstädter Straße, B13 / A92 sowie die Verbesserung der ÖPNV-Erschließung durch laufende Anpassung des Busliniennetzes an den Bedarf.

Die Stadtverwaltung ist in laufendem Kontakt mit den Grundeigentümern, Projektentwicklern und Investoren, da sie auf deren Mitwirkungsbereitschaft angewiesen ist. Allerdings ist es teilweise noch nicht gelungen, größere oder untergenutzte Grundstücke einer neuen

Nutzung zuzuführen, obwohl hierzu laufend verhandelt wird. Dies ist auch der langsameren und zögerlicheren wirtschaftlichen Entwicklung seit 2001, sowie der Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 zu schulden. Dennoch war die Stadtverwaltung immer wieder erfolgreich in der Akquisition neuer Gewerbebetriebe – beispielsweise bei der Neuvermittlung der leerstehenden Büroflächen nach dem Wegzug von Microsoft Deutschland im Jahr 2016.

Ein wesentlicher Schritt für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Gewerbegebiets war die Gründung des ICU e.V. (siehe hierzu nachfolgend Kapitel 8.1.3).

Mängel im Gewerbegebiet

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans war das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG auch beauftragt, für das Gewerbegebiet an der BAB 92 vertiefte Untersuchungen durchzuführen und Vorschläge für eine neue städtebauliche Ordnung dieses Gebietes zu entwickeln. In der vorausgehenden Analyse dazu wurden folgende wesentliche Mängel festgestellt, die in weiten Teilen mit den in der Machbarkeitsstudie aufgezeigten Schwächen übereinstimmen:

- Als Ergebnis der über Jahrzehnte laufenden schrittweisen Entwicklung dieses Gewerbegebietes fehlt grundsätzlich ein klares strukturelles, funktionales und räumliches Gesamtkonzept oder ist zumindest nicht erkennbar. Auch spätere Umstrukturierungen und Neuansiedlungen waren vorrangig situationsbedingt, um der aktuellen Nachfrage kurzfristig gerecht zu werden.
- Das Gewerbegebiet liegt weitgehend isoliert von den sonstigen Ortsteilen von Unterschleißheim zwischen der Bahntrasse, der BAB 92 und der B 13. Funktionale Beziehungen zu den anderen Ortsteilen bestehen kaum, die wünschenswerte urbane Verflechtung mit dem Stadtgebiet – hier insbesondere der Bezirksstraße – fehlt weitgehend.
- Das verkehrliche Erschließungssystem ist teilweise unzureichend, die Orientierung ist schwierig.
- Die Erreichbarkeit von den S-Bahnhöfen ist eingeschränkt: Der Einzugsbereich des S-Bahnhofs Unterschleißheim deckt nur einen Teilbereich des Gewerbegebietes ab. Vom S-Bahnhof Lohhof ist das Gewerbegebiet westlich der Bahntrasse nur auf Umwegen erreichbar, es fehlt ein Zugang am Südkopf des Bahnhofs.
- Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes treten Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohngebieten auf.
- Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Dienstleistungen wie Ärzte) fehlen weitgehend, das gastronomische Angebot im Gewerbegebiet ist unzureichend.
- Insgesamt mangelt es dem Gewerbegebiet an Aufenthaltsqualität: die öffentlichen Freiräume sind im Großen und Ganzen wenig attraktiv, private Freiflächen zur Erholung der dort Beschäftigten fehlen weitgehend.
- Das Gewerbegebiet ist von Außen kaum wahrnehmbar, insbesondere von den daran vorbei führenden übergeordneten Straßen wie der BAB 92 und der B 13.

8.1.3 ICU e.V. – Innovative Community Unterschleißheim

Die ICU e.V. wurde im Mai 2000 von Unterschleißheimer Unternehmen in Kooperation mit der Stadt Unterschleißheim gegründet. Seitdem ist der ICU e.V. auf über 150 Mitglieder

angewachsen und hat aktive Wirtschaftspartnerschaften mit den USA, China und Russland.⁴

Der ICU e.V. ist ein Netzwerk von innovativen, lokal ansässigen Unternehmen mit globalem Anspruch. Ziel des ICU e.V. ist die Entwicklung von Unterschleißheim zu einem herausragenden Zentrum innovativer Technologien. Dieses Ziel soll durch fokussierten Informationsaustausch, Kooperationen zwischen Unternehmen und qualifiziertem Zugang zu ausländischen Märkten erreicht werden.

8.2 Ziele und Planungskonzept

8.2.1 Allgemeine Ziele

Die Wirtschaftskraft von Unterschleißheim ist zu erhalten und nachhaltig zu stärken.

Die bestehenden Stärken und Chancen sind konsequent auszubauen und zu nutzen. Diese sind:

- Die Lagegunst im wirtschaftlich prosperierenden Großraum München.
- Die Lagegunst zwischen der Landeshauptstadt München und dem internationalen Flughafen.
- Die sehr gute verkehrliche Anbindung (Autobahn BAB 92, S-Bahn München – Flughafen).
- Der bereits sehr hohe Besatz an international bekannten Unternehmen als Magnet-Unternehmen und Keimzellen für neue Synergien.

Aus dem Gewerbeforum werden folgende Anregungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung übernommen:

- Erforderlich ist eine gesunde Mischung aus High-Tech-Unternehmen und klassischem Gewerbe im Stadtgebiet.
- Die Strukturen im Flächennutzungsplan müssen offen genug für individuelle und zukünftige Anforderungen sein.

8.2.2 Gewerbegebiet an der BAB 92

Ziele

- Nachhaltige Stärkung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit durch eine Langfriststrategie
 - Schaffung einer Unterschleißheimer Identität und von Alleinstellungsmerkmalen als Grundlage für die Vermarktung
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Außen
- Vernetzung in das Stadtgebiet und in den Stadtorganismus
 - Aufhebung der trennenden Wirkung der Bahntrasse und der begleitenden Grundstücke
 - Herstellung von zusätzlichen Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer, auch um das Umsteigen vom Auto auf den Fuß- und Radverkehr zu fördern.
 - Funktionale Verflechtung
- Verbesserung des Arbeitsumfeldes
 - Öffentlicher Raum

⁴ <https://www.icu-net.de/verein/icu-ev.html>

- Erholungs- und Freiflächenversorgung
- in Pausen gut erreichbare Versorgung mit kleinteiligem und arbeitsumfeldbezogenem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Verbesserung der Erreichbarkeit mit und von ÖPNV
- Verbesserung der Orientierung und der Wahrnehmung von Innen
- Aufwertung des Bahnhofs Lohhof mit seinem Umfeld

8.3 Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92

Das Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet basiert auf den städtebaulichen Zielen und konkretisiert diese in baulich - räumlicher Hinsicht (vgl. Kapitel 6.2). Wichtige Inhalte des städtebaulichen Konzepts sind:

- **Verbesserung der Integration in das Stadtgebiet**

Ziel ist die bessere Einbindung des Gewerbegebietes in das Stadtgefüge. Dabei werden bestehende Strukturen im Stadtgebiet aufgenommen und über die Bahntrasse hinweg in das Gewerbegebiet weitergeführt. Dies setzt teilweise neue Querungsbauwerke sowie die Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Grundeigentümer voraus. So sollen neue Querbeziehungen entstehen, die zusammen mit den bestehenden Querungen die beiden Teile der Stadt miteinander verbinden und vernetzen sollen.

Die einzelnen Querungen sollen als unterschiedlich ausgeprägte Achsen einen Beitrag zur Identität und Diversität im Stadtgebiet leisten.



Abb. 14: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Achsensystem, DRAGOMIR STADTPLANUNG

▪ **Achsen**

Das Gewerbegebiet soll mittels folgender Achsen mit dem angrenzenden Stadtgebiet und der Umgebung vernetzt werden:

- **Ballhaus-Achse**
- **Grüne Achse**
- **Erlebnisachse**
- **Dorfachse**

Diese Achsen sind in Kapitel 6.2 ausführlich beschrieben.

▪ **Dichte und Nutzungsverteilung**

Die beiden Pole hoch- und höherwertiger Nutzungen, um den Bahnhof Lohhof und im Bereich Edisonpark / BallhausForum, sollen miteinander verbunden werden. Damit werden sie sich gegenseitig auf.

Eine wesentliche Rolle spielt dabei der S-Bahnhof Lohhof, der zusammen mit seinem unmittelbaren Umfeld aufgewertet werden soll. Die anliegenden Flächen werden durch einen zusätzlich geplanten Ausgang am Südkopf des Bahnhofs besser erreichbar und damit für eine angemessene Entwicklung attraktiver. Die nordöstlichen Bereiche des Gewerbegebietes sind dadurch deutlich besser und auf ansprechendem Weg erreichbar.

Die Nutzungsintensität des Gewerbegebietes nimmt von der Bahntrasse zur BAB 92 hin ab und trägt damit auch den unterschiedlichen Erreichbarkeitsfaktoren (MIV, ÖPNV) Rechnung.

▪ **Quartiersbildung und Orientierung**

Das Gewerbegebiet soll in sechs Quartiere unterteilt werden, die sich in ihrer Typologie unterscheiden und jeweils eine klare Mitte haben.

Die Quartiere im Gewerbegebiet sollen die Identifikation der Menschen mit ihrem Quartier und Arbeitsplatz in diesem sehr großen Gewerbegebiet stärken. Sie können zudem ein Bestandteil eines Orientierungssystems sein.

Die Definition dieser Quartiere ist flexibel und abhängig von der Entwicklung der Nutzungen und der Bebauung. Sie kann fließend sein oder aber auch räumlich z.B. über das Achsensystem definiert werden.

Der alte Dorfkern von Unterschleißheim wird hier bewusst einbezogen, da er durch seine noch erhaltene historische Bebauung einen Kontrapunkt zu den Neubauten des Gewerbegebietes setzt und gerade für auswärtige Gäste eine Identifikation mit der Region herstellen kann.



Abb. 15: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Quartiere, DRAGOMIR STADTPLANUNG

▪ Merkmale und Sichtbeziehungen

Die Anordnung und die Standorte möglicher höherer Gebäude sowie die Sichtbeziehungen auf diese, von Außen und von „der anderen Seite“, sind sorgfältig zu wählen. Zu empfehlen sind die Standorte entlang der Achsen und ihrer Plätze.

Die Sichtbeziehung aus der Landshuter Straße zum BallhausForum soll dieses aufwerten und besser in das Stadtgefüge integrieren. Die diese Sichtbeziehung begleitenden Baustrukturen sollen durch ihre Raumbildung und Nutzungsbelegung darauf reagieren. Zudem könnte eine Sichtbeziehung vom BallhausForum über die Edisonstraße zum Bürogebäude an der Konrad-Zuse-Straße hergestellt und damit das moderne Image der Stadt Unterschleißheim erlebbar gemacht werden.

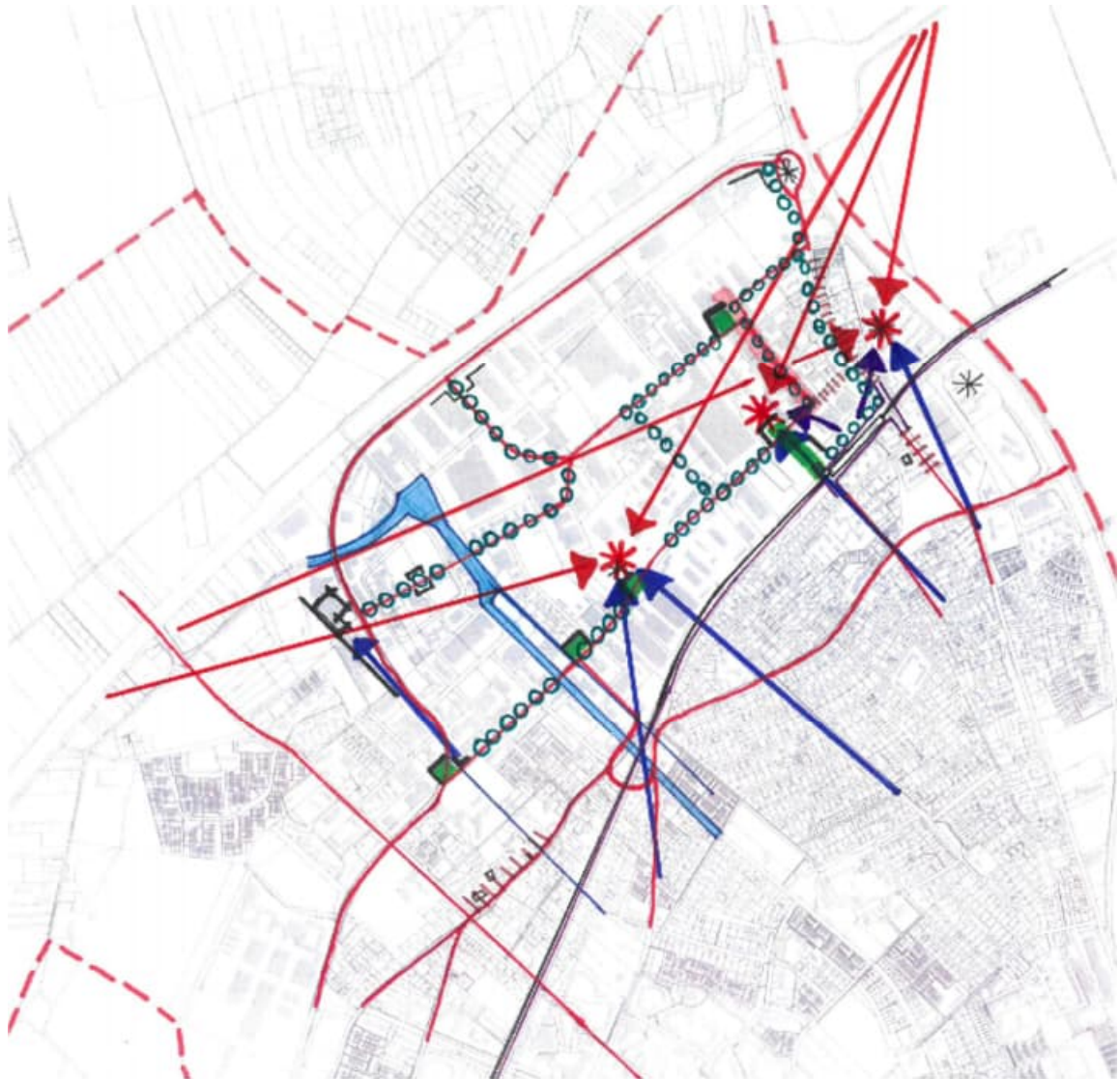


Abb. 16: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Merkmale und Sichtbeziehungen,
DRAGOMIR STADTPLANUNG

▪ Einzelhandel / Dienstleistung im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet besteht ein erhebliches Defizit an kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen, die sich an den Ansprüchen und dem Kaufkraftpotenzial im Gewerbegebiet selbst orientieren. Die Lokalisierung der Einrichtungen soll einen Beitrag zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes und der Orientierung leisten. Diese Einrichtungen sollen keine Konkurrenz zur Bezirksstraße und zum Rathausplatz bilden.

Das Rahmenkonzept schlägt die Schaffung von kleineren lokalen Versorgungsbereichen im Bereich der neuen Plätze vor. Diese können an Straßenkreuzungen und ggf. auch an Schnittpunkten des Straßensystems mit dem vorgeschlagenen Achsensystem entstehen. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind unzulässige Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.

Diese Versorgungsstandorte können unabhängig voneinander realisiert und individuell gestaltet werden. Sie können die Keimzelle für herum bestehende und entstehende „Quartiere“ bilden und so auch einen Beitrag zur Verbesserung der Orientierung und Identifizierung mit dem Gewerbegebiet bilden.

Stadtgestalt

Um neben der Aufwertung des Gewerbegebietes auch eine bessere Orientierung zu erzielen, werden für das Gewerbegebiet folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Plätze: An ausgewählten Orten des Gewerbegebietes sollen unterschiedliche Plätze, die dem Gewerbegebiet Orte als Orientierungsmerkmale geben entstehen.
- Hochhäuser: Deutlich höhere Gebäude an diesen Plätzen verstärken diese Orientierungsmerkmale. Sie dienen zudem der Wahrnehmung von außen und von den Stadtteilen „auf der anderen Seite“ der Bahntrasse.



Abb. 17: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Höhenentwicklung, DRAGOMIR STADTPLANUNG

- Straßenräume: Mit Großbäumen räumlich gefasste Straßen mit Gehwegen und teilweise auch Radwegen sollen diese Plätze verbinden. Großbäume spenden Schatten und haben insgesamt in diesem hoch versiegelten Gewerbegebiet eine wichtige klein-klimatische Funktion.
- Gliederung + Erholungsflächen: Das Gewerbegebiet soll durch die Grüne Achse, die Erlebnisachse und die Dorfachse gegliedert werden. Diese Achsen beinhalten vor allem auch zusammenhängende Flächen, die der Erholung und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität dienen.
- Verkehr: Das Gewerbegebiet soll von der BAB 92 durch eine neue Straße, die von der Nördlichen Ingolstädter Straße abzweigt, direkter erreichbar sein. Dadurch kann die

Nördliche Ingolstädter Straße vom gewerblichen Durchgangsverkehr entlastet werden. Gleichzeitig ermöglicht diese Straße eine kleinteilige Parzellierung und somit bessere Entwicklungspotenziale für diese großen Grundstücke.

Durch die Neuordnung der Anschlussstelle soll das Mischgebiet an der B 13 im nördlichen Teil reduziert werden.

Zur Reduzierung der Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet soll die Verkehrsführung von der Siemensstraße auf die neu geplante Straße entlang der Erlebnisachse geführt werden. Dadurch wird auch die Verbindung zur Bezirksstraße verbessert.

Zur Umsetzung der neu geplanten Straßenführung sind Eingriffe in private Grundstücke notwendig. Hier ist die Mitwirkung der Grundeigentümer erforderlich.



Abb. 18: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Stadtgestalt, DRAGOMIR STADTPLANUNG

8.3.1 Umsetzung des Rahmenkonzepts

Das Rahmenkonzept liegt in Form eines detaillierten räumlichen Konzepts vor, das laufend weiter zu entwickeln ist und die Grundlage für weitere Planungen im Gewerbegebiet bilden soll. Im Flächennutzungsplan werden die erarbeiteten Grundlagen vor allem in Form der zu schaffenden Straßen und Plätze sowie der übergeordneten örtlichen Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen dargestellt. Letztere stehen u.a. an der Stelle der fünf Achsen im Leiterplan. Die Aufwertung der Straßenräume wird durch die Signatur „begleitende Begrünung des Straßenraumes“ dargestellt.



Abb. 19: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – schematisches Ideenkonzept,
DRAGOMIR STADTPLANUNG

8.4 Sonstige gewerbliche Flächen und Nutzungen

Gewerbegebiet Hartwiesen

In den Jahren 2005 und 2014 wurde der Bebauungsplan zum Gewerbegebiet Hartwiesen geändert, um in den nachfolgenden Zielen auch einen ausgewogenen Kompromiss mit den Bewohnern von Lohhof-Süd zu erreichen.

- Begrenzung der Schalleistungspegel, der die Emissionen der Bauquartiere begrenzt
- Sicherung der Biotope im Gewerbegebiet
- Sicherung der Bohrstelle der Geothermie Unterschleißheim AG

Über die Ziele im Bebauungsplan hinaus ist die Aufwertung des Gewerbegebietes durch Neuordnung des Umfeldes, v.a. der Lagerflächen um die bestehenden Gewerbehallen ein weiteres städtebauliches Ziel.

Gewerbliche Flächen im Stadtgebiet

Die gewerblichen Flächen im Stadtgebiet können aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung und dadurch entstehender Nutzungskonflikte (wie z.B. Lärm) am jetzigen Standort meist nicht expandieren. Eine lokale Verlagerung des Standortes in das Gewerbegebiet an der BAB 92 oder im Gewerbegebiet Hartwiesen ist möglich.

Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum am Rathausplatz

- Stärkung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit durch
 - Umfassende Sanierung des Einkaufszentrums
 - Ansiedlung von Anbietern für den mittel- und langfristigen Bedarf
 - gestalterische Aufwertung des Umfeldes (Auch S-Bahnhofbereich)
 - Verbesserung der Erreichbarkeit und Erkennbarkeit von Außen

Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum an der Bezirksstraße

- Stärkung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit durch
 - Aufwertung und Stärkung durch neuen Vollsortimenter und durch Dienstleister
 - Verbesserung der Erreichbarkeit vom Gewerbegebiet her
 - Verbesserung der Verknüpfung mit den Geschäften in der Alleestraße und dem „Geschäftsblock“ an der Lindenstraße

8.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Stadtgebiet Unterschleißheims befinden sich derzeit (Stand 2017) Gewerbeflächenpotenziale von insgesamt 11 ha. Diese Flächen sind als Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen, momentan jedoch ungenutzt. Rund 1,5 ha sind davon in städtischem Besitz. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung wäre es grundsätzlich wünschenswert, mehr Flächen in städtischem Eigentum zur Verfügung zu haben. Aufgrund der ungenutzten Flächen in privatem Eigentum sollen jedoch zum jetzigen Stand keine weiteren Flächen ausgewiesen werden. Diese Vorgangsweise deckt sich mit den Aussagen der Machbarkeitsstudie der Dynamis GmbH (siehe Kapitel 8.1.2).

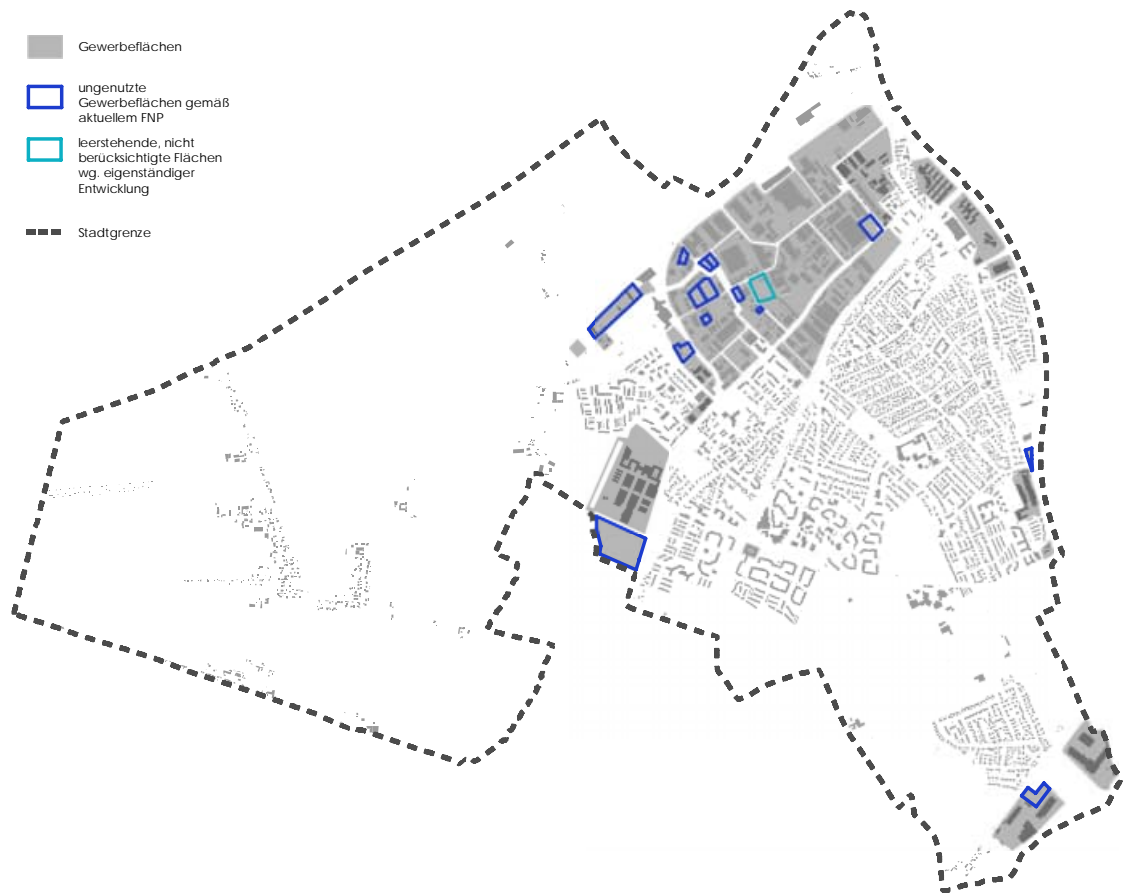


Abb. 20: Gewerbeflächenpotenziale in Unterschleißheim

8.5.1 Gewerbegebiet an der BAB 92

▪ Baugebiete

Die gewerblichen Bauflächen werden größtenteils als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Sofern sich die Gebiete in der Nähe von Wohngebieten befinden oder sofern ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, in dem eine Emissionsbeschränkung festgesetzt wurde, erfolgt die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

Bei den einzigen beiden Industriegebieten (GI) handelt es sich um das Werksareal der Firma Linde. Die Darstellung der Nutzungsart entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan und dient der Bestandssicherung.

Durch diese Darstellung kann, differenziert nach klassischem Gewerbegebiet und High-Tech-Unternehmen, den Möglichkeiten des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden.

▪ Straßen- und Wegenetz

Die neue verkehrliche Ordnung, die im o.g. Teilpunkt Stadtgestalt erläutert wurde, wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Straßen sind als überörtliche Hauptstraßen dargestellt. Die Siemensstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraßen herausgenommen, bleibt aber als Anliegerstraßen erhalten.

Durch die Neuordnung der Anschlussstelle reduziert sich die Mischgebietsfläche an der B 13. Sie wird im nördlichen Teil im Flächennutzungsplan als Grün- und Gehölzfläche dargestellt.

▪ **Örtliche Grünverbindungen**

Die im Planungskonzept vorgesehenen Achsen werden im Flächennutzungsplan als übergeordnete örtliche Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen dargestellt. Diese verbinden das Gewerbegebiet mit dem Zentrum an der Bezirksstraße und den Wohngebieten im Süden und Osten (vgl. Kapitel 6.3).

▪ **Plätze**

An den Kreuzungspunkten der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen mit den in West-Ost-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind Plätze vorgesehen, an denen sich kleinteilige Nahversorgungseinrichtungen ansiedeln können. Diese Plätze können entweder als öffentliche Plätze angelegt werden oder Teil der angrenzenden privaten Baugrundstücke sein.

Die Plätze im Gewerbegebiet sind als Platzflächen dargestellt.

8.5.2 Sonstige gewerbliche Flächen und Nutzungen

Das Gewerbegebiet Hartwiesen und das Gewerbegebiet an der Feldstraße werden entsprechend ihrer jetzigen Zuordnung als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Das Gewerbegebiet südlich des Münchener Rings bzw. östlich der Bahnlinie wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Die gewerblichen Nutzungen am Rathausplatz sind als Mischgebiet bzw. Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und „Post“ dargestellt.

Die Nutzungen entlang der Bezirksstraße sind als Mischgebiete dargestellt.

9 Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung

9.1 Bestand und Analyse

Die Bezirksstraße in Lohhof und das Isar-Amper-Zentrum (IAZ) mit angrenzenden Geschäften und Dienstleistungsangeboten am Rathausplatz bilden die zentralen Hauptversorgungsbereiche für Unterschleißheim.

Bestandserhebung zur Einzelhandelssituation von 2007

Zur Einzelhandelssituation in Unterschleißheim liegt eine Bestandserhebung der CIMA Stadtmarketing GmbH aus dem Jahr 2007 vor. Laut deren Bestandserhebung ist die Einzelhandelsversorgung in Unterschleißheim quantitativ gut zu beurteilen. „Räumlich gesehen konzentriert sich das Angebot auf die schlecht integrierten, autokundenorientierten Gewerbegebietslagen. [...] Der Bereich Lohhof / Lohhof-Süd leidet unter einer starken Unterversorgung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.“⁵

Des Weiteren macht das Gutachten folgende Aussage: „Die überdurchschnittliche Kaufkraft der Stadt Unterschleißheim, wie auch der Umlandgemeinden Unterschleißheims wird derzeit nicht in einem adäquaten, qualitativ hochwertigen Angebotsmix wiedergespiegelt. Es ist anzunehmen, dass Bedarfsdeckung hochwertiger Güter im Oberzentrum München nachgefragt wird.“⁶

Rathausplatz und IAZ (Isar-Amper-Zentrum)

Am Rathausplatz befindet sich neben dem Rathaus, die Post, weitere kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister wie Bäcker, Optiker, Apotheke, Banken, Fotoladen sowie das Isar-Amper-Einkaufszentrum – IAZ.

Im IAZ sind ein Vollsortimenter sowie verschiedene kleinteilige Lebensmittelfachgeschäfte, mehrere Textilanbieter und weitere Fachgeschäfte wie Computerzubehör oder ein Hörgeräteakustiker angesiedelt.

Am Rathausplatz fehlen Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf zur Stärkung des Standortes. Das IAZ stand zuletzt durch das wenig attraktive Angebot an Nahversorgung und Dienstleistung und der Schließung einiger Läden in der Öffentlichkeit. Ein Investor hat mittlerweile etwa 80 % der Läden und Wohnungen erworben. Ob eine Sanierung der Läden in nächster Zeit erfolgt, ist momentan nicht absehbar.

Nachteilig ist die schlechte Erreichbarkeit des Rathausplatzes insbesondere für Fußgänger. Von der übergeordneten Straße, der Raiffeisenstraße, ist der Platz nicht erkennbar, das Rathaus riegelt ihn noch zusätzlich ab. Teilweise ist der Rathausplatz nur über Parkplätze erreichbar.

Bezirksstraße, Lindenstraße, Alleestraße

In der Bezirksstraße befindet sich auf beiden Seiten kleinteiliger Einzelhandel wie Bäckerei, Metzgerei sowie Drogeriemärkte, Apotheken und Optiker. Zusätzlich sind dort Cafés, Bistros und Restaurants angesiedelt. In der Bezirksstraße ist ein Discounter untergebracht.

Obwohl sich die Bezirksstraße in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes an der BAB 92 befindet, besteht hierzu keine Verbindung und somit keine Kaufkraftabschöpfung. Die Tankstelle bildet einen unattraktiven Auftakt in die Bezirksstraße. Ein leistungsfähiger

⁵ Cima Stadtmarketing GmbH, Standortgutachten zur Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes in Unterschleißheim, März 2007

⁶ ebenda

Vollsortimenter zur Stärkung der Bezirksstraße fehlt. Das Parkplatzangebot ist eingeschränkt.

Funktionale Verbindung / Verflechtungen zwischen den Einrichtungen, v.a. der Dienstleistung mit der kleinteiligen Nahversorgung, sind nicht vorhanden.

Dorfkern Unterschleißheim

Im alten Dorfkerne von Unterschleißheim befindet sich die St. Ulrich Kirche, eine Wirtschaft, eine Postfiliale und kleinere Dienstleistungsbetriebe, wie ein Frisör oder ein Beauty-Salon oder eine Versicherungsfiliale. Der alte Dorfkerne hat keine Nahversorgungsfunktion mehr und ist als Dorfkerne nur noch wenig erkennbar.

Gewerbegebiet BAB 92

Im Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie sind mehrere Vollsortimenter und Discounter angesiedelt, die verstreut und ohne städtebauliche Struktur im Gewerbegebiet angeordnet sind. Die Standorte sind autoorientiert geplant und entwickelt. Sie dienen zwar hauptsächlich der Versorgung der Wohnbevölkerung, sind von den Wohngebieten aber überwiegend nur mit dem Auto erreichbar. Mit der Kaufkraft, die sie somit wohngebietsfern abschöpfen, schwächen sie die Nahversorgungsbereiche am Rathausplatz, in der Bezirksstraße und in den Wohngebieten.

Trotz Bedarf und vorhandener Kaufkraft findet sich für die 11.000 Beschäftigten im Gewerbegebiet kein daran orientiertes Angebot an Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomie.

Im Jahr 2006 ließ die Stadt ein Verträglichkeitsgutachten zu einem Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet an der Landshuter Straße / Morsestraße erstellen. Dieses ist nun bereits gebaut worden und beinhaltet neben einem Vollsortimenter auch ein Restaurant, einen Drogeriemarkt und Einzelhandel im Bereich Mode und Elektronik.

9.2 Ziele und Planungskonzept

Der weiteren Entwicklung von Einzelhandel, Nahversorgung und Dienstleistung werden folgende Ziele zugrunde gelegt:

- Stärkung der Bipolarität und des spezifischen Charakters der bestehenden Zentren:
 - Bezirksstraße als gewachsene Struktur mit vielfältigen Qualitäten
 - Rathausplatz als neu errichtetes Zentrum am S-Bahnhof Unterschleißheim
 - keine Schwächung durch weitere starke Standorte
- ergänzende Versorgung der Wohngebiete mit kleineren, fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen
- kleinteilige Versorgung des Gewerbegebietes an der BAB 92 mit Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen an den Quartiersplätzen
- Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Rathausplatz und IAZ

Die Akzeptanz des Rathausplatzes ist in der Bevölkerung Unterschleißheims recht hoch. Eine Stärkung des aperiodischen Angebots sowie Verbesserungsmöglichkeiten zur besseren Erkennbarkeit in der Umgebung sollen den Standort weiter stärken. Hierzu sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Ansiedlung mehrerer Nutzer am Rathausplatz als Magnetbetriebe
- Ansiedlung von Anbietern für den mittel- und langfristigen Bedarf
- Gestalterische Aufwertung
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Erkennbarkeit von außen, v.a. von der Raiffeisenstraße

Bezirksstraße, Lindenstraße, Alleestraße

Die Bezirksstraße weist schon jetzt eine gute Aufenthaltsqualität auf, die jedoch weiter gestärkt werden muss. Eine attraktivere Gestaltung sowie bessere Anbindung an das Gewerbegebiet könnte den Standort deutlich stärken. Die Tankstellengrundstücke eignen sich als Standorte für Vollsortimenter mit den benötigten Stellplätzen. Durch eine bessere Verknüpfung der Bezirksstraße mit der Lindenstraße und Alleestraße können Synergien besser genutzt werden. Dies kann bewirkt werden durch:

- Aufwertung und Stärkung durch neuen Vollsortimenter und durch Dienstleister
- Weiterentwicklung als „Gute Stube“
- Verbesserung der Erreichbarkeit vom Gewerbegebiet her
- Geschäfte im Block an der Lindenstraße
 - Verbesserung der Verknüpfung mit der Bezirksstraße – Schwerpunkt Dienstleistungen
- Geschäfte in der Alleestraße
 - Stärkung durch Individualisierung und gestalterische Aufwertung
 - Stärkung des Verbundes

Dorfkern

Der Dorfkerne Unterschleißheims ist ein Standort mit Tradition. Eine bessere Anbindung an das Gewerbegebiet und eine Aufwertung des Ortskerncharakters durch angemessene Gestaltung des öffentlichen Raums kann den Standort stärken.

Gewerbegebiet BAB 92

Im Gewerbegebiet können arbeitsplatzorientierte Einzelhandelseinrichtungen und Gastronomie einen Beitrag zur Aufwertung und Strukturierung des Gewerbegebietes leisten (vgl. Kapitel 8.3).

Folgende Ziele werden hierfür zugrunde gelegt:

- Verbesserung der kleinteiligen Versorgung des gesamten Gewerbegebietes mit arbeitsplatzbezogenen Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, vorrangig an den Quartiersplätzen
- Prüfung der Auswirkungen der bestehenden autobezogenen Vollsortimenter und Discounter, ggf. Reduzierung der Standorte im Gewerbegebiet zu Gunsten von wohngebietsnahen Standorten
- Stärkung durch Bündelung und Synergien sich ergänzender Cluster

9.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Rathausplatz ist als Mischgebiet (MI), als Sonderbaufläche (SO) mit Zweckbestimmung „Hotel/Einzelhandel/Gewerbe“ sowie als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturelle Einrichtung“ dargestellt. Dies entspricht der kleinteiligen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und Arbeiten,

die für die Unterschleißheimer Zentren typisch ist. Nach dem Willen der Stadt Unterschleißheim soll diese kleinteilige Nutzungsmischung erhalten und gefördert werden.

Der zentrale Einzelhandelsbereich an der Bezirksstraße ist als Mischgebietsfläche (MI) dargestellt, um die hier gesunde und gut funktionierende Mischung aus Wohnen und Einzelhandel weiterhin zu ermöglichen. Entlang der Bezirksstraße ist in der Planzeichnung die begleitende Begrünung des Straßenraumes dargestellt, die zu einer verbesserten allgemeinen Aufenthaltsqualität beitragen soll.

Mehrere Standorte des großflächigen Einzelhandels sind als Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, Warenhaus, Einzelhandel oder großflächiger Einzelhandel dargestellt. Dies entspricht den Nutzungsfestsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen.

Das Fachmarktzentrum an der Landshuter Straße / Morsestraße ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Einzelhandelseinrichtungen mit weniger als 1.200 qm Geschossfläche sind nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung auch in Wohnbauflächen, Dorfgebieten und Gewerbegebieten zulässig, sofern dies in der Bebauungsplanung nicht abweichend geregelt wird.

10 Soziale, kirchliche und kulturelle Infrastruktur

Die sozialen Einrichtungen der Stadt tragen dazu bei, den unterschiedlichen Bedürfnissen von Menschen in verschiedenen Lebenslagen Rechnung zu tragen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung und ihre prognostizierte Entwicklung stellen die Grundlage für die Planung notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen. Zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an sozialen Einrichtungen wurden Berechnungen bis zum Jahr 2030, dem Zieljahr des Flächennutzungsplans, durchgeführt, die auf der bestehenden gesellschaftlichen und rechtlichen Lage basieren. Die Ergebnisse sind nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplans weiterhin laufend zu prüfen und ggf. an gesellschaftliche und rechtliche Entwicklungen anzupassen. Abb. 21 zeigt eine Bestandsaufnahme der Erziehungseinrichtungen in der Stadt Unterschleißheim und dient als Grundlage für weitere Planungen.



Abb. 21: Erziehungseinrichtungen in Unterschleißheim

10.1 Kinderbetreuung

Kinderbetreuung ist ein wichtiges Thema für junge Familien. Insbesondere die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gewinnt immer mehr an Bedeutung. Deshalb ist das Kinderbetreuungsangebot auch ein großes Anliegen der Stadt Unterschleißheim.

Nach dem Achten Sozialgesetzbuch (SGB VIII) trägt der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe die Gesamtverantwortung für die Bedarfsplanung der Kindertageseinrichtungen. Diese Bedarfsplanung wird durch die Bedarfsplanung der Gemeinden nach Art. 7 des Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungs-gesetz (BayKiBiG) ergänzt. Dieses sagt, dass die Gemeinden entscheiden, welchen örtlichen Bedarf sie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Eltern und ihrer Kinder für eine kindgerechte Bildung, Erziehung und Betreuung sowie sonstiger bestehender schulischer Angebote anerkennen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Betreuungsangebots in Unterschleißheim ist eine regelmäßige Überprüfung der Bedarfsplanung der Stadt Unterschleißheim notwendig.

In Unterschleißheim gibt es für Kinder drei verschiedene Arten von Betreuungseinrichtungen: Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte.

In den so genannten Kinderhäusern sind teilweise mehrere Betreuungseinrichtungen in einem Gebäude untergebracht. Dies hat den Vorteil, dass die Stadt auf gesellschaftliche Veränderungen besser und schneller reagieren kann, da z.B. Kindergartenräume später als Kinderhorträume umgenutzt werden können.

Insgesamt hat Unterschleißheim **1.669 Betreuungsplätze** für Kinder von 0 bis 11 Jahren. Für den momentanen Kinderbetreuungsbedarf in der Stadt ist dieses Angebot für alle Altersgruppen (0-3 Jahre, 3-6 Jahre und 6-11 Jahre) ausreichend.

Ein wichtiges Augenmerk richtet sich in Unterschleißheim auf das Interesse der örtlichen Firmen und ihren Beschäftigten, denen daran gelegen ist, ihren Mitarbeitern auch eine kurzfristige Rückkehr in den Beruf zu ermöglichen. Daher stehen die örtlichen Kindertagesstätten schon seit Jahren grundsätzlich für Arbeitnehmer offen, auch wenn sie nicht am Ort wohnen. In der Nähe des Gewerbegebietes wurde vor allem hierfür das Kinderhaus Hollern Nord errichtet.

Im Jahr 2017 werden aktuell 59 Kinder, die nicht in Unterschleißheim wohnhaft sind, in Unterschleißheimer Kindertageseinrichtungen betreut. Davon sind 20 Kinder in der Kinderkrippe, 29 im Kindergarten und 10 im Hort. Grundsätzlich erhalten in Unterschleißheim Kinder, die in der Stadt wohnhaft sind vorrangig einen Betreuungsplatz in einer Kinderbetreuungseinrichtung.

10.1.1 Kinderkrippen

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet Unterschleißheims 11 Einrichtungen, die eine Betreuung für Kinder unter 3 Jahren anbieten. Dazu gehören:

- Edith-Stein-Krippe
- Kinderhaus am Valentinspark
- Kinderhaus Arche
- Kinderhaus Don Bosco
- Kinderhaus Hollern-Nord
- Kinderhaus Nordschloss am Hollerner Feld
- Kinderhaus St. Korbinian
- Kinderhaus Struwelpeter
- Kindertagesstätte Rappelkiste
- Kindertagesstätte Rasselbande (mit Integrationsgruppe)
- Sport- und Bewegungskindertagesstätte Champini

Im Jahr 2010 gab es in Unterschleißheim 129 Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren. Bis zum **Jahr 2017** konnte diese Zahl auf **264 Plätze** erhöht werden. Damit hat die Stadt Unterschleißheim das Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren in den letzten Jahren deutlich erweitern können. Eine Deckung des derzeitigen Bedarfs im Bereich der Kinderkrippen ist durch die Vergrößerung des Angebots in den letzten Jahren gegeben.

10.1.2 Kindergärten

Insgesamt 5 Kindergärten stellen in der Stadt Unterschleißheim die Versorgung des Betreuungsanspruchs für die 3 – unter 6 jährigen Kinder sicher:

- Kindergarten Hollerbusch
- Kindergarten Löwenzahn
- Kindergarten Wirbelwind
- Kindergarten St. Ulrich
- Waldorf-Integrationskindergarten Schleißheim

Analog zur Betreuungssituation der 0 – unter 3 jährigen Kinder konnte die Zahl der Betreuungsplätze für Kinder von 3 – unter 6 Jahren in Unterschleißheim in den letzten Jahren gesteigert werden. Von den 680 Plätzen im Jahr 2010 erfolgte eine Vergrößerung des Angebots auf **902 Plätze** im Jahr **2017**. Wie bei den Kinderkrippen kann damit die Nachfrage nach Kindergartenplätzen derzeit gedeckt werden.

10.1.3 Kinderhorte

Für die Betreuung der schulpflichtigen Kinder nach dem Unterricht gibt es in der Stadt Unterschleißheim 6 Horte, die teilweise in den Kinderhäusern integriert sind:

- Edith Stein Hort
- Kinderhaus am Valentinspark
- Kinderhaus Arche
- Kinderhaus Don Bosco
- Kinderhaus St. Korbinian
- Kinderland / Kinderinsel / Kinderschiff Unterschleißheim

Insgesamt konnten die Horte für 6 – unter 14 jährige Kinder in Unterschleißheim im Jahr 2017 **503 Betreuungsplätze** anbieten. Für die derzeitige Betreuungsnachfrage ist diese Zahl ausreichend.

Bei der zukünftigen Ausweisung von neuen Wohngebieten (inkl. der in Kap. 7.5 vorgeschlagenen Wohnbauflächen) sollte die dadurch generierte Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen mit berücksichtigt werden. Nach Möglichkeit können die erforderlichen Betreuungseinrichtungen dann direkt in den jeweiligen Quartieren untergebracht und mitgeplant werden.

10.1.4 Zusammenfassung Kinderbetreuung

Für die derzeitige Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen in Unterschleißheim ist das Angebot von Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorten ausreichend. Auch die räumliche Verteilung im Gebiet östlich der Autobahn stellt sich als relativ ausgeglichen dar, wengleich sich im Gewerbegebiet zwischen Bahnlinie und Autobahn keine Einrichtung befindet. Lediglich in Riedmoos ist keine Betreuungseinrichtung vorhanden. Die dort wohnhaften Kinder müssen im Gebiet östlich der Autobahn betreut werden.

Für das Jahr 2018 ist die Errichtung einer weiteren Kindertageseinrichtung geplant. Diese wird sich im Gewerbegebiet, am Standort der ehemaligen Zentrale von Microsoft, befinden. Die Stadt plant hier einen Investitionszuschuss, um insgesamt 4 Krippengruppen und 1 Kindergartengruppe auf den Weg zu bringen. Auch das Kinderhaus Champini und der Caritas Hort Ganghoferschule sollen erweitert werden.

Bezogen auf das angestrebte Bevölkerungswachstum der Stadt und des damit verbundenen Betreuungsbedarfes bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen kann davon ausgegangen werden, dass Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb der neu ausgewiesenen Wohngebiete integriert werden können. Dies gilt sowohl für die Kinderkrippen, als

auch für die Kindergärten und Kinderhorte. In diesem Fall kommen besonders auch integrierte Lösungen für mehrere Betreuungsstufen unter einem Dach, z.B. in Form von den bereits erwähnten Kinderhäusern in Frage.

In jedem Fall muss bei einer Neuausweisung von Wohnbauflächen im Planungsprozess eine Ermittlung des zukünftigen Betreuungsbedarfs im Wohngebiet für die verschiedenen Altersgruppen erfolgen und entsprechend das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen geschaffen werden.

10.1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist nach Einschätzung des zukünftigen Bedarfs entsprechend der derzeitigen Kenntnisse und der derzeitigen Rechtslage gedeckt.

Vorbehaltsflächen für zukünftige gesellschaftliche und rechtliche Entwicklungen im Bereich der Kinderbetreuung werden im Valentinspark dargestellt. Hier sind drei Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Bildung und Kultur von jeweils ca. 2.200 qm dargestellt. Diese sind aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan übernommen, aber in ihrer Größe reduziert worden. Diese Flächen sollen v.a. kleineren Bauten für Kinderbetreuung vorbehalten bleiben. Zudem sollte bei neu ausgewiesenen Wohnbauflächen auch an integrierte Kindertagesstätten in den Baugebieten selbst gedacht werden, um damit den Betreuungsbedarf bereits möglichst vor Ort zu decken und lange Wege zu vermeiden.

10.2 Schulen

Gemäß Artikel 35 des Bayerischen Gesetzes über das Erziehungs- und Unterrichtswesen (BayEUG) unterliegt der Schulpflicht (Schulpflichtiger), wer die altersmäßigen Voraussetzungen erfüllt und in Bayern seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat oder in einem Berufsverhältnis oder Beschäftigungsverhältnis steht. Die Schulpflicht dauert zwölf Jahre, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Schulpflicht gliedert sich in die Vollzeitschulpflicht und die Berufsschulpflicht.

Da der Bedarf an Grund- und Mittelschulplätzen vollständig über die Stadt Unterschleißheim gedeckt werden muss, ist eine Schwellwertbetrachtung bei diesen beiden Schulformen wichtig. Anders verhält es sich bei den Realschulen, Gymnasien, und den Sonderformen, wie BOS oder FOS. Hier liegt der Zuständigkeitsbereich nicht ausschließlich bei der Stadt Unterschleißheim. Auch der Schulplatzbedarf wird dabei nicht ausschließlich von der Stadt Unterschleißheim generiert, weshalb die zukünftige Entwicklung von Schülerzahlen nicht aussagekräftig prognostiziert werden kann. Maßgebend für die Thematik der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die kritische Größe der sozialen Infrastruktur sind deshalb die Grund- und Mittelschulen.

10.2.1 Grundschulen

In Unterschleißheim gibt es drei staatliche Grundschulen:

- Grundschule Ganghoferstraße
- Grundschule Johann-Schmid-Straße
- Grundschule Michael-Ende-Schule in der Raiffeisenstraße

Für die Abschätzung der zukünftigen Auslastung dieser Schulen wurde zunächst ein Bestandsszenario entwickelt. Dieses geht davon aus, dass der Bestand an Wohnbauflächen bis 2030 gleich dem Bestand im Jahr 2015 bleibt und lediglich die über Bebauungspläne (BP Nr. 142, 134, 146, 139) bereits gesicherten Wohnbauflächen realisiert werden. Zusätzlich dazu wurde die Wohnbaufläche 3 „Furtweg“ als zukünftiges Wohngebiet mit eingerechnet, da hier von einer relativ sicheren zukünftigen Bebauung der Fläche ausgegangen werden kann.



Abb. 22: Soziale Infrastruktur – Bestandsszenario der Wohnbauflächen

Bei einer vollständigen Realisierung der in Abb. 22 abgebildeten Bauvorhaben bis zum Jahr 2030 ergibt sich für das Bestandsszenario folgender Einwohnerzuwachs:

Tab. 9: Einwohnerzuwachs im Szenario „Bestand“

Fläche	Einwohnerzuwachs
BP 146	168
BP 139	215
BP 142	65
BP 134	270
F3	527
Gesamt	1.245

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose der Stadt Unterschleißheim bis zum Jahr 2030 ohne Neuausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen über der in Abb. 22 dargestellten, wurden zunächst die Kapazitäten der bestehenden Grundschulen ermittelt, um den zukünftigen Bedarf an Schüler und Klassen abschätzen zu können (vgl. Tab. 10).

Tab. 10: Ermittlung der Kapazitäten der Grundschulen

	2015	2020	2025	2030
Anzahl der Kinder im relevanten Alter (6-9 Jahre – ohne Neubautätigkeit)	999	1.116	1.125	1.055
Quote für den Besuch einer Regelgrundschule	94 %	94 %	94 %	94 %
Davon an Regelgrundschulen	948 (Bestand)	1.049	1.058	992
Bedarfsermittlung				
Schüler je Klasse	22 (Bestand)	24	24	24
Bedarf Klassen ges. (1.-4. Klasse)	43 (Bestand)	44	42	42
Vorhandene Klassen Vorgesehener Ausbau ges. (1.-4. Klasse)	43 (Bestand)	46	48	48
Zusatzbedarf Klassen Klassen ges. (1.-4. Klasse)	0	+2	+4	+5

Diese Kapazitätsermittlung zeigt, dass die Grundschulen in Unterschleißheim bis zum Jahr 2020 ausgelastet sind. Ist bis zum Jahr 2021 der vorgesehene Ausbau der Grundschulen abgeschlossen, werden im Anschluss wieder Kapazitäten frei. Dabei wurde von einer zukünftigen Schülerzahl von 24 pro Klasse ausgegangen.

Es kann festgehalten werden, dass die Kapazitäten der Grundschulen – und damit die kritische Größe bei der sozialen Infrastruktur – maßgeblich von der Zeitschiene der Umsetzung von Wohnbauflächen abhängen. Grundsätzlich sollte bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen über das Instrument der Bebauungspläne immer eine Kapazitätsbetrachtung der Grundschulen vorgenommen werden, um hier keine Engpässe zu generieren.

10.2.2 Mittelschulen

Die Mittelschule in Unterschleißheim liegt an der Johann-Schmid-Straße 11 a. Im Jahr 2015 betrug die Schülerzahl 402 Schüler (Quelle: Statistik kommunal).

Seit dem Schuljahr 1995/1996 (freiwillige 10. Klasse F10), bzw. 1999/2000 (Mittlerer-Reife-Zug) besteht an der Mittelschule Unterschleißheim die Möglichkeit, nach Abschluss der Zusatzklasse M10 den mittleren Schulabschluss zu erwerben.

Seit dem Schuljahr 2000/2001 können junge Leute in der P-Klasse ihre praktischen Fähigkeiten entdecken. Drei Wochen Theorie und eine Praxis-Woche in einem Betrieb gehören zum Unterrichtspensum der Schüler. Dieses Angebot wird seit 2002 durch die Arbeit einer Sozialpädagogin unterstützt. Die Praxisklasse fördert Schüler mit spezifischen Lern- und Leistungsrückständen.

Seit dem Schuljahr 2005/2006 werden auch Ganztagsklassen angeboten. Die Erfahrungen der ersten Schuljahre haben gezeigt, dass die Schüler der Klassen dem Angebot trotz der längeren Unterrichtszeiten sehr positiv gegenüberstehen. Mit Beginn des Schuljahres 2009/2010 bietet die Hauptschule einen komplett gebundenen Ganztageszug von der 5. bis zur 9. Klasse an.

Seit 2003 verbindet die Mittelschule darüber hinaus eine enge Zusammenarbeit mit dem Förderzentrum-Rupert-Egenberger, woraus Kooperationsklassen entstanden.

Schülerinnen und Schüler des Förderzentrums erhalten nach erfolgreichen Fördermaßnahmen und bestandenem Probeunterricht in den Regelklassen die Möglichkeit, den erfolgreichen Hauptschul-/Mittelschulabschluss zu erwerben.

Analog zur Berechnung der Grundschulkapazitäten wurde zunächst ein Bestandszenario betrachtet, um die Kapazität der Mittelschulen in Unterschleißheim abschätzen und bewerten zu können. Wie in Kap. 10.2.1 dargelegt geht dieses Bestandszenario von einem Einwohnerzuwachs von 1.245 Einwohnern bis zum Jahr 2030 aus.

Tab. 11: Kapazitätsberechnung der Mittelschulplätze für das Szenario 1 „Bestand“

	2015	2020	2025	2030
Anzahl der Kinder im relevanten Alter (10-15 Jahre)	1.511	1.480	1.612	1.807
Mittelschulquote in USH	27 %	27 %	27 %	27 %
Anzahl Schüler Mittelschule	402 (2015)	400	435	488
Bedarfsermittlung				
Schüler je Klasse	17 (2015)	25	25	25
Bedarf Klassen ges. (5.-10. Klasse)	24 (2015)	16	17	20
Vorhandene Klassen	24 (2015)	24	24	24
Maximaler Ausbau ges. (5.-10. Klasse)				
Zusatzbedarf Klassen	0	-8	-7	-4
Klassen ges. (5.-10. Klasse)				

Deutlich bei der Berechnung der Kapazitäten der Mittelschule für das „Szenario Bestand“ wird, dass bei einer fortgesetzten Mittelschulquote von 27 % der Kinder im relevanten Alter von 10-15 Jahre zukünftig noch ausreichend Reserven vorhanden sind. Es entstehen sogar zusätzliche, freie Kapazitäten in den nächsten Jahren (8 Klassen 2020, 7 Klassen 2025, 4 Klassen 2030).

Wie bei den Grundschulen bereits aufgezeigt ist es jedoch auch für die Kapazitäten der Mittelschulen empfehlenswert, bei der Neuausweisung von neuen Wohnbauflächen und den im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht realisierten Wohnbaugebieten eine Überprüfung des generierten Bedarfs an Mittelschulplätzen durchzuführen. 2018 wurde das Hauptgebäude der Mittelschule umgebaut und zusätzlich etwa 470 m² im Erweiterungsbau geschaffen. Damit hat hier die Stadt Unterschleißheim bereits im Vorfeld vorgesorgt, um ein geeignetes Angebot der Mittelschulplätze bereitzustellen.

10.2.3 Realschule und Gymnasium

Die Stadt Unterschleißheim, die Gemeinde Oberschleißheim und der Landkreis München haben sich Anfang der 70er Jahre zu einem Zweckverband mit dem Namen „Staatliche weiterführende Schulen in Unterschleißheim“ zusammengeschlossen. Der Zweckverband hat seinen Sitz in Unterschleißheim. Er hat die Aufgabe, für eine staatliche Realschule und ein staatliches Gymnasium in Unterschleißheim den Aufwand nach dem jeweils geltenden Schulfinanzierungsgesetz zu tragen, soweit dieser nicht vom Staat zu übernehmen ist.

Als Reaktion auf die räumlichen Engpässe in der Realschule und im Gymnasium und in Übereinstimmung mit der Schulbedarfsplanung bis 2020 im Landkreis München und den Ergebnissen des Trägerforums im Jahr 2009 (siehe Kapitel 4.2.3) wurden sowohl am Carl-Orff-Gymnasium, als auch an der Therese-Giehse-Realschule umfangreiche Baumaßnahmen vorgenommen.

Im Jahr 2014 begannen die Bauarbeiten für den Neubau der Realschule, welcher im Jahr 2017 abgeschlossen wurde. Seit dem Schuljahr 2017/2018 konnten die neuen Räumlichkeiten bezogen werden. Insgesamt wurden 29 neue Klassenzimmer und 30 Fach- und

Vorbereitungsräume geschaffen. Im Schuljahr 2014/2015 waren an der Realschule 705 Schüler angemeldet (Quelle: Statistik kommunal).

Am Carl-Orff-Gymnasium wurden zuletzt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zusätzlich dazu wurde ein neues Erweiterungsgebäude gebaut, das insgesamt 17 zusätzlichen Klassenzimmern Platz bietet und Räume für die Bereiche IT, Musik und Technik bereitstellt. Dieses wurde bereits im April 2017 fertiggestellt und ist bereits bezogen. Im Schuljahr 2014/2015 zählte das Gymnasium insgesamt 1.220 Schüler.

Die Fortschreibung der Schulbedarfsplanung des Landkreises München⁷ enthält Prognoseberechnungen zu den Schülerzahlen der Realschulen und Gymnasien im Landkreis. Für die Schülerzahl an der Realschule Unterschleißheim werden bis zum Jahr 2035 insgesamt 1.006 Schüler erwartet. Dies sind 279 Schüler mehr als beim Ausgangspunkt der Prognose im Jahr 2016. Die Kapazitäten der Realschule können angesichts des kürzlich vorgenommenen Neubaus als ausreichend bewertet werden, um auch einen weiteren Anstieg der Schülerzahl aufnehmen zu können.

Ähnlich verhält es sich mit der Prognose der Schülerzahlen im Gymnasium in Unterschleißheim. Hier geht die Prognose von einer Schüleranzahl von 1.809 Kindern bis 2035 aus. Dies sind 588 Kinder mehr als zum Prognosezeitpunkt 2016. Durch den neuen Anbau des Gymnasiums wurden jedoch auch hier bereits frühzeitig Maßnahmen geschaffen, um eine Steigerung der Schülerzahlen langfristig aufnehmen zu können. Der mögliche Bau neuer Realschulen und Gymnasien im Landkreis München hängt wesentlich von den schulpolitischen Beschlüssen des Kultusministeriums ab.

10.2.4 Fach-/Berufsoberschule (FOS/BOS)

Neben 8 anderen Gemeinden im Landkreis hatte sich die Stadt Unterschleißheim Ende 2006 offiziell als Standort für die FOS und spätere Berufsoberschule beworben. Eine der wesentlichen Kernvoraussetzungen für die Errichtung einer neuen FOS ist die erforderliche Mindestzahl von 360 Schülern, die gemäß Richtlinien des Kultusministeriums diesen Schultyp besuchen müssen. Dieses Kriterium wird am Standort Unterschleißheim erfüllt. In einer vergleichenden Bewertung aller Interessenten war auch die gute Erreichbarkeit des künftigen Schulstandortes in unmittelbarer Nähe des Lohhofer Bahnhofs mit ausschlaggebend. Nach einer Übergangsphase mit Unterricht in Containern im Schuljahr 2013/2014 konnten im Schuljahr 2014/2015 die ersten Schüler der FOS/BOS den Neubau am S-Bahnhof Lohhof beziehen.

Die neue FOS/BOS beinhaltet vier mögliche Ausbildungsrichtungen (Wirtschaft, Technik, Soziales und Gestalten). Jeder dieser Bereiche wird im Endausbau vierzünftig angeboten, so dass bei einer prognostizierten Klassenstärke von durchschnittlich 24 Schülern mit einer Gesamtschülerzahl von rund 840 Schülern gerechnet werden kann. Die ersten Jahrgänge waren durchwegs stark nachgefragt und so verabschiedete die FOS/BOS im Sommer 2016 bereits 292 Schüler. Der Jahrgang danach war nochmals stärker - im Sommer 2017 wurden insgesamt 415 Absolventen gezählt.

10.2.5 Weitere Bildungseinrichtungen

Neben den Schulen gibt es in Unterschleißheim weitere Bildungseinrichtungen wie die Musikschule, die Volkshochschule und die Bücherei. Die Musikschule hat ihren Standort an der Johann-Schmid-Straße, die Volkshochschule an der Landshuter Straße 20-22. Die Bücher befindet sich im Gebäudekomplex des Rathauses.

⁷ Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und SAGS GbR, Landkreis München, Schulbedarfsplanung Fortschreibung 2017, August 2017

10.2.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im neuen Flächennutzungsplan wurde westlich des II. Bildungszentrums die bestehende Gemeinbedarfsfläche erweitert. Die Erweiterungsfläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildung und Kultur dargestellt. Sie hat eine Größe von ca. 25.000 qm. Hier sollen beispielsweise Erweiterungen der Realschule oder des Gymnasiums realisiert werden können, sowie andere Einrichtungen im Bereich Bildung und Kultur. Die Fläche ist im FNP von 1994 als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Derzeit wird sie als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Östlich des S-Bahnhofs Lohhof an der Südlichen Ingolstädter Straße ist für die FOS/BOS des Landkreises München eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Die Gemeinbedarfsflächen der beiden Bildungszentren sowie die weiteren dargestellten Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule bleiben im Flächennutzungsplan unverändert.

Die Musikschule und die Volkshochschule sind in der Planzeichnung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtungen“ dargestellt.

10.3 Einrichtungen für ältere Menschen

In Unterschleißheim stehen folgende Einrichtungen für ältere Menschen zur Verfügung:

- Wohnungen für betreutes Wohnen, zur Verfügung gestellt von der Stadt Unterschleißheim
- Wohnungen für betreutes Wohnen, zur Verfügung gestellt von der Arbeiterwohlfahrt
- Seniorenwohnheim („Haus am Valentinspark“) an der Feldstraße (Paritätischer Wohlfahrtsverband)
- Pflege- und Seniorenzentrum am Margaretenanger (Paritätischer Wohlfahrtsverband)

Dieses Angebot wird ergänzt durch weitere Initiativen, die von unterschiedlichen Trägern angeboten werden:

- Treffpunkte Altenkreis der Kirchen St. Ulrich und St. Korbinian und evangelischer Senioren-Club
- „Essen auf Rädern“ des Nachbarschaftshilfevereins und der Caritas
- Begegnungszentrum für Senioren des AWO Bezirksverbands OBB in der Pegasusstraße 18 (verschiedene Beratungsangebote und Hilfestellungen im sozialen und pflegerischen Bereich)
- Malteser Sozial-Patenschaft für Mahlzeiten und Hausnotruf
- Zeitgeister Unterschleißheim
- Lebenswert – Christlicher Pflegeverein Unterschleißheim e.V.
- Hospizgruppe Wegwarte Unterschleißheim
- VdK – Ortsverband Lohhof-Unterschleißheim

Aktuell gibt es im Seniorenwohnheim an der Feldstraße 180 verfügbare Plätze in den Einrichtungen für Senioren, davon wurden im Jahr 2014 insgesamt 168 in Anspruch genommen – damit ist die grundsätzliche Abdeckung an Plätzen im Seniorenwohnheim gegeben, deutlich wird jedoch die hohe Nachfrage nach diesem Angebot.

Im Zusammenhang mit dem steigenden Durchschnittsalter der Bevölkerung werden auch die Einrichtungen für Seniorenbetreuungen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Die demografische Entwicklung in Deutschland erfordert neue, zukunftsfähige Wohn- und Lebensformen für ältere Menschen. Die Angebote der verschiedenen Formen der Altenhilfe werden zunehmend differenzierter. So gibt es z.B. neben dem klassisch betreuten Seniorenwohnen auch Senioren-Wohngemeinschaften oder das Generationenwohnen. Ältere Menschen entscheiden sich meist für solche Wohnformen, damit sie so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden in einer aktiven Gemeinschaft mit anderen leben können.

Der Wunsch, Senioren-Wohngemeinschaften in Unterschleißheim zu fördern, wurde im Trägeforum am 24. März 2009 von den Beteiligten vorgetragen (siehe Kapitel 4.2.3).

Zur Weiterentwicklung der Seniorenarbeit hat sich die Stadt Unterschleißheim dazu entschlossen, ein Seniorenkonzept mit dem Schwerpunkt „Wohnen im Alter“ zu erarbeiten.⁸ entwickelt. Dabei erfolgte eine Berücksichtigung des seniorenpolitischen Gesamtkonzepts des Landkreises München. Neben Expertenworkshops und zwei Bürgerwerkstätten diente zur Bestandsaufnahme und Planung weiterer Maßnahmen auch eine Bürgerbefragung aller rund 7.000 Personen im Stadtgebiet mit einem Alter von über 60 Jahren. Anfang des Jahres 2017 war die Erarbeitung des Konzepts abgeschlossen.

Drei zentrale Themen wurden im Rahmen des Konzepts entwickelt:

- Neue Wohnangebote für Senioren
- Zu Hause wohnen bleiben wie bisher
- Gestaltung des Wohnumfelds und Infrastruktur

Durch die Befragung und die Ergebnisse aus der Bürgerwerkstatt zeigte sich der Wunsch der Bürger für ein generationenübergreifendes Wohnangebot. Gleichzeitig wurde auch der Wunsch nach Hilfe- und Unterstützungsleistungen in der Bürgerbefragung deutlich. Ein Großteil wünscht sich dabei Angebote wie in einem Betreuten Wohnen und einer Wohnungsgrößen zwischen 40 und 60 m².

Das Konzept schlägt für Unterschleißheim den Neubau einer generationenübergreifenden Wohnanlage mit mindestens 30 Wohneinheiten vor, sowie einem Gemeinschaftsraum und einem Büroraum. Generell sollten bei der Planung auch Eigentumswohnungen und Mietwohnungen für Einkommensschwächere Personen berücksichtigt werden. Auch die Integration einer Pflegewohnung sowie die Einbeziehung weiterer Zielgruppen, wie z.B. Alleinerziehende oder Menschen mit körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen sind denkbar.

Ein weiterer Vorschlag im Rahmen des Konzepts ist die mittelfristige Schaffung von Wohnangeboten mit Betreuung und Pflege für demenziell Erkrankte und Wohngruppen für ältere Menschen mit Behinderung.

Neben den Personen, die sich ein Wohnen in einer generationenübergreifenden Anlage vorstellen können, gibt es auch Personen, die lieber in der eigenen Wohnung wohnen bleiben wollen. Dabei ist die Möglichkeit des Modells „Wohnen für Hilfe“ grundsätzlich gut geeignet. Sowohl in der Bürgerwerkstatt als auch in der Bürgerbefragung wurde dieses

⁸ Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung, Konzeption zur Weiterentwicklung der Seniorenarbeit in der Stadt Unterschleißheim, Februar 2017

Projekt befürwortet. Generell soll hier in Zukunft verstärkt Öffentlichkeitsarbeit geleistet werden, beispielsweise durch die Bekanntmachung gelungener Beispiele im Lohhofer Anzeiger.

Bereits jetzt bietet die Stadtverwaltung den Bürgern Unterschleißheims Beratungstermine an, an denen diese sich über Möglichkeiten des Wohnens im Alter informieren können. Zusätzlich dazu soll in Zukunft eine Broschüre „Wegweiser Senioren“ erscheinen, in der über das Angebot für Senioren im Bereich Wohnen informiert werden soll.

Eine Reihe weiterer Vorschläge für die Verbesserung der Situation älterer Menschen in Unterschleißheim werden im Seniorenkonzept genannt. Dazu gehören:

- Ausweitung der mobilen Dienste (z.B. Hol- und Bringdienste für Lebensmittel, Begleitung für Arztbesuche)
- Ausbau der hauswirtschaftlichen Hilfen
- Kooperation mit Schulen
- Intensivierung der Beratungsangebote
- Betreutes Wohnen zu Hause – Umsetzung mit festen Betreuungsverträgen
- Gründung einer Seniorengenossenschaft
- Barrierefreie Ortsgestaltung
- Weiterentwicklung von Begegnungsorten

10.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Für die Angebote im Bereich Betreutes Wohnen erfolgt keine Darstellung im Flächennutzungsplan, da diese in Wohngebieten ausgewiesen werden.

Das private Pflege- und Seniorenzentrum am Margaretenanger wurde bereits durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenheim bei der Neuaufstellung übernommen. Die ursprünglich hierfür ausgewiesene Fläche an der Alexander-Pachmann-Straße wird nun als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Kapitel 7.8).

10.4 Einrichtungen für Geflüchtete

Im Zuge der gesamteuropäischen Zunahme der Zahl an geflüchteten Personen aus Krisen- und Kriegsgebieten weltweit wurden auch in Unterschleißheim in den letzten Jahren Erweiterungen des Angebots an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber geschaffen. Die Stadt ist dabei bemüht, eine ausgewogene Verteilung der Geflüchteten über das Stadtgebiet zu erreichen. Die größte Herausforderung ist dabei die Bereitstellung geeigneter Immobilien.

Mit Stand zum Frühjahr 2017 gibt es in Unterschleißheim insgesamt vier verschiedene Standorte, an denen geflüchtete Personen untergebracht sind (Quelle: Stadt Unterschleißheim):

Tab. 12: Übersicht der Einrichtungen für Geflüchtete in Unterschleißheim

Unterkunft	Untergebrachte Personen	Davon anerkannte Flüchtlinge
Nördl. Ingolstädter Str. 1	56	20
Siemensstr. 1	184	83
Siemensstr. 8	49	10
„Condrobs“ Feldstr.	19	0
Dezentrale Unterbringung	16	11
Gesamt	319	114

Darüber hinaus ist seit November 2016 der „Helferkreis Asyl“ als eingetragener Verein in Unterschleißheim tätig. Dieser unterstützt Asylbewerber und Geflüchtete bei der Jobsuche, der Kinderbetreuung und bietet Integrationskurse an. Ergänzt wird dieses Angebot durch vielfältige weitere Aktionen (z.B. Teilnahme am Münchener Marathon, Faschingsfeier, etc.).

10.4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Aufgrund der derzeit nicht abschätzbaren zukünftigen Entwicklung der Zahlen von Geflüchteten in Europa und des dafür benötigten Angebots an Unterbringungsmöglichkeiten, werden die Einrichtungen für Geflüchtete nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt.

10.5 Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

10.5.1 Heilpädagogisches Centrum Augustinum

In Unterschleißheim betreut das Heilpädagogische Centrum Augustinum (HPCA) in den Behindertenwohngruppen (St. Benedikt-Straße, Eschenstraße, Nördliche Ingolstädter Straße und Peter-Schuster-Weg) insgesamt 63 geistig behinderte junge Erwachsene, in der Mehrzahl zwischen 25-40 Jahren (Stand: 2017).

Das Leben in den Wohnstätten ist dadurch gekennzeichnet, dass mit und für die Bewohner einerseits ein Zuhause außerhalb ihres Elternhauses geschaffen wird und dass ihnen andererseits Hilfen zur Verselbständigung gegeben werden. Dies beinhaltet das Erlernen und die Stärkung vorhandener lebenspraktischer Fähigkeiten ebenso wie die Vermittlung sozialer Kompetenz.

Die Behindertenwohngruppen sind im Flächennutzungsplan als Wohngebiete dargestellt.

10.5.2 Edith-Stein-Zentrum, Sehbehinderten- und Blinden-Zentrum Südbayern

Das Zentrum, am Pater-Setzer-Platz 1 gelegen, arbeitet mit den Bezirken Oberbayern, Niederbayern und Schwaben zusammen. Dort werden derzeit 240 Kinder und Jugendliche verschiedenen Alters betreut, zudem erhalten ca. 340 Kinder und Jugendliche Betreuung mobil am Wohnort in ganz Südbayern (Stand: 2017).

Das Zentrum umfasst folgende Bereiche:

- Mobile Sonderpädagogische Hilfe / Frühförderung
- Mobiler Sonderpädagogischer Dienst
- Schulvorbereitende Einrichtung

- Grundschule
- Hauptschule
- Realschule
- Psychologische Beratung mit weiteren Fachdiensten
- Heilpädagogische Tagesstätte
- Internat

Das Edith-Stein-Zentrum, als private Einrichtung, ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sonderschule für Sehgeschädigte“ dargestellt.

10.5.3 Tagesförderstätte und Wohnheim für schwerstkörperbehinderte Erwachsene „Perspektive“

Die Einrichtung an der Lise-Meitner-Straße 9 betreut schwerstkörper- und mehrfachbehinderte Erwachsene, die nicht mehr oder noch nicht in einer Werkstatt für behinderte Menschen arbeiten. Derzeit (Stand 2017) arbeiten über 70 Personen in der Förderstätte und in einer Werkstattorientierungsgruppe. In Nähe der Förderstätte befindet sich noch ein Wohnpflegeheim mit 24 Plätzen und eine Wohngruppe mit 8 Plätzen, sowie die VSB GmbH – eine Verlags- und Sortimentsbuchbinderei mit einer Werkstatt für körperbehinderte Menschen.

Ziel der Einrichtung ist es, körperbehinderte Menschen in die Gesellschaft zu integrieren sowie ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben zu fördern. Träger ist die Stiftung Pfennigparade mit Sitz in München.

Die Werkstatt liegt im Gewerbegebiet an der BAB 92 und ist somit als Gewerbefläche dargestellt.

10.5.4 Nachbarschaftshilfe Unterschleißheim

Die Nachbarschaftshilfe ist ein eingetragener Verein und kümmert sich um Bürger in Unterschleißheim, die Hilfe brauchen. Der Nachbarschaftshilfeverein ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband und zählt 597 Mitglieder (Stand 2016).

Ihre Angebote umfassen unter anderem:

- Familienzentrum (siehe unten)
- Kinderpark – Betreuung für Kinder ab zwei Jahren
- Schülermittagsbetreuung in den Grundschulen
- Neu eingerichtete offene Ganztagschule am Carl-Orff-Gymnasium
- Neu eingerichtete offene Ganztagschule der Therese-Giehse-Realschule
- Schülerbetreuung in den Ferien
- Tagesmütterprojekt
- Häusliche Krankenpflege
- Essen auf Rädern
- Familien- und Seniorenhilfe

Familienzentrum der Nachbarschaftshilfe Unterschleißheim

Das Familienzentrum in der Alexander-Pachmann-Straße ist ein Treffpunkt für Familien und Alleinerziehende vorwiegend mit kleinen Kindern. Das Zentrum ist eine Anlaufstelle für alle Fragen rund um die Familie.

Das Familienzentrum sieht es als seine Aufgabe, Familien in ihrem Alltag zu entlasten und zu unterstützen. Es möchte Kontakt zu Menschen in gleicher oder ähnlicher Lebenslage erleichtern und fördern.

Das Familienzentrum liegt im Wohngebiet und ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

10.5.5 Arbeiterwohlfahrt Kreisverband München Land (AWO)

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) ist ein überparteilicher und überkonfessioneller Verband der freien Wohlfahrtspflege, der bundesweit tätig ist. Ziel der AWO ist es, hilfeschuchenden und benachteiligten Menschen beizustehen und ihre Lebenssituation zu verbessern.

Einrichtungen des Kreisverbandes München Land e.V.:

- Jugendsozialarbeit an der Hauptschule, am sonderpädagogischen Förderzentrum, an der Ganghofer Grundschule, an der Therese-Giehse-Realschule, am Carl-Orff-Gymnasium und im Jugendfreizeitheim „Gleis 1“.
- Offene Ganztagschule an der Therese-Giehse-Realschule
- Offene Ganztagschule am Carl-Orff-Gymnasium (in Kooperation mit NBH)
- Schülermittagsbetreuung an den Grundschulen und der sonderpädagogischen Förderschule Rupert-Egenberger Schule (in Kooperation mit NBH)

Die Beratungsstelle der AWO in Unterschleißheim ist in der Carl-von-Linde-Straße 40 und liegt somit im Gewerbegebiet an der BAB 92. Die Fläche ist als Gewerbegebiet dargestellt.

10.5.6 Spielmobil und Kindertreff der Stadt Unterschleißheim

Die Kindereinrichtung Spielmobil und Kindertreff der Stadt Unterschleißheim richtet sich mit verschiedenen Spielangeboten, Aktionen und Ausflügen an Kinder zwischen 6 und 12 Jahren. Bis auf die Wintermonate ist das Spielmobil regelmäßig mobil auf verschiedenen Spielflächen der Stadt unterwegs.

In den Sommerferien wird ein spezielles vierwöchiges Sommerferienprogramm auf dem Spielplatz am Weiher angeboten.

10.5.7 Jugendfreizeitheim

Die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen wird derzeit von insgesamt 22 Vereinsjugendgruppen sowie von den vier kirchlichen Einrichtungen, der Stadt selbst und dem Kreisjugendring München-Land in Form des Jugend-Kultur-Hauses „Gleis 1“ am Hollerner Weg geleistet. Diese Einrichtung ist in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ dargestellt.

10.5.8 Weitere beratende und begleitende Hilfen für Familien, Kinder und Jugendliche

- Allgemeine Jugend- und Familienhilfe, Landratsamt München, Kreisjugendamt
- Jugendschutzbeauftragter, Landratsamt München, Kreisjugendamt
- Ansprechpartnerin in der Stadtverwaltung - Jugend und Soziales, Unterschleißheim
- Arbeitskreis Prävention
- Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche, AWO Bezirksverband Obb. e.V. in München
- Schuldnerfachberatung im Caritaszentrum Schleißheim, Garching
- Ehe-, Partner- und Familienberatung im Caritaszentrum Schleißheim, Garching
- Jugendbeamte der Polizeiinspektion Oberschleißheim

- Familienberatung Ismaning des Zweckverbands Kommunale Schwangerenberatung der Region München Nord/Ost
- Gleichstellungsbeauftragte, Unterschleißheim
- Psychotherapie für Kinder und Jugendliche in der Bussardstraße 17, Unterschleißheim
- Schulberatungszentrum in der Raiffeisenstraße 27, Unterschleißheim
- Alzheimer-Gesellschaft Landkreis München e.V.
- Fachstelle für pflegende Angehörige Landkreis München
- Hospizgruppe Wegwarte Unterschleißheim
- Krankenbesuchsdienst der Kirche St. Ulrich
- SV Lohhof - Abt. Rehabilitationssport

10.5.9 Weitere Pflege und Hilfsdienste

Das **Familienpflegewerk** des Bayerischen Landesverbandes des kath. Deutschen Frauenbundes in München unterstützt, auch in Unterschleißheim, Familien mit Kindern, wenn die Mutter krank ist wie z.B. bei Krankenhausaufenthalten, Kuren, körperlicher und seelischer Überforderung. Eine staatlich anerkannte Pflegerin übernimmt, je nach Situation, Aufgaben wie z.B. die Betreuung der Kinder, Weiterführung des Haushalts, etc.

Die BEMAX Sozialstation in Eching ist ein **Krankenpflegedienst**, der auch Patienten in Unterschleißheim betreut. Ziel ist es, Patienten, v.a. chronisch Kranke (Alzheimer, Schlaganfallpatienten, senile Demenzkranke) zuhause eine optimal angepasste Pflege zukommen zu lassen.

Der **Malteser Hilfsdienst** in Dachau kümmert sich auch in Unterschleißheim um Senioren, Behinderte und Kranke und bietet diesen Menschen Mahlzeitendienst, Hausnotrufdienst und Fahrdienst an.

Der **Sozialverband VdK** Deutschland hat einen Ortsverband in Unterschleißheim. Dieser kümmert sich um die sozialen und politischen Interessen unter anderem von Menschen mit Behinderungen, von chronisch Kranken, von Senioren und Rentnern sowie von Kriegs-, Wehrdienst- und Zivildienstopfern. Der Verband ist politisch und konfessionell unabhängig.

10.5.10 Selbsthilfegruppen in Unterschleißheim

Selbsthilfegruppen sind selbstorganisierte Zusammenschlüsse von Menschen, die ein gleiches Problem oder Anliegen haben und gemeinsam etwas dagegen bzw. dafür unternehmen möchten. In Unterschleißheim bzw. in den Nachbarkommunen in gemeinsamer Kooperation gibt es folgende Selbsthilfegruppen:

- Aktivierungs- und Betreuungsgruppe; Angehörigengruppe
- Ambulante Herzgruppe Unterschleißheim
- Angehörigengruppe
- Angehörigengruppe für pflegende Angehörige
- Anonyme Alkoholiker & ALANON-Familiengruppe
- Blaues Kreuz
- Diabetiker-Selbsthilfegruppe Oberschleißheim
- Frauengruppe
- Gruppentreff für Behinderte und Nichtbehinderte
- Hör- und Sprachgeschädigten Service

- Kreuzbund e.V. Unterschleißheim - Gruppe 1
- Reden über Gott und die Welt
- Rheuma-Liga Freising /Neufahrn
- Schwimmen für behinderte Bürger
- Selbsthilfegruppe "Krankheit als Weg"
- Selbsthilfegruppe für an Depressionen Erkrankte
- Selbsthilfegruppe für Osteoporose-Erkrankte
- Selbsthilfegruppe zur Angstbewältigung
- Trauercafé - Cafe Animus
- Treffpunkt für Schlaganfallbetroffene
- Trommelgruppe
- Verwaiste Eltern München e.V. - Unterschleißheim
- Zöliakie / Sprue / Durhing-Selbsthilfegruppe

10.5.11 Obdachlosenunterkunft

Für in Not geratene Menschen gibt es in Unterschleißheim an der Alexander-Pachmann-Straße eine Unterkunft mit 8 Plätzen. An diesem Standort können jedoch ausschließlich alleinstehende Erwachsene untergebracht werden. Für die Unterbringung von obdachlosen Familien oder Erwachsenen mit Kindern wurden weitere zwei Wohnungen Hildegardestraße und drei am Furtweg eingerichtet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Sammelunterkunft für Obdachlose in der Dieselstraße als Gewerbegebiet dargestellt, da sie im Gewerbegebiet an der BAB 92 liegt. Die Fläche selbst ist zu klein, um es als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

10.6 Kirchen

Für die seelsorgerische Betreuung der katholischen Bevölkerung ist in Unterschleißheim die Pfarrei St. Korbinian und die Pfarrei St. Ulrich zuständig.

Die Pfarrei St. Korbinian betreut die Pfarrkirche, das Pfarrheim, Pfarrhaus, Altenclub, die eigenen Kindergärten und den Eltern-Kind-Treffpunkt in Zusammenarbeit mit dem „Haus der Familie“ München.

Die Pfarrei St. Ulrich unterhält die Einrichtungen Pfarrkirche, Pfarrheim, Pfarrhaus, Mitarbeiterwohnungen, Sozialstation, den eigenen Kindergarten, die Caritas-Beratungsstelle, Altenclub sowie die alte St. Ulrichskirche mit Friedhof in der Hauptstraße.

Die evangelische Bevölkerung wird durch die evang.-luth. Pfarrstelle Lohhof in der Alleestraße betreut. Auf dem Grundstück sind die Genezarethkirche, Pfarrhaus, Jugendräume, Altenclub und Gemeindesaal untergebracht. An der Gerhard-Hauptmann-Straße befindet sich noch ein evangelischer Gemeindestützpunkt für weiter benötigte Gruppenräume.

Die Türkisch-Islamische Gemeinde zu Unterschleißheim unterhält am Andreas-Danzer-Weg die Fathi Moschee als Gebets- und Begegnungsstätte für Muslime. Diese wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und hat damit einen langfristigen Standort gefunden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Kirchliche Gemeinbedarfsflächen sind im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Kirche“ gekennzeichnet. Die Fathi Moschee wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Zwecke“ dargestellt.

10.7 Kultur

Das Kulturprogramm zeichnet sich durch seine große Vielfalt aus, die seit vielen Jahren ein Markenzeichen des kulturellen Lebens der Stadt Unterschleißheim ist. Für Theateraufführungen, Konzerte und andere Veranstaltungen stehen in Unterschleißheim das BallhausForum, das Bürgerhaus am Rathausplatz sowie das Jugendkulturzentrum „Gleis 1“ zur Verfügung.

Das BallhausForum ist mittlerweile eine etablierte und gefragte Adresse nicht nur für Sport und Kultur, sondern auch im Kongress- und Tagungsgeschäft. Durch die Multifunktionalität des Hauses eignet es sich für Konzerte, Events, Kongresse, Tagungen, Bälle, Bankette, Messen, Ausstellungen, Produktpräsentationen und Sportveranstaltungen.

Seit März 2007 steht das BallhausForum mit insgesamt 3.045 qm Konferenz- und Veranstaltungsfläche zur Verfügung. Eine Hotelgruppe eröffnete in direkter Nachbarschaft zum BallhausForum im April 2010 ein Tagungshotel mit 255 Zimmern, Suiten und Konferenzräumen. Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die beabsichtigte Erweiterung dieser Hotelanlage dar und befindet sich derzeit im Verfahren (Stand: August 2017). Sie wird im Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Das BallhausForum ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Multifunktionshalle für kulturelle und sportliche Einrichtungen“ dargestellt.

Das Bürgerhaus steht für Kultur- und Vereinsveranstaltungen sowie für kommunale Veranstaltungen zur Verfügung. Es ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „kulturelle Einrichtung“ dargestellt.

Das Jugendzentrum „Gleis 1“ fördert als einen wichtigen Schwerpunkt Jugendarbeit und ist auch ein beliebter Veranstaltungsort für Kleinkunst, Kabarett und moderne Kunst. Im Flächennutzungsplan ist das Jugendzentrum als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ dargestellt.

Das Heimatmuseum ist im Gebäudekomplex des Rathauses untergebracht. Das Orgelmuseum befindet sich im Anbau des ehemaligen Rathauses in der Bezirksstraße.

Seit 1958 befindet sich in der Alleestraße das Kino „Capitol“. Damals bot das Kino 200 Sitzplätze. Die Anzahl wurde Ende der 70 er Jahre auf 80 reduziert und ist bis heute unverändert geblieben. Das Kino liegt im Wohngebiet und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

11 Verwaltung und Sicherheit

11.1 Öffentliche Verwaltung

Die Verwaltung der Stadt Unterschleißheim ist im Rathaus, am Rathausplatz, untergebracht. Der Gebäudekomplex der Verwaltung bildet mit der Volkshochschule, Musikschule, der Bücherei, dem Museum und dem Bürgerhaus eine räumliche Einheit.

Der Bauhof befindet sich auf dem Grundstück an der Hauptstraße 20. Erweiterungsmöglichkeiten für den Bauhof bestehen am ausgewiesenen Standort an der Landshuter Straße.

Die Wertstoffsammelstelle der Stadt Unterschleißheim ist an der Landshuter Straße 2 zu finden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der öffentlichen Verwaltung sind als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

11.2 Feuerwehr

In Unterschleißheim gibt es zwei Freiwillige Feuerwehren. Neben der im Gewerbegebiet untergebrachten Feuerwehr Unterschleißheim, die für die Stadt insgesamt zuständig ist, gibt es noch die Feuerwehr im Stadtteil Riedmoos.

Die freiwillige Feuerwehr Unterschleißheim hatte im Jahr 2016 insgesamt 131 aktive Mitglieder und ist im selben Zeitraum zu 850 Einsätzen ausgerückt.

Die freiwillige Feuerwehr Riedmoos rückte im Jahr 2016 bei 34 aktiven Mitgliedern zu 38 Einsätzen aus.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Diese Standorte sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

11.3 Polizei

Die Stadt Unterschleißheim ist der Polizeiinspektion in Oberschleißheim angeschlossen. Eine eigene Dienststelle befindet sich in Unterschleißheim nicht.

12 Forst- und Landwirtschaft

Das Thema der Landwirtschaft wird im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert. Im Folgenden werden der Bestand und die Ziele der Landwirtschaft zusammenfassend dargestellt:

12.1 Bestand

Der Münchner Norden und hier vor allem die Stadt Unterschleißheim zeichnen sich durch besondere Waldarmut aus. Im Stadtgebiet bestehen keine größeren zusammenhängenden Waldbereiche. Der Bergwald liegt auf Oberschleißheimer Flur.

Drei kleine Kiefernwaldstücke, westlich und südlich von Lohhof-Süd, besitzen den Schutzstatus Bannwald nach Art. 11 Bayerisches Waldgesetz. Sie gehören zum großen Bannwald-Bereich der Wälder im Münchner Norden.

Der stetige Zuwachs an Siedlungsfläche vor allem in den 60er und 70er Jahren hat zu einem Rückgang der Wälder und landwirtschaftlich genutzten Flächen geführt. Aber auch in den Jahren von 2001 bis 2014 ging in Unterschleißheim die landwirtschaftliche Fläche von 700 ha auf 644 ha zurück.

Tab. 13: Landwirtschaftliche Flächen in Unterschleißheim

	2001	2003	2005	2007	2010	2014
Landwirtschaftliche Fläche (in ha)	700	701	686	667	664	644
Anteil Gemarkungsfläche (in %)	46,9	47,1	46,1	44,6	44,5	43,1

Die Stadt Unterschleißheim verzeichnet im Jahr 2010 insgesamt 14 landwirtschaftliche Betriebe. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat in Unterschleißheim in den letzten 30 Jahren um mehr als die Hälfte abgenommen.

Tab. 14: Landwirtschaftliche Betriebe in Unterschleißheim

	1979	1991	1999	2003	2005	2008	2010
Landwirtschaftliche Betriebe	34	24	18	14	18	17	14

12.2 Ziele und Planungskonzept

Gemäß dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen erst die Flächen im Siedlungsgebiet, die noch in landwirtschaftlicher Nutzung sind, in Wohnbauflächen umgewidmet werden. Dies ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbaunutzung sinnvoll. Solche Flächen befinden sich in Unterschleißheim südlich des Münchner Rings und an der Landshuter Straße.

Die weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen sollen erhalten bleiben, sich zugleich aber den heutigen Ansprüchen, wie Erholungsraum für die Bevölkerung und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, anpassen und extensiviert werden. Eine extensive Landwirtschaft schont die Böden, Oberflächengewässer und das Grundwasser vor schädlichen Stoffeinträgen, fördert die Artenvielfalt und bereichert somit das Landschaftsbild.

Es kann auf Grund der Bewirtschaftung der an Wohngebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Immissionen (Lärm, Geruch, Staub usw.) in den Gebieten kommen.

Aufgrund der wenigen Waldgebiete in Unterschleißheim spielt die Forstwirtschaft eine untergeordnete Rolle. Ziel ist es, die bestehenden Bannwald- und Waldgebiete zu schützen und zu erhalten.

12.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die landwirtschaftlichen Flächen, für die eine besondere ökologische und gestalterische Funktion vorliegt, mit einer grün gestrichelten Fläche schraffiert.

Die Darstellung der realisierten Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB gilt den landwirtschaftlichen Flächen sowie den Waldflächen.

In der Planzeichnung wird zwischen Flächen für Wald und Gehölz unterschieden.

Die Bannwaldstücke, die sich im Südosten des Stadtgebietes befinden, sind entsprechend abgegrenzt und mit dem Buchstaben „B“ in der Fläche gekennzeichnet.

Darstellungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert.

13 Natur und Landschaft

Die naturräumliche Einordnung, Geologie und Klima werden im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert. Im Folgenden wird lediglich eine kurze Zusammenfassung wiedergegeben:

13.1 Naturräumliche Einordnung

Unterschleißheim liegt auf der Grenze zweier unterschiedlicher Naturräume: Im Osten die Garchinger Schotterzunge und im Westen das Dachauer Moos. Die Grenze zwischen den beiden Naturräumen verläuft etwas östlich der Autobahn, wobei sie nördlich von Mittenheim fast bis zum Bergbach nach Osten verspringt.

Im Gemeindegebiet gibt es kein nennenswertes Relief. Das Gebiet ist insgesamt leicht nach Norden hin geneigt, so dass es auf einer Meereshöhe von ca. 480 m im Süden bis zu 470 m im Norden liegt.

13.2 Boden

Analog zu den Naturräumen haben sich im Gemeindegebiet die Böden entwickelt. Im Osten gibt es trockene Schotterböden, insbesondere Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter. Sie besitzen eine Durchlässigkeit, geringen Anteil bindiger Teilchen und deshalb schlechte Filtereigenschaften und hohe Verunreinigungsgefahren für das Grundwasser.

Im Westen finden sich Niedermoorböden bzw. Kalkanmoorgleye, die nahezu im gesamten Gemeindegebiet durch Entwässerung und Bodenverbesserung stark verändert sind. Prinzipiell sind die Niedermoorböden reich an kolloiden Teilchen, die eindringende Schadstoffe binden und an einem Eindringen in das Grundwasser hindern. Diese Funktion wird jedoch in Bereichen mit hohen Grundwasserständen eingeschränkt, da die Versickerungstrecken zu kurz sind. Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen ergeben sich durch fehlende Vegetationsbedeckung in der Fruchtfolge. Auch die Gefahr der Winderosion ist auf den entwässerten Moorböden besonders hoch, wenn keine Vegetationsbedeckung vorhanden ist. Starker Bodenabtrag führt wiederum zu einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens.

In den Übergangsbereichen zwischen Moor und Schotter haben sich humusreiche Pararendzinen auf Schotter entwickelt.

In manchen Bereichen des Gemeindegebiets kann das Grundwasser sehr hoch ansteigen, weshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu legen ist.

13.3 Wasser

In Unterschleißheim existieren zwei natürliche Fließgewässer. Dies sind der Schwebelbach und die Moosach. Der Schwebelbach ist als Teil des Würmsystems ein Gewässer 1. Ordnung, die Moosach ein Gewässer der 3. Ordnung. Die beiden Bäche stellen im dicht besiedelten und intensiv genutzten Unterschleißheim wichtige Lebensräume und Vernetzungskorridore für wandernde Tierarten dar und haben aus diesem Grund trotz ihres ökologisch mäßigen Zustandes eine hohe Bedeutung für die Gesamtökologie.

Im südlichen Abschnitt der Moosach befindet sich ein faktisches Überschwemmungsgebiet, welches sich auf ufernahe Bereiche, landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünanlagen sowie die Tennisanlage beschränkt.

13.4 Klima / Luft

Unterschleißheim liegt im kontinental beeinflussten Klimabereich Südbayerns. Die Niederschlagsmenge beträgt 850 mm im Jahr, die hauptsächlich in der Vegetationszeit fallen.

Kleinklimatisch hat Unterschleißheim durch die dichte Bebauung und hohe Versiegelung im Gewerbegebiet einen stark klimatisch belasteten Bereich mit mangelhaften klimatischen Ausgleichsmöglichkeiten. Auch die Siedlungsgebiete sind dicht bebaut und großflächige Grünstrukturen zum klimatischen Ausgleich fehlen innerhalb der bebauten Gebiete. Die Begrünung der privaten Gärten bietet allerdings eine gewisse Entlastung. Große Bedeutung für die Frischluftproduktion innerhalb des Gemeindegebietes kommt den wenigen Waldflächen zu, wobei der angrenzende Bergwald diese Funktion ebenfalls übernimmt.

13.5 Ziele und Planungskonzept

Im Textteil des Landschaftsplanes sind die Ziele für das landschaftliche Leitbild Unterschleißheims ausführlich erläutert. Dies wird hier zusammenfassend dargestellt:

Durch das schnelle Wachstum der Stadt Unterschleißheim in den letzten Jahrzehnten haben sich Defizite in der Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen ergeben. Die landschaftliche Entwicklung in Unterschleißheim soll sich deshalb auf die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und Freiraumachsen im Siedlungszusammenhang, auf die Erschließung der Landschaft für Erholungssuchende und die Sicherung bzw. Verbesserung der Freifläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen konzentrieren. Hierbei sind insbesondere die Entwicklung der Gewässer und die schonende Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zur Erhöhung der biologischen Vielfalt zu beachten.

13.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind folgende Darstellungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt:

- festgesetzte Landschaftsschutzgebiete
- geplante Landschaftsbestandteile
- bestehende Baumreihen
- geplante Baumreihen
- Biotope
- Bereits realisierte Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB
- ökologische Vernetzung bei Gewässern
- ökologische Vernetzung bei Bahnanlagen
- zu verbessernde Grünausstattung im Gewerbegebiet
- faktische Überschwemmungsgebiete

Diese werden im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert.

Auf die Darstellung des Biotops 7735-0087-003 wurde von Seiten der Stadt verzichtet und eine Anpassung des Biotops 7735-0087-002 beschlossen, vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Die Verwaltung der Stadt Unterschleißheim wird eine Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde beantragen.

14 Freizeit, Erholung und Tourismus / Gastgewerbe

Das Thema Freizeit, Erholung und Tourismus / Gastgewerbe hat auch landschaftsplanerische Maßnahmen und Vorgaben zu beachten. Siehe hierzu auch die landschaftsplanerischen Ziele im Textteil des Landschaftsplans.

14.1 Bestand und Analyse

In Unterschleißheim gibt es innerhalb des dichten Siedlungsgefüges wenige Grünflächen. Umso wichtiger ist die umgebende Landschaft für die Erholung der Bevölkerung.

Das Angebot in Unterschleißheim und im Umfeld ist so attraktiv, dass eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten in Unterschleißheim und Umgebung verbracht werden können.

Spiel- und Bolzplätze

Kleine Spielplätze insbesondere für kleine Kinder, finden sich häufig in den Wohngebieten. Auch Bolzplätze sind vorhanden. Ein Mangel besteht an Spiel- bzw. Aufenthaltsräumen für ältere Kinder und Jugendliche. Dies wurde auch im Jugendforum vorgetragen (siehe Kapitel 4.2.2).

Sport

Der große Sportpark in Lohhof bietet ein umfassendes Angebot, das durch das Erlebnisbad „Aquariush“ und den Skate- und Inlinepark abgerundet wird. Die Erreichbarkeit von den Wohngebieten aus per Fuß und Rad ist zu verbessern. Derzeit lässt die Stadt ein Weiterentwicklungskonzept zum Sportpark erarbeiten.

Das Hallenbad „Aquariush“ wird bis Ende 2017 erweitert. So soll der Freibereich im Saunagarten ein neues Thermalwassersitzbecken und ein Abkühlbecken erhalten. Auch der Thermalbereich wird um ein Ganzjahres-Außenbecken mit geothermischem Thermalwasser und Außenschwimmkanal ergänzt. Im südlichen Bereich wird ein neues Sauna-Ruhehaus gebaut.

Die Siedlung in Riedmoos hat einen eigenen Sportverein mit Sportpark und ist hiermit ebenfalls gut versorgt. Der Sportpark in Riedmoos befindet sich an der Grenze des Stadtgebietes zu Oberschleißheim.

Parks und Grünflächen

Der Valentinspark als größter innerstädtischer Park ist eine wichtige Erholungsfläche für die Bevölkerung im Osten und Südosten von Unterschleißheim. Er ist auch eine wichtige Vernetzung zur südlichen Heidelandschaft hin, insbesondere durch seine Gestaltung nach dem Vorbild der Heidelandschaft.

Eine weitere Grünfläche ist der Park Lohhof, der aufgrund seines wertvollen Baumbestandes auch als Biotop kartiert ist. Dieser verleiht dem Park seinen besonderen Charakter und erinnert an den typischen Lohwald, der hier früher verbreitet war.

Der Grünzug im Süden des Gewerbegebiets ist eine wichtige Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Ort zum Gewerbegebiet und zum Erholungsgebiet Riedmoos. Im Rahmenkonzept ist der Grünzug als Grüne Achse bezeichnet (siehe Kapitel 6.2). Die Gestaltung des Grünzuges bezüglich Wegen, Mobiliar und Bepflanzung bedarf einer Aufwertung. Stellenweise ist die Anlage sehr schmal. Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Endpunkten des Grünzuges ist verbesserungsfähig.

Eine kleine straßenbegleitende Grünfläche befindet sich entlang der Hauptstraße an der südlichen Gemeindegrenze.

Friedhöfe

Wichtige Elemente in der Durchgrünung der Siedlungen stellen die beiden Friedhöfe dar.

Der älteste Friedhof ist bei der alten St. Ulrich Kirche an der Hauptstraße. Der erste städtische Friedhof ist in Lohhof an der Nelkenstraße mit ca. 1.880 Grabstätten angelegt. 1982 ist dort eine Aussegnungshalle errichtet worden. Der Waldfriedhof südlich des Münchner Rings entstand im Zeitraum 1990 – 1995. Er bietet Platz für 1.044 Gräber.

Im Waldfriedhof wird derzeit eine neue Urnenwand mit 232 Doppelnischen und 32 Vierfachnischen errichtet, zudem gibt es nun auch 144 Baumgräber mit je 2 Bestattungsplätzen. Damit wurde auf den Trend nach alternativen Bestattungsformen reagiert, um auch zukünftig über eine ausreichende Zahl an Grabstätten zu verfügen.

Erholungsgebiete

Eine wichtige Erholungslandschaft in Unterschleißheim ist das Riedmoos. Besondere Bedeutung hat hier der Unterschleißheimer See mit seinen Erholungsflächen, die bereits die Grenzen ihrer Kapazität erreicht haben. Der durch Kiesabbau entstandene See ist Anziehungspunkt in Riedmoos. An schönen Tagen drängen sich die Badegäste auf dem Gelände. Die naturnahe Gestaltung der Wiesen wird durch die massive Hochspannungsleitung unterbrochen, die das gesamte Gelände überspannt. Für den Unterschleißheimer See gibt es für die Wasserfläche eine Gemeindegebrauchsverordnung.

Neben dem See bietet das weitgehend verkehrsfreie Riedmoos Raum für die landschaftsbezogene Erholung wie Radfahren und Spaziergehen. Ein Wegesystem ist weitgehend vorhanden, wenngleich es am Zustand der Wege, an der Beschilderung und an Plätzen zum Verweilen mangelt.

Das typische Landschaftsbild des Dachauer Moooses mit seinen Gräben, Baumreihen, malerischen Einzelbäumen und landwirtschaftlichen Flächen, das auch in der Landschaftsschutzverordnung für das Dachauer Moos hervorgehoben wird, ist an vielen Stellen nicht mehr ablesbar. Die Äcker sind aus rationellen Gründen frei von Bäumen.

Problematisch sind auch die vielen Kleingartensiedlungen, die mit dichten Gehölzeinfassungen aus oftmals standortfremden Gehölzen das Bild verfälschen. Eine zunehmende Störung des Landschaftsbildes entsteht durch zahlreiche massive und schlecht eingebundene landwirtschaftliche Zweckbauten. Zur Unterstützung der Landwirtschaft ist das Bauen im Landschaftsschutzgebiet für Bauern privilegiert. Wichtig ist hierbei jedoch die Einhaltung einer Maßstäblichkeit, die Einbindung in die Landschaft durch Begrünung und Baustil sowie die Beschränkung auf den landwirtschaftlichen Zweck, um eine gewerbliche Zweckentfremdung zu unterbinden.

Ein weiteres Erholungsgebiet stellt der Grüngürtel am südlichen Stadtrand und nördlich des Berglwaldes dar. Zusammen mit den Sportflächen, kleinen Waldflächen und dem anschließenden großflächigen Waldgebiet bieten die Freiflächen mit guter Durchwegung eine siedlungsnahen Erholung an. Beeinträchtigungen bestehen durch die harten Siedlungskanten im Süden, die das Landschaftsbild dominieren. Die Landschaft weist mit den Kiefernwäldchen noch wenige Strukturen der hier standortgerechten Heide auf. Insgesamt ist der naturräumliche Ursprung allerdings nicht mehr ablesbar. Die intensiven Äcker und die heranrückenden Siedlungen mit ihren Gärten sowie die Sportanlagen prägen das Bild in diesem Teil.

Vernetzungen

Die Vernetzung von Siedlungen und Erholungsräumen für Erholungssuchende ist ein wichtiger Teil der Erholungsinfrastruktur. Ideal sind hier Grünachsen, die eine sichere Verbindung für Radfahrer und Fußgänger darstellen und gleichzeitig selbst schon als Grünflächen wahrgenommen werden und zugleich wichtige ökologische Vernetzungen sind.

Im Siedlungsgebiet sind kaum Grünverbindungen vorhanden. Die einzige grüne Verbindung führt durch das Gewerbegebiet. Sie beginnt an der Bahnunterführung Bezirksstraße und endet an der Landshuter Straße. Allerdings ist diese Grünverbindung verbesserungswürdig.

Wichtige Verbindungen wären von den Siedlungskernen in Richtung Riedmoos und in die südliche Heidelandschaft, sowie weitere Übergänge über Gleise und Autobahn.

Radwege

Das Radwegesystem in Unterschleißheim ist gut ausgebaut. Gerade im Riedmoos bieten sich viele Möglichkeiten für attraktive Radtouren. Im Stadtgebiet führen die Radwege oftmals entlang der großen Straßen, was sich angesichts der Siedlungsdichte und der fehlenden Grünverbindungen kaum anders gestalten lässt.

Kleingärten

Neben der großen Kleingartensiedlung am Münchner Ring und der neu angelegten Kleingartenanlage im Riedmoos gibt es zahllose ungenehmigte Parzellen im Riedmoos, die eine ungewünschte Zersiedelung des Landschaftsraumes darstellen.

Erholung außerhalb der Gemeindegrenzen

Viele Unterschleißheimer nutzen auch Erholungsziele außerhalb der Stadt. Hierzu zählt vor allem der Berglwald, der Oberschleißheimer Schlosspark, der Hollerner See und die Olympia-Regattastrecke. Der Bau einer Therme am Hollerner See wird nach langjähriger Diskussion nicht mehr weiter verfolgt.

Tourismus / Gastgewerbe

Unterschleißheim verfügt über sechs Hotels, die sich alle im Gewerbegebiet oder seiner näheren Umgebung befinden. Das neueste Hotel wurde im März 2010 neben dem BallhausForum eröffnet und soll in Zukunft erweitert werden (vgl. Kapitel 10.7). Die Hotels werden fast ausschließlich von Geschäftsreisenden nachgefragt, der Urlaubs- und Freizeittourismus spielt in Unterschleißheim praktisch keine Rolle.

14.2 Ziele und Planungskonzept

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind die bestehenden Freizeit- und Erholungsangebote der Stadt und ihrer Umgebung zu stärken.

Ziel ist eine Vernetzung der Erholungsbereiche mit den Siedlungen. Die Optimierung des Wegesystems mit Beschilderung und die bessere Anbindung an die Siedlungskerne gehören zu den zentralen Zielen, um den Fuß- und Radverkehr zu fördern. Neue, attraktive Fuß- und Radwege sollen v.a. entlang der geplanten Achsen entstehen.

Im Riedmoos ist die Förderung der landschaftsbezogenen Erholung wichtig. Die Zielsetzung hierzu ist im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert.

Innerhalb der besiedelten Bereiche sind die öffentlichen Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten, somit kann die Aufenthaltsqualität für Bürger innerhalb der Siedlungsgebiete gefördert werden.

Die Kapazitäten des Friedhofs südlich des Münchner Ring sind ausreichend. Die Stadt hat dennoch eine Erweiterungsfläche westlich des Friedhofs geplant, um eine langfristige Kapazität, auch nach 2025, sicherzustellen.

Freizeitangebote, kulturelle Angebote sowie Übernachtungsmöglichkeiten sollen im Siedlungsgebiet angesiedelt werden. Um die funktionale Verknüpfung zwischen Gewerbegebiet und Ort zu stärken, sollen diese Einrichtungen vermehrt entlang der geplanten Achsen entstehen.

Dabei sollen an der Grünen Achse die bestehenden Grünstrukturen gestärkt werden und konsequent vom Gewerbegebiet bis zum Friedhof Lohhof geführt werden. Der Unterschleißheimer See soll als Erholungsschwerpunkt erhalten bleiben.

Durch die Ballhausachse wird der in seiner Nutzung solitäre Bau an die Wohnsiedlung angeknüpft. Somit können die Bürger die kulturellen Angebote im BallhausForum wahrnehmen und diese zu Fuß und mit dem Rad erreichen. Entlang der Ballhausachse soll verstärkt Gastronomie gefördert werden, um Synergien mit dem BallhausForum besser zu nutzen.

Durch die Erlebnisachse im Norden des Stadtgebietes soll das Gewerbegebiet auch abends erlebbar sein. Hier sollen Diskotheken, Sporteinrichtungen, Gastronomie und Ateliers angeboten werden, durch die gute S-Bahnanbindung ist diese Achse auch für Nicht-Unterschleißheimer attraktiv.

Die Freizeitachse soll die beiden wichtigen Erholungsräume Riedmoos und Sportpark bzw. Berglwald verbinden. Damit soll die Naherholungsfunktion für die Bürger und somit auch die Nachhaltigkeit gestärkt werden.

Kulturelle und gastronomische Angebote sollen auch im alten Dorfkern an der Hauptstraße, in der Bezirksstraße und am Rathausplatz eine Stärkung durch ein zusätzliches Angebot an Gastronomie und Hotellerie erfahren. Die drei Standorte sollen sich durch Individualisierung und gestalterische Aufwertung in Unterschleißheim besonders hervorheben.

14.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der Planzeichnung sind die Achsen als übergeordnete örtliche Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen dargestellt. Wie schon in Kapitel 1.6 erläutert, ragt die Schraffur auch in private Grundstücke hinein. Dies hat allerdings nur einen darstellerischen Charakter.

Die Radwegebeziehungen sind als schwarz gepunktete Linien dargestellt. Bestehende Radwege sind durch neue Radwegebeziehungen sinnvoll ergänzt worden. Neue Radwege sind entlang des geplanten Achsensystems dargestellt. Im Riedmoos soll entlang des Siedlungsbereichs eine Fuß- und Radwegebeziehung ermöglicht werden, sowie im Westen des Stadtgebietes. Diese beiden neuen Fuß- und Radwege sollen das vorhandene Fuß- und Radwegenetz sinnvoll verbinden.

Die Grünflächen sind mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen dargestellt. Sie sind größtenteils aus dem FNP von 1994 übernommen worden. Änderungen ergeben sich am südlichen Siedlungsrand. Hier soll die Grünfläche eine sinnvolle Ortsrandeingrünung und somit einen Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche darstellen, um mögliche Konflikte bezüglich Lärm und Geruch zu vermeiden.

15 Verkehr

15.1 Motorisierter Individualverkehr

15.1.1 Überörtliche Anbindung – bestehende Situation

Unterschleißheim ist durch die Bundesautobahn BAB 92 sowie die Bundesstraße B 13 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahn durchquert das Stadtgebiet auf einer Strecke von ca. 5 km von Nordosten nach Südwesten. Die quer zur Autobahn verlaufende Bundesstraße B 13 führt entlang der nordöstlichen Gemarkungsgrenze in Richtung Garching im Süden beziehungsweise parallel zur Bundesautobahn BAB 9 nach Norden. Die Staatsstraßen St 2342 und St 2053 stellen die Anbindung zu den umgebenden Gemeinden her. Im Kreuzungsbereich der St 2342 mit der Birkhahnstraße wurde kürzlich eine Lichtsignalanlage in Betrieb genommen, um eine verbesserte Verkehrssicherheit und Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer herzustellen und Staus an der Einmündung zu reduzieren.

Die Stadt Unterschleißheim ist über vier Zufahrten an die B 13 angebunden. Die nördlichste Zufahrt an die B 13 befindet sich an der Anschlussstelle zur BAB 92. Aufgrund der Bündelung dieser Anschlussstellen kommt es in diesem Bereich zeitweise zu verkehrlichen Überlastungen. Im Rahmen der Aktualisierung der Verkehrszählungsdaten durch die Dorsch Gruppe BDC Verkehr vom Februar 2013 werden die hohen Belastungen der Anschlussstellen im Bereich der Anschlussstellen der B 13 deutlich. Im Kreuzungsbereich der Anschlussstelle der B 13 an die Autobahn mit der Landshuter Straße kommt es zu einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 39.990 PKW. Im Kreuzungsbereich Kreuzstraße / B13 liegt der Wert bei 29.570 PKW, in den Kreuzungsbereichen Münchner Ring / B13 und Weihenstephaner Straße / B13 immerhin noch bei 25.590 und 21.900 PKW.⁹

15.1.2 Innerörtliche Erschließungsstraßen – bestehende Situation

Die Landshuter Straße (St 2342) bildet zusammen mit dem Münchner Ring und der Bundesstraße B 13 einen Ringschluss leistungsfähiger Straßen, der zur Entlastung des weiteren innerörtlichen Verkehrssystems einen wichtigen Beitrag leistet.

Innerhalb dieses Ringsystems haben die Hauptstraße und die Raiffeisenstraße im Ortsteil Unterschleißheim sowie die Bezirksstraße im Ortsteil Lohhof, eine Haupterschließungsfunktion vor allem für die daran liegenden Geschäftsbereiche und die umgebenden Wohngebiete.

Die Aktualisierung des Verkehrsmodells von Dorsch BDC im Jahr 2013 nennt für einige innerstädtische Straßen in Unterschleißheim Verkehrszunahmen im Vergleich zur damaligen letzten Zählung im Jahr 1999. Dazu gehörten vor allem die Nelkenstraße, die südliche Ingolstädter Straße, sowie die Hauptstraße. Das höchste Verkehrsaufkommen tritt nach wie vor auf dem Münchner Ring und auf der Landshuter Straße auf.

Im Stadtgebiet bestehen für den motorisierten Individualverkehr zwei Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie: Eine Überquerung über die Le-Crés-Brücke am Münchner Ring; die zweite Querung im Bereich des Knotenpunktes an der Haupt-, Raiffeisen- und Bezirksstraße war früher höhengleich mit der Bahnlinie als beschränkter Bahnübergang ausgebildet. Mittlerweile wurde hier eine Unterführung der Straße unter die Bahngleise realisiert. Damit konnten die vor allem in den morgendlichen und abendlichen Spitzenzeiten Rückstaus entlang der Straßen und somit auch die Belastungen der angrenzenden Wohngebiete durch den beschränkten Bahnübergang aufgelöst werden.

⁹ Dorsch Consult DC Verkehr, Aktualisierung Verkehrsmodell, Februar 2013

In den Wohngebieten besteht ein relativ übersichtliches Netz von Haupterschließungsstraßen und Erschließungsstraßen, welches das bestehende Verkehrsaufkommen gut bewältigt. Die Stadt Unterschleißheim baut derzeit die südliche Ingolstädter Straße in zwei Abschnitten aus und reagiert damit auf die erhöhte Verkehrsmenge in diesem Bereich. Im ersten Abschnitt vom Kreuzungsbereich Bezirksstraße bis zum Kreuzungsbereich Kiebitzstraße erfolgt eine Fahrbahnverbreiterung um 1m, sowie die Errichtung eines einseitigen Radschutzstreifens. Diese Bauphase soll noch im Jahr 2017 abgeschlossen werden. Der zweite Abschnitt soll die Fahrbahnbreite vom Kreuzungsbereich Feldstraße bis zum Anschluss an den Münchner Ring auf 7,50m verbreitern. Die Fertigstellung ist bis Mitte 2018 angesetzt.

Das Gewerbegebiet an der BAB 92 ist über die Landshuter Straße (B 13) und über die östliche Carl-von-Linde-Straße und die Nördliche Ingolstädter Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Carl-von-Linde-Straße und die Nördliche Ingolstädter Straße führen teilweise durch Wohngebiete beziehungsweise Mischgebiete, die durch das hohe gewerbliche Verkehrsaufkommen stark belastet werden. Weitere Belastungen angrenzender Wohnnutzungen bestehen im Bereich östlich der Siemensstraße. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes hat kein erkennbares System und erschwert die Orientierung im Gewerbegebiet (vgl. Kapitel 8.1.2).

Das Gewerbegebiet Hartwiesen im Süden ist über die St 2053 an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

15.1.3 Ziele und Planungskonzept

Die Stadt Unterschleißheim strebt eine nachhaltige verkehrliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer störungsfreien Abwicklung des Verkehrsflusses wie auch eines stadtverträglichen Verkehrs an.

Im Besonderen sollen hierbei folgende Ziele verfolgt werden:

- Verbesserung der Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz
- Vermeidung und Verminderung der Verkehrsbelastung von Wohngebieten durch gewerblichen Durchgangsverkehr
- Verbesserung der Orientierung im Gewerbegebiet
- Stadtverträgliche Nahmobilität: Reduzierung des innerstädtischen Kfz-Verkehrs durch sichere Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen und Arbeitsstätten zu Fuß und mit dem Fahrrad auf kurzen Wegen
- Flächige Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten

Planungskonzept

Im Großen und Ganzen ist das bestehende Straßenverkehrsnetz schlüssig und für das zu erwartende Verkehrsaufkommen auch zukünftig ausreichend. Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen sind – mit Ausnahme des Gewerbegebietes an der BAB 92 – deshalb nicht erforderlich. Für die innerörtlichen Erschließungsstraßen außerhalb des Gewerbegebietes bestehen demzufolge keine besonderen Planungsabsichten. Eine klare Hierarchisierung des Straßensystems und eine großflächige Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten sollten auf jeden Fall angestrebt werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele von Unterschleißheim besteht lediglich Handlungsbedarf in den folgenden verkehrlichen Belangen:

Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, BAB 92:

Neuralgischer Punkt für die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist der Anschluss der St 2342 (Landshuter Straße) an die Anschlussstelle der B 13 an die BAB 92. Die Bundesrepublik beabsichtigt, diese Anschlussstelle im Zusammenhang mit dem geplanten sechsstreifigen Ausbau der BAB 92, den aktuellen Leistungsanforderungen entsprechend, neu zu konzipieren. In diesem Zusammenhang soll auch der Anschluss der St 2342 (Landshuter Straße) entsprechend leistungsfähiger ausgebildet werden. Der erste Planfeststellungsentwurf von der Autobahndirektion Südbayern sah einen bestandsorientierten Ausbau der Anschlussstelle Unterschleißheim vor.¹⁰ Ende des Jahres 2016 teilte die Autobahndirektion Südbayern der Stadt Unterschleißheim jedoch mit, dass die ursprüngliche Planung dem prognostizierten Verkehrsaufkommen nicht mehr entspricht und eine Umplanung der Anschlussstelle erforderlich ist. Dies betrifft vor allem den Teilknoten Süd. Durch die zu geringen Aufstelllängen aufgrund der räumlichen Nähe des Knotenpunkts Landshuter Straße / Nördliche Ingolstädter Straße kann hier der Prognoseverkehr voraussichtlich nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden. Der Teilknoten Nord wäre mit zusätzlichen Spurergänzungen grundsätzlich noch leistungsfähig.

Aus diesem Grund soll die Umplanung des Teilknotens Süd mit einer höhenfreien Überführung der B 13 und der Anbindung der Staatsstraße und der Rampe zur BAB 92 über Parallelrampen erfolgen. Zusätzlich dazu sollen am Teilknoten Nord weitere Spurergänzungen realisiert werden. Der Flächennutzungsplan stellt den geplanten sechsspurigen Ausbau der BAB 92 bereits dar, das Planfeststellungsverfahren läuft derzeit. Der Ausbau der Autobahn erfordert einen Eingriff in den Landschaftsraum Riedmoos, bringt aber auch die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen mit sich. Dies kann vor allem für das Siedlungsgebiet Am Weiher zu einer Reduktion der bestehenden Lärmbelastung führen.

Bereits 1982 wurde in einem Raumordnungsverfahren untersucht, ob eine Verbindungsspanne von der BAB 92 zur St 2342 im Bereich Riedmoos zu einer Entlastung des bestehenden Knotenpunktes an der Bundesstraße B 13 führt. Auch in weiteren Verkehrsuntersuchungen von Prof. Dr.-Ing. Kurzak im Juni 2007 und von Dorsch Gruppe DC Verkehr im März 2008 wurden weitere Anschlussstellen in der Höhe von Mittenheim und Feldmoching untersucht. Eine weitere Anschlussstelle an die BAB 92 würde sicherlich zu einer Entlastung der Anschlussstelle der B 13 an die BAB 92 führen. Diese ist jedoch abhängig von weiteren Planungen im Münchner Norden und von der Möglichkeit, Anschlussstellen an die BAB 92 in relativ geringen Abständen zu realisieren. Die Autobahndirektion Südbayern hat deshalb Planungen hierzu bisher nicht eingeleitet. Die Stadt Unterschleißheim hat aber das Ziel, diese Option weiterhin offen zu halten, weshalb das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens von 1992 weiterhin in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

Verkehrskonzept für das Gewerbegebiet an der BAB 92:

Wie im Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet erläutert (siehe Kapitel 8.3), sollen der Verkehrsfluss und die Orientierung innerhalb des Gewerbegebietes verbessert und der gewerbliche Verkehr aus den angrenzenden Wohngebieten herausgenommen werden. Hierfür soll das bestehende Straßennetz schrittweise so ergänzt werden, dass sich ein im Rahmen des Möglichen relativ orthogonales Netz von leistungsfähigen Straßen ergibt. Zusammen mit der vorgeschlagenen Quartiersbildung in Verbindung mit der Ausbildung von differenzierten Plätzen an den Knotenpunkten können die Orientierung erleichtert und die Wohngebiete entlastet werden. Die hierfür vorgeschlagenen Änderungen im Verkehrsnetz des Gewerbegebiets stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Fortführung des Straßenzugs Edisonstraße / Siemensstraße nach Osten mit Anbindung an die Nördliche Ingolstädter Straße auf Höhe der Einmündung der höhenfreien

¹⁰ http://www.abdsb.bayern.de/projekte/planung/planfeststellung_a92_ad-feldmoching_ak-neufahrn.php

Anbindung an die St 2342 / Landshuter Straße: Damit entstehen eindeutige Verkehrsbeziehungen auch zur Anschlussstelle BAB 92, B 13 und St 2342 und eine Entlastung der parallel verlaufenden St 2342 / Landshuter Straße in ihrem östlichen Teilabschnitt. Gleichzeitig kann der gewerbliche Durchgangsverkehr aus dem südlichen Teilabschnitt der Nördlichen Ingolstädter Straße und dem östlichen Teilabschnitt der Carl-von-Linde-Straße und mithin aus den Wohngebieten heraus gehalten werden; diese Straßenabschnitte können anschließend entsprechend verkehrsberuhigt umgestaltet werden.

- Durch die Verlängerung der Johann-Kotschwara-Straße nach Norden bis zur oben erwähnten Siemensstraße soll der östlich davon parallel verlaufende Abschnitt der Siemensstraße, der im der Osten Wohnbebauung liegt, von gewerblichem Durchgangsverkehr befreit werden. Dies fügt sich in die oben dargestellte Erschließungssystematik und auch in das Achsensystem („Erlebnisachse“ am neuen Ausgang des S-Bahnhofs Lohhof) schlüssig ein.
- Anlage von differenziert ausgebildeten Plätzen als Quartiersmitten („Quartiersplätze“) an den Kreuzungspunkten der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen mit den in West-Ost-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen wie in Kap. 8.3 erläutert.

Zur Umsetzung der neu geplanten Straßen und Plätze sind Eingriffe in private Grundstücke erforderlich. Jedoch werden durch die neuen Straßen auch verbesserte Erschließungen, die auch Parzellierungen von bisher sehr großen Grundstücken erst ermöglichen, und somit bessere Entwicklungspotenziale für diese Flächen geschaffen. Durch die Ausbildung von Plätzen und durch die vorgesehene gestalterische und funktionale Verbesserung des Gewerbegebietes insbesondere in diesen Teilbereichen werden diese Grundstücke aufgewertet. Da die vorgeschlagenen Eingriffe vor allem sehr große private Grundstücke betreffen und mithin nur einen sehr untergeordneten Teil dieser Grundstücke betreffen, sind diese Eingriffe angesichts der damit erzielbaren Verbesserungen und Aufwertungen angemessen und vertretbar.

Höhenfreimachung des Bahnübergangs:

Die Höhenfreimachung des Bahnübergangs an der Bezirksstraße auf Grundlage der Planungen des Büros „Wirth / Molenaar“ ist Mitte des Jahres 2015 erfolgt und die Straße ist über die Raiffeisenstraße und die Hauptstraße unterführt. Das Ergebnis wird im Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

15.1.4 Darstellung im FNP

Entsprechend der Hierarchisierung der Straßen sind wichtige Verbindungen zu den örtlichen Hauptstraßen als sonstige wichtige Straßen dargestellt. Untergeordnete Straßen werden als Bestandteil der Bauflächen dargestellt.

Für den 6-streifigen Ausbau der BAB 92 und die Anschlussstelle mit der B 13 und der St 2342 wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, so weit diese mit der neu geplanten Anschlussstelle vorliegen. Der derzeitige Entwurf sieht vor, den Ausbau durch einen verschmälerten Mittelstreifen umzusetzen.

Die im Raumordnungsverfahren untersuchte Spannungsspanne von der BAB 92 zur St 2342 ist als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan hinweislich übernommen.

Dargestellt wird auch die Anschlussstelle an die Ortsumfahrung Oberschleißheim, die Bestandteil einer Planung des Staatlichen Bauamts Freising ist und derzeit erarbeitet wird. Die genaue Lage des künftigen Anknüpfungspunkts zur St 2342 ist derzeit noch nicht absehbar. Die Stadt Unterschleißheim legt jedoch besonderen Wert auf die Belange des Lärmschutzes und die Verträglichkeit mit der näheren Umgebung. Diese Belange sind

auch von der zuständigen Behörde zu beachten. Da der Planungsbereich auf Oberschleißheimer Gebiet liegt, sind hierfür gemeindeübergreifende Bemühungen notwendig, um eine optimale Lösung für die Anwohner zu sichern.

Im Gewerbegebiet an der BAB 92 sind die neu vorgeschlagenen Straßen als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die vorgeschlagenen „Quartiersplätze“ sind überwiegend als Aufweitungen des öffentlichen Straßenraums dargestellt.

15.2 Öffentlicher Personennahverkehr

15.2.1 Gegenwärtige Situation

Unterschleißheim liegt an der Bahnlinie München-Regensburg. Die Bahnlinie ist stark frequentiert. Täglich fahren ca. 250 Züge auf dieser Strecke (Stand: 2011). Die Deutsche Bahn prognostiziert für das Jahr 2025 einen Anstieg des Verkehrs auf ca. 300 Züge.¹¹ Auch die „Machbarkeitsstudie für die Tieferlegung der Bahnstrecke 5500 München-Lands hut-Regensburg im Stadtgebiet Unterschleißheim“ des Ingenieurbüros Möhler + Partner vom Mai 2009 kommt zum Ergebnis, dass die Anzahl der Personenzüge aber auch die der Güterzüge in Zukunft noch steigen werden und somit täglich ca. 310 Züge Unterschleißheim passieren.

Unterschleißheim ist mit der S-Bahnlinie 1 (München Ostbahnhof - Flughafen bzw. Freising) an das Münchner S-Bahn-Netz angeschlossen. Der S-Bahnhof Unterschleißheim befindet sich am Rathausplatz, der S-Bahnhof Lohhof im Norden des Stadtgebietes an der Nördlichen Ingolstädter Straße. Die S-Bahnen fahren an allen Tagen im 20-Minuten-Takt. Die Fahrzeit von Unterschleißheim zum Hauptbahnhof München beträgt 25 Minuten, zum Flughafen München beträgt sie 20 Minuten.

Die S-Bahnhaltestelle Unterschleißheim hat Ausgänge an beiden Enden des Bahnhofs. Die Ausgänge der S-Bahnhaltestelle Lohhof liegen am nordöstlichen Ende des Bahnsteigs. Die mit diesem Bahnhof erschlossenen Wohngebiete und Arbeitsplätze im Gewerbegebiet sind dadurch größtenteils nur umwegig erreichbar, was die Attraktivität einer S-Bahn-Benutzung einschränkt.

Ein Industriegleis zweigt entlang der B 13 in den Süden ab. Auf nachbarlicher Gemarkung führt das Industriegleis zum BMW-Standort im Gewerbegebiet Garching-Hochbrück. Es wird auch zukünftig benötigt.

In Unterschleißheim verkehren die Buslinien 215 und 219. Die Linie 215 fährt einen Rundkurs und verbindet die S-Bahnstationen Lohhof und Unterschleißheim über die Ingolstädter Straße und den Münchner Ring. Sie verkehrt werktags tagsüber alle 20 Minuten und am Wochenende in unterschiedlichen Intervallen, mindestens aber alle 60 Minuten. Die Linie 219 verbindet den S-Bahnhof Unterschleißheim mit der U-Bahnstation Garching-Hochbrück über die Raiffeisenstraße, die Johann-Schmid-Straße und den Sportpark. Werktags tagsüber fährt sie im 10 Minuten Intervall, am Samstag alle 20 Minuten und am Sonntag alle 40 Minuten.

15.2.2 Ziele und Planungskonzept

Unterschleißheim strebt eine Stärkung des ÖPNV an. Ab Dezember 2018 soll die neue Buslinie 218 das östliche Lohhof besser erschließen. Der Verlauf ist vom S-Bahnhof Unterschleißheim über das Gewerbegebiet, der Straßenunterführung, über die Bezirks-

¹¹ DB AG und Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesverkehrswegeplan Schienenverkehr 2011, Juli 2011

straße nach Lohhof geplant. Eine Verlängerung zum Business Campus in Zukunft ist möglich. Darüber hinaus soll eine Verlängerung der Linie 291 von Dachau über Oberschleißheim zum S-Bahnhof Unterschleißheim erfolgen.

Im Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet wird angeregt, am Südkopf des S-Bahnhofs Lohhof einen zusätzlichen Zugang mit Unterführung der Bahngleise zu schaffen, um die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes und der Wohngebiete zu verbessern. Durch diesen ist die Lage der „Erlebnisachse“ definiert. Durch die vorgeschlagene Ergänzung der Wegebeziehungen wird dadurch auch die gewünschte funktionale Vernetzung des Gewerbegebiets mit der Bezirksstraße hergestellt.

Nach intensiven Verhandlungen der Stadt Unterschleißheim mit der Deutschen Bahn wurden mittlerweile Maßnahmen beschlossen, die im Jahr 2018 umgesetzt werden sollen:

- Vollständiger barrierefreier Ausbau an beiden Zugängen des S-Bahnhofs Unterschleißheim und einer zusätzlichen Treppe zur Bushaltestelle an der Süd-Ost-Seite. Die Stadt Unterschleißheim übernimmt dabei Bau und Kosten derjenigen Rampen und Aufzüge, die von der Deutschen Bahn nicht vorgesehen waren.
- Unterführung des S-Bahnhofs Lohhof mit zusätzlichem Zugang im Süden, zwei Aufzügen, einer Rampe am Bahnsteig und einem weiteren Aufzug am P+R-Parkplatz.

Durch die Maßnahmen an den S-Bahnhöfen und dem Ausbau der Buslinien können wichtige Verbesserungen im Bereich des ÖPNV geleistet werden. Durch den zusätzlichen Zugangsbereich am S-Bahnhof Lohhof erreichen die Bewohner der Alexander-Pachmann-Straße den Bahnhof besser und die Barrierefreiheit garantiert eine allgemeine Zugänglichkeit. Mit der Unterführung wird eine weitere Quermöglichkeit der Bahntrasse realisiert und somit das Achsenkonzept im Bereich der Erlebnisachse gestärkt.

Bahn im Tunnel, Höhenfreimachung des Bahnübergangs

Seit mehreren Jahren wird von verschiedenen Bürgerinitiativen aus Lärmschutzgründen die Untertunnelung der Bahnstrecke im Stadtgebiet gefordert. Der Flächennutzungsplan trifft hierzu keine Aussage, da diese Maßnahme mit dem Flächennutzungsplan nicht geregelt werden kann.

Die Stadt Unterschleißheim hat 2009 das Ingenieurbüro Schlegel mit der Untersuchung einer Tieferlegung der Bahnanlage im Stadtgebiet, auch in Teilabschnitten, beauftragt. Dabei wurden unterschiedliche Tunnellängen und Tunnelportale auf ihre Machbarkeit überprüft.

Abhängigkeiten hinsichtlich des Ausbaus der Bahnstrecken bestanden auch wegen der Planungen des Freistaats Bayern hinsichtlich einer besseren Anbindung an den Flughafen München. Seit Februar 2010 ist bekannt, dass diese Anbindung über die S-Bahnlinie S8-Strecke erfolgen soll.

Für die weiteren Planungen der Stadt Unterschleißheim ergeben sich damit folgende Rahmenbedingungen:

- gemäß Flughafengutachten vom Februar 2010 ist vom Fortbestand der Zweigleisigkeit der S1-Strecke im Bereich Unterschleißheim auszugehen
- die Kosten einer städtebaulich wünschenswerten, städtischerseits zu veranlassenden und damit von ihr zu tragenden Tieferlegung der Bestandgleise übersteigen die Finanzkraft der Kommune

Aufgrund obig genannter Gründe wurde von der Stadt Unterschleißheim die Höhenfreimachung des Bahnübergangs im Bereich Bezirksstraße / Hauptstraße und die Umsetzung der Barrierefreiheit an den Bahnhöfen vorrangig verfolgt. Die Höhenfreimachung des Bahnübergangs wurde in Form der Unterführung wie zuvor erwähnt bereits realisiert.

15.2.3 Darstellung im FNP

Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Buslinienetzes sind nicht flächennutzungsplanrelevant und somit nicht in der Planzeichnung dargestellt.

Der Standort der Unterführung am S-Bahnhof Lohhof und damit auch die übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß und Radwegen wurden gemäß den neuen Planungen angepasst. Die S-Bahnhof-Zugänge sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

15.3 Fuß- und Radverkehr

15.3.1 Gegenwärtige Situation

Mit den Nachbargemeinden hat die Stadt Unterschleißheim ein Radverkehrskonzept für den Raum nördlich der Region München erarbeitet. Innerorts ist das Fuß- und Radwegenetz gut ausgebaut. Jedoch gibt es vor allem im Bereich der Bahnquerungen noch Defizite (siehe Kapitel 4.2.1) Bisher verfügt Unterschleißheim im Stadtgebiet über insgesamt drei Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer:

- Am S-Bahnhof Lohhof im Zuge der Nördlichen Ingolstädter Straße: Diese Unterführung einschließlich ihrer Zuwegungen ist jedoch gestalterisch unbefriedigend und unattraktiv.
- Am S-Bahnhof Unterschleißheim: Auch diese Unterführung hat gestalterische Defizite, zudem ist sie schlecht einsehbar. Von der übergeordneten Straße, der Raiffeisenstraße, ist die Unterführung nicht erkennbar und nur über öffentliche Parkplätze erreichbar.
- An der neuen Unterführung im Bereich Bezirksstraße / Hauptstraße

Der Stadt Unterschleißheim plant die Aufstellung eines Mobilitätsplanes. Ein Schwerpunkt dabei wird auch die Radverkehrsförderung gemäß dem Handlungskonzept Fahrrad der Stadt Unterschleißheim sein. Dabei soll auch die Möglichkeit weiterer Querungen der Schienenstrecke für Fahrradfahrer untersucht werden.

Zum Landschaftsraum Riedmoos besteht für den Fuß- und Radverkehr eine Überquerungsmöglichkeit über die Autobahn entlang des Furtwegs. Weitere nahe gelegene Querungsmöglichkeiten in das Erholungsgebiet sind vor allem für die Bewohner in Lohhof nicht gegeben.

15.3.2 Ziele und Planungskonzept

Die Stadt Unterschleißheim ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e.V.

Erklärtes Ziel soll auch in Zukunft ein steigender Anteil der Radfahrer und Fußgänger als Verkehrsteilnehmer sein. Die Entwicklung eines innerstädtisches Fuß- und Radwegekonzeptes mit gut ausgebauten Fuß- und Radwegen sowie attraktiven Wegebeziehungen für den Freizeitverkehr soll den Anteil dieser Verkehrsteilnehmer deutlich stärken.

Hierfür soll das bestehende Radwegenetz zu einem attraktiven, sicheren, schlüssigen und zusammenhängenden Gesamtnetz ausgebaut werden, in das insbesondere die neuen Fuß- und Radwege des Achsensystems einzubinden sind. Dies soll auch die Anbindung zwischen Gewerbegebiet und Ort verbessern.

Zur strategischen Planung des Ausbaus der Radinfrastruktur hat die Stadt Unterschleißheim die Untersuchung „Studie fahrradfreundliche Kommune Unterschleißheim“ beauftragt. Darin werden verschiedene Maßnahmen zur Erreichung des Ziels der Aufnahme als fahrradfreundliche Kommune vorgeschlagen, an die sich die Stadt bei der zukünftigen Radverkehrsplanung orientiert.

Die ersten vorgeschlagenen Maßnahmen aus der Studie hat die Stadt Unterschleißheim bereits umgesetzt. So wurde im Jahr 2016 eine E-Bike-Ladestation am Aquariush eingeweiht, sowie die Einbahnstraße Feldstraße für Fahrradfahrer geöffnet. Für die Jahre 2017 und 2018 sind weitere Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs vorgesehen, z.B. die Errichtung einer Fahrradstation für das MVG-Leihradsystem und die Erweiterung der Fahrradabstellplätze am S-Bahnhof Lohhof. Auch am S-Bahnhof Unterschleißheim werden gemäß einer Bedarfsprüfung für „Bike+Ride-Anlagen“ des Münchener Verkehrs- und Tarifverbunds in Zukunft zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder erforderlich.^{12,13}

Eine Verbindung von der Grundschule an der Ganghoferstraße in Richtung St.-Martinus-Straße und Lilienstraße wäre v.a. für die Schüler eine wichtige Verbindung. Allerdings sind hier Eingriffe in private Grundstücke notwendig und es bedarf einer Erörterung mit den Grundeigentümern.

15.3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Fuß- und Radwege sind in der Planzeichnung als schwarz gepunktete Linie dargestellt. Im Bereich der Achsen sind die Fuß- und Radwege als übergeordnete örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen dargestellt.

15.4 Ruhender Verkehr

Die Stadt hat an beiden S-Bahnhaltestellen ein Park + Ride-Platz-Angebot. Am S-Bahnhof Unterschleißheim stehen insgesamt 139 Stellplätze zur Verfügung, in Lohhof sind es 101 Stellplätze. Am Bahnhof Lohhof ist die Auslastung der Anlage höher als am Bahnhof Unterschleißheim. In Lohhof gibt es teilweise eine Auslastung der Anlage von 100 % zu Spitzenzeiten und die durchschnittliche prozentuale Auslastung hat sich von 75 % im Jahr 2014 auf 81 % im Jahr 2016 erhöht. Am Bahnhof Unterschleißheim liegt die prozentuale Auslastung in etwa konstant bei 77 %. Die Anlage am S-Bahnhof wird verstärkt zur Abdeckung des Kurzparkbedarfs in diesem Bereich (Isar-Amper-Zentrum, Rathaus, Post) genutzt. Die Verwaltungsgesellschaft kontrolliert daher in unregelmäßigen Abständen die Einhaltung der Nutzungsvereinbarungen.¹⁴

Öffentlich ausgewiesene Parkplatzanlagen befinden sich in Unterschleißheim wie folgt an:

- Bezirksstraße
- J.-Schmid-Straße am innerstädtischen Friedhof
- BallhausForum
- Unterschleißheimer See
- Mehrere Parkplatzanlagen und Tiefgarage im Bereich des Rathausplatzes
- Sportanlagen

Für den ruhenden Verkehr bestehen keine neuen Planungsabsichten, die Auswirkungen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan haben.

¹² Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, B+R-Bedarfsprüfung am S-Haltepunkt Lohhof, Aktualisierung aufgrund neuer Gegebenheiten, April 2016

¹³ Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, B+R-Bedarfsprüfung am S-Bahnhof Lohhof, Oktober 2014

¹⁴ P+R Park & Ride GmbH München, Erfahrungsbericht P+R Unterschleißheim, 2016

16 Technische Infrastruktur

Die Sicherstellung der Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation ist genauso Aufgabe der Kommune wie die Sicherstellung der Entsorgung und Verminderung von Abwasser und Abfall im gesamten Stadtgebiet.

Hierzu sind die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen, welche Zustand und Effizienz der Ver- und Entsorgungssysteme bestimmen, dauernd zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

16.1 Energie

Um den Energieverbrauch zu reduzieren, hat der Landkreis München eine Energievision erarbeitet, die Folgendes vorsieht:

- Reduzierung des Energieverbrauchs auf 40 % des heutigen Energieverbrauchs bis zum Jahr 2050
- Diese 40 % sollen ausschließlich durch regenerative Energien gedeckt werden.

Mittlerweile wurde deutlich, dass der Gesamtenergieverbrauch wohl nicht in dem Maße gesenkt werden kann, wie in der Energievision angestrebt wurde. Zwischen 2005 und 2010 hat er im Landkreis sogar um etwa 25 % zugenommen. Dieser Umstand hängt jedoch vor allem mit der rasanten wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis zusammen. Entscheidend wird in Zukunft sein, dass so viel wie möglich des Gesamtenergieverbrauchs aus regenerativen Energien gedeckt werden kann. Dieses Ziel soll im neuen Projekt des Landkreises „29++ Klima. Energie. Initiative“ umgesetzt werden.

Die Stadt Unterschleißheim strebt nach wie vor eine Umsetzung der Ziele aus der Energievision und eine Erhöhung des Anteils an regenerativen Energien für ihr Stadtgebiet an. Zur Umsetzung dieser Ziele wurde ein Energienutzungsplan¹⁵ vom bifa Umweltinstitut erarbeitet, der eine aufeinander abgestimmte und strategische Energienutzungsplanung der Stadt ermöglichen soll.

Für drei wesentliche Punkte werden im Energienutzungsplan Maßnahmenpakete vorgeschlagen:

- Ausbau und Optimierung des Fernwärmenetzes durch Aufstellung eines Wärmekatasters, einen erhöhten Anteil an Wärme aus Geothermie und Optimierung sowie Ausbau des Fernwärmesystems
- Forcierte Strom- und Wärmeeinsparung durch Sanierung von Eigenheimen und Energieberatung außerhalb der Fernwärmeausbaubereiche
- Stärkung der Nutzung der Solarenergie durch die Schaffung von PV-Freiflächenparks auf städtischem und privatem Grund

Für diese Maßnahmen wird im Rahmen des Plans eine detaillierte Umsetzungsstrategie vorgeschlagen, inklusive der Schaffung eines „Kümmerers“ zur Steuerung der einzelnen priorisierten Maßnahmen.

16.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Diese betreibt auch das 110-kV-Netz sowie das Umspannwerk am Furtweg. Dieses soll gemäß der 47. Änderungen des Flächennutzungsplans in die Nähe des Unterschleißheimer Sees

¹⁵ bifa Umweltinstitut, Energienutzungsplan Stadt Unterschleißheim, April 2017

in den Außenbereich verlagert werden. Eine spezielle arteschutzrechtliche Prüfung wurde hierzu durchgeführt und ging in die Planunterlagen ein.

Weitere Umspannstationen / Trafostationen im Stadtgebiet werden auch von der Bayernwerk Netz GmbH betrieben.

Die Schutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 3 m von dem jeweiligen äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5 m.

Zudem sind Masten innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte von Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bohrungen, Bebauungen und Bepflanzungen sowie Verkehrsflächen freizuhalten. Auch die Zufahrten zu den Masten sind permanent zu gewährleisten.

Im Bereich der Kabelleitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägigen Vorschriften in der jeweiligen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Westlich der Autobahn durchqueren von Nord nach Süd drei 110-kV-Stromleitungen das Stadtgebiet, welche im Bereich des Unterschleißheimer Sees zu zwei Leitungen zusammenlaufen.

Zur weiteren Stromversorgung gibt es auf der Flächennutzungsplanebene keine weiteren Planungsabsichten.

Darstellung im FNP

Das Umspannwerk ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlage dargestellt mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

Die Umspannstationen / Trafostationen sind im Flächennutzungsplan mit einem bestimmten Symbol (siehe Zeichenerklärung) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind die unterirdischen 110-kV-Stromkabel und die Freileitungsnetze mit ihren Schutzstreifen dargestellt.

16.1.2 Photovoltaik

Die Stadt Unterschleißheim fördert die Erzeugung von Solarstrom auf ihrem Stadtgebiet. Wie bereits genannt ist diese Förderung und der Ausbau der Photovoltaik in Unterschleißheim auch eine Maßnahme im Energienutzungsplan.

Auf dem Dach der Grundschule an der Johann-Schmid-Straße befindet sich die erste größere Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 60 kW/h, auch auf dem Kindergarten St. Korbinian wurde 2011 eine PV-Anlage installiert. Eine Genehmigung eines Freiflächenparks wurde außerdem bereits westlich der BAB 92 erteilt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden mögliche Flächen für Photovoltaik geprüft. Die geprüften Flächen in Lohhof-Süd und östlich der Autobahn sind aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und aufgrund der Verschattung nicht für Photovoltaikanlagen geeignet. Die Fläche in Riedmoos liegt im Landschaftsschutzgebiet. Grundsätzlich kann man Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wieder herausnehmen. Sollte eine Realisierung von Photovoltaikanlagen im Schutzgebiet angestrebt werden, sind diese Flächen genauer zu prüfen.

Mögliche Flächen für die Erzeugung von Solarstrom befinden sich an beiden Seiten entlang der BAB 92. Eine Aufstellung der Anlagen sollte nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und möglichst außerhalb des Landschaftsschutzgebietes erfolgen. Die Photovoltaikanlagen sollten einen Abstand zur Autobahn von 110 m nicht übersteigen. Bei einer Realisierung von Photovoltaikanlagen innerhalb des Korridors müssen diese Flächen auf deren Eignung genauer untersucht werden. Dies betrifft auch deren teilweise Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet. Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Ziele

Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in Unterschleißheim soll im Zuge der Umsetzung der Ziele aus dem Energienutzungsplan geprüft werden, wo Anlagen für Unterschleißheim möglich sind. Dabei sind für die Errichtung von Solarparks folgende Kriterien zu beachten:

- 20-kV-Anschluss in Nähe
- gute Besonnung
- geringe Bodenqualität
- keine konkurrierenden Anforderungen
- eingeschränkte sonstige Nutzbarkeit
- harmonische Integration in das Landschaftsbild
- bei Eignung; Errichtung an Lärmschutzanlagen der BAB 92 und der Bahn

Des Weiteren ist im Gewerbegebiet ein Einsatz großflächiger Solaranlagen bei Gewerbebauten wünschenswert.

Darstellung im FNP

Potentielle Flächen für Photovoltaikanlagen entlang der Autobahn werden im Flächennutzungsplan als „Mögliche Flächen für Photovoltaik“ durch eine orange gestrichelte Fläche dargestellt.

16.1.3 Wärme

Seit dem Jahr 2003 betreibt die Stadt Unterschleißheim mit Hilfe ihrer Eigengesellschaft GTU Geothermie AG das Geothermieprojekt, als mit der ersten Grundaustufe der Versorgungsbetrieb aufgenommen werden konnte. Die bei der Förderbohrung im Valentinspark vorgefundenen geologischen Verhältnisse bei einer Schüttmenge von rund 100 Litern pro Sekunde und einer Temperatur von 80 Grad des geförderten Thermalwassers lassen energietechnisch eine vorläufige Endaustufe von etwa 33 Megawatt Anschlusswert zu. Dies bedeutet einen Geothermieanteil an der Energieerzeugung von bis zu 70 %.

Im Herbst 2007 wurde das komplette Neubaugebiet an der Südlichen Ingolstädter Straße / Hedwigstraße mit 51 Reihenhäusern und einem Geschosswohnungsbau an die geothermische Versorgung angeschlossen. Zuvor wurde 2005 der Stadtteil Hollern in das Versorgungsnetz der Geothermie eingebunden, wozu das bestehende Nahwärmenetz eines örtlichen Energieversorgers technisch integriert worden ist. Kürzlich konnte der Bürokomplex

an der Konrad-Zuse-Straße 1 an das Leitungsnetz angeschlossen werden sowie die Gebiete an der Feldstraße und an der Siegmundstraße.

Weitere Hauptbereiche der Versorgung sind die Geschossbauten südlich und nördlich des Münchner Rings, alle kommunalen Gebäude im Versorgungsgebiet, das Freizeitbad Aqauriush sowie Schulen und Kindergärten.

Insgesamt waren Ende 2016 242 Wohngebäude, 11 Gewerbe-/ Bürogebäude, 11 kommunale/ öffentliche Gebäude und 6 sonstige Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Damit können bereits jetzt über 30 % aller Haushalte in Unterschleißheim mit regenerativer Fernwärme versorgt werden. Der erzielte Gewinn der GTU Geothermie stieg in den letzten Jahren an. Im Jahr 2015 war der Jahresüberschuss auf 351.000 € angestiegen. Die Überschüsse sollen in Zukunft für den weiteren Ausbau des Leitungsnetzes verwendet werden.

Ziele

Ziel der städtischen Geothermiegesellschaft ist mittelfristig das sukzessive Erreichen der Ausbauplanung. Eine geothermische Versorgung der Wohngebiete westlich der Bahnlinie und die Verdichtung in bestehenden Versorgungsgebieten sollen eine weitere Zielsetzung sein.

In Gewerbegebieten sind durch die Nutzung von industriellen Prozessen hohe Temperaturen notwendig. Diese Prozesswärme kann anschließend für Heizzwecke verwendet werden und stellt ein weiteres wichtiges Energienutzungspotenzial dar.

Darstellung im FNP

Die Versorgungsanlage für Geothermie liegt nördlich des Hallenbades und ist als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“.

16.1.4 Windenergie

Der Bayerische Windatlas lässt ein für moderne Anlagen ausreichendes Windaufkommen erwarten. Die Hauptwindrichtung ist SW. Diese Winde treffen schräg auf die Hügelkante nordwestlich Unterschleißheims, so dass ein kleiner „Seglereffekt“ erwartet werden kann.

Laut einer Vorstudie zu Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen des Büros Wankner und Fischer vom August 2011 kommt bei Einhaltung der Lärmschutzwerte notwendigen Abstände ein Gebiet westlich des Schleißheimer Weihers als Windkraftstandort in Frage.¹⁶ Auf der Fläche können zwei bis max. drei Windkraftanlagen errichtet werden.

Im Zuge der Planung sind jedoch Hindernisse bezüglich der Realisierbarkeit hinsichtlich des Luftverkehrs, der Platzrunde Sonderflugplatz Oberschleißheim, erkannt worden. Die Platzrunde erfordert eine Abstandsregelung von 400m, um Sichtflüge zu ermöglichen. Eine Verlegung der Platzrunde ist auf Grund von Lärmbelastungen für angrenzende bebauten Gebiete und die Nähe zum Flughafen München nicht möglich und wird von Seiten der Kontrollzentrale München voraussichtlich nicht zugestimmt.

Auf eine Darstellung von potentiellen Windkraftstandorten wird daher verzichtet.

¹⁶ Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten BDLA / Stadtplaner, Vorstudie Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen in Unterschleißheim, August 2011

16.2 Wasser und Abwasser

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über ein eigenes Wasserwerk. Das Trinkwasser wird im Wasserschutzgebiet aus fünf Brunnen im Bergwald gefördert. Diese Aufgabe wird vom gegründeten Zweckverband zur Wasserrförderung der Kommunen Ober- und Unterschleißheim wahrgenommen. Die Wasserverteilung obliegt den Stadtwerken.

Unterschleißheim ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn. Die mechanisch-biologische Kläranlage befindet sich bei Grüneck.

Die Kapazitäten der Wasser- und Abwasserversorgung sind auch bei Realisierung der neuen Wohnbauflächen gedeckt.

Darstellung im FNP

Die Versorgungsleitungen sind im Flächennutzungsplan als Einspeisewasserleitung und Hauptverteilerwasserleitung dargestellt.

Das Wasserwerk ist als Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt.

Das Wasserschutzgebiet einschließlich seiner Quelfassung ist in der Planzeichnung eingetragen.

16.3 Abfall

Altglas, Bauabfälle, Bioabfälle, Kunststoffe, Metalle, Verbundstoffe, Altpapier, Restmüll, Sondermüll sowie Sperrmüll u.ä. werden durch den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen entsorgt.

An der Landshuter Straße 2 befindet sich die Wertstoffsammelstelle für Unterschleißheim. Wertstoffe, Holz, Gartenabfälle, Sperrgut, Elektroschrott, etc. werden hier recycelt. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung – Wertstoffsammelstelle“ dargestellt.

Hierzu bestehen im Flächennutzungsplan keine besonderen Planungsabsichten.

16.4 Telekommunikation

Die Versorgung der Telekommunikation ist im Stadtgebiet sichergestellt.

Die Versorgung der neuen Bauflächen erfolgt durch Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Versorgungsnetzes. Die benötigten Flächen und Standorte z.B. für neue Verteilerstationen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Die Stadt Unterschleißheim hat 2004 eine Positivplanung zum Ausbau von Mobilfunkstandorten geplant. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich an folgenden Standorten Mobilfunkmasten:

- Flutlichtmast Hans-Bayer-Stadion
- Mobilfunkanlage an der Landshuter Straße
- Röntgenstr. 7
- Stadionstr. 6
- Biotop an der südlichen Ingolstädter Straße

- Freisinger Str. 5
- Rathausplatz 1
- St.-Benedikt-Str. 1
- Edisonstr. 4
- Carl-von-Linde-Str. 25 und 25a
- Siemensstr. 1
- St.-Benedikt-Str. 1
- Landshuter Straße 26

Im Gemeindegebiet befinden darüber hinaus sich verschiedene Fernmeldekabel der E.On Netz GmbH sowie der Bayernwerk Netz GmbH und Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland.

Darstellung im FNP

Die Mobilfunkanlagen sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden und als Symbol „Mobilfunkanlage“ dargestellt.

17 Technischer Umweltschutz

Siedlungsbereiche stellen mit ihren versiegelten Siedlungsflächen, ihrem Verbrauch an natürlichen Ressourcen, ihrem hohen Abfall- und Abwasseraufkommen und den Emissionen von Haushalt und Verkehr eine hohe Belastung für die Umwelt und für die Bewohner selbst dar.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, im Rahmen seiner Darstellungsmöglichkeiten zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen.

17.1 Altlasten

Im Gemeindegebiet bestehen einige ehemalige Kiesabbauflächen, die zum Teil als Mülldeponien dienten oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurden.

Soweit hierüber Kenntnisse vorliegen, wurden diese im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Valentinspark, nördlich des Münchner Rings
- Kleingartensiedlung, südlich des Münchner Rings
- Nördlich Kreuzstraße, östlich Bebauung Lohhof-Süd
- Südlich Kreuzstraße, im Gewerbegebiet Hartwiesen

Darstellung im FNP

Die Altlasten sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

17.2 Lärmschutz

17.2.1 Verkehrslärm

Aktive Vorkehrungen gegen Lärm zum Schutz neu ausgewiesener Flächen, in denen potenzielle erhebliche Auswirkungen durch eine oder mehrere Lärmquellen verursacht werden, sind im Flächennutzungsplan darzustellen.

Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ mit dem zugehörigen Beiblatt.

Lärmbelastung durch Schienenverkehr

Laut schalltechnischer Untersuchung des Büros Möhler + Partner vom März 2009 und einer aktualisierten Untersuchung desselben Büros vom Mai 2018 werden die überwiegenden Lärmüberschreitungen in der Stadt Unterschleißheim durch den Schienenverkehr verursacht.

Aufgrund von fehlenden Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke werden dort besonders hohe Beurteilungspegel erreicht. Für den Bereich zwischen der Hauptstraße, Raiffeisenstraße und Bezirksstraße werden beispielsweise nachts Pegel von 70-80 dB(A) erreicht. Die Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung liegen für den Zeitraum Nacht bei 57 dB(A) und für den Zeitraum Tag bei 67 dB(A). Beide Grenzwerte werden in Unterschleißheim deutlich überschritten.

Mit der EU-Richtlinie 2002/49/EG wurden die Mitgliedsstaaten verpflichtet, die Lärmbelastung der Bevölkerung in Ballungsräumen, an Hauptverkehrswegen und im Bereich großer Flughäfen zu erfassen und bei problematischen Lärmsituationen Lärmaktionspläne gegen die Lärmbelastung aufzustellen. Die Richtlinie wurde mit den §§ 47a-f BImSchG in nationales Recht umgesetzt.

§ 47d BImSchG erfordert die Aufstellung von Lärmaktionsplänen für Ballungsräumen mit mehr als 100.000 Einwohnern und Hauptverkehrswegen mit mehr als 3 Millionen KfZ pro Jahr und Haupteisenbahnstrecken mit mehr als 3.000 Zügen pro Jahr sowie für Großflughäfen. Die Regierung von Oberbayern hat im Jahr 2014 für den Schienenweg der Bahnstrecke München-Regensburg im Gebiet der Stadt Unterschleißheim einen Lärmaktionsplan erstellt.¹⁷

Im Rahmen des Lärmaktionsplans wird die bestehende Lärmbelastung des Stadtgebiets durch den Schienenverkehr umfangreich dargestellt und mögliche Maßnahmen zur Reduktion des Lärms geprüft.

Am stärksten betroffen vom Lärm sind demnach die Wohngebiete östlich der Bahnstrecke in Lohhof sowie weiter südlich auch die Wohngebiete beiderseits der Bahnstrecke. An den Häusern in der ersten Reihe an der Bahnstrecke werden dort sogar die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchG für Gewerbegebiete von 69 db(A) tagsüber und 59 db(a) nachts überschritten.

Der Lärmaktionsplan stellt Lärmschutzmaßnahmen der Stadt Unterschleißheim vor, die im Rahmen der Bauleitplanung bereits für bestehende Bebauungspläne festgesetzt wurden. Die relevanten Maßnahmen sind zumeist textliche und planzeichnerische Festsetzungen in Bebauungsplänen zu geschlossenen Bauweisen, Unzulässigkeiten von Schlafräumen, dem Einsatz von Schallschutzfenstern, etc.

Seitens der Deutschen Bahn AG wurden bisher keine Lärmschutzmaßnahmen in Unterschleißheim durchgeführt. Im Rahmen des Programms zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen des Bundes sind auch in Unterschleißheim zukünftig Lärmsanierungsmaßnahmen im Sinne von aktiven und/oder passiven Schutzmaßnahmen geplant. Ein Realisierungszeitpunkt ist jedoch noch ungewiss (Stand: 2014).

Eine langfristige und aus lärmschutzfachlicher Sicht die Maßnahme mit dem größten Lärminderungseffekt ist die Verlegung der Eisenbahntrasse in einen Tunnel, bzw. in abgeschwächter Form die Tieferlegung der Trasse im Stadtbereich Unterschleißheims. Aufgrund der hohen Kosten dieser Varianten sind in absehbarer Zeit jedoch keine dieser Planungen umsetzungsfähig.

Lärmbelastung durch Straßenverkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Flächennutzungsplan wurden einzelne Bereiche bezüglich der Straßenverkehrslärmbelastung genauer untersucht, vor allem im Hinblick auf den geplanten 6-spurigen Autobahnausbau, in dessen Zuge auch weitere Lärmschutzmaßnahmen geplant sind.¹⁸

Bereich Kreuzstraße

¹⁷ Regierung von Oberbayern, Lärmaktionsplanung der Regierung von Oberbayern für den Schienenweg Bahnstrecke München-Regensburg im Gebiet der Stadt Unterschleißheim, Bericht vom 31.01.2014

¹⁸ Möhler + Partner, Schalltechnische Untersuchung, Stadt Unterschleißheim, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Bericht Nr. 070-5718-01, Mai 2018

Es wurde gezeigt, dass die Verkehrsbelastung im Bereich Kreuzstraße durch die Erhöhung der Lärmschutzwand zurückgegangen ist, in Abschnitten mit Lärmschutzwand bzw. seitlichem Lärmeintrag jedoch nach wie vor relativ stark ist.

Bereich Landshuter Straße / Furtweg

Die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr werden z.T. durch Wälle und Wände reduziert. Am Furtweg werden ohne den 6-spurigen Ausbau der Autobahn trotzdem nachts Pegel von 50-55 dB(A) erzielt. Durch den geplanten Lärmschutz im Zuge des Autobahnausbaus kann die nächst niedrigere Pegelklasse erreicht werden. Auch die Bebauung am Fastlinger Ring würde von dem geplanten Lärmschutz profitieren.

Riedmoos

Im Ortsteil Riedmoos werden in der Bestandssituation an den nächstgelegenen Fassaden zur Autobahn nachts 60-65 dB(A) erreicht. Durch den geplanten Schallschutz im Zuge des 6-streifigen Ausbaus würden diese Pegelwerte auf 50-55 dB(A), z.T. bis 45-50 dB(A).

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch Lärmkonfliktpunkte in Unterschleißheim ermittelt. Diese sind vor allem an folgenden Orten vorhanden und ergeben sich u.a. durch die Überlagerung des Schienen- und Straßenlärms:

- Bereich Hauptstraße / Raiffeisenstraße / Bezirksstraße (Überschreitung d. Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 9 dB(A))
- Bahnstraße (Überschreitung um 25-30 dB (A))
- Wohngebiet St.-Korbinian-Str. (Überschreitung von 30-35 dB(A) an einzelnen Gebäuden)
- Entlang der Bahnstrecke (ebenfalls Überschreitung d. Orientierungswerte)
- Östl. Münchner Ring (Überschreitung um 16 dB (A))
- Nördl. und Südl. Ingolstädter Str. (Überschreitung von 14 dB(A))

Durch den geplanten Umbau der Anschlussstelle Unterschleißheim inkl. Schallschutzwände wird es an der Konrad-Zuse-Str. um etwa 3 dB(A) leiser. An der nördlichen Ingolstädter Str. kommt es nachts nach wie vor zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von mehr als 10 dB(A). Lärmtechnisch deutlich profitieren wird der Ortsteil Riedmoos vom 6-streifigen Ausbau der A 92 inkl. des geplanten Lärmschutzes. Von dzt. 19 dB(A) Überschreitung reduzieren sich die Überschreitungen an den nächstgelegenen, der A92 zugewandten Fassaden um auf 5-7 dB(A). Auch bei der Wohnbaufläche Am Furtweg, südl. des Umspannwerks ergeben sich im Planfall des Autobahnausbaus nur noch leichte Überschreitungen von 1-3 dB(A)

Das Büro Möhler + Partner hat zur Neuausweisung der Wohnbaufläche südlich des Münchner Rings eine schalltechnische Untersuchung¹⁹ durchgeführt. Aus der Untersuchung vom Juni 2010 geht hervor, dass es im Nahbereich des Münchner Rings Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nacht- und Tagzeitraum gibt. In allgemeinen Wohngebieten betragen die Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Im straßennahen Bereich (in einem Abstand bis ca. 20 m zum Straßenrand) liegen die Überschreitungen bis zu 10 dB(A), während die Überschreitung in einem Abstand zwischen 20 m und 50 m vom Straßenrand entfernt, nur noch 5 dB(A) betragen. Die restliche Fläche des Untersuchungsgebiets ist von Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) und weniger als 55 dB(A) tagsüber (6.00-22.00 Uhr) betroffen.

¹⁹ Möhler + Partner, Schalltechnische Untersuchung, Stadt Unterschleißheim, Wohngebietesausweisung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Bericht Nr. 700-3148, Juni 2010

Trotz Überschreitungen der Orientierungswerte kann hier gesundes Wohnen mit Hilfe der unten angeführten Maßnahmen ermöglicht werden.

Das Gutachten erläutert als eine Maßnahme eine Anordnung der Bebauung mit einem Mindestabstand von 20 m zum Münchner Ring (zum Straßenrand) einzuhalten. Weitere Möglichkeiten, die im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung nicht näher betrachtet wurden, wären beispielsweise die Aufschüttung eines Walls entlang des Münchner Rings, eine Anpassung der Gebäudeanordnung oder auch die Anordnung von Garagen und Carports entlang des Münchner Rings. Eine schalltechnisch günstige Ausrichtung der Grundrisse der betroffenen Wohneinheiten (Ausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume in Richtung der lärmabgewandten Seite), durchgesteckte Grundrisse oder auch Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind ebenfalls alternative bzw. kombinierbare Maßnahmen. Diese Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung im Detail zu prüfen und zu regeln.

Neben den bereits erwähnten Gutachten des Büros Möhler + Partner hat der Landkreis München im Jahr 2015 ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die Karten des Gutachtens zeigen den Beurteilungspegel des Straßenverkehrs am Tag und in der Nacht sowie den Konfliktpegel bei Nacht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Dabei können die Ergebnisse aus den Gutachten der Jahre 2009 und 2010 bestätigt werden. Straßenverkehrsbedingte Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte treten in Unterschleißheim vor allem entlang der Landshuter Straße, dem Münchner Ring und entlang der BAB 92 auf. Auch im Wohngebiet in Lohhof Süd an der Staatsstraße 2053 werden die Grenzwerte an den straßenzugewandten Seiten der Gebäude überschritten.

17.2.2 Gewerbelärm

Zum Teil liegen die gewerblichen Bauflächen in der Nähe von Wohnbauflächen. Diese sollen vor unzumutbaren Immissionen geschützt werden. Dabei können folgende Maßnahmen in Betracht kommen:

- Festlegung von so genannten eingeschränkten Gewerbegebieten, in denen die Emissionen beschränkt sind
- Räumliche und bauliche Schallschutzmaßnahmen
- Sicherung gliedernder Grünflächen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet

Darstellung im FNP

Bestehende Lärmschutzmaßnahmen sowie geplante Lärmschutzmaßnahmen aus FNP-Änderungen sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen und im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Sofern Gewerbegebiete sich in der Nähe von Wohngebieten befinden oder sofern ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, in dem eine Emissionsbeschränkung festgesetzt wurde, erfolgt die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

17.3 Immissionsschutz bei elektronischen Hochspannungsleitungen

Das Stadtgebiet wird in Riedmoos von drei Hochspannungsleitungen gequert, die im Bereich des Unterschleißheimer Sees zu zwei Hochspannungsleitungen zusammenlaufen.

Um den Einfluss elektromagnetischer Felder zu reduzieren, sind gem. § 2 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) Abstände einzuhalten.

Diese betragen in Unterschleißheim:

110-kV-Bahnstromleitung	30,0 m
110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH	30,0 m

Im Bereich der 110-kV-Freileitung sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei Einhaltung der geforderten Abstände ist eine weitere immissionsschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig, da davon auszugehen ist, dass die Anforderungen nach §§ 3 und 4 der 26. BImSchV eingehalten werden. Bei Überschreitung ist die Einhaltung der Grenzwerte gemäß §§ 3 und 4 der 26. BImSchV zu prüfen.

Darstellung im FNP

Die Schutzstreifen entlang der Hochspannungsfreileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

17.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Im Auftrag der Stadt Unterschleißheim hat im Jahr 2011 die udEEE Consulting GmbH in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität München ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Unterschleißheim erstellt.²⁰

Wegen veränderter Rahmenbedingungen für die zukünftige Energieversorgung, wie steigende Energiekosten auf der einen Seite und die klimapolitisch erforderliche Reduktion der Emissionen und des Energieverbrauchs auf der anderen Seite, wurden die vorhandenen Strukturen der Stadt Unterschleißheim untersucht, um sie neu auszurichten.

Die Stadt Unterschleißheim hat sich hierzu der Energievision des Landkreises München angeschlossen, bis zum Jahr 2050 60% der heute benötigten Energie einzusparen und den verbleibenden Energiebedarf durch erneuerbare Energien bereitzustellen. Ziel des Konzepts ist die Entwicklung nachhaltiger und klimaschutzorientierter Strategien auf der Basis einer umfassenden Analyse der kommunalen Rahmenbedingungen.

Das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept zeigt für die Erreichung der Ziele mögliche Energieeffizienz Potenziale, Möglichkeiten der Gebäudesanierung und die Potentiale der erneuerbaren Energieerzeugung auf. Ein Wärmeatlas, welcher den Wärmebedarf der unterschiedlichen Gebäudetypen und Zonen darstellt, kann in den Planungsprozess der Stadtverwaltung integriert werden z.B. für die Erweiterung der Fernwärme.

Abschließend legt das Konzept einen Maßnahmenkatalog vor, mit denen die energetischen Ziele erreicht werden sollen. Da der kommunale Energieverbrauch selbst nur etwa 5% des gesamten Energieverbrauchs ausmacht, wird deutlich, dass eine erfolgreiche Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzepts nur durch eine breite Akzeptanz erzielt werden kann.

²⁰ udEEE Consulting GmbH, Technische Universität München, Integriertes Energie und Klimaschutzkonzept für die Stadt Unterschleißheim, August 2011

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind nicht flächennutzungsplanrelevant und werden daher nicht in der Planzeichnung dargestellt.

17.5 Baubeschränkungshinweis gem. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie

Im Flächennutzungsplan wird ein Baubeschränkungshinweis aufgrund der Einführung EU-Seveso-III-Richtlinie ins Deutsche Recht vom 14. Januar 2017 hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigungsverfahren aufgenommen. Dabei sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, innerhalb der Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan weist auf die Pflicht der Bauantragsteller hin, die im § 1, (6), Nr. 7, Buchst. J obengenannten Belange bei den anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Keine der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen neuen Wohnbaugebieten wird von dieser Baubeschränkung berührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einrichtungen des sozialen Lebens im Zuge der Erlebnisachse sowie schutzbedürftige Bauvorhaben in der Baubeschränkungszone nur vorbehaltlich einer vorliegenden Baugenehmigung und einer Vereinbarkeit mit Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie sowie mit § 3 Abs. 5d des BImSchG zulässig sind. Die Vereinbarkeit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen.

18 Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan

Entwicklung südlich des Münchner Rings

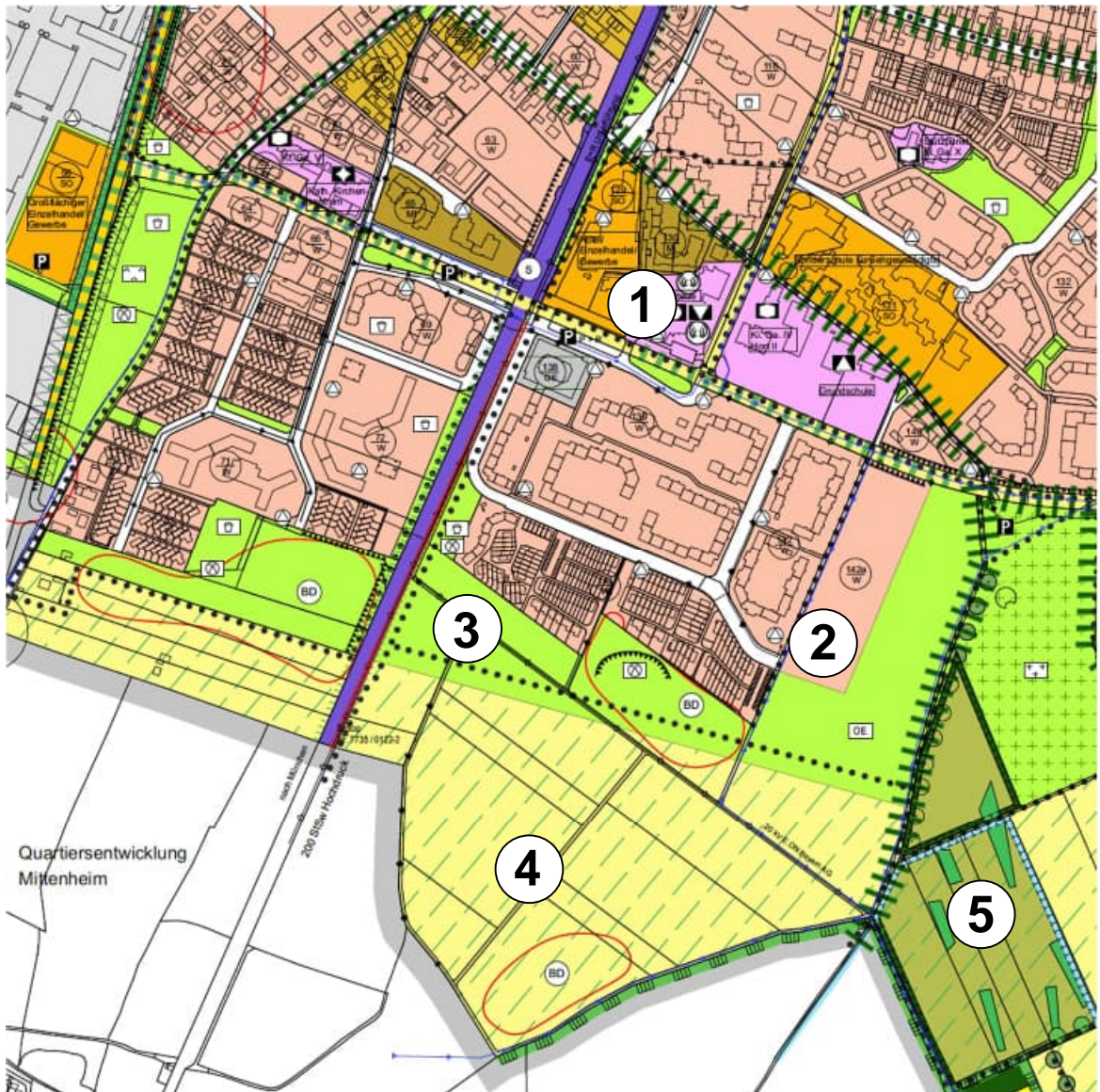


Abb. 23: F-Plan Ausschnitt – südlich Münchner Ring

- ① Bedingt durch Privatisierung - Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche „Post“ in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hotel/Einzelhandel/Gewerbe“
- ② Ausweisung von ca. 2,3 ha neuer Wohnbauflächen
- ③ Ortsrandbegrünung und neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Grünflächen
- ④ Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion
- ⑤ Auf die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstung wird verzichtet. An dieser Stelle wurden Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB realisiert. Bestehende Gehölzstrukturen wurden mit in die Planzeichnung aufgenommen.

Entwicklung Sportpark

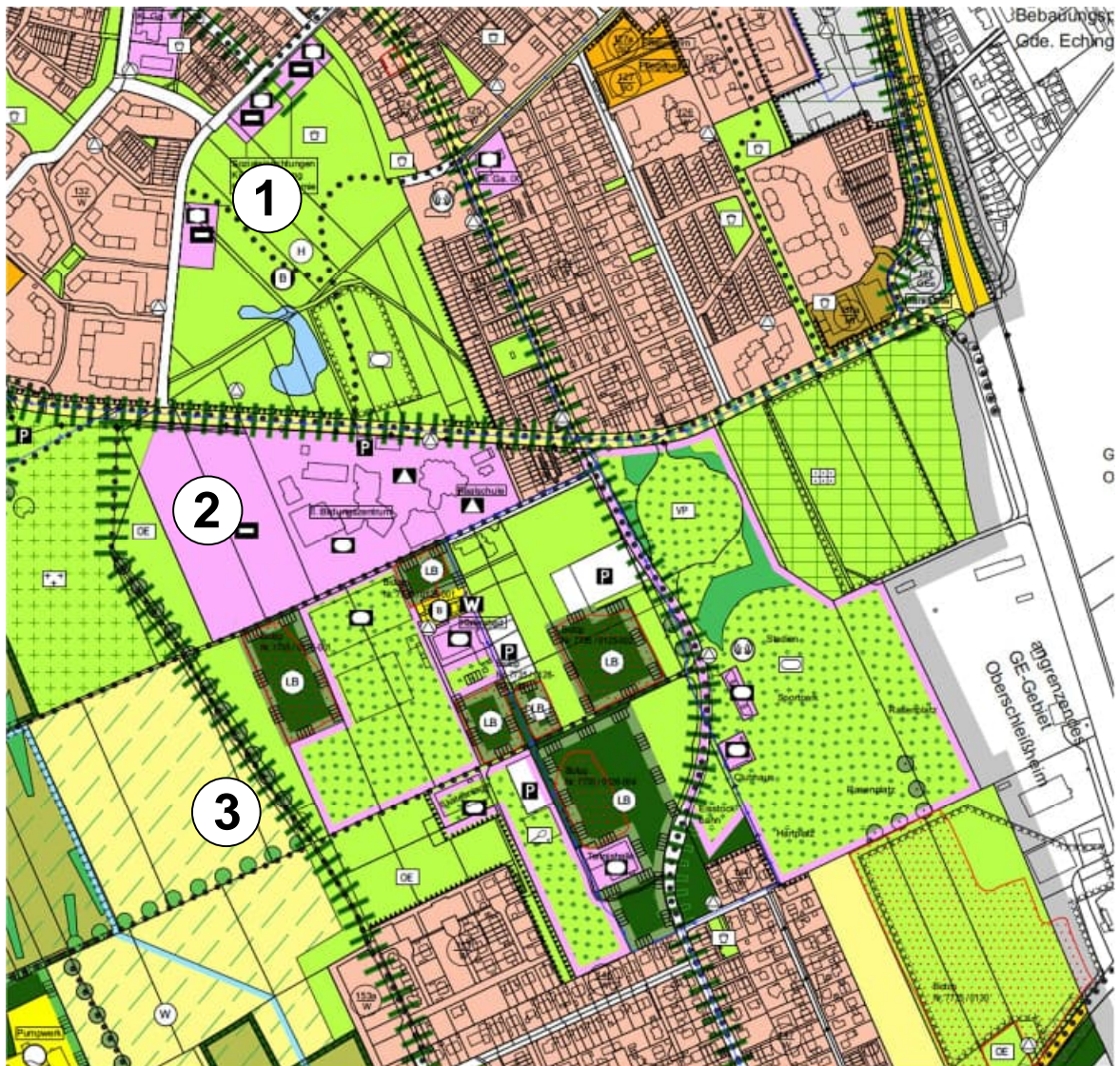


Abb. 24: F-Plan Ausschnitt – Sportpark

- ① Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen im Valentinspark
- ② Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildung und Kultur“ um ca. 33.500 qm
- ③ Ortsrandbegrünung westlich des Sportparks

Entwicklung Lohhof-Süd

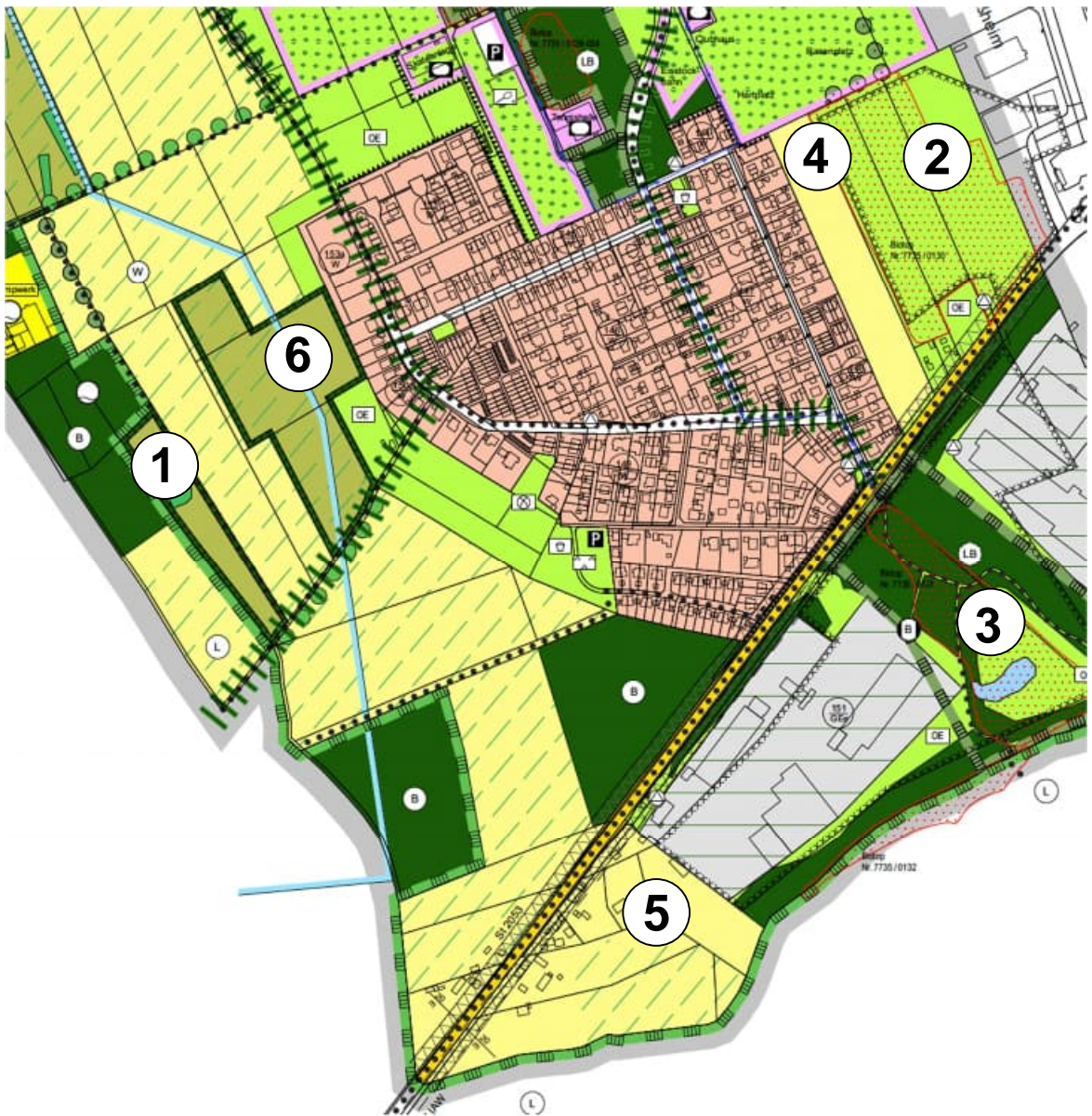


Abb. 25: F-Plan Ausschnitt – Lohhof Süd

- ① Auf die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstung wird verzichtet. An dieser Stelle wurden Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB realisiert.
- ② Die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstungsfläche wird herausgenommen und in eine Grünfläche umgewidmet
- ③ Die Darstellungen als Grünflächen werden in der Neuaufstellung ergänzt durch zusätzliche Waldflächen
- ④ Darstellung der Fläche östlich des Wohngebiets in Lohhof Süd als Landwirtschaftsfläche
- ⑤ Anpassung der Landwirtschaftsfläche an den Bestand
- ⑥ Darstellung der Ausgleichsfläche für den Gewerbepark westlich der Landshuter Straße

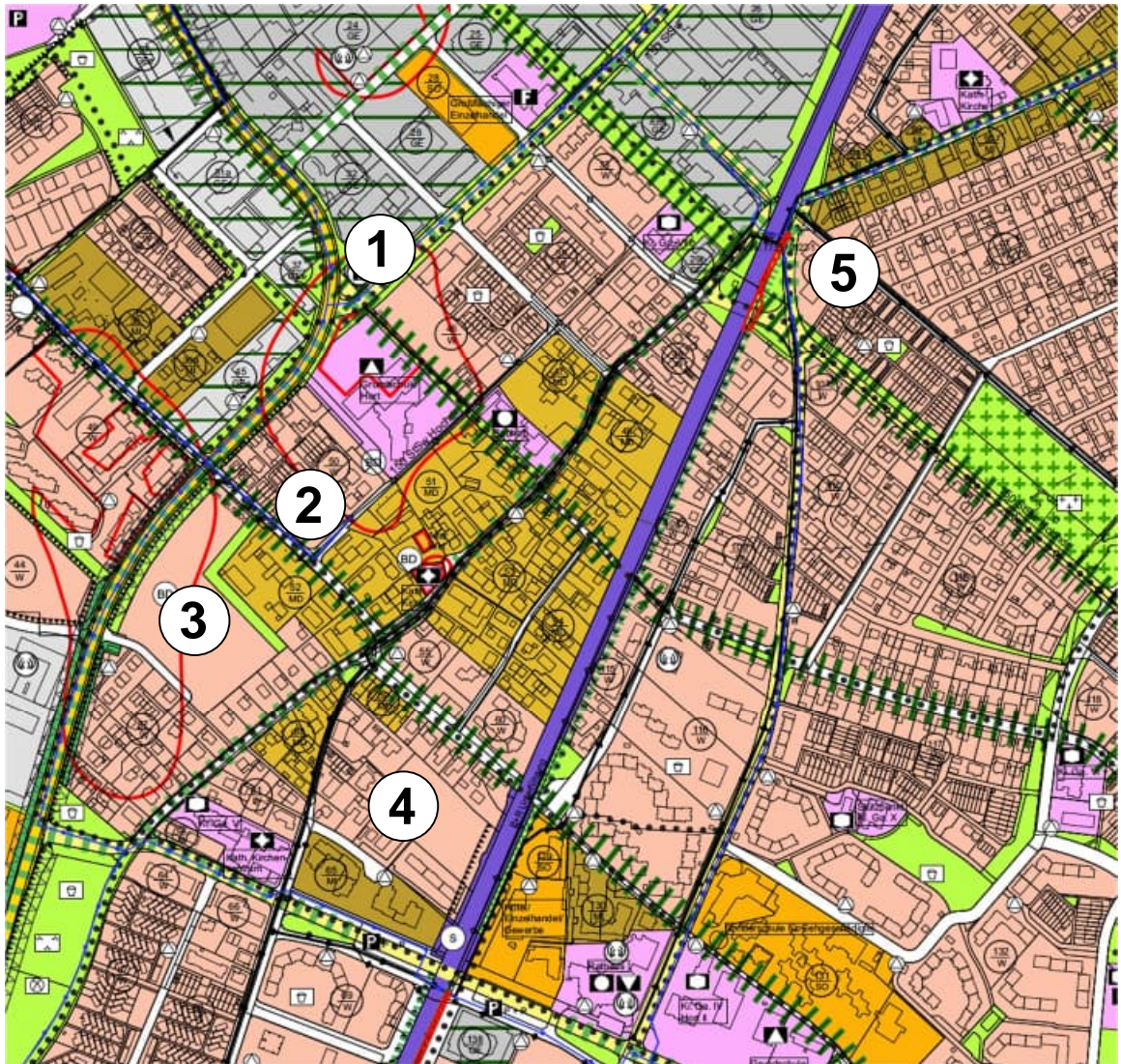
Entwicklung Hauptstraße (alter Dorfkern)

Abb. 26: F-Plan Ausschnitt – alter Dorfkern

- ① Zur Unterstützung der „Ballhausachse“ soll zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule und der Wohnbaufläche eine Grünfläche geplant werden, um den Fuß- und Radweg in diesem Bereich attraktiver gestalten zu können.
- ② Der Charakter des Dorfkerns hat sich im Wesentlichen zu einer Wohngegend entwickelt. Vereinzelt sind noch landwirtschaftliche Höfe vorhanden. Ziel ist es, den Dorfkerncharakter entlang der Hauptstraße zu halten und den Straßenzug städtebaulich aufzuwerten. Die vorhandene Wohnsiedlung im Bereich des Dorfkerns wird umgewidmet zur Wohnsiedlung, da dies auch in den nächsten Jahren so Bestand haben soll.
- ③ Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche (ca. 2,4 ha).
- ④ Erweiterung der Wohnbaufläche W 63 (ca. 3.000 qm) und Darstellung von Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie
- ⑤ Verbindung Dieselstraße und Friedhofstraße

Entwicklung Bezirksstraße

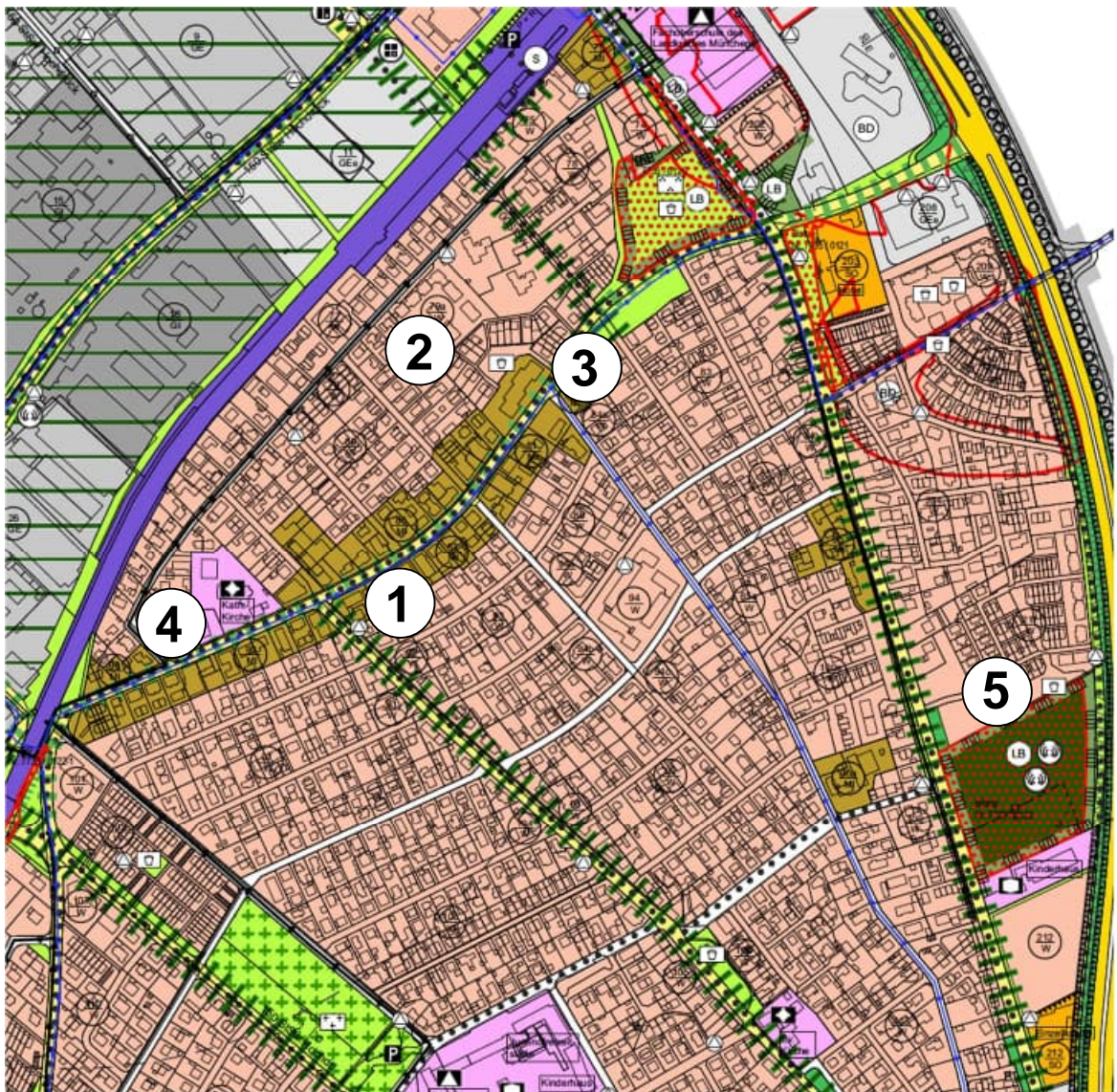


Abb. 27: F-Plan Ausschnitt – Bezirksstraße

- ① Gemäß den Maßnahmen, die in Kapitel 9 „Nahversorgung und Einzelhandel“ erläutert sind, soll die Bezirksstraße aufgewertet werden.
- ② Die Sondergebietsfläche des ehemaligen Pflege- und Seniorenzentrums „Haus am Lohwald“ wird in Wohnbaufläche umgewidmet. Das Pflege- und Seniorenzentrum ist in den Margaretenanger umgezogen und ist dort als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pflegeheim dargestellt.
- ③ Die im FNP von 1994 dargestellten Mischgebiete im rückwärtigen Bereich der Bezirksstraße, am Maxfeldhof, dienen ausschließlich dem Wohnen und werden aufgrund dessen in Wohnbauflächen umgewidmet.
- ④ Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf und Kultur (ca. 1.600 qm).
- ⑤ Anpassung der Wohnbaufläche an die vorhandenen Gegebenheiten - Erweiterung um ca. 0,3 ha im südwestlichen Bereich.

Entwicklung Gewerbegebiet (Nördlicher Teil)



Abb. 28: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie

Übergeordnete örtliche Grünverbindung entlang der Achsen und Verbesserung der Grün-
ausstattung auch auf den privaten Grundstücken. Die Plätze entlang der Achsen dienen
dem GE-Standort als Orientierungsmerkmal, aber auch als wichtige Kommunikations- und
Erholungsfläche der dort arbeitenden Bevölkerung.

- ① „Dorfachse“ – Herausnahme des gewerblichen Verkehrs
- ② „Erlebnisachse“ – Konzentration von Freizeitnutzungen wie Diskotheken, Gastronomie, Ateliers, Sporteinrichtungen
- ③ Optimierung der Anschlussstelle in Hinblick auf Leistungsfähigkeit und Orientierung
- ④ Neue Erschließung im Gewerbegebiet
- ⑤ Zweiter S-Bahnzugang zum Gewerbegebiet und zum Ort
- ⑥ Umwidmung des Mischgebietes im Bereich der neuen Erschließung in Gehölzflächen
- ⑦ Die Änderung zum Dorfgebiet „Inhauser Moos“ wird nicht mehr vorgenommen

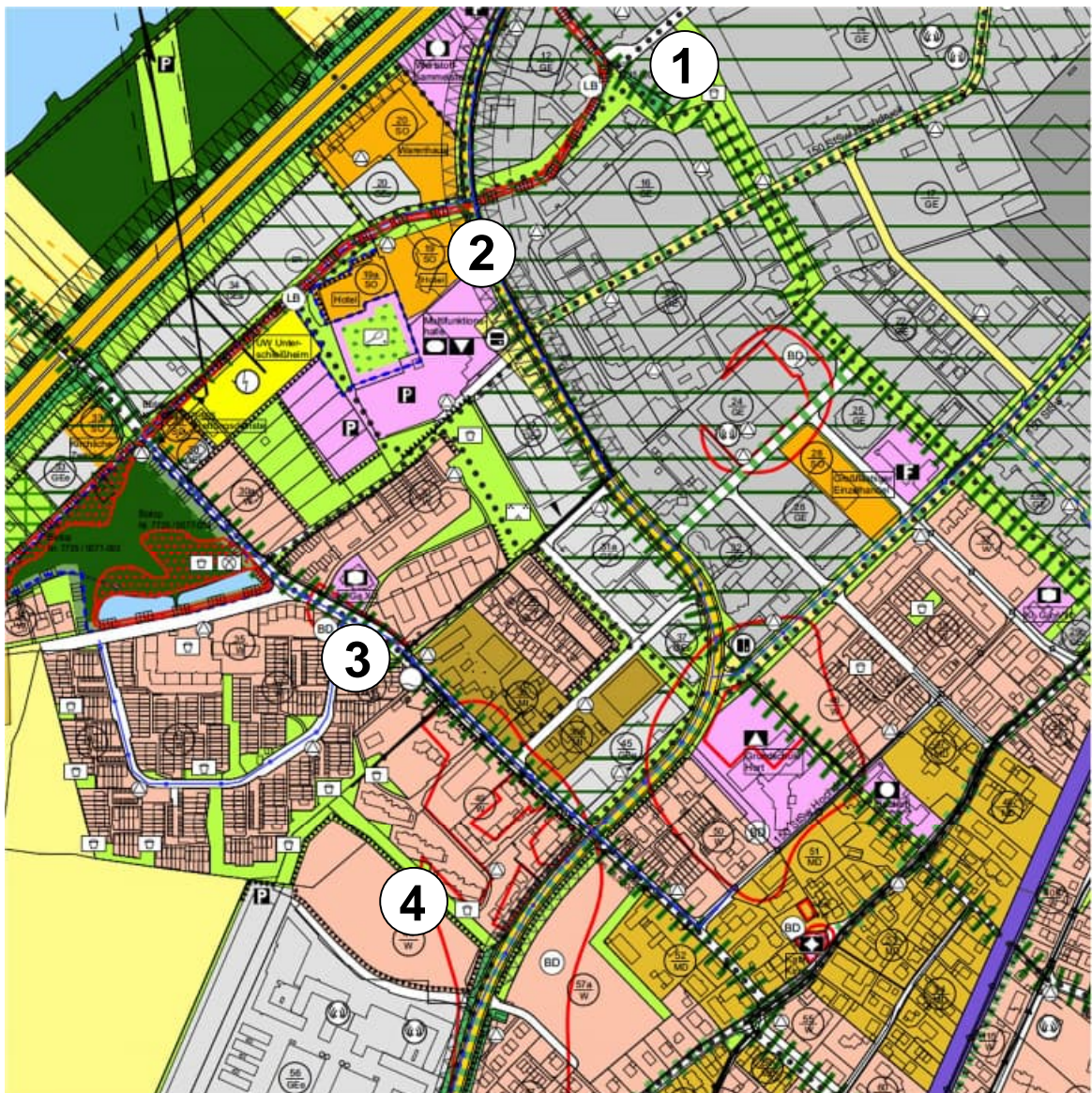
Entwicklung Gewerbegebiet (Südlicher Teil)

Abb. 29: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie

Wie im nördlichen Teil – Örtliche Grünverbindung entlang der Achsen. Die unterschiedlichen Plätze entlang der Achsen dienen dem GE-Standort als Orientierungsmerkmal, aber auch als wichtige Kommunikations- und Erholungsfläche der dort arbeitenden Bevölkerung.

Die Grünausstattung, auch auf den privaten Grundstücken, soll verbessert werden und ist somit als Ziel in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans definiert.

- ① „Grüne Achse“ – Weiterentwicklung der bestehenden Grünstruktur
- ② „Ballhausachse“ – Verbindung des Ballhauses mit dem Dorfkern und weiter mit dem Ort
- ③ „Freizeitachse“ – Verbindung des Sportparks mit dem Unterschleißheimer See. Entwicklung von Freizeitangeboten entlang der Achse
- ④ Ausweisung von ca. 3,6 ha neuer Wohnbaufläche

Entwicklung Unterschleißheimer See

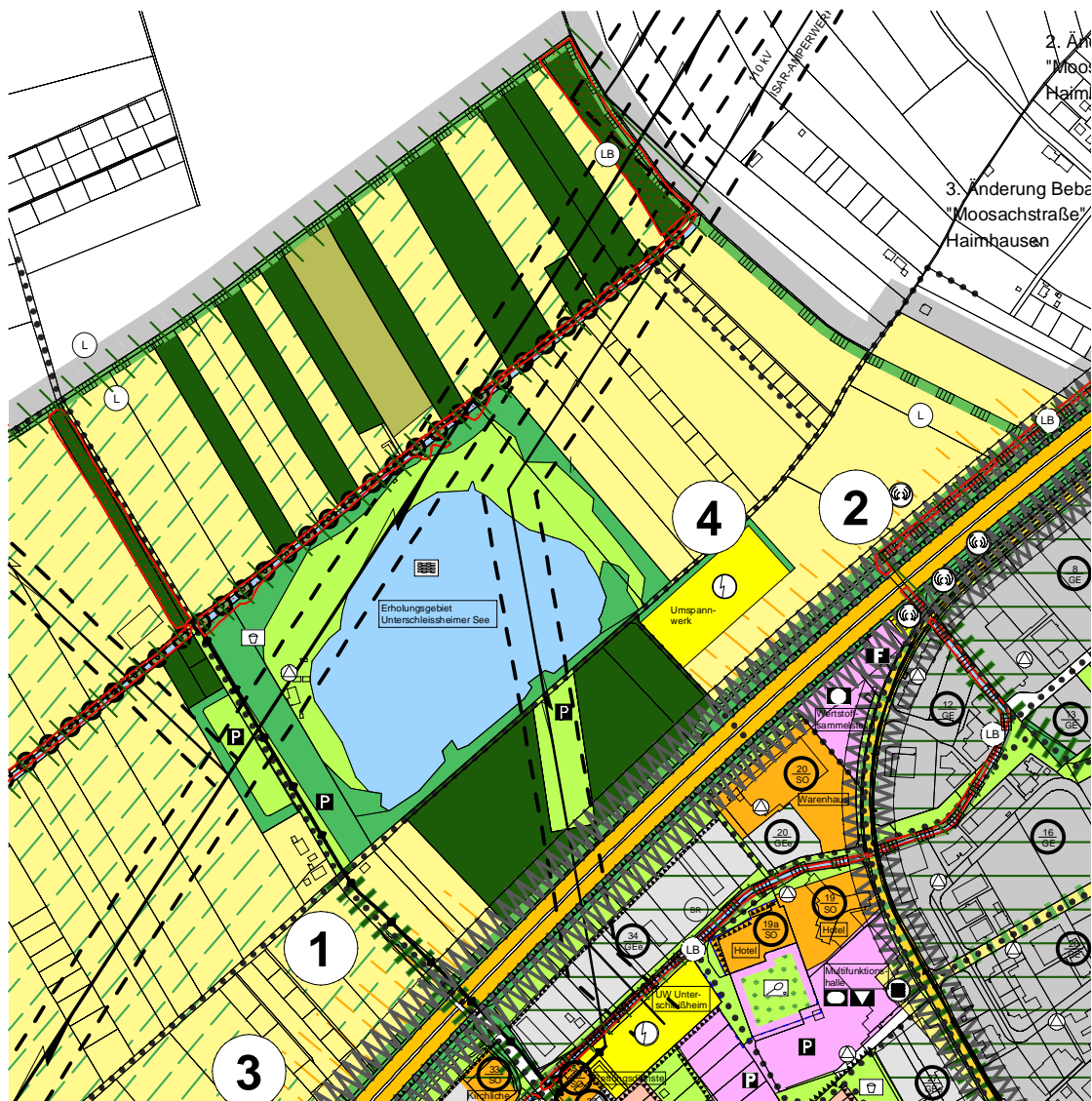


Abb. 30: F-Plan Ausschnitt – Unterschleißheimer See

- ① Örtliche Grünverbindung auch über oder unter der Autobahn an „Grüner Achse“
- ② Darstellung bevorzugter Standorte für Photovoltaik
- ③ Darstellung bevorzugter Standorte für Photovoltaik gem. 48. Flächennutzungsplanänderung
- ④ Ausweisung von ca. 1,3 ha Fläche für die Verlagerung des Umspannwerks nördlich der BAB 92 gem. 47. Flächennutzungsplanänderung

Entwicklung östlich der BAB 92

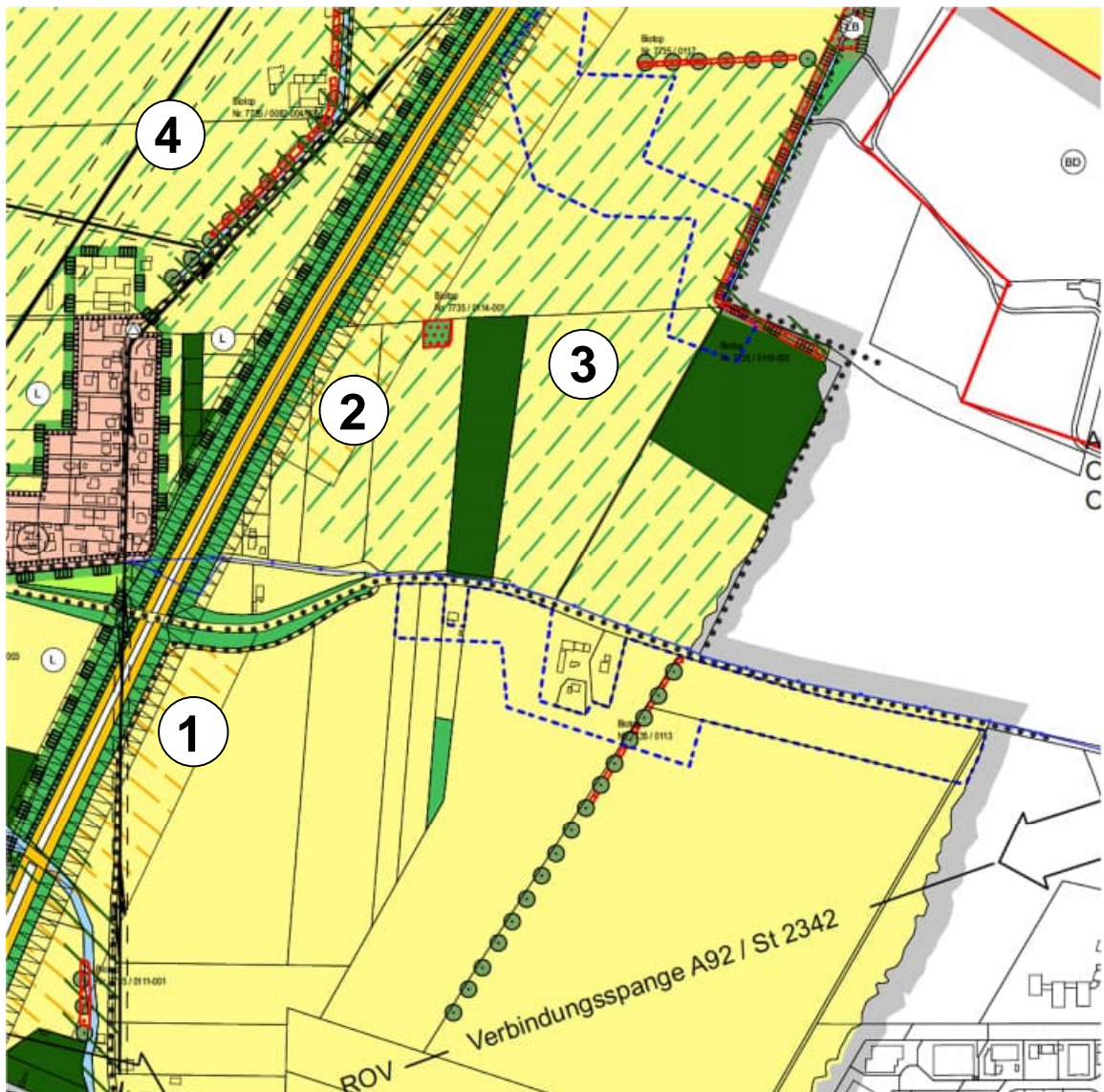


Abb. 31: F-Plan Ausschnitt – Photovoltaik östlich der BAB 92

Darstellung von bevorzugtem Standort für Photovoltaik

- ① Südöstlich der Autobahnquerung Birkhahnstraße
- ② Nordöstlich der Autobahnquerung Birkhahnstraße

Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion

- ③ Nördlich der Birkhahnstraße
- ④ Nördlich der Siedlung Riedmoos

Entwicklung Riedmoos

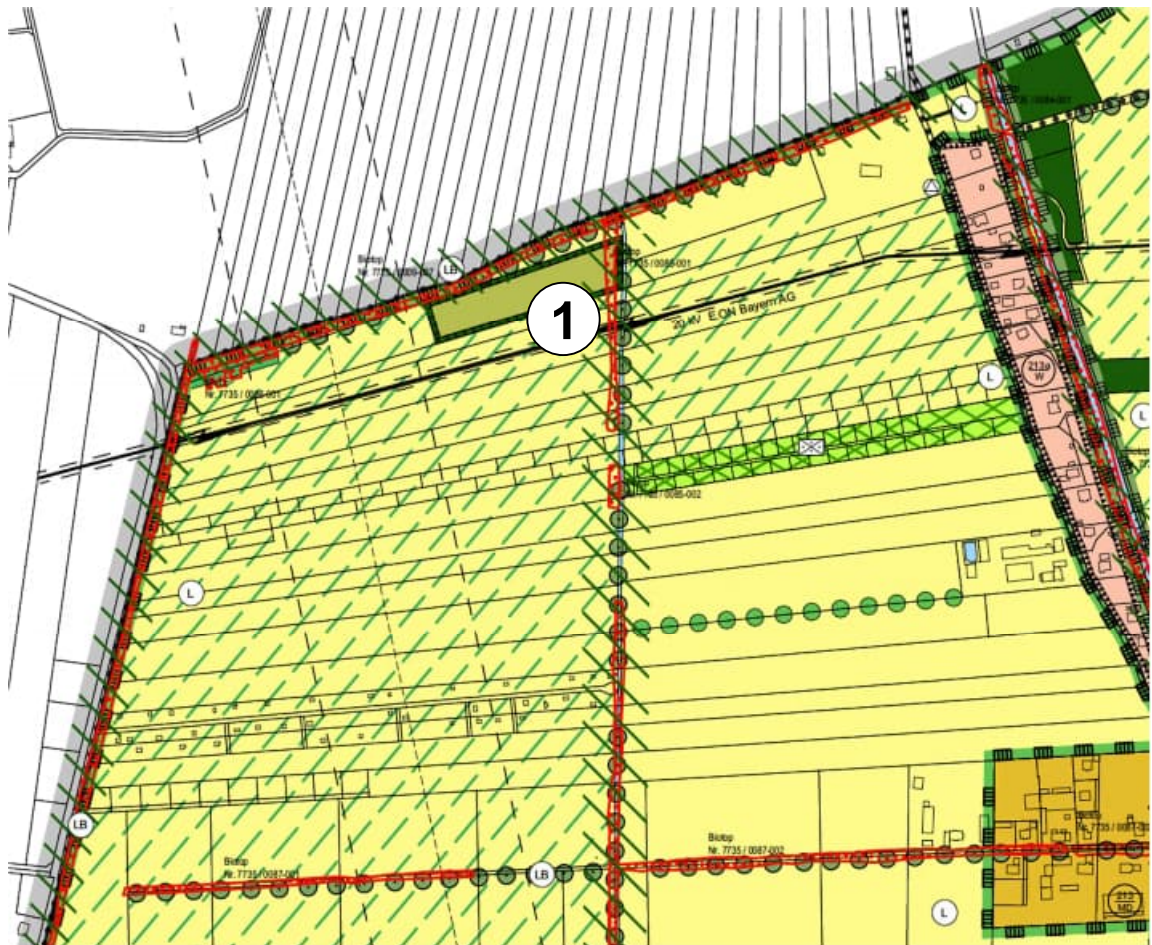


Abb. 32: F-Plan Ausschnitt – Ausgleichsfläche Riedmoos

- ① Darstellung einer ca. 1,3 ha großen Ausgleichsfläche für die Verlagerung des Umspannwerks gem. 47. Flächennutzungsplanänderung

19 Flächenbilanz

Im Flächennutzungsplan ist das 1.493 ha große Stadtgebiet mit folgenden Nutzungsarten dargestellt:

Tab. 15: Flächenbilanz

Nutzung	Umfang	Fläche in %
Bauflächen	457,59 ha	30,6%
Wohnbauflächen	260,72 ha	17,5%
Mischgebiet	15,99 ha	1,1%
Dorfgebiet	29,62 ha	2,0%
Gewerbeflächen	139,61 ha	9,3%
Industrieflächen	11,65 ha	0,8%
Sonderbauflächen	15,75 ha	1,1%
Gemeinbedarfsflächen	31,49 ha	2,1%
Verkehrsflächen	87,41 ha	5,9%
Autobahn	12,86 ha	0,9%
Bundesstraße	7,46 ha	0,5%
Straßen überörtlich	7,31 ha	0,5%
Straßen örtlich	21,03 ha	1,4%
Straßen sonstige	29,29 ha	2,0%
Bahnfläche	8,62 ha	0,6%
Plätze	0,84 ha	0,1%
Ver- und Entsorgungsflächen	3,78 ha	0,3%
Grünflächen	136,89 ha	9,2%
Grünflächen	91,50 ha	6,1%
Sportflächen	19,48 ha	1,2%
Kleingärten/Eigentümergeärten	15,56 ha	1,0%
Friedhöfe	9,25 ha	0,6%
Wasserflächen	19,68 ha	1,3%
Landwirtschaftliche Flächen	635,86 ha	42,5%
Wald- und Gehölzflächen	105,18 ha	7,0 %
Wald	71,38 ha	4,8%
Gehölz	33,8 ha	2,2%
Gesamt	1493,63 ha	100,0%

20 Eingriff- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds soweit wie möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Die Frage, welche Eingriffe mit den zusätzlichen Bauflächen verbunden sein werden, kann erst verbindlich im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt werden. Im Umweltbericht, der der Begründung beiliegt, wird versucht, den voraussichtlichen Bedarf an Ausgleichsflächen abzuschätzen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat am 11.09.2017 die Fortschreibung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenkonzepts in der Fassung vom 11.09.2017 beschlossen. Ziel des Konzepts ist es ein städtisches Ökoflächenkatasters mit Ökokonto in den Ortsteilen Lohhof-Süd, Riedmoos und Unterschleißheimer See aufzubauen, um Kompensationsmaßnahmen gezielt zu lenken und auf die in diesem Konzept entwickelten Ausgleichsflächen zu konzentrieren, die im Gemeindegebiet Unterschleißheim liegen. Die Stadt erwirbt langfristig Flächen, um das geplante Konzept umsetzen zu können.

21 Realisierung

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans soll für die Stadt Unterschleißheim der Entwicklungsrahmen für voraussichtlich 15 bis 20 Jahre festgelegt werden. Eine Realisierung neuer Darstellungen wird nach dem konkreten Bedarf sowie nach finanziellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Stadt entsprechend erfolgen. Die Stadt Unterschleißheim geht dabei davon aus, dass die Realisierung der Planungsabsichten in den meisten Fällen die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen erforderlich machen wird. Die notwendigen Beschlüsse werden zu gegebener Zeit gefasst werden.

Im Zuge der dann erforderlichen Planverfahren können die Einzelheiten der jeweils beabsichtigten Nutzung geklärt werden, so dass detaillierte Darstellungen bereits im Flächennutzungsplan nicht erforderlich sind.

Ergänzend zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird die Stadt Unterschleißheim prüfen, ob durch informelle Planungen wie z.B. der Realisierung des Rahmenkonzeptes für das Gewerbegebiet, Rahmenplanungen und städtebauliche Konzepte für neue Wohngebiete und den Einsatz verfügbarer Rechtsinstrumente eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und unterstützt werden kann.

Unterschleißheim, den 24.01.2022


Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Anmerkungen

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 24.01.2022 wurde am 03.02.2022 vom Stadtrat Unterschleißheim gefasst.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.01.2021 wurde mit Bescheid des Landratsamtes München AZ: 4.1-0029_000/10/Flächennutzungsplan Unterschleißheim vom 06.10.2022 erteilt.

Die ortsübliche Bekanntmachungen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes fand vom 22.12.2022 mit 19.01.2003 statt. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung über die Genehmigung am 22.12.2022 wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.01.2022 rechtswirksam.

22 Quellenverzeichnis

- Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung, Konzeption zur Weiterentwicklung der Seniorenarbeit in der Stadt Unterschleißheim, Februar 2017
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013
- bifa Umweltinstitut, Energienutzungsplan Stadt Unterschleißheim, April 2017
- CIMA, Standortgutachten zur Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs in Unterschleißheim, Februar/März 2007
- DB AG und Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesverkehrswegeplan Schienenverkehr 2011, Juli 2011
- Dynamis – Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH, Gewerbegebiet Unterschleißheim, Machbarkeitsstudie zur Aufwertung des Gewerbegebietes, 1999
- Möhler + Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung – Stadt Unterschleißheim- Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Bericht Nr. 070-5718-01, Mai 2018
- Möhler +Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung – Stadt Unterschleißheim – Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes – Lärmkartierung der bestehenden Schallsituation, Bericht Nr. 700-2741, März 2009
- Möhler +Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, Machbarkeitsstudie für die Tieferlegung der Bahnstrecke 5500 München-Landshut-Regensburg im Stadtgebiet Unterschleißheim, Mai 2009
- Möhler +Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung, Stadt Unterschleißheim, Wohngebietsausweisung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Bericht Nr. 700-3148, Juni 2010
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, B+R-Bedarfsprüfung am S-Bahnhof Lohhof, Oktober 2014
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH, B+R-Bedarfsprüfung am S-Haltepunkt Lohhof, Aktualisierung aufgrund neuer Gegebenheiten, April 2016
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, p 08/9 Planungshilfen für die Bauleitplanung
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschleißheim, 1991
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und SAGS GbR, Landkreis München, Schulbedarfsplanung Fortschreibung 2017, August 2017
- P+R Park & Ride GmbH München, Erfahrungsbericht P+R Unterschleißheim, 2016

Regierung von Oberbayern, Lärmaktionsplanung der Regierung von Oberbayern für den Schienenweg Bahnstrecke München-Regensburg im Gebiet der Stadt Unterschleißheim, Bericht vom 31.01.2014

Regionaler Planungsverband München, Regionalplan der Planungsregion 14, 2014

Stadt Unterschleißheim, Jahresbericht 2007 und 2009

Stadt Unterschleißheim, Bürgerinfo, Wissenswertes über die Stadt Unterschleißheim, 2008

Stadt Unterschleißheim, Unterschleißheimer Zeitspiegel 2016/2017

udEEE Consulting GmbH, Technische Universität München, Integriertes Energie und Klimaschutzkonzept für die Stadt Unterschleißheim, August 2011

Wankner und Fischer Landschaftsarchitekten BDLA / Stadtplaner, Vorstudie Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen in Unterschleißheim, August 2011

<http://www.unterschleissheim.de>

<http://www.statistik-bayern.de>

<http://www.mvv-muenchen.de>

<http://www.region-muenchen.de>

23 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan der Flächennutzungsplanänderungen (abgeschlossene und im Verfahren befindliche Änderungen)	3
Abb. 2: Beschäftigte in Unterschleißheim nach Wirtschaftssektor, DRAGOMIR STADTPLANUNG (Datenquelle: Statistik Kommunal).....	10
Abb. 3: Siedlung um 1919 (Bayer. Vermessungsamt München).....	11
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan München (RP 14), 2014	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 5: Lage der Boden- und Baudenkmäler in Unterschleißheim und Umgebung.....	19
Abb. 6: Rahmenkonzept Gewerbegebiet - Leiterplan, DRAGOMIR STADTPLANUNG.....	33
Abb. 7: Einwohnerentwicklung 1970 bis 2015 (Datenquelle: Statistik kommunal).....	35
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Nordallianz und im LK München (Quelle: Stadt Unterschleißheim).....	36
Abb. 9: Altersstruktur der Bevölkerung Unterschleißheim 2015 (Quelle: Stadt Unterschleißheim)	36
Abb. 10: Anteile der Altersgruppen 1987, 2005 und 2015 (Datenquelle: Statistik kommunal) ...	37
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung (Datenquelle: Statistik kommunal).....	37
Abb. 12: Wanderungen (Datenquelle: Statistik kommunal).....	37
Abb. 13: Flächenbewertung der potenziellen Neubaufflächen	42
Abb. 14: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Achsensystem, DRAGOMIR STADTPLANUNG	54
Abb. 15: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Quartiere, DRAGOMIR STADTPLANUNG	56
Abb. 16: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Merkmale und Sichtbeziehungen, DRAGOMIR STADTPLANUNG.....	57
Abb. 17: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Höhenentwicklung, DRAGOMIR STADTPLANUNG	58
Abb. 18: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Stadtgestalt, DRAGOMIR STADTPLANUNG	59
Abb. 19: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – schematisches Ideenkonzept, DRAGOMIR STADTPLANUNG.....	60
Abb. 20: Gewerbeflächenpotenziale in Unterschleißheim.....	62
Abb. 21: Erziehungseinrichtungen in Unterschleißheim.....	68
Abb. 22: Soziale Infrastruktur – Bestandsszenario der Wohnbauflächen.....	72
Abb. 23: F-Plan Ausschnitt – südlich Münchner Ring	116
Abb. 24: F-Plan Ausschnitt – Sportpark.....	117
Abb. 25: F-Plan Ausschnitt – Lohhof Süd	118

Abb. 26: F-Plan Ausschnitt – alter Dorfkern.....	119
Abb. 27: F-Plan Ausschnitt – Bezirksstraße.....	120
Abb. 28: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie	121
Abb. 29: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie	122
Abb. 30: F-Plan Ausschnitt – Unterschleißheimer See	123
Abb. 31: F-Plan Ausschnitt – Photovoltaik östlich der BAB 92.....	124
Abb. 32: F-Plan Ausschnitt – Ausgleichsfläche Riedmoos.....	124

24 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: vorliegende Bevölkerungsprognosen.....	38
Tab. 2: Bewertungskriterien der Wohnbauflächenentwicklung.....	40
Tab. 3: Flächen- und Dichteschlüssel der neuen Wohnbauflächen.....	44
Tab. 4: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche Nr. 3 „Furtweg“.....	45
Tab. 5: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche Nr. 8 „Erdbeerfeld“.....	45
Tab. 6: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche Nr. 15 „Campus Unterschleißheim“.....	46
Tab. 7: Wohneinheiten und Einwohnerzahl der Fläche südlich der Kiebitzstraße.....	46
Tab. 8: Einwohnermehrung durch die ausgewiesenen Wohnbauflächen.....	47
Tab. 9: Einwohnerzuwachs im Szenario „Bestand“.....	73
Tab. 10: Ermittlung der Kapazitäten der Grundschulen.....	73
Tab. 11: Kapazitätsberechnung der Mittelschulplätze für das Szenario 1 „Bestand“.....	75
Tab. 12: Übersicht der Einrichtungen für Geflüchtete in Unterschleißheim.....	80
Tab. 13: Landwirtschaftliche Flächen in Unterschleißheim.....	87
Tab. 14: Landwirtschaftliche Betriebe in Unterschleißheim.....	87
Tab. 15: Flächenbilanz.....	126