

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM**

**VORENTWURF**

in der Fassung vom 07.10.2010

Planverfasser:

**DRAGOMIR STADTPLANUNG**

Kochelseestraße 11

81371 München

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Manuela Baier-Juric, Stadtplanerin AKBW

Dipl.-Ing. Hans-Martin Neumann, Stadtplaner AKB, SRL

## Inhaltsverzeichnis

---

|   |           |  |            |
|---|-----------|--|------------|
| <b>1 Vorbemerkung</b>   | <b>3</b>  | <b>9 Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistung</b>               | <b>60</b>  |
| 1.1 Anlass für die Neuaufstellung                               | 3         | 9.1 Bestand und Analyse  | 60         |
| 1.2 Aufgabe der Flächennutzungsplanung                          | 3         | 9.2 Ziele und Planungskonzept                                      | 61         |
| 1.3 Verhältnis zu anderen Planungen und Außenwirkung            | 5         | 9.3 Darstellung im Flächennutzungsplan                             | 63         |
| 1.4 Darstellungssystematik                                      | 5         | <b>10 Soziale, kirchliche und kulturelle Infrastruktur</b>         | <b>64</b>  |
| <b>2 Beschreibung des Plangebietes</b>                          | <b>7</b>  | 10.1 Kinderbetreuung   | 64         |
| 2.1 Lage im Raum  | 7         | 10.2 Schulen   | 68         |
| 2.2 Struktur und Größe  | 7         | 10.3 Einrichtungen für ältere Menschen                             | 73         |
| 2.3 Geschichtlicher Überblick                                   | 9         | 10.4 Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur              | 76         |
| <b>3 Übergeordnete Planungen und Bindungen</b>                  | <b>10</b> | 10.5 Kirchen   | 79         |
| 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung                    | 10        | 10.6 Kultur  | 80         |
| 3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006)                       | 10        | <b>11 Verwaltung und Sicherheit</b>                                | <b>81</b>  |
| 3.3 Regionalplan der Planungsregion 14 (RP 14)                  | 12        | 11.1 Öffentliche Verwaltung  | 81         |
| 3.4 Schutzgebiete   | 15        | 11.2 Feuerwehr   | 81         |
| 3.5 Denkmalschutz   | 16        | 11.3 Polizei   | 81         |
| 3.6 Rechtswirksame Bebauungspläne                               | 17        | <b>12 Forst- und Landwirtschaft</b>                                | <b>82</b>  |
| <b>4 Vorgehensweise und Vorgezogene Beteiligungsverfahren</b>   | <b>18</b> | 12.1 Bestand   | 82         |
| 4.1 Steuerkreis   | 18        | 12.2 Ziele und Planungskonzept                                     | 82         |
| 4.2 Vorgezogene Beteiligungsverfahren                           | 18        | 12.3 Darstellung im Flächennutzungsplan                            | 83         |
| <b>5 Leitziele der Flächennutzungsplanung</b>                   | <b>26</b> | <b>13 Natur und Landschaft</b>                                     | <b>84</b>  |
| 5.1 Nachhaltige Stadtentwicklung                                | 26        | 13.1 Naturräumliche Einordnung                                     | 84         |
| 5.2 Integrierte Stadtentwicklung und Siedlungsstruktur          | 26        | 13.2 Boden   | 84         |
| 5.3 Wohnstandort  | 26        | 13.3 Klima / Luft  | 84         |
| 5.4 Gewerbe   | 27        | 13.4 Ziele und Planungskonzept                                     | 85         |
| 5.5 Nahversorgung   | 27        | 13.5 Darstellung im Flächennutzungsplan                            | 85         |
| 5.6 Soziale Infrastruktur                                       | 27        | <b>14 Freizeit, Erholung und Tourismus / Gastgewerbe</b>           | <b>86</b>  |
| 5.7 Verkehr   | 27        | 14.1 Bestand und Analyse   | 86         |
| 5.8 Freizeit, Erholung, Tourismus                               | 27        | 14.2 Ziele und Planungskonzept                                     | 88         |
| <b>6 Siedlungsstruktur</b>                                      | <b>28</b> | 14.3 Darstellung im Flächennutzungsplan                            | 89         |
| 6.1 Bestand   | 28        | <b>15 Verkehr</b>  | <b>91</b>  |
| 6.2 Ziele und Planungskonzept                                   | 29        | 15.1 Motorisierter Individualverkehr                               | 91         |
| 6.3 Darstellung im Flächennutzungsplan                          | 31        | 15.2 Öffentlicher Personennahverkehr                               | 94         |
| 6.4 Auswirkungen und Weiterentwicklung                          | 32        | 15.3 Fuß- und Radverkehr   | 96         |
| <b>7 Einwohnerentwicklung und künftige Haushaltsentwicklung</b> | <b>33</b> | 15.4 Ruhender Verkehr  | 97         |
| 7.1 Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2007                       | 33        | <b>16 Technische Infrastruktur</b>                                 | <b>98</b>  |
| 7.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025             | 36        | 16.1 Energie   | 98         |
| 7.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf                                  | 37        | 16.2 Wasser und Abwasser   | 100        |
| 7.4 Ermittlung geeigneter Neubauflächen                         | 38        | 16.3 Abfall  | 101        |
| 7.5 Auswahl der neuen Wohnbauflächen                            | 40        | 16.4 Telekommunikation   | 101        |
| 7.6 Wohnbauflächenkonzept                                       | 41        | <b>17 Technischer Umweltschutz</b>                                 | <b>102</b> |
| 7.7 Mögliche Einwohnermehrung aufgrund der Neuausweisung        | 42        | 17.1 Altlasten   | 102        |
| 7.8 Darstellung im Flächennutzungsplan                          | 42        | 17.2 Lärmschutz  | 102        |
| <b>8 Arbeit und Gewerbe</b>                                     | <b>45</b> | 17.3 Immissionsschutz bei elektronischen Hochspannungsleitungen    | 104        |
| 8.1 Bestand und Analyse   | 45        | <b>18 Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan</b> | <b>105</b> |
| 8.2 Ziele und Planungskonzept                                   | 50        | <b>19 Flächenbilanz</b>  | <b>114</b> |
| 8.3 Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92                          | 51        | <b>20 Eingriff- und Ausgleichsregelung</b>                         | <b>115</b> |
| 8.4 Sonstige gewerbliche Flächen und Nutzungen                  | 57        | <b>21 Realisierung</b>   | <b>116</b> |
| 8.5 Darstellung im Flächennutzungsplan                          | 58        | <b>22 Quellenverzeichnis</b>                                       | <b>117</b> |

## 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 der 30. Änderung.

Von 31 Änderungen sind 28 abgeschlossen bzw. inzwischen verbindlich. Die 26. Änderung für den Bereich Pater-Kolbe-Straße kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden. Insgesamt gelten drei Flächennutzungsplanänderungen als noch nicht abgeschlossen (25. Änderung Teil I, IV und V, 27. Änderung für den Bereich Hotel/FOS, 31. Änderung für den Bereich südl. des Münchner Rings). Die wirksamen Flächennutzungsplanänderungen werden nachrichtlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat u.a. die Aufgabe, eine Aktualisierung der Entwicklungsziele innerhalb der grundlegenden Infrastruktur für die 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 die 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, München, wurde mit der Ausarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes beauftragt. Der Landschaftsplan als integrierter Bestandteil im Flächennutzungsplan wurde von gebhard konzepte, 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 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 Eigentumsbildung 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 erhaltenswerte 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. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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 und Landesplanung 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 2002 und das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2006.

#### 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 örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen im Achsensystem eine wichtige Rolle. In der Planzeichnung ragt das Achsensystem 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 derzeitigem Stand von 2007. 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. Damit soll der Stadt Unterschleißheim die Möglichkeit eingeräumt werden, auf der Ebene der Bebauungsplanung konkret auf künftige Anforderungen an die Planung reagieren zu können.

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
- Gemeinbedarfsflächen
- Verkehrsflächen
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Frei- und Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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 Landschaftsschutzgebietes
- Kartierte Biotope
- Flächen mit Verdacht auf Altlasten
- Mobilfunkanlagen

## 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 Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) an der überregionalen Entwicklungsachse München-Landshut und ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Unterschleißheim gehört zur Planungsregion 14 in der Region München und liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes 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 Süden und Norden des Stadtgebiets liegt jeweils ein S-Bahnhaltepunkt. Mit der S1 ist Unterschleißheim an die Landeshauptstadt München und an den Flughafen München gut angebunden. Regional- und Fernverkehr hält in Unterschleißheim nicht.

Die naturräumliche Einordnung 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 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 31.12.2009 insgesamt 27.281 Einwohner in Unterschleißheim gemeldet. Darunter waren 13.676 weibliche (50,13 %) und 13.605 männliche (49,87 %) Einwohner. 1.030 Personen hatten in Unterschleißheim ihren Nebenwohnsitz, so dass nur mit Hauptwohnsitz 26.251 Personen registriert sind.

Mit einer durchschnittlichen Dichte von etwa 18 Einwohner je ha gehört Unterschleißheim zur einer der am dichtesten besiedelten Kommunen im Landkreis München.

In Unterschleißheim sind mit Stand vom Juni 2008 ca. 14.000 Beschäftigte registriert, davon pendeln 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 4 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer verzeichnet.

Als Siedlungsschwerpunkt hat Unterschleißheim die Aufgabe die zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen. Siedlungsschwerpunkte sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs dauerhaft erfüllen. (LEP 2006).

Ein Siedlungsschwerpunkt 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<sup>1</sup>.

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 LH München. Der Heideflächenverein verfolgt das Ziel die charakteristische Heidelandschaft im Münchener Norden zu sichern und zu entwickeln.

<sup>1</sup> <http://www.region-muenchen.com/aktuell/a4frame.htm>

## 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.      | 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 Großschleißheim 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 Zengőalja  |



Abb. 1: 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 2006 sowie der Regionalplan der Region München.

### 3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006)

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.

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 zu berücksichtigen.

Gegenüber sonstigen Personen des Privatrechts entfaltet das Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich keine unmittelbare Rechtswirkung. Es stellt aber eine zuverlässige Orientierungshilfe zur Absicherung und Einbindung ihrer raumbezogenen Entscheidungen dar. Das Landesentwicklungsprogramm und die darauf aufbauenden Regionalpläne tragen somit zur Planungssicherheit und damit zur Beschleunigung von Verwaltungsverfahren bei.<sup>2</sup>

Teil A des LEPs enthält 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 relevanten Aussagen des Landesentwicklungsprogramms 2006 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 2006 entnommen und in eckigen Klammern aufgeführt.

<sup>2</sup> Bayerische Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006

### Grundlagen der raumstrukturellen Entwicklung

(Z) [A I 1.1] Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden.

### Nachhaltigkeit

(Z) [A I 2.1] Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkung beachtet werden.

(G) [A I 2.2] Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten.

(Z) [A I 2.4] Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

### Verdichtungsräume

(G) [A I 3.1.1] Es ist anzustreben, die Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als Zentrum des Bildungs- und Sozialwesens sowie der Kultur ein umfassendes Angebot für alle Bevölkerungsschichten vorhalten
- über ein dauerhaft tragfähiges System von Grün- und Freiflächen sowie Biotopen und natürlichen Ressourcen verfügen und
- bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

### Verkehr und Nachrichtenwesen

(Z) [B V 1.6.2] Die Anbindung des Verkehrsflughafens München soll sichergestellt werden über:

- eine bedarfsgerechte Straßenverkehrserschließung und
- eine Schienenverkehrserschließung für den Nah- und Fernverkehr

(Z) [B V 1.6.2] Die Möglichkeiten der Anbindung des Flughafens durch eine leistungsfähige Schnellbahnverbindung sollen durch die Freihaltung des im LEP 2006 dargestellten Trassenkorridors (vgl. Abb. 2) gesichert werden.

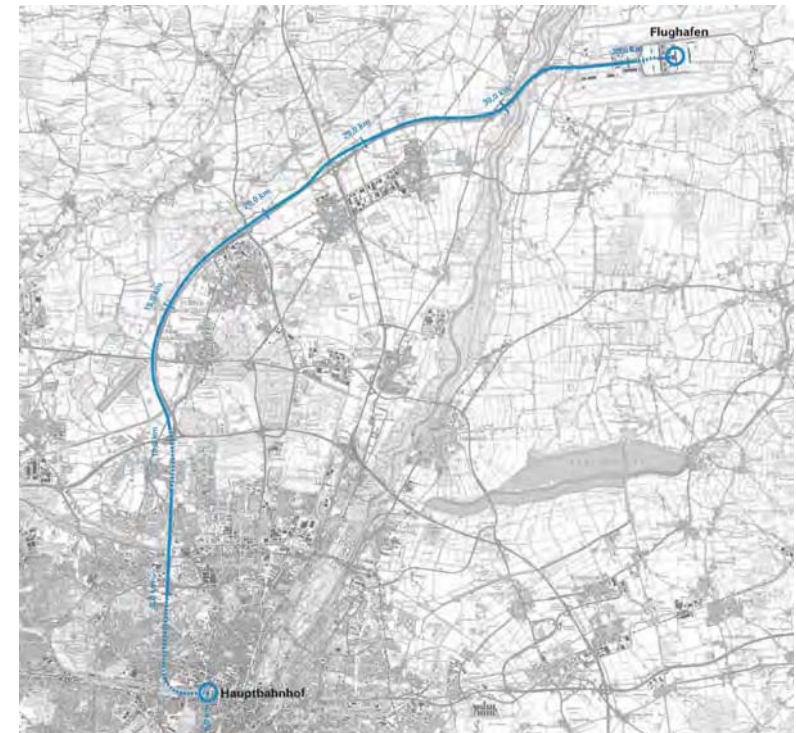


Abb. 2: Trassenkorridor für Schnellbahnverbindung, Auszug aus dem LEP 2006

Die weiteren Ziele im Teil B des LEPs 2006 (Teils B: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche) sind im Regionalplan der Planungsregion 14 für die Region München dargestellt. Somit werden im Folgenden die Ziele des Regionalplans aufgezeigt, da diese aus dem Landesentwicklungsprogramm abgeleitet werden.

### 3.3 Regionalplan der Planungsregion 14 (RP 14)

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 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**

(G) [A I 2.1.1.1] Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Die Standortattraktivität soll deshalb weiter ausgebaut und verbessert werden durch:

- verstärkte Innenentwicklung durch Ausschöpfung der Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotentiale sowie Flächenrecycling, insbesondere in der Kernstadt München
- aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z.B. durch Flächenmanagement, Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur
- Verbesserung der Standortqualitäten für Einrichtungen und Unternehmen, die der Führungsvorteile des Stadt- und Umlandbereiches München bedürfen
- eine enge Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), insbesondere mit dem Schienenpersonennahverkehr
- die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
- die Gestaltung und die Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen sowie naturnahen Freiflächen

**Äußere Verdichtungszone**

(G) [A I 2.1.2] In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum

- die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt
- einer Suburbanisierung entgegengewirkt
- die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert
- überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden.

**Natur und Landschaft**

(Z) [B I 1.2.2.07.3] Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Hebertshäuser und Inhäuser Moos einschließlich Moosgebiete um Badersfeld und Riedmoos

- Sicherung der Hecken, Waldteile und bachbegleitenden Grünstrukturen
- Erhaltung und Sicherung des hohen Grundwasserspiegels
- Erhaltung und Sicherung der standortgerechten landwirtschaftlichen Grünlandnutzung
- Vermeidung weiterer Zersiedelung durch Kleingärten und Parzellierung für Wochenendgrundstücke sowie schrittweise Sanierung derart geschädigter Gebiete
- Verzicht auf Kiesabbau außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Kiesabbau
- Sicherung des bestehenden und Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundnetzes

**Siedlungswesen**

(G) [B II 4.1.1] Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

(Z) [B II 4.2.2] Das Hebertshäuser Moos, das Inhäuser Moos und das Freisinger Moos sind als regionale Grünzüge ausgewiesen. Regionale Grünzüge sollen

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

(Z) [B II 4.2.3] Die Freiflächen zwischen Oberschleißheim und Unterschleißheim sind im Regionalplan als Trenngrün ausgewiesen. Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern.

(G) [B II 5.1.1] Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.

(G) [B II 5.1.3] Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden.

**Wirtschaft und Dienstleistung**

(Z) [B IV 2.1.3] Im Stadt- und Umlandbereich sollen Überlastungen vermieden werden. Die Ausgleichs- und Regenerationsfunktion der Freiräume soll nicht gefährdet werden.

(Z) [B IV 2.4.5] Die Neuansiedlung von Großbetrieben ab 500 Beschäftigten soll in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr erfolgen.

**Versorgung - Einzelhandel**

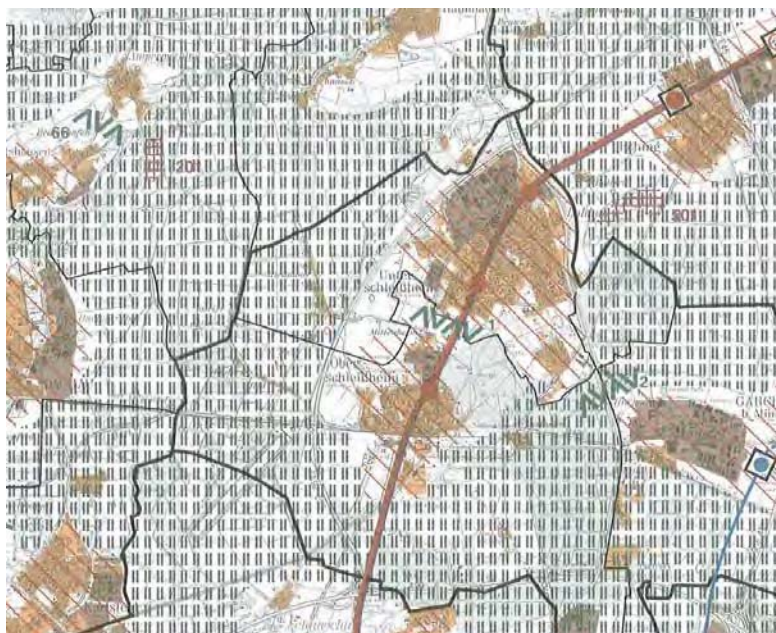
(Z) [B IV 2.5.2.4] Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen für ihren Nahbereich in ihrer Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen gestärkt werden. Geeignete Siedlungsschwerpunkte kommen zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage.

**Verkehr und Nachrichtenwesen**

(G) [B V 1.2] Durch die weitere Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen insbesondere die Erreichbarkeit der zentralen Orte vor allem für den Wirtschaftsverkehr und den öffentlichen Personenverkehr verbessert sowie die Attraktivität und die Verkehrssicherheit vor allem für den Fußgänger- und Radverkehr erhöht werden. Dabei soll den Belangen der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität verstärkt Rechnung getragen werden.

(G) [B V 1.4] Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gemessen am Gesamtverkehrsaufwand soll insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München reduziert, der des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPV) und des nicht motorisierten Verkehrs (NMV) erhöht werden.





#### Legende




|   |   |
|---|---|
|  | Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen |
|  | Regionaler Grünzug  |
|  | Trenngrün   |

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan München (RP 14), 2002

### 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 schließt seit Juli 1989 das Landschaftsschutzgebiet "Münchner Norden im Bereich der Stadt Garching b. München und der Kommunen Ober- und Unterschleißheim" an.

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 Bergwaldes das Wasserschutzgebiet festgelegt. Wasserschutzgebiete sind Vorranggebiete zur Gewinnung und zum Schutz des Trinkwassers. Nutzungen, die damit nicht vereinbar sind, sind unzulässig.

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:

**Alte Kath. Expositurkirche St. Ulrich**, Altarraum und Schiff barock, 17./18. Jhd., wohl auf älterer Grundlage, Sakristei spätgotisch, Erneuerungen der Kirche 1856 und nach Brand 1951; mit Ausstattung. – Friedhof mit roter Klinker-Ummauerung, 19. Jh.

Ursprünglich Filiale der Pfarrei Mallertshofen. 1518 Stiftung des Benefiziums und vermutlich auch Errichtung des Vorgängerbaus, von dem die Sakristei südlich am Chor erhalten ist. Langhaus und Chor angeblich barock erneuert. 1856 Umgestaltung, Anbau der beiden Seitenkapellen sowie des quadratischen Turms mit Oktogon und Zwiebelhaube vor der Westseite. 1893 weitere Veränderungen. 1951 Wiederherstellung nach Brand. 1976f. Restaurierung. – Niedriger, flachgedeckter Saalbau; das Joch vor dem nicht eingezogenen, dreiseitig geschlossenen Chor durch die Kapellen kreuzförmig erweitert. – Altäre um 1893 mit Figuren: im Hochaltar die hl. Ulrich und Stephanus, Anfang 16. Jh.; Fassung beseitigt; Nebentärläre: nördl. hl. Familie, um 1893, südl. hl. Martin, 18 Jh. (?). – Ungefasstes Hochrelief des thronenden hl. Valentin, um 1510/20, ehemals in einer Kapelle. Hl. Florian und Sebastian sowie Pieta 2. Hälfte 18. Jh.

**Hauptstraße 36 - Gasthof Alter Wirt**, zweigeschossig, mit Walmdach, 1920/21.- Wirtschaftsgebäude

**Bezirksstraße 25 - Kath. Pfarrkirche St. Korbinian**, 1951 nach Plänen von Georg Maria Kronenbitter errichtet. Aus der Kirche in Mallertshofen wurden hierher übertragen: Figuren der Muttergottes und der hl. Martin und Willibrord sowie ein Altarflügel mit einer Darstellung des hl. Wolfgang, alles frühes 16. Jh.;

### 3.5.2 Archäologische Denkmäler

Folgende archäologische Denkmäler sind in Unterschleißheim bekannt:

**Grabhügel** unbekannter Zeitstellung, ca. 1.500 m w von Hollern

**Siedlung der Hallstattzeit**, Carl-von-Linde-Straße, ca. 300 m w bis 500 m sw der Kirche St. Ulrich in Unterschleißheim

**Siedlung des frühen Mittelalters und vermutlich der Hallstattzeit**, ca. 500 m sw Kirche St. Ulrich in Unterschleißheim

**Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters**, zwischen Furtweg und Landshuter Straße, ca. 400 m wnw der Kirche St. Ulrich in Unterschleißheim.

**Mittelalterlicher Burgstall**, ca. 750 m nw der Kirche St. Ulrich in Unterschleißheim

**Siedlung unbekannter Zeitstellung** im Luftbild, ca. 800 m ssw der Kirche St. Ulrich

**Siedlung unbekannter Zeitstellung** im Luftbild, ca. 1.000 m ssö der Kirche St. Ulrich

**Siedlung unbekannter Zeitstellung** im Luftbild, ca. 400 m ssö der Kirche St. Ulrich

**Siedlung unbekannter Zeitstellung** im Luftbild, ca. 900 m s der Kirche St. Ulrich

**Siedlung unbekannter Zeitstellung** im Luftbild, ca. 1.200 m ssö der Kirche St. Ulrich

**Siedlung und Gräber der Hallstattzeit**, ca. 200 m n der Kirche St. Ulrich

### 3.5.3 Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet – insbesondere in den besiedelten Bereichen – finden sich zahlreiche Verdachtsflächen für Bodendenkmäler des Landesdenkmalamtes, die bei Eingriffen in die Bodenschichten zu prüfen sind.

### 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. 144 (Stand: 07.06.2010) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

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

## 4 Vorgehensweise und Vorgezogene Beteiligungsverfahren

### 4.1 Steuerkreis

Für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans, zur gegenseitigen Information und für erforderliche wesentliche Entscheidungen wurde Mitte des Jahres 2006 ein Steuerkreis gebildet. Dieser war zusammengesetzt aus den Bürgermeistern, Fachreferenten der Stadtratsparteien, der Verwaltung sowie Vertretern der beteiligten Planungsbüros.

Der durch das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG entwickelte Arbeitsplan entsprach der dargelegten Vorgehensweise der Beschlussvorlage Nr. 10231-2006, 1. Ergänzung vom 23.11.2006. So wurden in neun Sitzungen des Steuerkreises 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.

### 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 sog. Foren wurden vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG in Zusammenarbeit mit der Verwaltung veranstaltet. Am Bürgerforum und am Landwirtschaftsforum war das Büro 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.

#### ▪ **Verkehr**

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

Durch die Bahnlinie wird der Ort allerdings 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 örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen im Achsensystem 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

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG das Gewerbegebiet an der BAB 92 aus städtebaulicher Sicht vertiefend analysiert (siehe Kapitel 8.2).

#### ▪ **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 Anmerkungen haben keine unmittelbare Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Sie wurden jedoch bei der Zielsetzung beachtet (siehe Kapitel 9).

Die Nahversorgungszentren am Rathausplatz und an der Bezirksstraße sollen gestärkt werden. Neben einer Ansiedlung eines attraktiven Hauptnutzers sowohl am Rathausplatz als auch an der Bezirksstraße ist eine gestalterische Aufwertung der beiden Zentren sinnvoll, um diese weiter zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern

#### ▪ **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 der 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 zugebaut 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 (siehe „Textteil zum Landschaftsplan“).

#### ▪ **Freizeit, Erholung, Tourismus**

Das Freizeitangebot der Vereine und das Freizeitbad „Aquarius“ 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 Neufahrt 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 „Aquarius“ 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**

Fehlende Räumlichkeiten an der Realschule und am Gymnasium. 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 für verschiedene Anforderungen die Räume zu nutzen.

#### Umsetzungsmöglichkeiten im FNP

Auf die erwähnten räumlichen Engpässe wird im Flächennutzungsplan reagiert. Westlich der Realschule und des Gymnasiums werden neue Gemeinbedarfsflächen dargestellt, um Flächen für Erweiterungsbauten zu sichern. Ein multifunktionaler Bau kann hier er-

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

- Plätze – Kommunikationsflächen, die dem Gewerbegebiet als Orientierung dienen 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 Wahrnehmung 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 Gewerbegebietes 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 Gewerbebestandort 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 Anordnung von Bäumen 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
- Erlebbarmachung 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 durchweg.

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 den Diskussionen in den Foren sowie im Steuerkreis wurden Ziele für Unterschleißheim entwickelt. Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Unterschleißheim liegen folgende wesentliche Ziele 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 Haupt-siedlungsgebiet 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 als Standort gestärkt und durch weitere starke Standorte nicht geschwächt 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 öffentliche Personennahverkehr soll in Unterschleißheim gefördert werden.

Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, v.a. die Verbindung von Gewerbegebiet mit dem Hauptsiedlungsgebiet sollen geschaffen werden.

#### 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.

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 Post, Bank Sparkasse und weitere 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 Hauptschule 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 weitere Zäsur bildet die BAB A 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 auf einem landwirtschaftlich geprägten Bereich. Die damaligen Schwarzbauten sind inzwischen durch einen Bebauungsplan gesichert worden. Der Bebauungsplan lässt allerdings keine weitere Bebauung in Riedmoos zu. Die Stadt will Riedmoos als Naherholungsgebiet erhalten und 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. Günstig gelegene Querungsmöglichkeiten aus dem Hauptsiedlungsgebiet bestehen nicht.

## 6.2 Ziele und Planungskonzept

### 6.2.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der Anteil der versiegelten Flächen ist in Unterschleißheim 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 Ortsbildes 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 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.

Im Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 wurden sechs 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 Grüne Achse soll über die Autobahn hinweg verlängert werden und somit die Erreichbarkeit des Unterschleißheimer Sees verbessern.
- Die sog. **Blaue Achse bzw. Wasserachse** soll im Gewerbegebiet die Aufenthaltsqualität verbessern. Ihre Umsetzung erfordert im Bereich der Bahnquerungen die Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer. Es ist anzustreben, dass auch die Blaue Achse über die Autobahn hinweg in das Naherholungsgebiet Riedmoos verlängert wird.
- Die sog. **Erlebnisachse** bezieht sich auf eine neue Bahnquerung am Südkopf des Bahnhofes 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 geplante Fach-/ Berufsoberschule (FOS) und das geplante Hotel an der Südlichen Ingolstädter-Straße tragen zur Stärkung dieser Achse bei.

Die Freizeitachse, die Grüne Achse und / oder die Blaue Achse verbinden die dicht besiedelten Siedlungsgebiete von Unterschleißheim über die Autobahn A 92 hinweg mit dem Naherholungsgebiet Riedmoos. Dieses für Unterschleißheim wichtige Naherholungsgebiet mit dem im Sommer stark frequentierten See ist bisher nur umwegig über den Furtweg oder die Birkhahnstraße erreichbar.

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





Abb. 4: Rahmenkonzept Gewerbegebiet - Leiterplan, DRAGOMIR STADTPLANUNG

### 6.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfolgt die Ausweisung neuer Bauflächen im Innenbereich bzw. im unmittelbaren Siedlungszusammenhang. 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 (siehe Kapitel 1.6).

Die vorgesehenen Achsen werden im Flächennutzungsplan als örtliche Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen im Achsensystem 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.

### 6.4 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 weiteren Planungsschritten 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 Haushaltentwicklung

### 7.1 Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2007

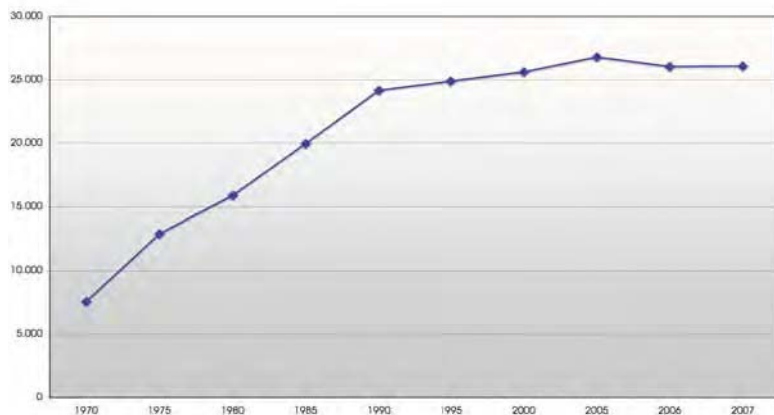


Abb. 5: Einwohnerentwicklung 1970 bis 2007 (mit Hauptwohnsitz)

In der oben dargestellten Abbildung ist die Bevölkerungsentwicklung in Unterschleißheim von 1970 bis 2007 dargestellt. Hier wird erkennbar, dass die Entwicklung von 1970 bis 1990 von einer starken Einwohnerzunahme geprägt war. Von 7.553 Einwohnern im Jahr 1970 stieg die Bevölkerung bis zum Jahr 1990 um 16.627 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 2007 stieg die Bevölkerung dann nur noch gering an. Die Stadt Unterschleißheim verzeichnete in diesem Zeitraum einen Anstieg der Bevölkerung um 2.000 Einwohner.

In der nachfolgenden Abbildung wird deutlich, dass die Stadt im Vergleich zu den anderen 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 %.

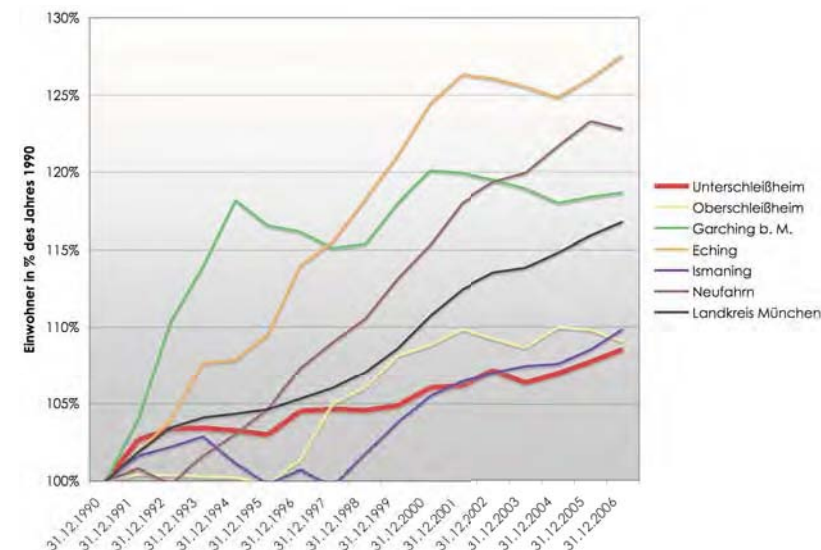


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Nordallianz und im LK München von 1990 bis 2006

In Abbildung 7 ist die allgemein festzustellende Alterung der Bevölkerung auch in Unterschleißheim zu erkennen.

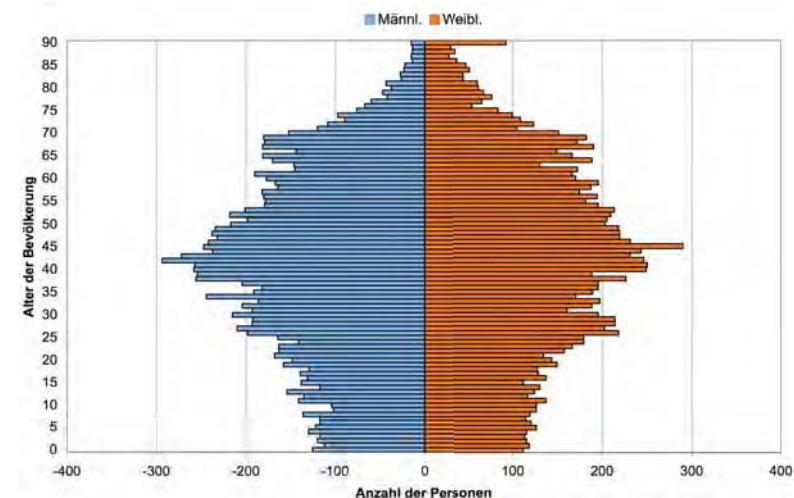


Abb. 7: Altersstruktur der Bevölkerung Unterschleißheim 2008

In Abbildung 8 sind die Veränderungen der Altersstruktur von 1987 bis heute dargestellt. Die Alterskohorten unter 30 Jahren sind heute durchwegs schwächer besetzt als vor zwanzig Jahren. Die Bevölkerung ab 40 Jahren hat hingegen deutlich zugenommen.

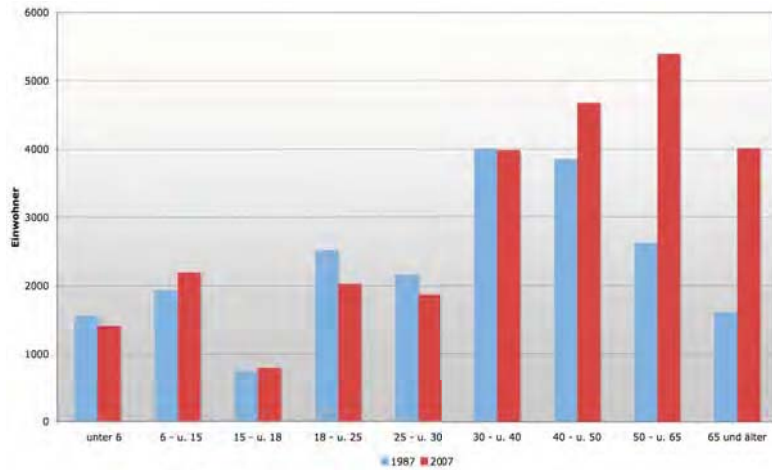


Abb. 8: Anteile der Altersgruppen 1987 und 2007

Unterschleißheim hat nach wie vor einen leichten Geburtenüberschuss, d.h. fast jedes Jahr liegen die Geburten höher als die Sterbefälle. Die Anzahl der Sterbefälle nimmt allerdings zu, während die Anzahl der Geburten leicht rückläufig ist. Angesichts der älter werdenden Bevölkerung ist davon auszugehen, dass dieser Trend in Unterschleißheim weiter anhält und die Anzahl der Sterbefälle mittelfristig die Anzahl der Geburten übersteigen wird.

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.

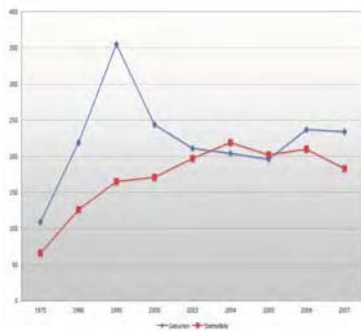


Abb. 9: Natürliche Bevölkerungsbewegung

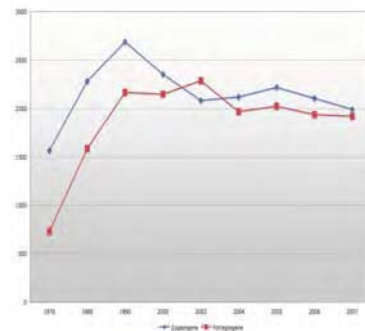


Abb. 10: Wanderungen

## 7.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2025

Aus verschiedenen Bevölkerungsprognosen verschiedener Verfasser geht hervor, dass in Unterschleißheim künftig eine mittlere jährliche Wachstumsrate von 0,5 % bis unter 1,0 % wahrscheinlich ist.

| Verfasser  | Titel   | Kleinste betrachtete Raumeinheit     | Prognosezeitraum | Mittlere jährliche Wachstumsrate  |
|--|---|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung | Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern bis 2025 (Var. W1a) | Landkreis München                    | 2006-2025        | 0,5 %<br>(Lkr. München)           |
| Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung                   | Raumordnungsprognose 2020 (Hauptvariante)                 | Landkreis München                    | 2003-2020        | 0,6 %<br>(Lkr. München)           |
| PV München, ifo-Institut für Wirtschaftsforschung        | Der Flughafen München und sein Umland (Szenario A)        | Stadt Unterschleißheim               | 2003-2015        | 0,7 %<br>(Stadt Unterschleißheim) |
| Stadt Unterschleißheim                                   | Bevölkerungsprognose USH (Szenario 1)                     | Teilräume der Stadt Unterschleißheim | 2006-2020        | 0,5 %<br>(Stadt Unterschleißheim) |
| Stadt Unterschleißheim                                   | Bevölkerungsprognose USH (Szenario 2)                     | Teilräume der Stadt Unterschleißheim | 2006-2020        | 1,0 %<br>(Stadt Unterschleißheim) |

Tab. 1: vorliegende Bevölkerungsprognosen

Aufgrund der begrenzten Flächenreserven in Unterschleißheim wird in der Flächennutzungsplanung von einer moderaten Einwohnerentwicklung ausgegangen. In den letzten 20 Jahren entsprach die mittlere jährliche Wachstumsrate ca. 0,5 %.

Voraussetzung für die prognostizierte Einwohnerentwicklung ist jedoch eine ausreichende Ausweisung an Wohnbaulandflächen. Der Wohnungsbedarf wird im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

### 7.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 wurde in Anlehnung an das Prognosemodell des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) ermittelt. In diesem Modell wird der künftige Wohnungsbedarf auf der Grundlage folgender vier Bedarfskomponenten ermittelt:

- Nachholbedarf
- Ersatzbedarf
- Neubedarf
- Auflockerungsbedarf

#### Nachholbedarf

Ein Nachholbedarf liegt dann vor, wenn der Wohnungsbestand für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausreicht.<sup>3</sup> Diese Situation ist in Unterschleißheim offensichtlich nicht gegeben.

Bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs wurde der Nachholbedarf daher mit null Wohneinheiten angesetzt.

#### Ersatzbedarf

Ersatzbedarf entsteht durch Abgänge und Umnutzungen aus bzw. im Wohnungsbestand. In Unterschleißheim werden kaum Abgänge bzw. Umnutzungen verzeichnet.

Die Bedarfskomponente „Ersatzbedarf“ konnte somit in den Berechnungen vernachlässigt werden und wird ebenfalls mit null Wohneinheiten angesetzt.

#### Neubedarf

Der Neubedarf resultiert aus dem Einwohnerzuwachs: Für jeden hinziehenden Haushalt wird eine zusätzliche Wohnung benötigt. Bei der Berechnung des Neubedarfs werden neben Neuausweisungen in den Randbereichen auch Entwicklungspotenziale im Innenbereich untersucht.

In Unterschleißheim wird dem Neubedarf 10 % an Innenentwicklungsflächen abgeschlagen. Bei der Ermittlung des Neubedarfs wurden die ausgewiesenen Flächen aus der zurzeit laufenden Bebauungsplanung beachtet und die dort möglichen Wohneinheiten vom tatsächlichen Neubedarf abgezogen.

#### Auflockerungsbedarf

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Unterschleißheim beträgt im Jahr 2006 2,19 Personen pro Haushalt. Wegen der Tendenz zu kleineren Haushalten wird ein Zuwachs von ca. 2 qm pro Einwohner bis 2025 erwartet. Für 2025 wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,7 Einwohner pro Haushalt angesetzt. Dies bedeutet, dass bei einer angenommenen gleichen Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte und somit auch der Wohnungsbedarf steigen werden.

Auch beim Auflockerungsbedarf wird ein Abschlag der Innenentwicklung von 10 % angesetzt.

<sup>3</sup> Als Indikator für den Nachholbedarf dient im ILS-Modell Differenz zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohneinheiten im Basisjahr.

### Ermittlung Gesamtbedarf

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs liegt dem Einwohnerstand vom Dezember 2006 zugrunde. Dieser lag in Unterschleißheim bei ca. 26.370 Einwohnern.

Aus den beschriebenen Bedarfskomponenten ergibt sich für eine mittlere jährliche Wachstumsrate von 0,5 % der Bevölkerung für den Planungszeitraum von 2006 bis 2025 folgender Bedarf an Wohneinheiten (WE):

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Nachholbedarf       | 0 WE     |
| Ersatzbedarf        | 0 WE     |
| Neubedarf           | 562 WE   |
| Auflockerungsbedarf | 638 WE   |
| Gesamtbedarf        | 1.200 WE |

### 7.4 Ermittlung geeigneter Neubauflächen

Im ersten Schritt wurden alle Baulandpotenziale aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ermittelt und in einem Plan dargestellt.

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.3).

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

- Verkehrserschließung
- Lage zur S-Bahn
- Lage zu Einzelhandel
- Lage zur sozialen Infrastruktur
- Verdacht auf Bodenbelastung
- Verträglichkeit mit laufenden Planungen
- Orts- und Landschaftsbild
- Boden, Wasser, Luft
- Biotopschutz
- Erholung

Insgesamt wurden 17 potenzielle Bauflächen untersucht und dabei in Bewertungsstufen von 1 (Fläche sehr gut geeignet) bis 7 (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 Neubauflächen beachtet.

| Flächen-Nr. | Verkehrsmittel | Lage zur S-Bahn | Lage zu Einzelhandel | Lage zu sozialer Infrastruktur | Nutzungskonflikte | Verdacht auf Bodenbelastung | Verträglichkeit mit laufenden Planungen | Orts- und Landschaftsbild | Boden, Wasser, Luft | Biotope | Erholung | Bewertung |
|-------------|----------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|---|---------------------------|---------------------|---------|----------|-----------|
| 1           | (2, 7ha)       | 4               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 1         |
| 2           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 3           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 4           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 5           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 6           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 7           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 8           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 9           | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 10          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 11          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 12          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 13          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 14          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 15          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 16          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 17          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 18          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 19          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 20          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |
| 21          | (2, 7ha)       | 3               | 4                    | 4                              | 0                 | 0                           | 1                                       | 1                         | 0                   | 0       | 1        | 2         |

|  |   |
|--|---|
| <b>Verkehrerschließung:</b>                    | Verkehrsinfrastruktuell leicht zu erschließende Fläche: 1<br>Verkehrsinfrastruktuell schwer zu erschließende Fläche: 0  |
| <b>Lage zur S-Bahn</b>                         | Entfernung zu S-Bahnhof unter 1000m: 1<br>Entfernung zu S-Bahnhof über 1000m: 0   |
| <b>Lage zu Einzelhandel</b>                    | Entfernung zu nahversorgungsrelevanten Einzelhandel unter 500m: 1<br>Entfernung zu nahversorgungsrelevanten Einzelhandel über 500m: 0   |
| <b>Lage zu sozialer Infrastruktur</b>          | Entfernung zu sozialer Infrastruktur unter 1000m: 1<br>Entfernung zu sozialer Infrastruktur über 1000m: 0   |
| <b>Nutzungskonflikte</b>                       | Keine Belastung durch Lärm/ Lage an einer Bundesstraße oder neben Gewerbe: 1<br>Belastung durch Lärm/ Lage an einer Bundesstraße oder neben Gewerbe: 0  |
| <b>Verdacht auf Bodenbelastung</b>             | Verdacht auf Altlasten bzw. Bodenbelastung aus bestehender Nutzung Nein: 1<br>Verdacht auf Altlasten bzw. Bodenbelastung aus bestehender Nutzung Ja: 0  |
| <b>Verträglichkeit mit laufenden Planungen</b> | Verträglich mit laufenden Planungen (z.B. ROV) und Nutzungen: 1<br>Nicht verträglich mit laufenden Planungen (z.B. ROV) und Nutzungen: 0  |
| <b>Orts- und Landschaftsbild</b>               | Verträglich: 1<br>Unverträglich: 0  |
| <b>Boden, Wasser, Luft</b>                     | Abiotische Schutzgüter wenig empfindlich, nicht in wertvoller Ausprägung vorhanden, keine Belastungssituation: 1<br>Abiotische Schutzgüter empfindlich, in wertvoller Ausprägung vorhanden, vorhandene Belastungssituation: 0 |
| <b>Biotope</b>                                 | Fläche ohne Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen oder für Biotopvernetzung: 1<br>Fläche mit Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen oder für Biotopvernetzung: 0   |
| <b>Erholung</b>                                | Landschaftsraum ohne Bedeutung für die Erholungsnutzung: 1<br>Landschaftsraum mit Bedeutung für die Erholungsnutzung: 0   |

Abb. 11: Kriterien zur Flächenbewertung, erstellt von DRAGOMIR STADTPLANUNG zusammen mit gebhard konzepte

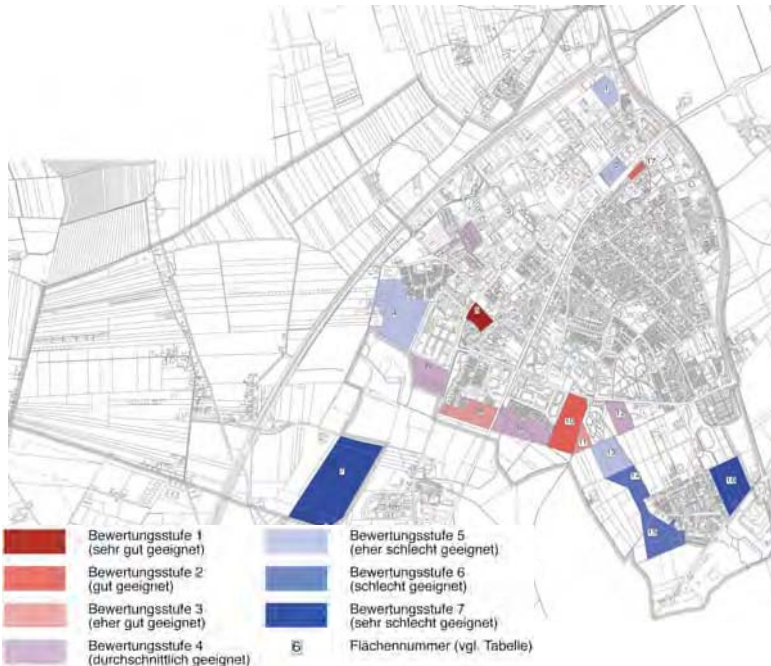


Abb. 12: Flächenbewertung

Aus der Flächenbewertung wurden die Flächen Nr. 5, Nr. 10 (sog. Erdbeerfeld) und die Nr. 17 übernommen. Diese entsprechen einer guten bis sehr guten Bewertungsstufe.

In der Flächenbewertung wurden die Bauflächen Nr. 8 und Nr. 9 als „eher gut -“ bzw. „durchschnittlich geeignet“ bewertet.

- Die verkehrliche Anbindung der Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr und an den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut. Die Entfernung zum S-Bahn Haltepunkt beträgt ca. 600 m.
- Die Baufelder befinden sich im fußläufigen Einzugsbereich des Ortszentrums am Rathausplatz und damit zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.
- Die Anbindung an Kindergärten, Schulen und kulturellen Angeboten liegt vorwiegend im fußläufigen Einzugsbereich.
- Die Flächen haben überwiegend keine hohe ökologische Wertigkeit.
- Einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die Eingrünung des Ortsrandes sowie die Begrenzung der Höhenentwicklung im Bebauungsplan entgegen gewirkt werden.

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.

Aufgrund zahlreicher Proteste seitens der Bürger, die sich gegen eine Ausweisung der Baufelder in diesem Bereich ausgesprochen haben, hat der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 30.11.2009 beschlossen, diese Flächen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht weiter zu betrachten.

### 7.5 Auswahl der neuen Wohnbauflächen

Bei der Berechnung des Baulandbedarfs wurden für die verschiedenen Haustypen folgende Parameter angenommen:

|   | EFH           | RH            | GWB           |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Bruttobauland / Wohneinheit (gerundet)</b> | <b>350 qm</b> | <b>240 qm</b> | <b>125 qm</b> |

Tab. 2: Berechnung des Baulandbedarfs

Die Flächen aus der laufenden Bebauungsplanung werden im Wohnbauflächenkonzept dargestellt und als **B-Flächen** bezeichnet. Die hier möglichen Wohneinheiten wurden, wie bereits erwähnt, vom gesamten Neubedarf abgezogen.

Die Flächen aus laufenden FNP-Änderungen und aus dem Baulückenkataster werden als **F-Flächen** bezeichnet.

Die Flächen für die Neuausweisung werden als **N-Flächen** bezeichnet.

Unter Berücksichtigung der umliegenden städtebaulichen Situation der vorhandenen Wohnbebauung wurden die bewerteten Flächen als Einzelhaus-, Reihenhaus- oder Geschossbebauung zugrunde gelegt. Bei den Wohnbauflächen ist nachfolgend dazu die damit verbundene Anzahl der Wohneinheiten angegeben.

| Flächenbezeichnung | Bruttobauland in ha | WE bei EH-/DH-Bebauung | WE bei RH-Bebauung | WE bei GW-Bebauung | Summe       |
|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| B.1                | 1,4                 | -                      | -                  | -                  | -           |
| B.2                | 2,3                 | -                      | -                  | -                  | -           |
| B.3                | 1,9                 | -                      | -                  | -                  | -           |
| B.4                | 2,0                 | -                      | -                  | -                  | -           |
| F.1                | 1,8                 | 51                     | -                  | -                  | 51          |
| F.2                | 0,6                 | -                      | -                  | 48                 | 48          |
| F.3                | 0,7                 | -                      | -                  | 56                 | 56          |
| F.4                | 0,8                 | 23                     | -                  | -                  | 23          |
| N.1                | 1,5                 | -                      | 63                 | -                  | 63          |
| N.2                | 4,2                 | -                      | -                  | 336                | 336         |
| N.3                | 0,8                 | -                      | -                  | 64                 | 64          |
| N.4                | 0,8                 | -                      | -                  | 32                 | 32          |
| <b>Summe</b>       | <b>18,8</b>         | <b>74</b>              | <b>63</b>          | <b>536</b>         | <b>673</b>  |
| <b>in %</b>        | <b>100%</b>         | <b>11%</b>             | <b>9%</b>          | <b>80%</b>         | <b>100%</b> |

Tab. 3: Berechnung der Wohneinheiten

### 7.6 Wohnbauflächenkonzept

Im Flächennutzungsplan wurden schließlich, wie in nachfolgender Abbildung dargestellt, acht neue Flächen (Flächen F + N) mit einer Gesamtgröße von ca. 11 ha übernommen.



Abb. 13: Wohnbauflächenkonzept

Die Fläche N.3 wurde in der Flächenbewertung nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Bewertungen diese Fläche nicht zur Verfügung stand. Im Laufe der Neuaufstellung hat sich der Umzug des Pflege- und Seniorenzentrums „Haus am Lohwald“ von der Alexander-Pachmann-Straße in den Margaretenanger ergeben. Somit steht das Grundstück an der Alexander-Pachmann-Straße als potenzielle Wohnbaufläche zur Verfügung. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zur S-Bahn, zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und der fußläufigen Entfernung zu Kindergärten und Schulen, ist die Fläche für Wohnungsbau gut geeignet. Da es sich bereits um eine bebaute Fläche handelt, hat die Fläche keine hohe ökologische Wertigkeit.

Im Bauflächenkonzept wurde darauf geachtet, dass der zukünftige Bauflächenbedarf vorrangig durch Innenentwicklung gedeckt wird. In die Kategorie fallen a) Nachverdichtungen in bestehenden Wohngebieten, b) Umstrukturierungen von bestehenden Bauflächen und c) die Schließung von größeren Baulücken.

zu a) Das Nachverdichtungspotenzial im Bestand wird aufgrund von Erfahrungswerten pauschal mit je 10 % des Auflockerungs- und des Neubedarfs angesetzt.

zu b) In die Kategorie „Umstrukturierungsflächen“ fallen die Baufelder N.3 und N.4. Weitere Umstrukturierungsflächen, die sich für Wohnbauzwecke eignen, stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

zu c) Unter Baulücken werden alle größeren unbebauten Flächen im Siedlungszusammenhang verstanden. In diese Kategorie fallen die Baufelder B.1, B.2, B.3, F.1, F.2, F.3, F.4, N.1 und N.2. Weitere größere Baulücken, die sich für Wohnbauzwecke eignen würden, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Für die Fläche B.4 liegt ein Änderungsentwurf des Bebauungsplanes vor. Die Fläche schließt im nördlichen Teil an die Bebauung Lohhof-Süd an.

### 7.7 Mögliche Einwohnermehrung aufgrund der Neuausweisung

Aufgrund der Flächen F und N können ca. 670 Wohneinheiten neu ausgewiesen werden. Dies deckt den prognostizierten Auflockerungsbedarf und eine Einwohnerentwicklung um 0,2 % pro Jahr im Zeitraum von 2006 bis 2025 und bleibt damit unter dem ursprünglich angesetzten Wert von 0,5 %. Angesichts der geringen Flächenreserven in Unterschleißheim ist dies dennoch vertretbar.

Bei einem Zuwachs von ca. 0,2 % pro Jahr und einem Ausgangswert von 26.370 Einwohnern (Stand: Dez. 2006) wird die Bevölkerungszahl im Jahr 2025 etwa 27.400 Einwohner betragen. Der Anstieg der Bevölkerung wird in diesem Zeitraum um ca. 1.000 Einwohner zunehmen.

### 7.8 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen sollen nur noch als Wohnbauflächen dargestellt werden, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Planungsspielräume zu haben und konkret auf künftige Anforderungen an die Planung reagieren zu können.

Gegenüber dem bisher gültigen Flächennutzungsplan gibt es darüber hinaus folgende Änderungen:

**Wohnbauflächen**▪ **Fläche F.1 und F.2**

Die Flächen liegen im alten Dorfkern von Unterschleißheim an der Landshuter Straße. Im FNP von 1994 sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. im nördlichen Teil als Dorfkern dargestellt. Im Baulückenkataster der Stadt Unterschleißheim aus dem Jahr 2000 sind die Flächen als Baulandpotenzial ausgewiesen. Da es sich um Flächen im Siedlungsbereich handelt, dienen sie der Innenentwicklung. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

▪ **Fläche F.3**

Die Fläche liegt nordöstlich der Grundschule an der Ganghoferstraße. Im Baulückenkataster der Stadt Unterschleißheim aus dem Jahr 2000 ist die Fläche als Baulandpotenzial ausgewiesen. Sie dient als Fläche der Innenentwicklung. Sie wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

▪ **Fläche F.4**

Die Fläche liegt südlich des Umspannwerks Unterschleißheims. Im FNP von 1994 ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der 25. Änderung des Flächennutzungsplans soll diese Fläche als Wohnbaufläche umgewidmet werden. Die Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren. Entsprechend der 25. FNP-Änderung wird die Fläche in die Neuaufstellung übernommen und als Wohnbaufläche dargestellt.

▪ **Fläche N.1 und N.2**

Die Fläche südlich des Münchner Rings und westlich des Waldfriedhofs ist umgangssprachlich als Erdbeerfeld bekannt. Im FNP von 1994 ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da es sich bei dieser Fläche um die Schließung einer größeren Baulücke im Siedlungszusammenhang handelt, wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

▪ **Fläche N.3**

Die Fläche an der Alexander-Pachmann-Straße ist im FNP von 1994 als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Altenheim dargestellt. Da das Altenheim in den Margaretenanger zieht, wird die Fläche an der Alexander-Pachmann-Straße frei und eignet sich, wie in Kapitel 7.6 dargestellt, als Wohnbaufläche und wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

▪ **Weitere Umwidmungen im Flächennutzungsplan zu Wohnbauflächen**

Im alten Dorfkern von Unterschleißheim, entlang der Hauptstraße, ist die Dorfkernfunktion nur noch eingeschränkt wahrnehmbar. Die Flächen, in denen keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr beherbergt werden, werden als Wohnbauflächen dargestellt, da sie entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Wohngebiet erhalten werden sollen.

Die Mischgebietsfläche am Maxfeldhof wird in Wohnbaufläche umgewidmet. Eine Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist hier nicht mehr geplant. Entsprechend ihrer jetzigen Nutzung, soll der Maxfeldhof nur noch Wohnen beinhalten.

**Gemischte Bauflächen**

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.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind keine Neuausweisungen von Mischgebieten oder von Dorfgebieten geplant.

▪ **Fläche N.4**

Die Fläche am S-Bahnhof Lohhof bleibt als Mischgebietsfläche (MI) erhalten. Neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll bis zu 50 % Wohnbebauung auf der Fläche entwickelt werden.

▪ **Weitere Änderungen im Flächennutzungsplan bzgl. Mischgebieten**

Durch die neue Verkehrsführung an der Anschlussstelle der BAB 92 wird im Gewerbegebiet die Mischgebietsfläche an der B 13 reduziert. Der nördliche Teil der Mischgebietsfläche wird im Flächennutzungsplan als Grün- und Gehölzfläche dargestellt.

## 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 2008 standen ca. 14.200 Beschäftigten am Arbeitsort insgesamt ca. 10.900 Beschäftigte am Wohnort gegenüber. Im Jahr 2008 pendelten 12.067 Arbeitnehmer aus anderen Kommunen nach Unterschleißheim ein. 8.722 sozial versicherungspflichtig Beschäftigte aus Unterschleißheim pendelten zum Arbeiten in andere Kommunen aus. Unterschleißheim verzeichnet somit ein positives Pendlersaldo mit einem Einpendlerüberschuss von 3.345 Beschäftigten. Jedoch wird hier deutlich, dass trotz hohem Arbeitsplatzangebot in Unterschleißheim, die Auspendlerquote in Unterschleißheim recht hoch ist.

Im Juni 2008 waren in Unterschleißheim 492 Arbeitslose registriert.

Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel in den letzten 30 Jahren hat sich der Schwerpunkt auch in Unterschleißheim zunehmend auf den tertiären Sektor verlagert. Hierzu gehören Handel, Verkehr, Gastgewerbe und sonstige Dienstleistungen. Im produzierenden Gewerbe waren in Unterschleißheim im Jahr 2008 ca. 4.500 Menschen beschäftigt.

#### 8.1.1 Räumliche Verteilung

Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit liegt mit ca. 11.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gewerbegebiet zwischen der Bahnlinie und der BAB 92 / Landshuter Straße. Ebenfalls an der Landshuter Straße, aber am südlichen Ortsrand, befindet sich die sogenannte Defence and Security Division der EADS mit etwa 1.400 Arbeitsplätzen. Am Standort werden die Themen Avionik und Sensortechnologien sowie Systeme zur Aufklärung, Informationsüberlegenheit und Telekommunikation bearbeitet.

Südlich der Kreuzstraße befindet sich das Gewerbegebiet Hartwiesen. Hier sind zurzeit zwei Logistikunternehmen angesiedelt. In Hartwiesen stehen derzeit (Stand: Sept. 2009) etwa 35.000 qm freie Gewerbeflächen zur Verfügung.

Weitere große Arbeitsplatz-Schwerpunkte sind:

- das Umfeld des S-Bahnhofs Unterschleißheim mit dem Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum 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 Nahversorgungs- 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 Nahversorgungs- 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. Zahlreiche kleinere Firmen lokalen und regionalen Ursprungs stellen die Vielfalt von Betrieben her, die zur Sicherung einer grundsätzlichen Stabilität des Gewerbebestandes in 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 Gewerbegebietes in Unterschleißheim zwischen der BAB 92 und der Bahnlinie durchzuführen<sup>4</sup>. 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 in der Region München, die Auswirkungen des Münchner Flughafens als Motor für die Immobilienwirtschaft in der Region München, die Bedeutung der High-Tech Offensi-

<sup>4</sup> Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung und Beratung mbH, Machbarkeitsstudie zur Aufwertung des Gewerbegebietes, April 1999



ve 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 Gewerbestandorte ... 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 Gewerbestandortes 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 mit entscheiden. ...

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 ca. 36 Jahre (bis 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 einerseits keine Projektentwicklung dort 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 zukunfts-trächtigsten 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 bisher noch nicht gelungen, die größeren brach liegenden oder untergenutzten Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen, obwohl hierzu laufend verhandelt

wird. Dies ist auch der langsameren und zögerlicheren wirtschaftlichen Entwicklung seit 2001 zu schulden. Dennoch war die Stadtverwaltung immer wieder erfolgreich in der Akquisition neuer Gewerbebetriebe.

Ein ganz wesentlicher Schritt für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Gewerbegebiets war die Gründung 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 vor 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 100 Mitglieder angewachsen und hat aktive Wirtschaftspartnerschaften mit den USA, China und Russland.

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 her-

ausragenden 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
  - 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** mit Weiterführung über die BAB 92 in den Erholungsraum Riedmoos
- **Blaue Achse / Wasserachse** mit Weiterführung über die BAB 92 in den Erholungsraum Riedmoos, ggf. als Alternative zur Grünen 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 Gewerbegebiets setzt und gerade für auswärtige Gäste eine Identifikation mit der Region herstellen kann.

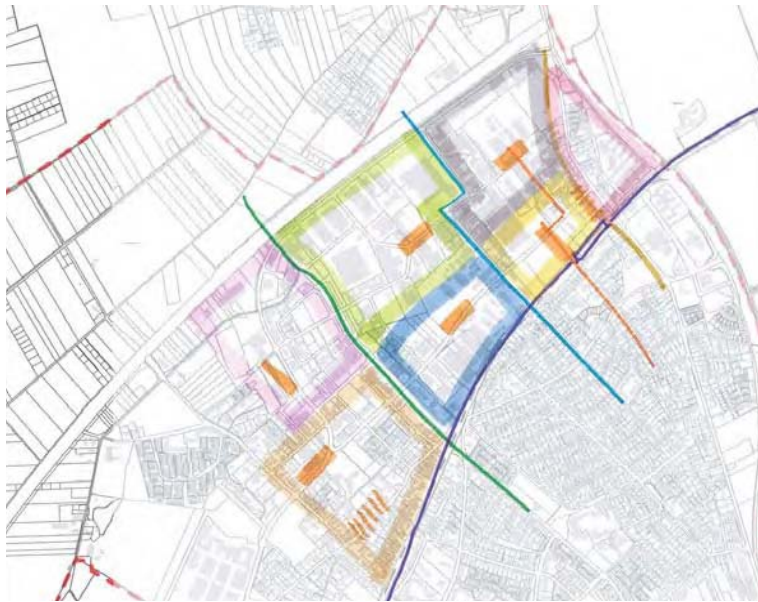


Abb. 15: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Quartiere, DRAGOMIR STADTPLANUNG

#### ▪ 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 Standort der Microsoft-Zentrale hergestellt und damit das moderne Image der Stadt Unterschleißheim erlebbar gemacht werden.

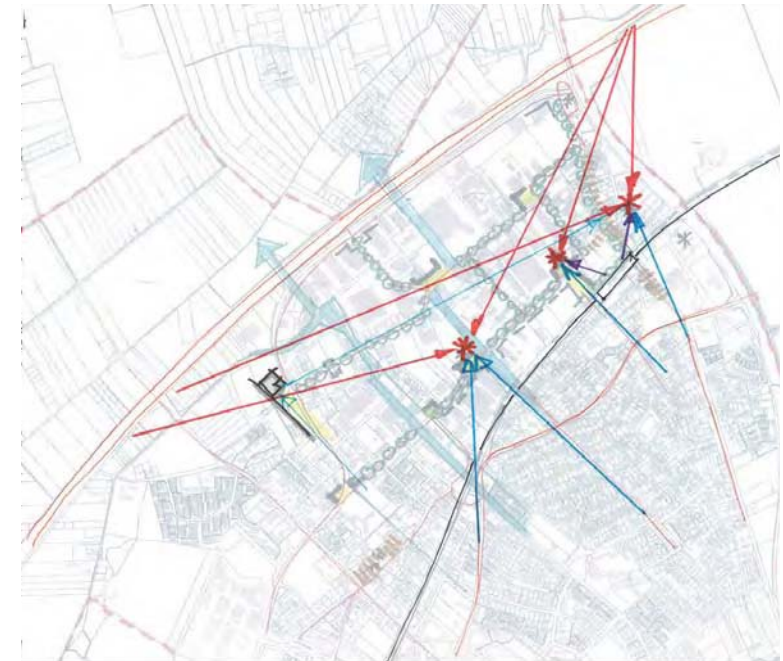


Abb. 16: Plan – Rahmenkonzept Gewerbegebiet BAB 92 – Merkmale und Sichtbeziehungen, DRAGOMIR STADTPLANUNG

#### ▪ 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.

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 kleinklimatische Funktion.
- **Gliederung + Erholungsflächen:** Das Gewerbegebiet soll durch die Grüne Achse, die Blaue 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. Insbesondere die Lage der Blauen Achse ist noch flexibel und abhängig von der Lage einer zusätzlichen Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer sowie Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer.
- **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.

Weitere verkehrliche Änderungen sind im Verlauf der blauen Achse geplant. Eine neu geplante Straße, die von der Abzweigung der Siemensstraße in Richtung Carl-von-Linde-Straße geführt wird, soll das Achsensystem und somit die Verbindung zum Ort und zum Erholungsgebiet Riedmoos unterstützen. Im Bereich der zwei neuen Straßeneinmündungen sollen Aufweitungen des öffentlichen Raums entstehen (Plätze), die der besseren Orientierung im Gewerbegebiet dienen und auch eine Aufenthaltsmöglichkeit bieten sollen. Der Durchgangsverkehr von der Robert-Bosch-Straße soll auf die neu geplante Straße geführt werden.

Zur Umsetzung der neu geplanten Straßen 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. In der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung wirkt sich das Rahmenkonzept, wie in Kapitel 8.3 beschrieben, folgendermaßen aus.



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

### 8.4 Sonstige gewerbliche Flächen und Nutzungen

#### Gewerbegebiet Hartwiesen

Im Jahr 2005 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
  - Ansiedlung eines Hauptnutzers als Magnet
  - 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

Neue Gewerbeflächenausweisungen sind laut Machbarkeitsstudie der Dynamis GmbH von 1999 nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan werden somit keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen (siehe Kapitel 8.1.2).

#### 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 rechts-wirksamer 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.

Hierdurch 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 Robert-Bosch-Straße und die Siemensstraße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen herausgenommen, bleiben 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 örtliche Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen im Achsensystem dargestellt. Diese verbinden das Gewerbegebiet mit dem Zentrum an der Bezirksstraße, den Wohngebieten im Süden und Osten sowie mit den Naherholungsgebieten am Stadtrand (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 Gewerbegebiet oder 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 Hauptversorgungsgebiete 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.“<sup>5</sup>

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 widergespiegelt. Es ist anzunehmen, dass Bedarfsdeckung hochwertiger Güter im Oberzentrum München nachgefragt wird.“<sup>6</sup>

#### 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 Zoofachhandlung angesiedelt.

Am Rathausplatz fehlen Angebote für den mittel- und langfristigen Bedarf zur Stärkung des Standortes. Im IAZ findet sich ein wenig attraktives Angebot an Nahversorgung und Dienstleistung.

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 Vollsortimenter mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche 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 leistungs-

<sup>5</sup> Cima Stadtmarketing GmbH, Standortgutachten zur Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes in Unterschleißheim, März 2007

<sup>6</sup> s.o.

fähiger 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 Dorf kern von Unterschleißheim befindet sich die St. Ulrich Kirche, eine Wirtschaft, eine Bäckerei und eine Bank. Der alte Dorf kern hat keine Nahversorgungsfunktion mehr und ist als Dorf kern 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 geplanten Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet an der Landshuter Straße / Morsestraße erstellen. Diesem Gutachten lag die Planung einer Verkaufsfläche von knapp 21.000 qm zu Grunde. Diese Dimensionierung war im Raumordnungsverfahren nicht genehmigungsfähig und wurde deutlich reduziert. Auf nunmehr rund 7.600 qm Verkaufsfläche sollen ein Verbrauchermarkt, eine Apotheke, Drogerie- und Textilmarkt, ein Schuhgeschäft und mehrere kleinere Shops ihren Betrieb aufnehmen können. Ein entsprechendes Fachgutachten der BBE Handelsberatung GmbH, München, vom April 2009 hat die Verträglichkeit der Planung mit dem örtlichen Einzelhandel bestätigt. Die Regierung von Oberbayern hat in einem neuerlichen Raumordnungsverfahren eine positive Beurteilung erlassen.

## 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

### 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 eines attraktiven Hauptnutzers im IAZ als Magnet
- 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

### Dorf kern

Der Dorf kern 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 Gastronomien 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 „Einkaufszentrum“ und „Post“ 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 sind in der Planzeichnung Bäume dargestellt, die dazu beitragen sollen, dass die Durchgrünung entlang der Bezirksstraße verbessert wird und die Aufenthaltsqualität steigt.

Mehrere Standorte des großflächigen Einzelhandels sind als Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, Warenhaus oder 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 2025, 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.

### 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 Buch 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 -betreuungsgesetz (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 1.380 Betreuungsplätze für Kinder von 0 bis 11 Jahren (Stand Sept. 2009). Ein privater Träger plant derzeit westlich der Stadionstraße ein neues Kinderhaus mit 25 Kindergartenplätzen und 60 Kinderkrippenplätzen. Bis Frühjahr 2011 soll das Kinderhaus realisiert werden. Dann wird das Betreuungsangebot insgesamt 1.538 Plätze umfassen.

Ein wichtiges Augenmerk richtet sich dabei auch 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 laufenden Jahr 2009/2010 sind 15 Kinder aus anderen Kommunen in Unterschleißheim betreut worden. Dem gegenüber wurden 9 Unterschleißheimer Kinder in anderen Kommunen betreut.

Die Nachfrage bei Krippenplätzen aus dem Gewerbegebiet variiert stark. Derzeit besteht ein Bedarf von 35 Kinderkrippenplätzen, dem aktuell nicht vollständig entsprochen wer-

den kann, da die Kinder aus Unterschleißheim grundsätzlich ein Vorrecht auf einen Platz in einer Kindertageseinrichtung vor Kindern aus anderen Kommunen haben.

### 10.1.1 Kinderkrippen

Unterschleißheim hat mit Stand Juni 2009 insgesamt 108 Krippenplätze zur Betreuung von Kindern im Alter bis zu 3 Jahren. Hinzu kommen noch 90 Tagespflegeplätze des Tagesmütterprojektes der Nachbarschaftshilfe. Bis 2011 sollen im neuen Kinderhaus westlich der Stadionstraße weitere 60 Krippenplätze angeboten werden.

Mit der im Herbst 2008 beschlossenen gesetzlichen Regelung sind Rahmenbedingungen dafür geschaffen, dass es bis zum Jahr 2013 bundesweit im Durchschnitt für jedes dritte Kind unter 3 Jahren einen Betreuungsplatz geben wird. Hierzu wurde § 24 SGB VIII wie folgt geändert und gilt ab 01.08.2013 in seiner Neufassung: „Ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, hat bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege“.

Mit dieser gesetzlichen Regelung wurde eine erste Grundlage für einen bedarfsgerechten und qualitätsorientierten Ausbau der Kindertagesbetreuung geschaffen. Es hat den steigenden gesellschaftlichen Bedarf nach Betreuungsangeboten für Kinder im Alter unter drei Jahren aufgegriffen.

Des Weiteren hat die Bundesregierung § 16 SGB VIII ergänzt. In Absatz vier heißt es: „Ab 2013 soll für diejenigen Eltern, die ihre Kinder von ein bis drei Jahren nicht in Einrichtungen betreuen lassen wollen oder können, eine monatliche Zahlung (z.B. Betreuungsgeld) eingeführt werden.“ Da davon auszugehen ist, dass nicht alle Erziehungsberechtigten ihre Kinder in Tageseinrichtungen oder in Kindertagespflege geben wollen, kann nicht von einer 100 % Krippenquote für Kinder von ein bis drei Jahren ausgegangen werden. Bund und Länder haben deshalb den Ausbau des Betreuungsangebots für Kinder unter drei schrittweise bis 2013 auf eine bundesweit durchschnittliche Betreuungsquote von 35 % vereinbart. In Bayern lag die Betreuungsquote im März 2009 bei 15,7 %, in Unterschleißheim bei knapp 30 %.

Die Stadt Unterschleißheim geht davon aus, dass die Nachfrage im Ballungsraum München die Quote von 35 % deutlich übersteigen wird. Hier geht man bis 2020 von einer Betreuungsquote von 50 % aus. Aufgrund des demografischen Wandels wird ab 2020 die Betreuungsquote wieder langsam abnehmen.

Bei einer Betreuungsquote von 50 % wirkt sich dies für Unterschleißheim wie folgt aus:

| Kinderkrippen  |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|
|  | 2009  | 2015  | 2020  | 2025  |
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>                    |       |       |       |       |
| 0- u.3j.   | 688   | 671   | 574   | 565   |
| <b>Bedarfsermittlung</b>                             |       |       |       |       |
| Krippenquote   | 30,0% | 50,0% | 50,0% | 50,0% |
| Bedarf Krippenplätze                                 | 206   | 336   | 287   | 283   |
| <b>vorhandene und konkret geplante Einrichtungen</b> |       |       |       |       |
| Krippen-Plätze                                       | 198   | 306   | 306   | 306   |
| Krippen-Gruppen                                      | 16    | 25    | 25    | 25    |
| <b>Zusatzbedarf</b>                                  |       |       |       |       |
| Zusatzbedarf Plätze                                  | 8     | 30    | -19   | -24   |
| Zusatzbedarf Gruppen (12 Kinder/Gruppe)              | 1     | 3     | -1    | -2    |

Tab. 4: Bedarfsprognose Kinderkrippenplätze bei einer Betreuungsquote von 50 %

Hieraus ergibt sich, dass bei einer Betreuungsquote von 50 % bis zum Jahr 2020 das Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren in Unterschleißheim nicht ausreichend ge-

deckt ist. Hier können jedoch in Kinderhäusern nicht mehr benötigte Kindergartenräume umgenutzt werden (siehe Kapitel 10.1.4).

### 10.1.2 Kindergärten

Unterschleißheim hat zum Zeitpunkt September 2009 insgesamt 856 Betreuungsplätze für drei- bis sechsjährige Kinder. Die gesetzliche Regelung gibt vor, dass jedes Kind mit seinem 3. Geburtstag Anspruch auf einen Kindergartenplatz hat. In § 24 SGB VIII ist dies wie folgt festgelegt: „Ein Kind hat vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt Anspruch auf den Besuch einer Tageseinrichtung. Die Träger der öffentlichen Jugendhilfe haben darauf hinzuwirken, dass für diese Altersgruppe ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen oder ergänzend Förderung in Kindertagespflege zur Verfügung steht.“ Ab 01.08.2013 wird zu diesem Absatz folgender Satz ergänzt: „[...] Das Kind kann bei besonderem Bedarf oder ergänzend auch in Kindertagespflege gefördert werden.“

2009 zählte Unterschleißheim 703 Kinder im Alter von 3 bis unter 6 Jahren. Ausgehend von der vorliegenden Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Bedarf an Kindergartenplätzen wie folgt:

| Kindergärten   |        |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|
|  | 2009   | 2015   | 2020   | 2025   |
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>                    |        |        |        |        |
| 3-u.6j.  | 703    | 721    | 631    | 563    |
| <b>Bedarfsermittlung</b>                             |        |        |        |        |
| Kiga-Quote   | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Bedarf Kiga-Plätze                                   | 703    | 721    | 631    | 563    |
| <b>vorhandene und konkret geplante Einrichtungen</b> |        |        |        |        |
| Kiga-Plätze  | 856    | 881    | 881    | 881    |
| Kiga-Gruppen   | 36     | 37     | 37     | 37     |
| <b>Zusatzbedarf</b>                                  |        |        |        |        |
| Zusatzbedarf Plätze                                  | -157   | -160   | -250   | -318   |
| Zusatzbedarf Gruppen (25 Kinder/Gruppe)              | -6     | -6     | -10    | -12    |

Tab. 5: Bedarfsprognose Kindergartenplätze

Hieraus ergibt sich, dass der Bedarf an Kindergartenplätzen in Unterschleißheim gedeckt ist. Das Angebot an Plätzen ist sogar höher als der Bedarf. Wie schon in Kapitel 10.1 erwähnt, stehen die Kindergärten für Arbeitnehmer, die nicht in Unterschleißheim wohnen, grundsätzlich offen, wenn der Bedarf nicht durch Kinder aus Unterschleißheim gedeckt ist. Des Weiteren können in Kinderhäusern nicht mehr benötigte Räume für Kinderkrippenplätze umfunktioniert werden (siehe Kapitel 10.1.4).

### 10.1.3 Kinderhorte

Unterschleißheim hat mit Stand September 2009 insgesamt 326 Kinderhortplätze für Schüler von 6 bis unter 12 Jahren an sieben verschiedenen Standorten. Ab September 2010 werden im Kinderhaus im Meschendorferweg weitere 25 Hortplätze angeboten.

Neben der Hortbetreuung bieten alle öffentlichen Schulen in Unterschleißheim eine Mitagsbetreuung bis 15.30 Uhr an.

Anhand der gesellschaftlichen Entwicklung, wird deutlich, dass meist beide Elternteile ganztätig beschäftigt sind und der Bedarf an Kinderhortplätze voraussichtlich steigen wird. Davon geht auch die Stadt Unterschleißheim aus. Allerdings bergen die Abschätzungen v.a. bei der Hortquote Unsicherheiten, wie z.B. die zurzeit laufende Diskussion um die Ganztagschule. Wird diese in den nächsten Jahren eingeführt, wird sich dementsprechend auch die Hortquote verringern.

Beim Bedarf an Kinderhortplätzen wird aufgrund der beschriebenen Unsicherheiten von zwei Szenarien ausgegangen. Szenario 20 % richtet sich an die Hortquote von 2009 in Unterschleißheim. Da die Stadt Unterschleißheim von einem höheren Bedarf ausgeht, wird in einem zweiten Szenario von einer Besuchsquote von 30 % ausgegangen.

Im Folgenden lässt sich der Bedarf darstellen:

| Kinderhorte – Szenario 20 %                          |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|
|  | 2009  | 2015  | 2020  | 2025  |
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>                    |       |       |       |       |
| 6-u.12j.   | 1.416 | 1.412 | 1.424 | 1.243 |
| <b>Bedarfsermittlung</b>                             |       |       |       |       |
| Hortquote USH 2009                                   | 20,0% | 20,0% | 20,0% | 20,0% |
| Bedarf Hortplätze                                    | 443   | 424   | 430   | 390   |
| <b>vorhandene und konkret geplante Einrichtungen</b> |       |       |       |       |
| Hortplätze   | 326   | 351   | 351   | 351   |
| Hortgruppen (25 Kinder/Gruppe)                       | 13    | 14    | 14    | 14    |
| <b>Zusatzbedarf</b>                                  |       |       |       |       |
| Zusatzbedarf Plätze                                  | -43   | -69   | -66   | -102  |
| Zusatzbedarf Gruppen (25 Kinder/Gruppe)              | -1    | -2    | -2    | -4    |

Tab. 6: Bedarfsprognose Kinderhortplätze bei einer Betreuungsquote von 20 %

Hieraus ergibt sich, dass bei bestehender Hortquote von 20 % der Bedarf in Unterschleißheim gedeckt ist.

| Kinderhorte – Szenario 30 %                          |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|
|  | 2009  | 2015  | 2020  | 2025  |
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>                    |       |       |       |       |
| 6-u.12j.   | 1.416 | 1.412 | 1.424 | 1.243 |
| <b>Bedarfsermittlung</b>                             |       |       |       |       |
| Hortquote  | 20,0% | 30,0% | 30,0% | 30,0% |
| Bedarf Hortplätze                                    | 443   | 637   | 644   | 585   |
| <b>vorhandene und konkret geplante Einrichtungen</b> |       |       |       |       |
| Hortplätze   | 326   | 351   | 351   | 351   |
| Hortgruppen (25 Kinder/Gruppe)                       | 13    | 14    | 14    | 14    |
| <b>Zusatzbedarf</b>                                  |       |       |       |       |
| Zusatzbedarf Plätze                                  | -43   | 73    | 76    | 22    |
| Zusatzbedarf Gruppen (25 Kinder/Gruppe)              | -1    | 3     | 3     | 1     |

Tab. 7: Bedarfsprognose Kinderhortplätze bei einer Betreuungsquote von 30 %

Hieraus ergibt sich, dass bei einer voraussichtlichen Hortquote von 30 % dem potenziellen Bedarf kein entsprechendes Angebot gegenüber steht. In Kinderhäusern können nicht mehr benötigte Kindergartenräume in Horträume umgenutzt werden. Ferner sind noch drei weitere kleinere Gemeinbedarfsflächen von jeweils ca. 2.200 qm im Valentinspark ausgewiesen. Diese stehen insbesondere für neue Einrichtungen der Kinderbetreuung zur Verfügung. Dem Mehrbedarf kann so durch An- oder Neubauten Rechnung getragen werden, falls Umnutzungen innerhalb der Kinderhäuser nicht umzusetzen sind (siehe Kapitel 10.1.4 und 10.1.5).

#### 10.1.4 Zusammenfassung: Kinderbetreuung

Zusammenfassend ergibt sich für die Kinderbetreuung in Unterschleißheim folgende Gesamtbilanzierung:

| Kindertageseinrichtungen gesamt     |           |          |           |            |
|-------------------------------------|-----------|----------|-----------|------------|
|                                     | 2009      | 2015     | 2020      | 2025       |
| <b>Zusatzbedarf Gruppen</b>         |           |          |           |            |
| Kinderkrippen (0 bis unter 3 Jahre) | 1         | 3        | -1        | -2         |
| Kindergärten (3 bis unter 6 Jahre)  | -6        | -6       | -10       | -12        |
| Kinderhorte (6 bis unter 12 Jahre)  | -1        | 3        | 3         | 1          |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>-6</b> | <b>0</b> | <b>-8</b> | <b>-13</b> |

Tab. 8: Gesamtbedarfsprognose Kindertageseinrichtungen

In der oben abgebildeten Tabelle wurden die einzelnen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Hieraus ergibt sich, dass der Bedarf an Betreuungsangeboten in Unterschleißheim gedeckt ist, ab 2020 sogar ausreichend freie Kapazitäten vorhanden sind. Kinder von örtlichen Arbeitnehmern, die außerhalb Unterschleißheim wohnen, können dann auch in Unterschleißheim betreut werden.

Dieses Ergebnis erfolgt aufgrund des sehr guten Kindergartenangebotes in Unterschleißheim. Sollte es organisatorisch möglich sein, können nicht mehr benötigte Kindergartenräume für neue Krippenplätze bzw. Hortplätze umfunktioniert werden.

Neue Flächen werden für Kindertageseinrichtungen nach derzeitigem Kenntnisstand folglich nicht benötigt. Um allerdings flexibler auf gesellschaftliche und rechtliche Änderungen reagieren zu können, sind im Valentinspark Gemeinbedarfsflächen v.a. für Kinderbetreuungseinrichtungen dargestellt.

#### 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.

#### 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 Berufsbildungsverhältnis oder Beschäftigungsverhältnis steht. Die Schulpflicht dauert zwölf Jahre, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Schulpflicht gliedert sich in die Vollzeitschulpflicht und die Berufsschulpflicht.

In Unterschleißheim gibt es drei Grundschulen sowie jeweils eine weiterführende Schule. Zusätzlich zu den öffentlichen Schulen gibt es in Unterschleißheim noch die Montessori-Grundschule, das Sonderpädagogische Förderzentrum sowie die Sonderschule des Vereins für Sehgeschädigterziehung (siehe hierzu Kapitel 10.4.2).

Die Zahlen in den nachfolgenden Tabellen der jeweiligen öffentlichen Schulen ergeben sich aus Bevölkerungsstand und Besuchsquote, d.h. auch die Anfangszahlen von 2009 haben nicht den tatsächlichen Wert. Bei den Berechnungen werden üblicherweise die vorhandenen Kinder und die Zahl der Kinder, die ins Schulalter hineinwachsen, den Klassenstufen zugeordnet – bei den weiterführenden Schulen nach der üblichen Quote – und so für die weiterführenden Jahre hochgerechnet.

Unsichere Parameter wie die Einführung einer Ganztagschule, die zukünftige Entwicklung der Besuchsquoten auf weiterführende Schulen, die Auswirkungen des Übergangs zum 8jährigen Gymnasium sowie der zukünftige Klassenteiler bergen einige Unsicherheiten in den Berechnungen.

Die Bevölkerungsberechnung der Stadt Unterschleißheim geht davon aus, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Unterschleißheim bis 2020 steigen und dann langsam abnehmen wird. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bedarfsentwicklung der Stadt. So kann/muss dem zwischenzeitlichen Mehrbedarf bis 2020 durch An- oder Neubauten Rechnung getragen werden. Diese sollen als Mehrzweckbauten konzipiert werden, dass sie später anders genutzt werden können, um den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen entsprechen zu können.

### 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 Grundschulen ergibt sich folgende Bedarfsprognose:

| Grundschulen                       | 2009   | 2015   | 2020   | 2025   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>  |        |        |        |        |
| 6- u. 10j.                         | 962    | 942    | 930    | 802    |
| <b>Bedarfsermittlung</b>           |        |        |        |        |
| Grundschulquote                    | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Schüler je Klasse                  | 28     | 28     | 28     | 28     |
| Bedarf Klassen ges. (1.-4. Klasse) | 37     | 36     | 36     | 31     |
| <b>vorhandene Klassen</b>          |        |        |        |        |
| Gesamt (1.-4. Klasse)              | 38     | 38     | 38     | 38     |
| <b>Zusatzbedarf Klassenzimmer</b>  |        |        |        |        |
| Klassen ges. (1.-4. Klasse)        | -1     | -2     | -2     | -7     |

Tab. 9: Bedarfsprognose Grundschulen

Hieraus ergibt sich, dass bei den in der Tabelle getroffenen Annahmen, der Bedarf in Unterschleißheim gedeckt ist. Neue Flächenausweisungen sind für die Grundschulen nicht erforderlich.

### 10.2.2 Hauptschule

Die Hauptschule in Unterschleißheim liegt an der Johann-Schmid-Straße 11 a. Im Schuljahr 2008/2009 betrug die Schülerzahl 378 Schüler.

Im Schuljahr 2004/2005 wurde eine Sprachlernklasse eingeführt. Hier werden Schüler mit nichtdeutscher Muttersprache besonders betreut, um auch sie zum Hauptschulabschluss oder Qualifizierenden Hauptschulabschluss hinzuführen.

Zusätzlich wird seit dem Schuljahr 1999/2000 ein kompletter M-Zug angeboten. Er führt die Klassen der Jahrgangsstufen 7 bis 10 zum Mittleren Bildungsabschluss.

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.

Die nachfolgende Bedarfsprognose für die Hauptschule in Unterschleißheim basiert auf dem Bedarf an Klassenzimmern. Zusätzlich sind noch weitere Räume für die spezifischen Angebote der Schule notwendig. Für die Hauptschule stellt sich die Bedarfsplanung wie folgt dar:

| Hauptschule                            | 2009  | 2015  | 2020  | 2025  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>      |       |       |       |       |
| 10- u. 16j.                            | 1.495 | 1.432 | 1.461 | 1.392 |
| <b>Hauptschüler (errechneter Wert)</b> |       |       |       |       |
| Hauptschulquote USH 2008/2009          | 30,0% | 30,0% | 30,0% | 30,0% |
| Gesamt (10- u. 16j.)                   | 375   | 354   | 365   | 344   |
| <b>Bedarfsermittlung</b>               |       |       |       |       |
| Schüler je Klasse                      | 28    | 28    | 28    | 28    |
| Bedarf Klassen ges. (5.-10. Klasse)    | 16    | 16    | 16    | 16    |
| <b>vorhandene Klassen</b>              |       |       |       |       |
| Gesamt (5.-10. Klasse)                 | 20    | 20    | 20    | 20    |
| <b>Zusatzbedarf Klassenzimmer</b>      |       |       |       |       |
| Klassen ges. (5.-10. Klasse)           | -4    | -4    | -4    | -4    |

Tab. 10: Bedarfsprognose Hauptschule

Hieraus ergibt sich, dass der Bedarf gedeckt ist und bei den getroffenen Annahmen sogar Reserveflächen bestehen.

### 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.

Die Realschule und das Gymnasium in Unterschleißheim sind Bauten aus den 70er Jahren. Die Klassenzimmer und weiteren Räume sind für die Schulbedarfsplanung dieser Zeit ausgelegt. Heute haben die Schulen, bedingt durch kleinere Klassen und einem größeren Angebot an Fächern und Zusatzangeboten einen deutlich höheren Bedarf an Räumen.

Im Trägerforum, das am 24. März 2009 stattfand, waren neben Vereinen und kirchlichen Institutionen auch die Schulen der Stadt Unterschleißheim vertreten. In der Diskussion stellte sich heraus, dass vor allem die Realschule und das Gymnasium schon jetzt Eng-

pässe an Räumen verzeichnen (siehe Kapitel 4.2.3). An der Realschule werden teilweise Klassen in zusätzlichen Containern unterrichtet.

Das Gesamtgutachten zur Schulbedarfsplanung bis 2020 im Landkreis München, das vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erstellt wurde, sagt aus, dass die Kapazitätsgrenzen der Realschulen und v.a. der Gymnasien im Landkreis München erreicht oder sogar überschritten sind.

Ferner wird ein weiterer Anstieg der Schülerzahlen auf den Gymnasien bis 2016 prognostiziert. Erst dann wird mit einem Rückgang gerechnet, der 2025 die heutige Zahl der Gymnasiasten unterschreitet. Aufgrund der hohen Übertritte auf das Gymnasium geht man im Gutachten davon aus, dass die Zahl der Realschüler bis 2015 steigt und dann kontinuierlich abnimmt - vorbehaltlich der weiteren Entwicklung der Fertilität und der Auswirkungen schulpolitischer Entscheidungen<sup>7</sup>.

Sollten kleinere Klassen, Ganztagschulen oder weitere schulische Entscheidungen in den nächsten Jahren gesetzlich geregelt werden, so müssen beide weiterführenden Schulen erweitert werden.

Die nachfolgenden Bedarfsprognosen für die Realschule und das Gymnasium in Unterschleißheim basieren auf dem Bedarf an Klassenzimmern. Zusätzlich sind noch weitere Räume für die spezifischen Angebote der Schulen notwendig. Wie bereits erwähnt, hat v.a. die Realschule schon jetzt Engpässe zu verzeichnen.

| <b>Realschulen</b>                    |             |             |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                       | <b>2009</b> | <b>2015</b> | <b>2020</b> | <b>2025</b> |
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>     |             |             |             |             |
| 10- u. 16j.                           | 1.495       | 1.432       | 1.461       | 1.392       |
| <b>Realschüler (errechneter Wert)</b> |             |             |             |             |
| Realschulquote USH 2008/2009          | 43,0%       | 43,0%       | 43,0%       | 43,0%       |
| Gesamt (10- u. 16j.)                  | 643         | 616         | 628         | 599         |
| <b>Bedarfsermittlung</b>              |             |             |             |             |
| Schüler je Klasse                     | 32          | 28          | 28          | 28          |
| Bedarf Klassen ges. (5.-10. Klasse)   | 24          | 24          | 24          | 23          |
| <b>vorhandene Klassenzimmer</b>       | 24          | 24          | 24          | 24          |
| <b>vorhandene Klassen</b>             |             |             |             |             |
| Gesamt (5.-10. Klasse)                | 23          | 24          | 24          | 24          |
| <b>Zusatzbedarf Klassenzimmer</b>     |             |             |             |             |
| Zusatzbedarf Klassenzimmer            | 0           | 0           | 0           | -1          |

Tab. 11: Bedarfsprognose Realschule

| <b>Gymnasium</b>  |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | <b>2009</b> | <b>2015</b> | <b>2020</b> | <b>2025</b> |
| <b>Kinder im relevanten Alter</b>                       |             |             |             |             |
| Gesamt (10- u. 19j., ab 2015 10- u. 18j.)               | 2.269       | 1.886       | 1.979       | 1.873       |
| <b>Gymnasiasten (errechneter Wert)</b>                  |             |             |             |             |
| Schulquote Gymnasium USH 2008/2009                      | 48,0%       | 48,0%       | 48,0%       | 48,0%       |
| Gesamt (10- u. 19j., ab 2015 10- u. 18j.)               | 1.089       | 905         | 950         | 899         |
| <b>Bedarfsermittlung</b>                                |             |             |             |             |
| Schüler je Klasse                                       | 32          | 28          | 28          | 28          |
| Bedarf Klassen ges. (5.-13. Klasse, ab 2015 5.-12. Kl.) | 38          | 32          | 32          | 32          |
| <b>vorhandene Klassen</b>                               |             |             |             |             |
| Gesamt (5.-13. Klasse, ab 2015 5.-12. Kl.)              | 41          | 41          | 41          | 41          |
| <b>Zusatzbedarf Klassenzimmer</b>                       |             |             |             |             |
| Klassen ges. (5.-13. Kl., ab 2015 5.-12. Kl.)           | -3          | -9          | -9          | -9          |

Tab. 12: Bedarfsprognose Gymnasium

<sup>7</sup> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Landkreis München, Gesamtgutachten zur Schulbedarfsplanung bis 2020, Zwischenbericht, München, April 2009

Hieraus ergibt sich, dass unter den in der Tabelle getroffenen Annahmen, der Bedarf an Klassenzimmern in den Schulen gedeckt ist, am Gymnasium sogar noch deutliche Reserven bestehen. Dies resultiert daraus, dass in der Tabelle ab 2015 von einer achtjährigen Gymnasialzeit ausgegangen wird und die Klassenzahl somit nach Modellrechnung abnimmt.

Die Tendenz zu immer kleineren Klassen und größerer Schulfächerauswahl, sowie das gestiegene Angebot der Schulen auch außerhalb von Unterrichtszeiten übersteigen meist den Bedarf an den tatsächlich vorhandenen Räumen. Dies ist faktisch auch hier der Fall. Zusätzliche Räume werden v.a. an der Realschule benötigt.

Deshalb, ist es notwendig, neue Flächen auszuweisen, um den Standort des II. Bildungszentrums zu sichern. Im Flächennutzungsplan werden deshalb westlich der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche südlich des Münchener Rings neue Gemeinbedarfsflächen dargestellt, die für Erweiterungen der Realschule und des Gymnasiums zur Verfügung stehen.

#### 10.2.4 Fach-/Berufsoberschule (FOS)

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. Die Stadt Unterschleißheim plant die Fach- / Berufsoberschule östlich des S-Bahnhofs Lohhof an der Südlichen Ingolstädter Straße auf einem Hinterliegergrundstück anzusiedeln. Das entsprechende Grundstück hat die Stadt erworben und verkauft Flächen in der Größe von rund 20.000 Quadratmetern an den Landkreis München, der auch Träger der FOS ist.

Die neue FOS wird vier mögliche Ausbildungsrichtungen (Wirtschaft, Technik, Soziales und Gestalten) beinhalten. Jeder dieser Bereiche wird im Endausbau vierzünftig angeboten, so dass bei einer prognostizierten Klassenstärke von durchschnittlich 24 Schülern mit einer Gesamtschülerzahl von rund 840 gerechnet wird. Derzeit erarbeitet der Landkreis München, als Träger der Schule, die konkrete Raumplanung.

#### 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 anderen beiden Einrichtungen befinden sich im Gebäudekomplex des Rathauses.

#### 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 v.a. für die Realschule und das Gymnasium Erweiterungen bzw. Neubauten realisiert werden. Diese 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 wird für die FOS eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule dargestellt. Diese Fläche ist im FNP von 1994 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der Aufgabe eines Gewerbebetriebes an diesem Standort steht diese Fläche frei.

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

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, zukunftstaugliche 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 selbstbestimmend in den eigenen vier Wänden in einer aktiven Gemeinschaft mit anderen leben können.

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

#### 10.3.1 Betreutes Seniorenwohnen

Betreuten Wohnanlagen werden folgende Merkmale zugeschrieben: „Es sind Miet- oder Eigentumswohnanlagen, bei denen mit dem Mietvertrag ein Betreuungsvertrag verbunden ist, in dem Grund- und Wahlleistungen gegen Entgelt erbracht werden.“<sup>8</sup>

Wohnungen für Betreutes Seniorenwohnen werden nicht nur von den Kommunen sondern überwiegend auch von privaten Dienstleistern angeboten.

Im Rahmen eines Projekts zum Thema „Betreutes Wohnen in München und Umland“ für die Landeshauptstadt München wurde im Jahr 1999 eine Bewohnerbefragung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass mehr als die Hälfte der Bewohner 75 Jahre und älter ist und das Durchschnittsalter bei Einzug 72,5 Jahre beträgt. Über drei Viertel der Bewohner stellen Frauen mit einem sehr hohen Anteil an verwitweten Personen, d.h. der Anteil der Alleinstehenden überwiegt deutlich.<sup>9</sup>

In Unterschleißheim werden von der Stadt 14 Wohnungen für betreutes Wohnen zur Verfügung gestellt. Die Arbeiterwohlfahrt bietet 13 Wohnungen für Betreutes Wohnen in der Pegasusstraße 26 an.

Im neuen Seniorenzentrum an der Feldstraße sollen ab Winter 2010 13 betreute Wohnungen angeboten werden. Träger ist der Paritätische Wohlfahrtsverband.

Unterschleißheim stellt derzeit 27 Plätze für Betreutes Seniorenwohnen bereit. Die Belegung der Wohnungen wird mit 1,2 Personen angenommen. Somit ergibt sich ein rechnerischer Wert von 32 Plätzen.

<sup>8</sup> Landratsamt München, Altenhilfeplan 2001 für den Landkreis München

<sup>9</sup> Landratsamt München, Altenhilfeplan 2001 für den Landkreis München

Ab Winter 2010 werden in Unterschleißheim 40 Wohnungen angeboten. Somit ergibt sich ein rechnerischer Wert von 48 Wohnungen.

In der Literatur wird von einer Bedarfsquote von 1,5 % bis 2,5 % für über 64-jährige ausgegangen<sup>10</sup>. In der nachfolgenden Tabelle wird von einem Mittelwert von 2 % ausgegangen. Somit stellt sich die Bedarfsplanung wie folgt dar:

| Betreutes Wohnen                                     | 2009  | 2015  | 2020  | 2025  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| <b>Personen im relevanten Alter</b>                  |       |       |       |       |
| 65j. und älter                                       | 4.398 | 5.037 | 5.503 | 5.996 |
| <b>Vorhandene und konkret geplante Einrichtungen</b> |       |       |       |       |
| Betreutes Seniorenwohnen                             | 27    | 40    | 40    | 40    |
| Belegung (Personen / Wohnung)                        | 1,2   | 1,2   | 1,2   | 1,2   |
| Plätze   | 32    | 48    | 48    | 48    |
| <b>Bedarfsermittlung</b>                             |       |       |       |       |
| Versorgungsrichtwert                                 | 2,0%  | 2,0%  | 2,0%  | 2,0%  |
| Bedarf Plätze  | 88    | 101   | 110   | 120   |
| <b>Zusatzbedarf</b>                                  |       |       |       |       |
| Zusatzbedarf Plätze                                  | 56    | 53    | 62    | 72    |
| Zusatzbedarf Wohnungen bei<br>1,2 Personen / Wohnung | 46    | 44    | 52    | 60    |

Tab. 13: Bedarfsprognose Betreutes Wohnen

Der Bedarf an Betreutem Seniorenwohnen ist stetig steigend, schon der für 2009 errechnete Bedarf liegt über dem angebotenen Bestand an Plätzen.

Auch der Altenhilfeplan des Landkreises München erläutert, dass die Nachfrage nach altengerechtem Wohnen in Zukunft ansteigen wird. Im Sinne einer zukunftsorientierten Planung sollte bei der Genehmigung von Bauvorhaben künftig darauf hingewirkt werden, dass möglichst nur noch Wohnungen errichtet werden, die barrierefrei ausgebaut sind. Ob diese Wohnungen dann als Wohnen oder als altergerechtes bzw. barrierefreies Wohnen bezeichnet werden, ist zunächst unerheblich, da es Zielsetzung sein sollte, darauf Einfluss zu nehmen, dass das Wohnangebot im Landkreis München barrierefrei gestaltet wird.<sup>11</sup>

Betreute Seniorenwohnungen sollten wegen der oft eingeschränkten Mobilität der älteren Menschen in zentraler Lage mit kurzen Wegen zu Einzelhandelseinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden.

#### 10.3.2 Alten- und Pflegeheim

Der Bedarf an Pflegeplätzen orientiert sich an den Quoten des Altenhilfeplans für den Landkreis München von 2001. Auch hier bergen die errechneten Werte Unsicherheiten, da nicht abzusehen ist, wie sich der Bedarf in Zukunft entwickeln wird. Zunehmend wünschen sich ältere Menschen eine Pflege in den eigenen vier Wänden.

Für die stationäre Altenpflege wird das neue Pflege- und Seniorenzentrum des paritätischen Wohlfahrtsverbandes am Margaretenanger voraussichtlich 180 Plätze stellen können. Das neue Haus dient als Ersatz für das bestehende „Haus am Lohwald“ an der Alexander-Pachmann-Straße. Das neue Pflege- und Seniorenzentrum wird jedoch 32 Pflegeplätze weniger stellen können, als das „Haus am Lohwald“.

Neben den Pflegeplätzen bietet das neue Pflege- und Seniorenzentrum auch 13 betreute Wohnungen an.

<sup>10</sup> G. Schöning K. Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart, 1992

<sup>11</sup> Landratsamt München, Altenhilfeplan 2001 für den Landkreis München

| Pflegeheim   | 2009   | 2015   | 2020   | 2025   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| <b>Inanspruchnahmequoten im Lkr. München</b>                     |        |        |        |        |
| u. 65j.  | 0,011% | 0,011% | 0,011% | 0,011% |
| 65j.-u70j.   | 0,31%  | 0,31%  | 0,31%  | 0,31%  |
| 70j.-u75j.   | 0,61%  | 0,61%  | 0,61%  | 0,61%  |
| 75j.-u80j.   | 2,15%  | 2,15%  | 2,15%  | 2,15%  |
| 80j.-u85j.   | 5,36%  | 5,36%  | 5,36%  | 5,36%  |
| 85j. und älter   | 15,28% | 15,28% | 15,28% | 15,28% |
| <b>Bedarf gem. Inanspruchnahmequoten</b>                         |        |        |        |        |
| Gesamt   | 107    | 126    | 152    | 187    |
| <b>Plätze in vorhandenen und konkret geplanten Einrichtungen</b> |        |        |        |        |
| Gesamt   | 212    | 180    | 180    | 180    |
| <b>Zusatzbedarf</b>  |        |        |        |        |
| Zusatzbedarf Plätze  | -105   | -54    | -28    | 7      |
| Zusatzbedarf Standorte (60 Plätze/Standort)                      | -2     | -1     | 0      | 0      |

Tab. 14: Bedarfsprognose Altenpflege

Der Bedarf an Pflegeplätzen in Unterschleißheim liegt im Bereich der verfügbaren Kapazitäten des Pflege- und Seniorenzentrums. Jedoch ist zu bemerken, dass in den Pflegeheimen neben älteren Menschen aus dem Landkreis München auch Personen untergebracht werden, deren Familie in Unterschleißheim und im Landkreis München lebt.

### 10.3.3 Weitere Angebote für Senioren in Unterschleißheim

Weitere Angebote für Senioren in Unterschleißheim bieten die Kirchen St. Ulrich und St. Korbinian mit ihrem Treffpunkt im Altenkreis sowie der Treffpunkt des evangelischen Senioren-Clubs.

Der Nachbarschaftshilfverein bietet für Senioren „Essen auf Rädern“ an.

Im Begegnungszentrum für Senioren des AWO Bezirksverbands OBB in der Pegasusstraße 18 sind weitere Angebot für Senioren eingerichtet wie:

- Beratung in Problemsituationen allgemeiner Art, Hilfe bei sozialen und pflegerischen Angelegenheiten, Beratung von Angehörigen
- gemeinsamer Mittagstisch
- Fahrdienst zu Veranstaltungen des Begegnungszentrums
- Bewegungsangebote
- kulturelle und kreative Angebote wie Englischkurs, EDV-Kurs, Aquarell malen, etc.

Der Seniorenclub des AWO – Ortsverein Unterschleißheim/Lohhof bietet jeden Monat Tagesausflüge an und zweimal jährlich mehrtägige Reisen sowie Vorträge, aktuelle Informationen und ein gemeinsames Sommerfest und Weihnachtsfest mit dem Begegnungszentrum der AWO.

### 10.3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Da Betreutes Wohnen in Wohngebieten ausgewiesen wird, ist im Flächennutzungsplan hierzu keine weitere Darstellung angegeben.

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 Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

### 10.4.1 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) 63 geistig behinderte junge Erwachsene, in der Mehrzahl zwischen 25 bis 40 Jahren (Stand: Juni 2009).

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.

### 10.4.2 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. In ihm werden (Stand Juni 2009) 240 Kinder und Jugendliche und ca. 340 Jugendliche mobil am Wohnort in Südbayern betreut.

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.

### 10.4.3 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. In Nähe der Förderstätte befindet sich noch ein Wohnpflegeheim mit 24 Plätzen und eine Wohngruppe mit 8 Plätzen.

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.

#### 10.4.4 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.

Ihre Angebote untergliedern sich in:

- Familienzentrum (siehe unten)
- Kinderpark – Betreuung für Kinder ab zwei Jahren
- Schülermittagsbetreuung in den Grundschulen und der sonderpädagogischen Förderschule Rupert-Egenberger Schule
- Offene Ganztagschule am Carl-Orff-Gymnasium
- Schülerbetreuung in den Ferien
- Tagesmütterprojekt
- Sprachkurs „Mama lernt Deutsch an der Schule ihrer Kinder“
- 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.

#### 10.4.5 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, hilfesusuchenden 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.

#### 10.4.6 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.

#### 10.4.7 Jugendfreizeitheim

Die Arbeit mit Kindern und Jugendlichen wird derzeit von 35 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.

#### 10.4.8 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

#### 10.4.9 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.



#### 10.4.10 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-, Betreuungs- und Angehörigengruppe demenziell erkrankter Menschen und deren Angehörige, Begegnungszentrum AWO Bezirksverband Obb. e.V
- Ambulante Herzgruppe Unterschleißheim, Abteilung Rehabilitation des SV Lohhof
- Anonyme Alkoholiker und AL ANON-Familiengruppe (Angehörige von Alkoholkranken), Pfarrzentrum St. Ulrich
- Kreuzbundgruppe Unterschleißheim – Selbsthilfegruppe für Alkoholranke, Alkoholgefährdete, Medikamentenabhängige und deren Angehörige, Bürgerhaus Unterschleißheim
- Diabetiker-Selbsthilfegruppe Oberschleißheim
- Elternkreis drogengefährdeter und drogenabhängiger Jugendlicher, Magdalena Haus der ev. Kirche
- Hör- und Sprachgeschädigten Service, Rathaus Unterschleißheim
- Hospizgruppe Unterschleißheim, Regionalgruppe d. IGSL-Hospiz, Haus der Nachbarschaftshilfe
- Krebs-Selbsthilfegruppe, Bürgerhaus Unterschleißheim
- Selbsthilfegruppe für Osteoporose-Erkrankte, VdK Kreisverband und SV Lohhof
- Sozialpsychiatrische Dienste im Caritas Zentrum Schleißheim, Garching
- Treffpunkt für Schlaganfallbetroffene, Begegnungszentrum AWO Bezirksverband Obb. e.V, Begegnungszentrum der AWO
- Zöliakie/Sprue/Duhring-Selbsthilfegruppe – Zöliakie, bei Erwachsenen auch Sprue genannt, ist eine Erkrankung des Dünndarms, sie besteht in einer lebenslangen Unverträglichkeit des Klebereiweißes der Getreidesorten Weizen, Roggen, Gerste, Hafer, Deutsche Zöliakie Gesellschaft

#### 10.4.11 Obdachlosenunterkunft

Für in Not geratene Menschen stehen im Untergeschoss des „Haus der Vereine“ an der Dieselstraße 1 sieben Wohnräume, eine Gemeinschaftsküche sowie sanitäre Einrichtungen zur Verfügung.

##### Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt, da sie im Gewerbegebiet an der BAB 92 liegt. Die Fläche selber ist zu klein, um es als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

#### 10.5 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.

##### Darstellung im Flächennutzungsplan

Kirchliche Gemeinbedarfsflächen sind im Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Kirche“ gekennzeichnet.

#### 10.6 Kultur

Das Kulturprogramm zeichnet sich durch seine große Vielfalt aus, das 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 und Suiten und Konferenzräumen.

##### 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 70er 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.

#### 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 Berglwald 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 letzten zehn Jahren ging in Unterschleißheim die landwirtschaftliche Fläche von 701 ha auf 667 ha zurück.

|                                    | 1999 | 2001 | 2003 | 2005 | 2007 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Landwirtschaftliche Fläche (in ha) | 701  | 700  | 701  | 686  | 667  |
| Anteil Gemarkungsfläche (in %)     | 47,1 | 46,9 | 47,1 | 46,1 | 44,6 |

Tab. 15: Landwirtschaftliche Flächen in Unterschleißheim

Die Stadt Unterschleißheim verzeichnet im Jahr 2008 insgesamt 17 landwirtschaftliche Betriebe. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich in Unterschleißheim in den letzten 30 Jahren halbiert.

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

Tab. 16: Landwirtschaftliche Betriebe in Unterschleißheim

### 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. 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 und fördert die Artenvielfalt und bereichert somit das Landschaftsbild.

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 und im Bereich des Sportparks aufzuforsten.

### 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 ökologischen Vorrangflächen 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 wird 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 Garchingener 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 stark verändert sind durch Entwässerung und Bodenverbesserung. 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.

### 13.3 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.

### 13.4 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.

### 13.5 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
- Naturdenkmäler
- wertvoller Einzelbaum, wertvolle Baumreihen, Bäume / Alleen
- Biotope
- ökologische Vorrangflächen
- ökologische Vernetzung bei Gewässern
- ökologische Vernetzung bei Bahnanlagen
- zu verbessernde Grünausstattung im Gewerbegebiet

Diese werden im Textteil des Landschaftsplanes ausführlich erläutert.

## 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 Inlinpark abgerundet wird. Die Erreichbarkeit von den Wohngebieten aus per Fuß und Rad ist zu verbessern.

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 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.

Die Kapazitäten in Unterschleißheim sind ausreichend. Bei dem weiterführenden Trend der Urnenbestattung ergibt sich ein weiterer Kapazitätsspielraum.

**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.

Neben dem See bietet das weitgehend verkehrsfreie Riedmoos Raum für die landschaftsbezogene Erholung wie Radfahren und Spazierengehen. 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 Mooses 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 rationalen 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 Bergwaldes dar. Zusammen mit den Sportflächen, kleinen Waldflächen und dem anschließenden großflächigen Waldgebiet bieten die Freiflächen mit guter Durchwegung eine siedlungsnaher 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 am Bahnübergang 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. Auch günstigere Übergänge über Gleise und Autobahn sind hier zu bedenken. Im Rahmenkonzept wurden hierzu die Grüne und die Blaue Achse entwickelt, die u.a. auch eine Querung der Autobahn ermöglichen sollen (siehe Kapitel 6.2).

**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. Ein wichtiger Lückenschluss wäre eine Verbindung im Süden der Stadt über die Bahntrasse hinweg.

**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 Bergwald, der Oberschleißheimer Schlosspark und die Olympia-Regattastrecke. Ein weiteres Erholungsgebiet befindet sich derzeit in Planung. In Eching soll am Hollermer See eine Therme entstehen. Ein Unterschleißheimer Bürgerentscheid votierte gegen die Realisierung der Therme und gegen eine Beteiligung der Stadt bei einer Realisierung.

**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. 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. Auch hierzu dient vor allem die Entwicklung eines attraktiven Landschaftsbildes. 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. Des Weiteren soll die Achse eine Querung der Autobahn ermöglichen, um eine weitere Anbindung an den Unterschleißheimer See zu gewährleisten, die attraktiv gestaltet und nicht von Siedlungsstrukturen unterbrochen ist. Der Unterschleißheimer See soll als Erholungsschwerpunkt erhalten bleiben und die Liegewiese erweitert werden.

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 per 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. Bergwald 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 örtliche Grünverbindungen mit Fuß- und Radwegen im Achsensystem 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. Eine weitere wichtige Beziehung über die Bahntrasse soll im Süden des Stadtgebietes realisiert werden. Diese Beziehung ist auch deshalb sinnvoll, da sie bestehende Radwege im Süden sinnvoll verbindet. Im Riedmoos soll entlang des Siedlungsbereichs eine Fuß- und Radwegebeziehung ermöglicht werden, sowie im Westen des Stadtgebietes. Auch 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.

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. Die Verkehrsprognose „Anschlussstellen A 92 Unterschleißheim“ der Dorsch Gruppe DC Verkehr vom März 2008 kommt dabei zu folgendem Ergebnis: „Die Anschlussstellen bzw. angeschlossene Straßen (insbesondere der Knotenpunkt A 92 / B 13 / St 2342) weisen schon in naher Zukunft (2010) auch ohne weitere strukturelle Entwicklung in Unterschleißheim ein Verkehrsaufkommen auf, welches zur Überlastung der verkehrlichen Anlagen führt. D.h. es kommt zu Stauereignissen in Verbindung mit langen Wartezeiten, was schließlich zu Lasten der Erreichbarkeit der Stadt Unterschleißheim geht“.<sup>12</sup>

#### 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.

Im Stadtgebiet bestehen für den motorisierten Individualverkehr zwei Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie: Eine höhenfreie Überquerung über die Le-Crés-Brücke am Münchner Ring; die zweite Querung im Bereich des Knotenpunktes an der Haupt-, Raiffeisen- und Bezirksstraße ist höhengleich mit der Bahnlinie als beschränkter Bahnübergang ausgebildet. Vor allem in den morgendlichen und abendlichen Spitzenzeiten führt dieser beschränkte Bahnübergang zu Rückstaus entlang der Straßen und somit auch zu Belastungen der angrenzenden Wohngebiete.

In den Wohngebieten besteht ein relativ übersichtliches Netz von Haupterschließungsstraßen und Erschließungsstraßen, welches das bestehende Verkehrsaufkommen gut bewältigt.

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

<sup>12</sup> Dorsch Consult DC Verkehr, Anschlussstellen A 92 Unterschleißheim, März 2008

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 an unter Berücksichtigung einer störungsfreien Abwicklung des Verkehrsflusses wie auch eines stadtverträglichen Verkehrs.

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
- Höhenfreimachung des Kreuzungsbereiches der Haupt-, Raiffeisen- und Bezirksstraße mit der Bahnlinie
- 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. Konkrete Planungen hierzu liegen jedoch noch nicht vor.

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.

Das Planfeststellungsverfahren zum sechsspurigen Ausbau der BAB 92 soll voraussichtlich im Jahr 2011 eingeleitet werden. Dieser Ausbau ist in der Planzeichnung noch nicht dargestellt. Erste Entwürfe der Autobahndirektion stellen die Erweiterung der Autobahn in Richtung Riedmoos dar. 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 Entlastung der bestehenden Lärmbelastung führen.

#### 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 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, an der im Osten Wohnbebauung liegt, von gewerblichem Durchgangsverkehr befreit werden. Dies fügt sich in die oben dargestellte Erschließungssystematik und auch in das Achsensystem („Erlebnisachse“ am neuen Südausgang des S-Bahnhofs Lohhof) schlüssig ein.
- Fortführung der Ohmstraße über einen Teilabschnitt der Edisonstraße nach Süden bis zur Carl-von-Linde-Straße: Damit wird das orthogonale Straßennetz sinnvoll ergänzt, die Carl-von-Linde-Straße und die angrenzenden Gewerbeflächen werden direkt an die St 2342 / Landshuter Straße und weiter an die B 13 und die BAB 92 angeschlossen. Gleichzeitig kann damit die Robert-Bosch-Straße mit ihrer kleinteiligen Bebauung vom gewerblichen Durchgangsverkehr entlastet werden.
- Anlage von differenziert ausgebildeten Plätzen als Quartiersmitten („Quartiersplätze“) an den Kreuzungspunkten der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen mit den 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:

Für den Bahnübergang an der Bezirks- und Hauptstraße existiert bereits ein Entwurf des Planungsbüros „Wirth / Molenaar“, der eine höhenfreie Querung der Bahn im 90 Grad Winkel mit komfortabler Neigung und einen vertretbaren Eingriff in die Topografie darstellt. Der Stadtrat hat im Februar 2007 beschlossen, dieses Konzept weiter zu verfolgen. Es wird deshalb in die Darstellungen des Flächennutzungsplans übernommen.

#### **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 ist ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, so weit diese im Stadtgebiet von Unterschleißheim liegen.

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

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. 230 Züge auf dieser Strecke (Stand: Mai 2009). Laut einer Präsentation der „Machbarkeitsstudie für die Tieferlegung der Bahnstrecke 5500 München-Landshut-Regensburg im Stadtgebiet Unterschleißheim“ des Ingenieurbüros Möhler + Partner im Mai 2009 wird die Anzahl der Güterzüge in Zukunft noch steigen, so dass 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 S-Bahnhaltestelle Lohhof hat nur einen Ausgang an der Nördlichen Ingolstädter Straße. 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 219 A und 219 B. Die A-Linie fährt werktags und an Wochenenden im 20-Minuten-Takt innerhalb des Stadtgebietes durch die Raiffeisenstraße, Bezirksstraße, Nelkenstraße zur Stadionstraße weiter nach Garching zur U-Bahnhaltestelle Hochbrück. Die B-Linie führt durch das Gewerbegebiet durch die Carl-von-Linde und Siemensstraße. Werktags fährt die Linie im 20-Minuten-Takt, an Wochenenden seltener. Das bestehende Busnetz ist im Stadtgebiet zwar recht gut ausgebaut. Jedoch sind die Siedlungsgebiete entlang der Südlichen Ingolstädter Straße noch nicht an den Busverkehr angeschlossen.

### 15.2.2 Ziele und Planungskonzept

Unterschleißheim strebt eine Stärkung des ÖPNV an. Verbesserungen sind in folgenden Bereichen beabsichtigt:

- Verbesserter Zugang des S-Bahnhofs Lohhof und dadurch auch Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebietes und der Bezirksstraße
- Ausbau des Busliniennetzes im Stadtgebiet

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 auch die gewünschte funktionale Vernetzung des Gewerbegebiets mit der Bezirksstraße hergestellt.

Für den Ausbau des Busliniennetzes soll eine zusätzliche Buslinie vom S-Bahnhof Lohhof über die Südliche Ingolstädter Straße bis hin zum Münchner Ring eingeführt werden. Der Stadtrat hat dieser Erweiterung im April 2010 zugestimmt. Außerdem soll auf der Strecke der Linie 219 A eine weitere Bushaltestelle in Lohhof-Süd an der Kreuzung der Mallersthoferer Straße mit der St 2053 eingerichtet werden.

#### 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
- eine vollständige Barrierefreimachung der Unterschleißheimer Bahnhöfe seitens des Freistaates Bayern durch Bau eines 3. Gleises / Anhebung der Bahnsteige ist aufgrund der fehlenden Finanzierungsbereitschaft ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Stadtrat hat deshalb in seinem Beschluss vom 24.06.2010 (Vorlagen-Nr.13221-2010 1. Ergänzung) vorbehaltlich der Finanzierbarkeit beschlossen, die Höhenfreimachung des innerörtlichen Bahnübergangs im Zuge der Hauptstraße-Bezirksstraße auf Grundlage der Planung Wirth/Molenaar weiter zu verfolgen (siehe Kapitel 15.1).

Weitere, in diesem Zusammenhang stehende Handlungsfelder, sollen in die weiteren Planungen mit einfließen:

- zeitnaher barrierefreier Ausbau der bestehenden Bahnhöfe (Stadtteilverbindung sowie Erschließung der Bahnsteige)
- Aufwertung der Bahnhöfe als „Visitenkarten“ Unterschleißheims
- Prüfung von Lärmschutzansprüchen

### 15.2.3 Darstellung im FNP

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

Die bisherigen Darstellungen der beiden S-Bahnhöfe werden beibehalten. 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 deutliche Defizite (siehe Kapitel 4.2.1) Bisher verfügt Unterschleißheim im Stadtgebiet über insgesamt nur 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.
- Als höhengleicher Bahnübergang im Verlauf der Hauptstraße und Bezirksstraße. Dieser ist für den Fuß- und Radverkehr unattraktiv, da durch die hohe Frequenz der durchfahrenden Züge die Schranke häufig gesperrt ist und die Wartezeiten lang sind.

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

Erklärtes Ziel soll ein erhöhter Anteil der Radfahrer und Fußgänger als Verkehrsteilnehmer sein. Die Entwicklung eines innerstädtischen Fuß- und Radwegekonzeptes mit gut ausgebauten Fuß- und Radwegen sowie attraktiven Wegebeziehungen für den Freizeitverkehr zu wichtigen Punkten 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. Autobahnquerungen zum Erholungsgebiet sind in der Grünen Achse und/oder Blauen Achse vorgesehen.

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.

Ein weiterer wichtiger Lückenschluss ist eine mögliche Querung der Bahnlinie im geplanten Grünzug am südlichen Stadtrand.

### 15.3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Fuß- und Radwege sind in der Planzeichnung als schwarz gepunktete Linie dargestellt. Im Bereich des Achsensystems sind die Fuß- und Radwege als örtliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen im Achsensystem dargestellt.

## 15.4 Ruhender Verkehr

Die Stadt hat an beiden S-Bahnhaltestellen ein Park + Ride-Platz-Angebot. In Unterschleißheim ist der Park + Ride-Platz mit insgesamt 145 Stellplätzen werktags von 8.00 - 17.00 Uhr nahezu belegt. In Lohhof gibt es insgesamt 153 Stellplätze. Die Belegungsprognose des Münchner Verkehrsverbundes (MVG) zeigt eine hohe Belegung zu den Mittagsstunden, ansonsten ist der Parkplatzdruck in diesen Bereich nicht hoch.<sup>13</sup>

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.

<sup>13</sup> [www.mvv-muenchen.de/de/home/fahrgastinformation/mvvnetz/netzplaene/parkride/unterschleissheim/index.html](http://www.mvv-muenchen.de/de/home/fahrgastinformation/mvvnetz/netzplaene/parkride/unterschleissheim/index.html), abgerufen am 15.07.2010

## 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.

Die Stadt Unterschleißheim strebt eine Umsetzung dieser Ziele für ihr Stadtgebiet an. Sie nimmt außerdem am European Energy Award (eea) teil. Der European Energy Award ist ein Programm für umsetzungsorientierte Klimaschutzpolitik in Kommunen. „Er ist prozessorientiert angelegt und dient der Energieeinsparung, der effizienten Nutzung von Energie und der Steigerung des Einsatzes regenerativer Energien.“

Wichtiger Bestandteil des Bewertungsverfahrens ist das Qualitätsmanagement- und Zertifizierungssystem, mit dem die Klimaschutzaktivitäten der Kommune erfasst, bewertet, geplant, gesteuert und regelmäßig überprüft werden, um Potenziale des nachhaltigen Klimaschutzes identifizieren und nutzen zu können.

Erfolge der kommunalen Energiearbeit werden nicht nur dokumentiert, sondern auch ausgezeichnet. Je nach Erreichung der Punkte, werden die Städte mit dem „European Energy Award“ bzw. dem „European Energy Award Gold“ ausgezeichnet.<sup>14</sup>

#### 16.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt bislang größtenteils über das Leitungsnetz der E.ON Bayern Netz GmbH. Diese unterhält am Furtweg ein eigenes Umspannwerk und weitere Umspannstationen im Stadtgebiet.

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.

<sup>14</sup> <http://www.european-energy-award.de/eea-Home>, abgerufen am 15.07.2010

Die Umspannwerke sind im Flächennutzungsplan mit einem bestimmten Symbol (siehe Zeichenerklärung) dargestellt.

Die Leitungsnetze sind im Flächennutzungsplan mit ihren Schutzstreifen dargestellt.

### 16.1.2 Photovoltaik

Die Stadt Unterschleißheim fördert die Erzeugung von Solarstrom auf ihrem Stadtgebiet. Auf dem Dach der Grundschule an der Johann-Schmid-Straße befindet sich die erste größere Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 60 kW/h.

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 fällt aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet weg. Grundsätzlich kann man Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wieder herausnehmen. Sollte eine Realisierung von Photovoltaikanlagen im Schutzgebiet angestrebt werden, sind diese Flächen genauer zu prüfen.

#### Ziele

Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in Unterschleißheim soll im Zuge der eea 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.

### 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 Grundaustausbaustufe der Versorgungsbetrieb aufgenommen werden konnte. Die bei der Förderbohrung im Valentinspark vorgefundenen geologischen Verhältnisse bei einer Schütmenge von rund 100 Litern pro Sekunde und einer Temperatur von 80 Grad des geförderten Thermalwassers lassen energietechnisch eine vorläufige Endausbaustufe von etwa 33 Megawatt Anschlusswert zu. Dies bedeutet einen Geoanteil 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.

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.

#### Ziele

Ziel der städtischen Geothermiegesellschaft ist mittelfristig das sukzessive Erreichen der Ausbauplanung. Eine geothermische Versorgung des neuen Wohngebietes südlich des Münchner Rings sowie der Wohngebiete westlich der Bahnlinie soll eine weitere Zielsetzung sein.

In Gewerbegebieten sind durch die Nutzung von industriellen Prozessen hohe Temperaturen notwendig. Diese Prozesswärme kann anschließend für Heizzwecke verwendet werden.

#### 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

Aufgrund der niedrigen Windgeschwindigkeit gehört die gesamte Region München nicht zum Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen. In Unterschleißheim gibt es wegen der niedrigen Windgeschwindigkeit keine ausgewiesenen Standorte für Windkraftanlagen.

### 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 Wasserförderung 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 Hauptwasserleitung und Hauptabwasserleitung 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
- Stadionstr. 6
- Biotop Fl.Nr. 2111/12
- Rathaus
- St.-Benedikt-Str. 1
- Edisonstr. 1
- Edisonstr. 4
- Carl-von-Linde-Str. 27
- Siemensstr. 1
- Landshuter Str. Fl.Nr. 1171/7

Weitere Mobilfunkanlagen sind in Unterschleißheim vorerst nicht geplant. In der Positivplanung sind keine weiteren Standorte dargestellt.

#### 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. Laut schalltechnischer Untersuchung des Büros Möhler + Partner vom März 2009 werden die überwiegenden Lärmüberschreitungen in der Stadt Unterschleißheim durch den Schienenverkehr verursacht. Aufgrund der straßenbedingten Lärmsituation werden im Bereich entlang der BAB A 92 Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt.<sup>15</sup> Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum sechsspürigen Ausbau der Autobahn werden neue Lärmschutzanlagen erforderlich. Der Lärmschutz soll mindestens den geltenden gesetzlichen Regelwerken entsprechen.

<sup>15</sup> Schalltechnische Untersuchung, Stadt Unterschleißheim, Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Lärmkartierung der bestehenden Schallsituation, Bericht Nr. 700-2741, Möhler + Partner, März 2009

Das Büro Möhler + Partner hat zur Neuausweisung der Wohnbaufläche südlich des Münchner Rings eine schalltechnische Untersuchung<sup>16</sup> 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.

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.

### 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

### 17.2.3 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).

<sup>16</sup> Schalltechnische Untersuchung, Stadt Unterschleißheim, Wohngebietesausweisung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Bericht Nr. 700-3148, Möhler + Partner, Juni 2010

## 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-Leitung der Isar-Amper-Werke  | 22,5 m |
| 20-kV-Leitungen der Isar-Amper-Werke | 7,5 m  |

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.

## 18 Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan

### Entwicklung südlich des Münchner Rings

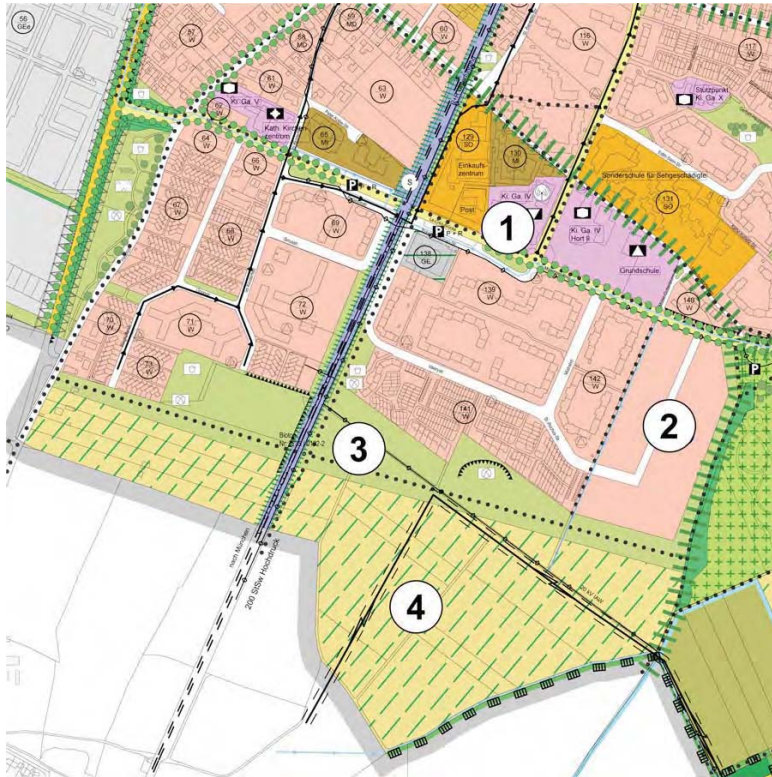


Abb. 20: F-Plan Ausschnitt – südlich Münchner Ring

- ① Bedingt durch Privatisierung - Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche „Post“ in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Post“
- ② Ausweisung von ca. 5,7 ha neuer Wohnbauflächen
- ③ Ortsrandbegrünung und neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Grünflächen über die S-Bahn.
- ④ Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion

### Entwicklung Sportpark

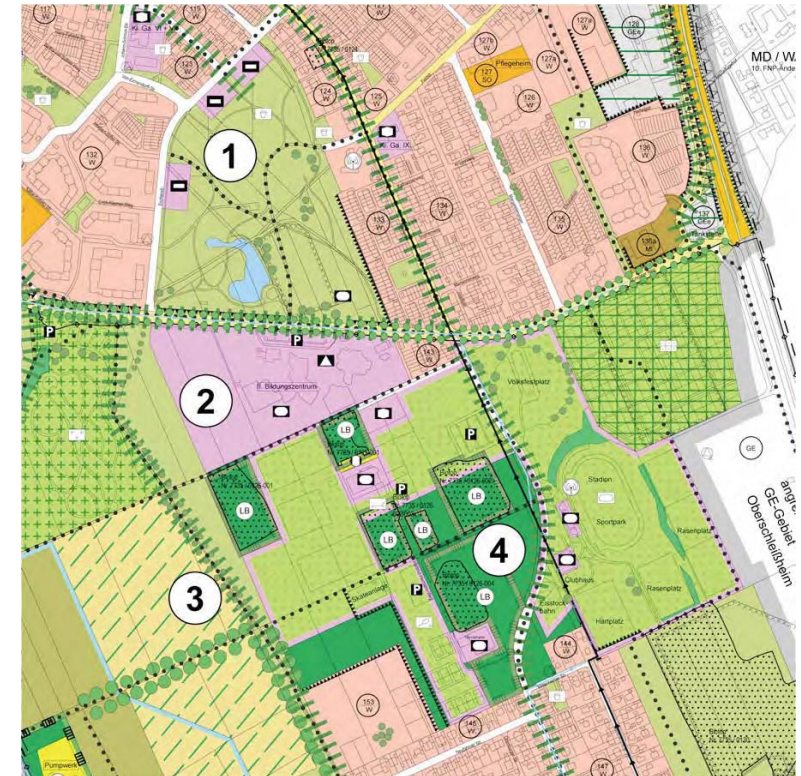


Abb. 21: F-Plan Ausschnitt – Sportpark

- ① Reduzierung der Gemeinbedarfsflächen im Valentinspark
- ② Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildung und Kultur“ um ca. 25.000 qm
- ③ Ortsrandbegrünung westlich des Sportparks
- ④ Aufforstung der Waldflächen im Sportpark zu einem zusammenhängenden Waldgebiet und Aufforstung entlang des geplanten Wohngebiets am Sportpark zum Schutz vor Lichtemissionen

## Entwicklung Lohhof-Süd

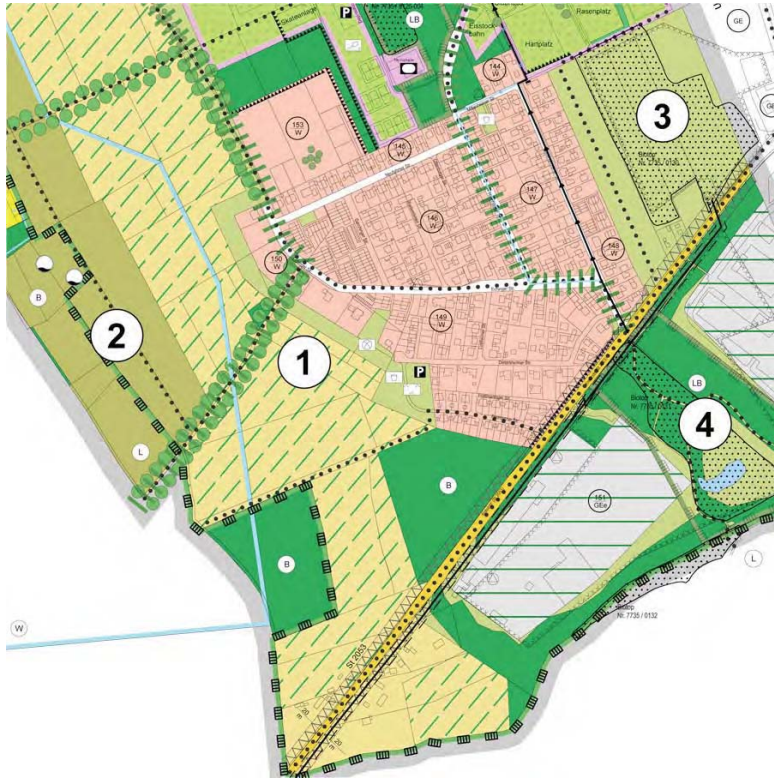


Abb. 22: F-Plan Ausschnitt – Lohhof Süd

- ① Reduzierung der Ortsrandbegrünung + Erweiterung der landwirtschaftlichen Flächen
- ② Auf die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstung wird verzichtet. Als Maßnahme sollen hier ökologische Vorrangflächen entstehen
- ③ Die im FNP von 1994 dargestellte Aufforstungsfläche wird herausgenommen und in eine Grünfläche umgewidmet
- ④ Die Darstellungen als Grünflächen werden in der Neuaufstellung ergänzt durch die Flächen Wald und Gehölz

## Entwicklung Hauptstraße (alter Dorfkern)



Abb. 23: 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 Verbindung Dieselstraße und Friedhofstraße

## Entwicklung Bezirksstraße

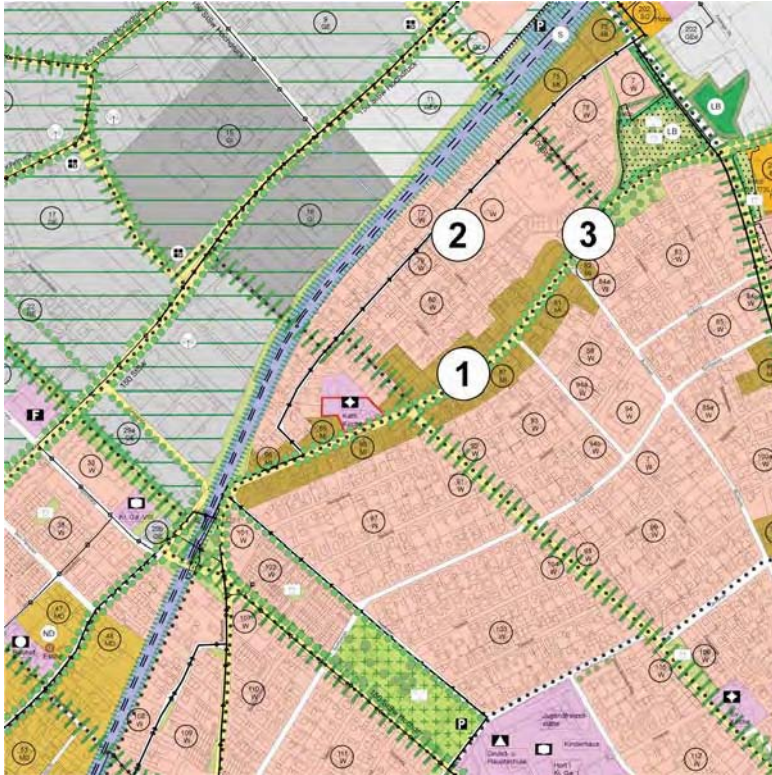


Abb. 24: F-Plan Ausschnitt – Bezirksstraße

- 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 zieht in den Margaretenanger um 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.

## Entwicklung Gewerbegebiet (Nördlicher Teil)



Abb. 25: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie

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 „Dorfachse“ – Herausnahme des gewerblichen Verkehrs
- ② „Erlebnisachse“ – Konzentration von Freizeitnutzungen wie Diskotheken, Gastronomie, Ateliers, Sporteinrichtungen
- ③ „Blaue Achse“ – Aufwertung des Freiflächendefizits durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität mit dem Thema Wasser
- ④ Optimierung der Anschlussstelle zwecks Leistungsfähigkeit und Orientierung
- ⑤ Neue Erschließung im Gewerbegebiet
- ⑥ Zweiter S-Bahnzugang zum Gewerbegebiet und zum Ort



- ⑦ Die Mischgebietsfläche bleibt erhalten. Zum bereits vorhandenen Gewerbebetrieb soll angestrebt werden, bis zu 50 % Wohnbebauung auf der Fläche zu entwickeln.
- ⑧ Südlicher Teil der Wohnbaufläche wird umgewidmet in eingeschränktes Gewerbegebiet.
- ⑨ Umwidmung des Mischgebietes im Bereich der neuen Erschließung in Grün- und Gehölzflächen

### Entwicklung Gewerbegebiet (Südlicher Teil)

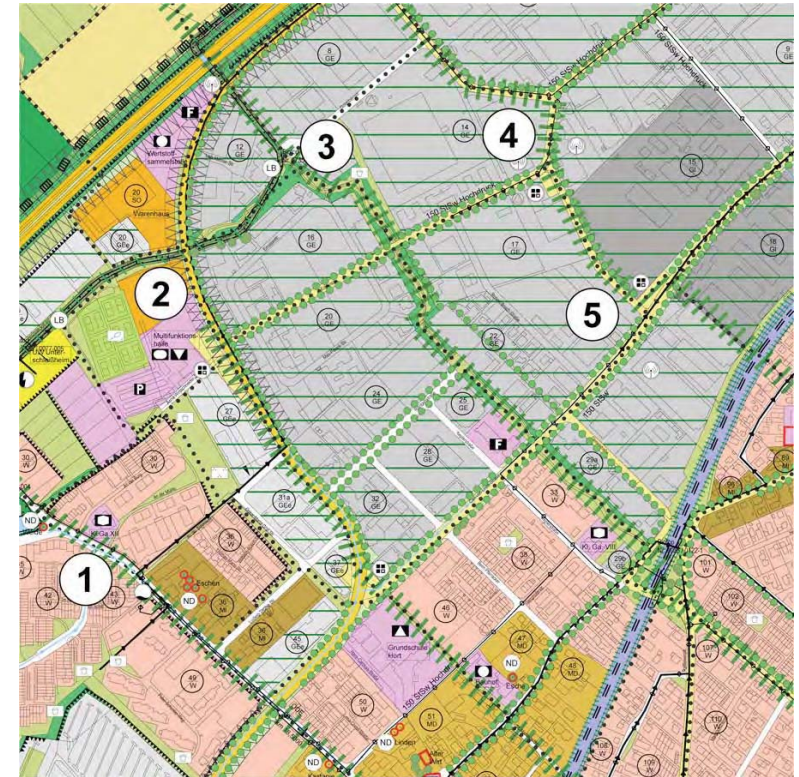


Abb. 26: F-Plan Ausschnitt – Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Bahnlinie

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 „Freizeitachse“ – Verbindung des Sportparks mit dem Unterschleißheimer See. Entwicklung von Freizeitangeboten entlang der Achse
- ② „Ballhausachse“ – Verbindung des Ballhauses mit dem Dorfkern und weiter mit dem Ort
- ③ „Grüne Achse“ – Weiterentwicklung der bestehenden Grünstruktur
- ④ „Blaue Achse“ – Thema Wasser
- ⑤ Neue Erschließung westlich der Firma Linde AG. Weiterführung als Fuß- und Radweg als Verbindung des Gewerbegebietes mit dem Ort

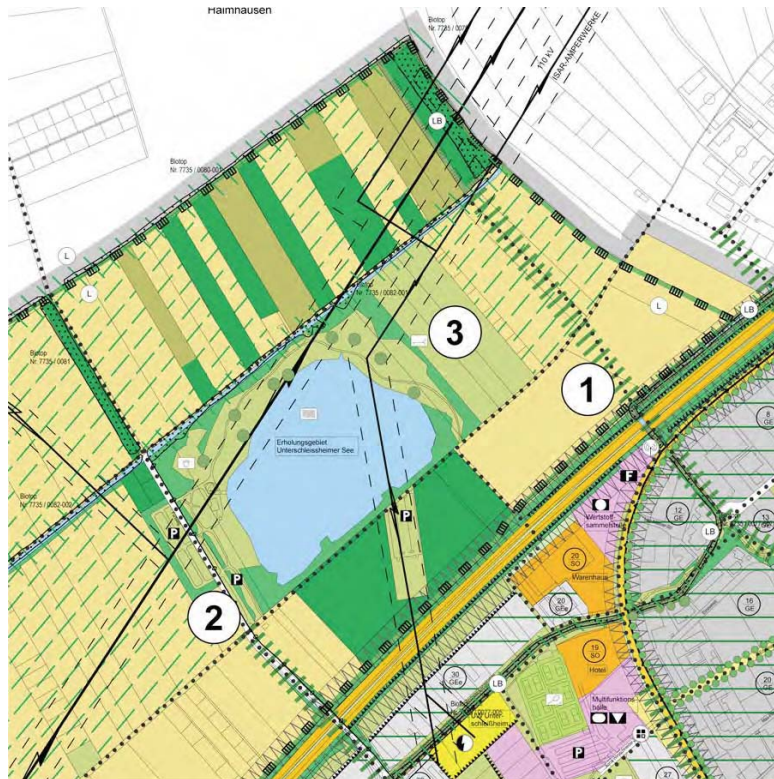
**Unterschleißheimer See**

Abb. 27: F-Plan Ausschnitt – Unterschleißheimer See

Örtliche Grünverbindung auch über oder unter der Autobahn

- ① An „Grüner Achse“
- ② An „Freizeitachse“
- ③ Erweiterung der Liegeflächen östlich des Unterschleißheimer Sees

**19 Flächenbilanz**

Im Flächennutzungsplan ist das 1.493 ha große Stadtgebiet mit folgenden Nutzungsarten dargestellt

| Nutzung                            | Umfang            | Fläche in %   |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Bauflächen</b>                  | <b>456,77 ha</b>  | <b>30,6%</b>  |
| Wohnbauflächen                     | 246,22 ha         | 16,5%         |
| Mischgebiet                        | 17,59 ha          | 1,2%          |
| Dorfgebiet                         | 35,36 ha          | 2,4%          |
| Gewerbeflächen                     | 146,88 ha         | 9,8%          |
| Industrieflächen                   | 10,72 ha          | 0,7%          |
| Sonderbauflächen                   | 11,96 ha          | 0,8%          |
| Gemeinbedarfsflächen               | 28,37 ha          | 1,9%          |
| <b>Verkehrsfläche</b>              | <b>97,32 ha</b>   | <b>6,5%</b>   |
| Autobahn                           | 12,39 ha          | 0,8%          |
| Bundesstraße                       | 7,46 ha           | 0,5%          |
| Straßen überörtlich                | 7,31 ha           | 0,5%          |
| Straßen örtlich                    | 21,24 ha          | 1,4%          |
| Straßen sonstige                   | 29,99 ha          | 2,0%          |
| Begleitgrün                        | 9,03 ha           | 0,6%          |
| Bahnfläche                         | 8,62 ha           | 0,6%          |
| Plätze                             | 1,27 ha           | 0,1%          |
| Ver- und Entsorgungsfläche         | 2,24 ha           | 0,1%          |
| <b>Grünflächen</b>                 | <b>133,20 ha</b>  | <b>8,9%</b>   |
| Grünflächen                        | 85,20 ha          | 5,7%          |
| Sportflächen                       | 23,14 ha          | 1,5%          |
| Kleingärten                        | 15,54 ha          | 1,0%          |
| Friedhöfe                          | 9,32 ha           | 0,6%          |
| Wasserflächen                      | 19,68 ha          | 1,3%          |
| <b>Landwirtschaftliche Flächen</b> | <b>628,48 ha</b>  | <b>42,1%</b>  |
| <b>Wald- und Gehölzflächen</b>     | <b>115,40 ha</b>  | <b>7,7%</b>   |
| Wald                               | 75,41 ha          | 5,0%          |
| Gehölz                             | 39,99 ha          | 2,7%          |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>1493,42 ha</b> | <b>100,0%</b> |

Tab. 17: Flächenbilanz

## 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.

## 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.

## 22 Quellenverzeichnis

---

BertelmannStiftung, Ländermonitor frühkindliche Bildungssysteme 2009, Profile der Bundesländer, 2010

CIMA, Standortgutachten zur Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs in Unterschleißheim, Februar/März 2007

Dynamis – Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH, Gewerbegebiet Unterschleißheim, Machbarkeitsstudie zur Aufwertung des Gewerbegebietes, 1999

Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Förderung von Kindern unter drei Jahren in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege (Kinderförderungsgesetz – KiföG), Mai 2008

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Fachbereich Raumordnung und Landesentwicklung, Demografischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens, 2005

Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006

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, Wohngebietesausweisung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Bericht Nr. 700-3148, Juni 2010

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, p 08/9 Planungshilfen für die Bauleitplanung

Paula, Weski, Denkmäler in Bayern – Landkreis München, Karl M Lipp Verlag, 1997

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschleißheim, 1991

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Landkreis München, Gesamtgutachten zur Schulbedarfsplanung bis 2020, Zwischenbericht, München, April 2009

Regionalplan München, 2002

Schöning, Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Karl Krämer Verlag Stuttgart, 1992

Stadt Unterschleißheim, Jahresbericht 2007 und 2009

Stadt Unterschleißheim, Bürgerinfo, Wissenswertes über die Stadt Unterschleißheim, 2008

Stadt Unterschleißheim, Aufstellung der sozialen Einrichtungen in der Stadt Unterschleißheim, Juni 2009

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Auswirkungen auf Kindertagesbetreuung und Schülerzahlen im Bund und in den Ländern, Ausgabe 2009

<http://www.unterschleissheim.de>

<http://www.statistik-bayern.de>

<http://www.european-energy-award.de/eea-Home>

<http://www.mvv-muenchen.de>

<http://www.region-muenchen.de>