



Rahmenplan Lochhauser Straße

Finalisierung Rahmenplanung

Beschlussvorlage 2026/0053 vom 22. September 2026

Beschlussvorschlag

Der Rahmenplan mit dem städtebaulichen Konzept und dem Gestaltleitfaden wird in der Fassung vom 21.09.2026 beschlossen.

Vorschlagsbegründung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.04.2026 wurde der Rahmenplan mit seinem städtebaulichen Konzept und dem Gestaltleitfaden vorberaten. Im Anschluss an diese Sitzung, wurde das Feintuning des Rahmenplans inklusive des Gestaltleitfadens durch das Planungsbüro durchgeführt. Dabei wurden u. a. die Planungen für verschiedene Grundstücke hinsichtlich der Abstandsflächennotwendigkeiten angepasst und Defizite in der Darstellung des Umfelds bereinigt. Die im Folgenden gezeigten Ausschnitte in der Beschlussvorlage wurden entsprechend ausgetauscht.

Beschlossen und erneut bestätigt wurden dabei folgende Kernthesen:

- Verkürzung der Abstandsflächen zur Lochhauser Straße und im vorderen Bereich zu den Nachbargrundstücken auf 0,4 H, Beibehaltung der 0,8 H-Regelung im rückwärtigen Bereich
- Lineare Stadtkante auf der südöstlichen und pulsierende Vorzonen auf der nordwestlichen Straßenseite
- Umwandlung der Schrägparker auf der südöstlichen Seite in Längsparker (sukzessiver Rückbau von Stellplätzen unter Beobachtung der weiteren Entwicklung)
- Abgesetzte niveaugleiche Ausbildung der Begegnungszonen mit einheitlicher höherwertiger Materialität und Bordsteinkante von 3 cm zur Wasserführung
- Gestaltungselement Ascherbach – Anlegen eines Grünbands über dem Kleinen Ascherbach
- Verfolgung des Sammelparkstellenkonzepts (mit Weiterentwicklung bei Konkretisierung des viergleisigen Ausbaus der Bahnstrecke)

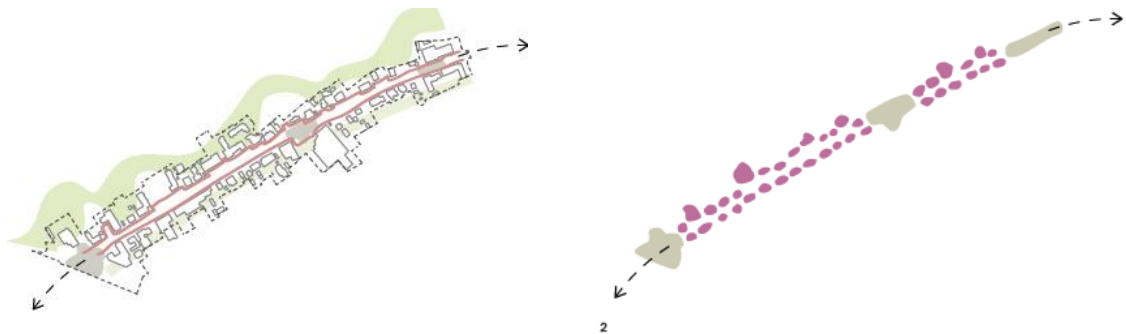
Vorausgegangen war die grundsätzliche Einigung auf die vom Planungsteam vorgeschlagene Planungsvariante aus einer Synthese der Variante M (gemäßigt) mit geringerer Reduktion der Parkplätze verbunden mit der städtebaulichen Variante L (progressiver), die durch verkürzte Abstandsflächen und höhere Dichte mehr Entwicklungsmöglichkeiten für den wichtigen zentralen Bereich der Lochhauser Straße vorsieht.

Auf dieser Grundlage wurde die Planung nunmehr von den Architekten/Stadtplanern von 03 Arch., realgrün Landschaftsarchitekten und INGEVOST Verkehrsplanung weiter ausgearbeitet. Ergänzend zu der bisher bereits vorgestellten – und in verschiedenen Teilbereichen noch angepassten – Karte für den Bereich vom Bahnhof bis zur Bäumlstraße wurde noch ein Gestaltleitfaden mit den Planungszielen erstellt und das Ganze in ein Konzept zusammengefasst.

Wesentliche Themen von Entwurfskonzept und Gestaltleitfaden

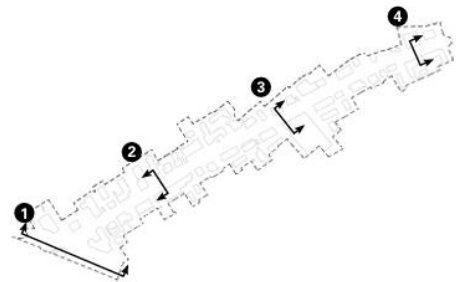
Pulsierende Vorzonen und kontinuierliche Kanten

Das Konzept der pulsierenden Vorzonen für die Bebauung auf der Nordseite der Lochhauser Straße und der kontinuierlichen Kanten auf der Südseite wurde aus dem Bestand entwickelt und ist bereits bekannt. [Diese wurde im aktuellen Stand nochmal präzisiert und dadurch in Teilen minimal korrigiert, um die Aufenthaltsqualität im städtischen Raum zu stärken.](#)



Gestaltungsprinzipien Freiraum, Verkehr

Ausgehend von den Freiraumpotentialen geht es in diesem Kapitel zum einen um das Verkehrsregime mit z.B. Tempo 20 durchgängig für die Lochhauser Straße mit der Gestaltung von drei Plätzen als „Begegnungszone“ und das Ziel der Schaffung von Sammelparkstellen. Ergänzend hierzu wurden Straßenraumprofile für vier Schnittbereiche entwickelt.





Im Bereich Vegetation/Biodiversität soll ein zukünftiges Vegetationskonzept identitätsstiftender Baumpflanzungen in Straßen-, Platz- und halböffentlichen sowie privaten Nebenräumen umgesetzt werden. Dies dient zusammen mit den Bereichen für Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen der Erhöhung der Biodiversität.

Ergänzt wird diese Planung um Beispiele für die Gestaltung und von Baumarten.

Der nächste Abschnitt beschäftigt sich mit den Ausstattungspotentialen (u.a. auch Außengastronomie) sowie der Materialität und den Oberflächen für Plätze, Wege und Straßen.



Vertiefungsbereiche

Ergänzend zu den drei ausgeschriebenen Vertiefungsbereichen Bahnhof, WEP und Kreuzungsbereich beim AEZ wurde noch der Bereich um den Kik im Anschluss an die Bäumelstraße näher untersucht.



Hier bietet das WEP-Grundstück mit einem „Leuchtturm-Projekt“ einschließlich des Straßenbereiches davor bis zur Sparkasse den ersten Anknüpfungspunkt für die Umsetzung. Der Bahnhofsbereich mit Aufwertungspotential stellt für die künftige Abstimmung mit der Bahn eine wichtige Grundlage dar. Für den AEZ wird bei Beibehaltung des Bestandes eine idealisierte Planung unter weitgehendem Wegfall der ebenerdigen Stellplätze eingebracht (Stellplätze nur noch neben der Auffahrtrampe zum Park-deck), die die gewünschte Aufenthaltsqualität mit sich bringen würde, aber eine große Herausforderung für den Betreiber darstellt. Der vierte Bereich zwischen Frühlings- und Bäumelstraße wurde vom Planungsteam aufgenommen, da hier sowohl hinsichtlich der baulichen Entwicklung als auch bei der Umgestaltung des Straßenbereiches erhebliches Potential gesehen wird.

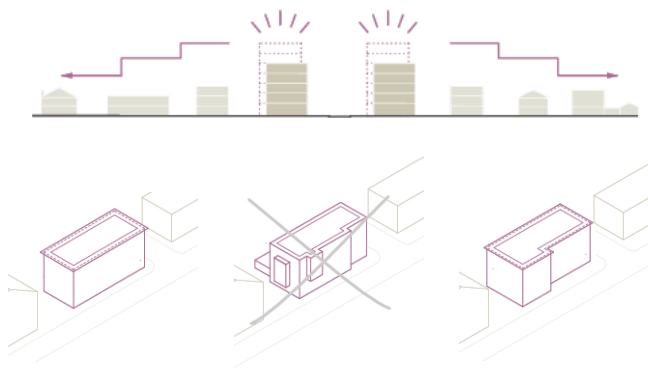
Die Lochhauser Straße selbst soll mit den Gehwegen und Vorplatzbereichen durch die gezielte Auswahl von Materialien, Texturen und Farben u.a. ein eigenständiges Erscheinungsbild erhalten.

Gestaltungsprinzipien Städtebau, Architektur

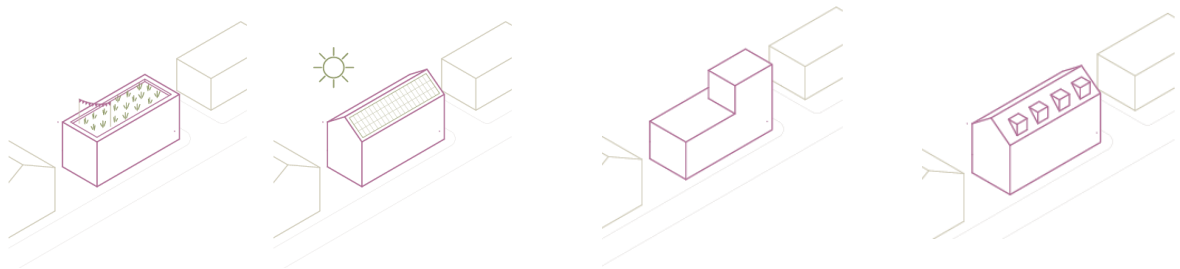
Der Gestaltleitfaden erläutert die baulichen Setzungen mit den pulsierenden Vorzonen auf der nordwestlichen Straßenseite und den kontinuierlichen Kanten auf der südöstlichen Straßenseite. In diesen Kontext sollen sich künftig neue Bauvorhaben einfügen. Für die zweite oder möglicherweise auch dritte Baureihe sollen im nördlichen Bereich nicht grenzständige Bauten vorgesehen werden, während im Süden auch an den Grundstücksgrenzen zusammenhängende Bebauungen denkbar sind.



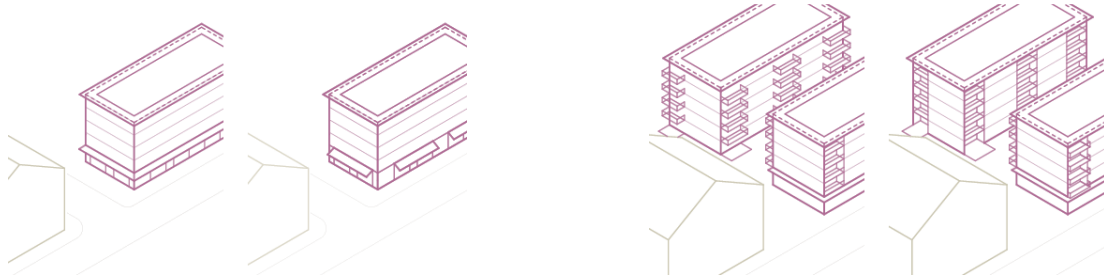
Die Gebäude in der Lochhauser Straße sollen klare Baukörper und klare Dachkanten aufweisen. Die vorgesehene progressivere Höhenentwicklung bringt den Vorteil mit sich, dass deutlich geringere Gebäudefußabdrücke erzielt werden können, was die Nutzung großzügigerer, qualitätvollerer Freiräume ermöglicht und mehr Raum für Klimaschutz- und -folgeanpassungsmaßnahmen einschließlich (Groß-) Bäumen bietet. Dabei sind für den perspektivischen Ausbau 5 Geschosse als Regelhorizont gut vorstellbar, verbunden mit Höhenakzentuierungen mit bis zu 7 Geschossen. Um dies zu erreichen, soll die städtische Abstandsflächensatzung für den betroffenen Bereich der Lochhauser Straße auf das lt. Bayerischer Bauordnung gesetzlich vorgegebene Maß von 0,4 H angepasst werden. Die zweiten und dritten Baureihen sollen als moderate Vermittler zwischen der Bebauung direkt an der Lochhauser Straße und der bestehenden Bebauung außerhalb des Rahmenplangebietes fungieren. Dies dient der Rücksichtnahme ebenso wie die Beibehaltung der Abstandsflächenregelung von 0,8 H zu den Gebietsgrenzen.



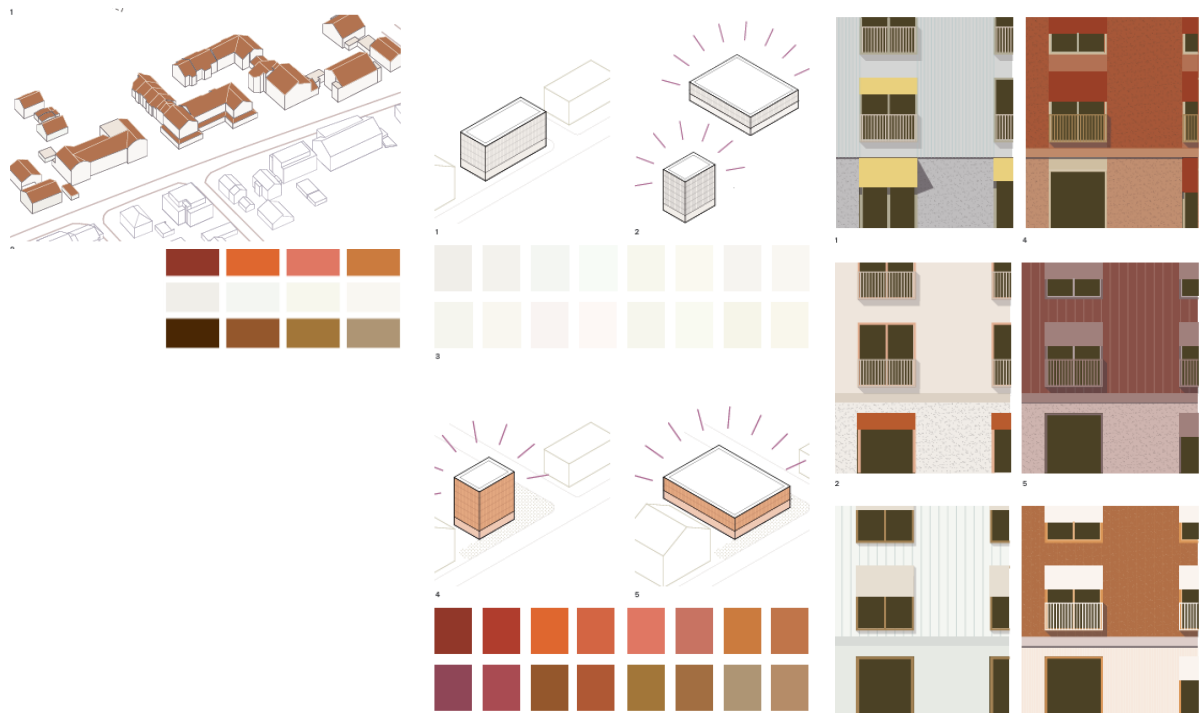
Bei den Dachformen sollen künftig die bestehenden Flach- und Satteldachstrukturen weiterverfolgt werden, die grundsätzlich auch das Potential haben, auch für regenerative Energiegewinnung genutzt zu werden. Im Kapitel „Flachdächer fördern, Satteldächer stärken“ werden hierzu verschiedene Grundprinzipien ausgeführt und auch das Thema Staffelungen und Dachgauben behandelt.



Zu den Grundprinzipien der Architektur gehört auch das Thema „Fassadengestaltung, Materialien und Farben“, wobei für die Lochhauser Straße Stadt- und Gartenfassaden differenziert betrachtet wurden. Bei der Stadtfassade ist z.B. auf die Erdgeschosszone ein besonderes Augenmerk zu richten. Auch sollen bei den Stadtfassaden eingezogene Loggien statt auskragender Balkone, die bei den Gartenfassaden aber vorstellbar sind, vorgesehen werden.



Bezüglich Materialität und Farbe soll das Erscheinungsbild der Lochhauser Straße sukzessive harmonisiert werden. An das identifizierte Farbschema des Bestandes mit hellen Putzfassaden, Holzfenstern und rötlichen Dächern soll angeknüpft werden. Grundsätzlich sollen helle Nuancen und nachhaltige Elemente verwendet werden (wobei z.B. auch Alufenster nicht ausgeschlossen werden). Vereinzelte Gebäude können aber als „besondere Stadtbausteine“ das Farbschema der hellen Nuancen unterbrechen und sich von diesen absetzen, z.B. durch eine kräftigere Sättigung in der Farbgestaltung als Kontrast. Insgesamt sollen die Fassaden und Dächer ein in sich stimmiges Farbkonzept aufweisen.



Weitere Schritte

Der nach der Vorberatung im Ausschuss finalisierte Rahmenplan mit Gestaltleitfaden soll im Anschluss vom neuen Stadtrat beschlossen werden. Der Rahmenplan dient in der Folge als städtebauliches Konzept für die Lochhauser Straße und als Leitlinie für die Abstimmung künftiger Bauvorhaben. Er dient auch der Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Lochhauser Straße und damit als Grundlage für sanierungsrechtliche Entscheidungen. Soweit die Ziele konkret genug sind, ist auch eine Heranziehung für „Bauturbofälle“ denkbar.

Parallel zum Beschluss des Rahmenplans wäre auch die Ergänzung der städtischen Abstandsflächensatzung vorzubereiten, so dass die Abstandsfläche im Bereich Lochhauser Straße entsprechend der Empfehlungen auf 0,4 H (ausgenommen zu den jeweils rückwärtigen Grenzen) reduziert werden kann.

Seitens des Planungsteams wird außerdem die Einrichtung eines Begleitgremiums empfohlen, das bei künftigen (größeren) Bauvorhaben beratend tätig werden soll, um die Stadt bei der Durchsetzung der wesentlichen Ziele zu unterstützen.

Als Hilfestellung für Besprechungen mit zukünftigen Vorhabenträgern wurden als ergänzender Bestandteil des Auftrages schematische Grundrisse zu drei Gebäudetypen entwickelt. Diese befinden sich im Moment noch zusammen mit einem 3D-Modell der Lochhauser Straße in Bearbeitung. Ebenfalls wird vom Planungsteam eine Maßnahmenübersicht inklusive Grobkostenschätzung erstellt, welche die Grundlage für die weiteren Planungsschritte darstellt. Diese werden zu gegebener Zeit im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt.

Abschließend ist noch festzustellen, dass der Rahmenplan für die Lochhauser Straße sich in den kommenden Jahren durchaus weiterentwickeln kann und soll, um die Planung an künftige Entwicklungen anzupassen zu können.

Beiräte, Referent/in

Die Referentinnen für Stadtentwicklung und für Umwelt sowie der Referent für Verkehr wurden beteiligt.

Vorhergehende Beschlüsse

ASU	05.10.2023	Vorberatung Festlegung des Sanierungsgebietes / Sanierungssatzung (inkl. Auftrag an die Verwaltung, Rahmenplan aufzustellen)
StR	24.10.2023	Festsetzung des Sanierungsgebiets, Erlass der Sanierungssatzung
ASU	22.01.2026	nö Vorberatung
ASU	10.02.2026	Aktueller Planungsstand und Variantenentscheidung
ASU	21.04.2026	Finalisierung Rahmenplanung – Vorberatung

Anlagen:

LoS_Konzept- und Gestaltleitfaden_Stand 260921

LoS_Rahmenplan Lochhauser Straße_Stand 260921

LoS_Analyse Parkraumerhebung Lochhauser Straße

ASU 260421_Rahmenplan-Gestaltleitfaden_Stand 17.04.2026

ASU 260421_Rahmenplan-Stand 17.04.2026

ASU 260421_Rahmenplan Vorabzug Stand Ladung 260414

Beratungsfolge

21.04.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Vorberatung
29.09.2026	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

Verfasser

41 Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz