



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Stadt Unterschleißheim
Postfach 1220
85702 Unterschleißheim

- per E-Mail Bauleitplanung@ush.bayern.de; [REDACTED] -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 05.10.2023	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_M-29-11-7	München, 06.10.2023

**Stadt Unterschleißheim, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier";
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit dem Schreiben vom 09.08.2022 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben und hat darauf hingewiesen, dass das Entstehen unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken. Die Festsetzungen wurden infolge unseres Hinweises nicht angepasst, allerdings wurde in der Begründung ausgeführt, warum das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration bereits durch die Planung des Quartiers, der Gebäude und Flächenzuschnitte per se vermieden wird. Die Ausführungen werden unsererseits als plausibel eingeschätzt.

Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
[REDACTED]

Telefax
[REDACTED]

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

[REDACTED]

Von: NGN Trassenauskunft <trassenauskunft@ngn-fibernetwerk.de>
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2023 07:20
An: [REDACTED] Stadt-Unterschleissheim
Betreff: [Ticket-ID: TA-19538] AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"| Beteiligung Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB
Anlagen: Google-Auszug.jpg
Kategorien: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co. KG kommen.

Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen gewählte Ausschnitt von untenstehender Anfrage.

Diese Trassenanfrage ist ausschließlich für das von Ihnen angefragte Ausbaugelände innerhalb der nächsten 4 Wochen gültig. Bei Erweiterungen oder Änderungen des geplanten Ausbaugeländes muss eine erneute Anfrage gestellt werden.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte per eMail an trassenauskunft@ngn-fibernetwerk.de.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

NGN Trassenauskunft
Planung-Vermessung-Dokumentation



NGN Fiber Network GmbH & Co. KG
Hauptstraße 15
97633 Aubstadt
Deutschland
[REDACTED]

E: trassenauskunft@ngn-fibernetwerk.de - W: www.ngn-fibernetwerk.de

HRA 8836 Amtsgericht Schweinfurt | Ust-ID-Nr.: DE262788192

Bayerische Hypo- und Vereinsbank Schweinfurt
IBAN: DE81 7932 0075 0347 1598 75 * SWIFT BIC: HYVEDEMM451

Persönlich haftende Gesellschafterin: NGN Verwaltungs GmbH, Hauptstraße 15, 97633 Aubstadt | Amtsgericht Schweinfurt, HRB 8586
Geschäftsführer: [REDACTED]

 Please consider the environment before printing this email

Hiermit unterrichten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO. Ausführliche Informationen zu den Zwecken, den Löschfristen, den Empfängern, Ihren Rechten als betroffene Person, Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten etc. erhalten Sie unter dem nachfolgenden Link: www.ngn-fibernetwerk.de/datenschutzerklaerung

[REDACTED]

Von: NGN Trassenauskunft <trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de>
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2023 10:29
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: [Ticket-ID: TA-19571] AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB
Anlagen: Google-Auszug.jpg
Kategorien: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

da sich Ihr Bauvorhaben in der Nähe unserer Trasse befindet, senden wir Ihnen anbei einen Google-Auszug unserer TK-Anlage zur Information. Sollten Sie unsere Lagepläne dennoch benötigen, bitten wir um kurze Rückmeldung.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte per eMail an trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

NGN Trassenauskunft
Planung-Vermessung-Dokumentation



NGN Fiber Network GmbH & Co. KG
Hauptstraße 15
97633 Aubstadt
Deutschland
[REDACTED]

E: trassenauskunft@ngn-fibernetzwerk.de - W: www.ngn-fibernetzwerk.de

HRA 8836 Amtsgericht Schweinfurt | Ust-ID-Nr.: DE262788192

Bayerische Hypo- und Vereinsbank Schweinfurt
IBAN: DE81 7932 0075 0347 1598 75 * SWIFT BIC: HYVEDEMM451

Persönlich haftende Gesellschafterin: NGN Verwaltungs GmbH, Hauptstraße 15, 97633 Aubstadt | Amtsgericht Schweinfurt, HRB 8586
Geschäftsführer: [REDACTED]

Please consider the environment before printing this email

Hiermit unterrichten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO. Ausführliche Informationen zu den Zwecken, den Löschfristen, den Empfängern, Ihren Rechten als betroffene Person, Kontaktdaten unseres Datenschutzbeauftragten etc. erhalten Sie unter dem nachfolgenden Link: www.ngn-fibernetzwerk.de/datenschutzerklaerung

[Redacted]

Von: Bauleitplanung <bauleitplanung@garching.de>
Gesendet: Montag, 9. Oktober 2023 07:10
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"| Beteiligung Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB

Kategorien: [Redacted]

Sehr [Redacted]

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zum Verfahren des Bebauungsplans Nr. 160. Von der Aufstellung haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen. Sofern sich an den Grundzügen der Planung nichts ändert, wird auch im Rahmen der weiteren Beteiligung am Verfahren von einer Stellungnahme abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Bauleitplanung
Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

bayernets GmbH · Poccistraße 7 · 80336 München

Stadt Unterschleißheim

Unterschleißheim

[REDACTED]

per e-mail:

[REDACTED]

Abteilung: Planauskunft bayernets GmbH

E-Mail: planauskunft@bayernets.de

Telefon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

München, 09.10.2023

Ihre Anfrage vom 06.10.2023

Unterschleißheim Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"

- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH

Unser Zeichen: E 2022.1498.02 (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben)

Sehr [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

bayernets GmbH

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 9. Oktober 2023 11:34
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"| Beteiligung Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB

Kategorien: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genannten Verfahren.
Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gemeinde Eching
Abteilung 3 – Bau, Planung und Umweltschutz
E-mail: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]



GEMEINDE ECHING
Bürgerplatz 1
85386 Eching
www.eching.de

HINWEIS:
Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen. Diese sind ausdrücklich nur für den/die Empfänger dieser Nachricht bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein, so nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass jede Weiterleitung, jede Kopie oder die Verwendung der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen untersagt ist. Sollten Sie diese Nachricht fälschlicherweise erhalten haben, so benachrichtigen Sie uns bitte umgehend per E-Mail an [REDACTED] oder telefonisch unter + [REDACTED] und löschen Sie diese Nachricht und sämtliche Kopien bzw. Ausdrücke.

Vielen Dank!

This message may contain confidential and privileged information. If it has been sent to you in error, please reply to advise the sender of the error and then immediately delete this message.

[REDACTED]

[Redacted]

Von: [Redacted]
Gesendet: Dienstag, 10. Oktober 2023 13:43
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim; [Redacted]
Cc: [Redacted]; Bauleitplanung@lra-m.bayern.de
Betreff: WG: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"|
Beteiligung Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB
01 UGQ BPL 160 E Plan 01sept23.pdf
Kategorien: [Redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" in der Fassung vom 01.09.2023 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

T [Redacted]
Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München
S2310
Winzererstr. 43
80797 München

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>

[Redacted]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Unterschleißheim
Planen, Bauen und Umwelt
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	06.10.2023	P-2022-4155-1_S6	11.10.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Unterschleißheim, Lkr. München: Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am
Campus" mit Flächennutzungsplan 53. Änderung**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7735-0102 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der späten Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und des frühen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur)“.

Wir bedanken uns ausdrücklich für die für die Übernahme der Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art.7.1 BayDSchG im den Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung in den Hinweisen (15.0.0).

Um Missverständnisse zu vermeiden möchten wir Sie bitten den frei formulierten Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG in den Hinweisen (15.0.0) „Die folgenden Hinweise beziehen sich auf den gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals - Baumaßnahmen aller Art müssen sofort eingestellt werden, wenn Bestandteile des Bodendenkmals zu Tage treten - die Untere Denkmalbehörde muss unverzüglich informiert werden“ zu streichen, da sonst der Eindruck entstehen könnte, dass die Arbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne fachliche Aufsicht erfolgen können. In Anbetracht der dichten Befundlage bei den Ausgrabungen im Umfeld müssen alle Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Baubauungsplans, auch außerhalb des Bodendenkmals, archäologisch begleitet werden.

Um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden empfehlen wir eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Baumaßnahme. Für eine Beratung zum Ablauf der Maßnahme können Sie sich gerne jederzeit an uns wenden (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de).

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der

Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.


Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- **Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.**
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Bauleitplanung-Unterschleissheim

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-F1-4612-32-14-3

Name

Telefon

Ebersberg, 10.08.2022

BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Es befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail
Bauleitplanung-Unterschleissheim

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-F1-4612-32-14-7

Name

[REDACTED]

Telefon

08092 2699-1410

Ebersberg, 17.10.2023

**BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung
TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen in diesem Fall auf die Stellungnahme mit der Aktennummer AELF-EE-F1-4612-32-14-3. Ansonsten bestehen keine weiteren Einwände.

Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Forstdirektorin

1&1 Versatel Deutschland GmbH | Aroser Allee 78 | 13407 Berlin

Stadt Unterschleißheim

Rathausplatz 1

85716 Unterschleißheim

Leitungsauskunft

Standort: Berlin

Leitungsauskunft@1und1.net
<https://vt-leitungsauskunft.1und1.net/datashop/>

Berlin, 17.10.2023

Job-ID: 1055740

Betreff: Unterschleißheim, BP 160 Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier, Leitungsauskunft

Leitungsauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben.

Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug.

Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind.

Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden.

Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter [REDACTED] zur Verfügung.

Ihre Leitungsauskunft

1&1 Versatel Deutschland GmbH



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim
<bauleitplanung@ush.bayern.de>

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-ML 29-40022/2023

Bearbeitung +49 (89) 21233 2620

Datum
20.10.2023

Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus –
Urbanes Gartenquartier“
Beteiligung Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Überflutungen infolge von Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Das Gefälle sollte von den Häusern in Richtung der Zuwegung geplant werden.“

2. Niederschlagswasser (Beispielsweise zu Nr. 5.2.6)

„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen



gen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurat



Eisenbahn-Bundesamt, Arnulfstraße 9/11, 80335 München

Stadt Unterschleißheim
Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt
[REDACTED]
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Per E-Mail:
bauleitplanung@ush.bayern.de

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
65195-651pt/011-2023#754

Bearbeitung: [REDACTED]
Telefon: +49 (89) 54856-185
Telefax: +49 (89) 54856-9699
E-Mail: [REDACTED]@eba.bund.de
Sb1-mue-nrb@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 20.10.2023
EVH-Nummer:

Betreff: Unterschleißheim - BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"
Bezug: Ihr Schreiben vom 06.10.2023
Anlagen: -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED]

Ihr Schreiben ist am 06.10.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans 160 „Wohnen am Campus“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5500 München – Regensburg ca. 500 Meter östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Hausanschrift:
Arnulfstraße 9/11, 80335 München
Tel.-Nr. +49 (89) 54856-0
Fax-Nr. +49 (89) 54856-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Zur Vollständigkeit möchte ich auf unsere Stellungnahme vom 29.08.2022, Gz: 65147-651pt/010-2022#605 verweisen. Weitere Anmerkungen werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgetragen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) aufgrund der Nähe zur S-Bahnlinie am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Ich bitte Sie, das Eisenbahn-Bundesamt bei künftigen Behördenbeteiligungen über folgendes Funktionspostfach zu beteiligen, damit die fristgerechte Bearbeitung seitens Eisenbahn-Bundesamt gewährleistet werden kann: Poststelle@eba.bund.de.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

Stadt Unterschleißheim
Außenstelle Bauamt
Valerystr. 1
85716 Unterschleißheim

Bearbeitung: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 29.08.2022

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65147-651pt/010-2022#605

EVH-Nummer:

Betreff: Unterschleißheim, BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung
TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 04.08.2022

Anlagen: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 04.08.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ nicht berührt, da die nächstgelegene Bahnstrecke 5500, München – Regensburg ca. 552 m östlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Hausanschrift:
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150
De-Mail: poststelle@eba-bund.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 17.10.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2.

Bauleitverfahren benachbarter Kommunen (Vorberatung)

TOP 2.1

Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" der Stadt Unterschleißheim (Vorberatung)

Beschluss Nr. 1:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erhebt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 23.10.2023



B e s c h l u s s

Gemeinderatssitzung vom 19.10.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 21
19

Zahl der Anwesenden:

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

TOP 8.

Bauleitverfahren benachbarter Kommunen

TOP 8.1

Bebauungsplan 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" der Stadt Unterschleißheim

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat bestätigt den Beschluss des Bau-, Planungs- u. Umweltausschusses vom 17.10.2023. (Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Gemeinderatssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 23.10.2023



[REDACTED]

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Donnerstag, 26. Oktober 2023 08:40
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: Unterschleißheim: Bebauungsplan Nr. 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"; Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Assistenz Geschäftsführung

—
RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon +49 89 539 802-23
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an datenschutz@pv-muenchen.de Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 27. Oktober 2023 14:28
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: AW: BBPL 160 _Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier_ Btlg. TöB
_Gmd. Unterschleißheim
Anlagen: 03 UGQ BPL 160 Entwurf Begründung.pdf; Lageplan__A3.pdf; Anlage C
Kabelschutzanweisung KSA_Deutsch_20200501.pdf
Kategorien: [REDACTED]

Sehr [REDACTED]
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 160 nehmen wir wie folgt Stellung:
(Hinweis: die Anlage „01 UGQ BPL 160 E Plan 01sept23.pdf“ lässt sich nicht öffnen und hat auch keinen online-Zugriff mehr !)

Im Randbereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden !
Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.
Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.
Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen.
Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen :
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Fiber Factory – Technik Niederlassung Süd

Ref. Team Breitband 1 PTI 25
Marsplatz 4, 80335 München

E-Mail: [\[REDACTED\]](mailto:)
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Hinweis: Diese E-Mail und / oder die Anhänge ist / sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und vernichten Sie die Nachricht und alle Anhänge. Vielen Dank.

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 30. Oktober 2023 14:31
An: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. 160 - Wohnen am
Campus-Urbanes Gartenquartier

Kategorien: Aufgenommen [REDACTED]



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO (MU) besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft weiterhin Einverständnis. Zu begrüßen ist, dass durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Plangebiet sowohl Wohnflächen als auch Flächen für gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Auch die gewünschte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist zu begrüßen.

Daher sind nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 "Wohnen am Campus-Urbanes Gartenquartier" vorzubringen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
[REDACTED]

[REDACTED]

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 15:47
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Cc: Koordinationsanfrage Vodafone DE
Betreff: Stellungnahme S01297082, VF und VDG, Stadt Unterschleißheim,
Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“
Anlagen: Unterschleißheim_B-Plan_Nr_160_Wohnen_am_Campus-
Urbanes_Gartenquartier_VFD.pdf

Kategorien: [REDACTED]

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8 * 85774 Unterföhring

Stadt Unterschleißheim - Bauleitplanung
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01297082

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 02.11.2023

Stadt Unterschleißheim, Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.10.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 6. November 2023 10:53
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Betreff: AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"| Beteiligung
Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB
Anlagen: Beglaubigter Auszug BP Wohnen am Campus - Urbanes
Gartenquartier.pdf
Kategorien: [REDACTED]

Sehr [REDACTED]

die Belange der Gemeinde Hebertshausen sind durch die vorgesehene Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Gemeinde Hebertshausen
Sachgebiet Bauamt

www.hebertshausen.de
85241 Hebertshausen, Am Weinberg 1



Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss!



Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau

Beglaubigter Auszug

aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.10.2023

**Top 5 Stadt Unterschleißheim: Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V. § 4a Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ gefasst und in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Der Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das dazugehörige Mobilitätskonzept in seiner Sitzung am 12.07.2022 gebilligt.

Bei der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 und am 17.04.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt.

Die eine geänderte Planung wurde vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz Fl. Nr. 902/24 führte der Investor in Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops und Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept mit einer GFZ von 1,34 als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt.

Wesentliches Merkmal des Bebauungskonzepts sind die eingeschößigen Sockelgeschoße, die den Straßenraum durch Gassen und Plätzen mit angelagerter Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) bilden. Darauf liegen Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 – 7-geschossige Punkthäuser und zweigeschoßige langgestreckte Wohnriegel. Beide Baukörpertypen stehen spannungsreich und gegeneinander versetzt in unterschiedlichen Entfernungen zueinander. Den städtebaulichen Kulminationspunkt bildet ein Landmark, das stadträumlich mit dem als Portal ausgebildeten Kopfbau des südlich gegenüberliegenden Business Campus korrespondiert.

Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hebertshausen nimmt von der Änderung des Bebauungsplans " BP 160 – Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ mit Umweltbericht und Begründung zur Kenntnis. Die Belange der Gemeinde Hebertshausen sind durch die vorgesehene Planung nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Hebertshausen, 6. November 2023



Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Stellungnahme zum Bebauungsplan

**160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" | Beteiligung Behörden und TöB §
4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 06.10.2023; Ihr Zeichen: per E-Mail

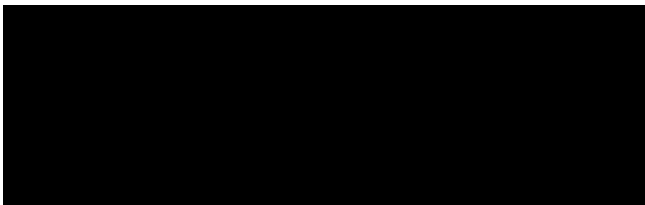
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Mit dem Schreiben vom 16.08.2022 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Bayernwerk Netz GmbH

Kundencenter Unterschleißheim
Lise-Meitner-Str. 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung

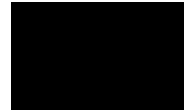
Unser Zeichen: TBUP Ko 9908

Datum

7. November 2023

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer



Bayernwerk Netz GmbH, Lise-Meitner-Str. 2, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"
Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1 i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 04.08.2022; Ihr Zeichen: per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer bestehenden, benachbarten Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Stromversorgung Unterschleißheim GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von drei neuen Transformatorstationen erforderlich. Die entsprechenden Flächen sind bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation ist eine Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Kabel

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind 20 kV- und Niederspannungskabel erforderlich. Die Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Die Anbindung der drei Stationen erfolgt über den vorher herzustellenden nördlichen Fuß- und Radweg.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bayernwerk Netz GmbH

Kundencenter Unterschleißheim
Lise-Meitner-Str. 2
85716 Unterschleißheim
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Unser Zeichen: TBUP Ko 5302

Datum

16. August 2022

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer

Datum

16. August 2022

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die 20kV-Leitungen nebst Zubehör auf Privatgrund sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich zu sichern. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

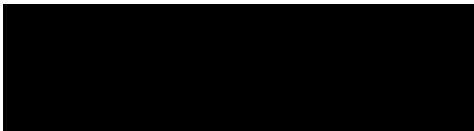
Eine gegebenenfalls notwendige Kabelumlegung (20 kV und SB) im Bereich der Landshuter Straße ist vom Veranlasser zu tragen und rechtzeitig zu beantragen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 10. November 2023 16:01
An: Bauleitplanung-Unterschleissheim
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier"| Beteiligung Behörden und TöB § 4 Abs. 2 i. v. mit § 4a Abs. 2 BauGB
Anlagen: Schr. 20.09.22 an SG 52_Stell.nahme BPl. 160 TÖB.pdf; VE30 Erschliessung WHG BC.pdf; 01 UGQ BPL 160 E Plan 01sept23.pdf
Kategorien: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme in Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.09.2022 (siehe Anlage), welche weiterhin Gültigkeit hat.

Unsere bisherige Vorplanung sieht vor, im Siemensweg eine Fernwärmeleitung zu legen zur Erschließung der Neubebauung, siehe unsere Planung in der Anlage.

Hier bitten wir um Beachtung der notwendigen Mindestabstände der Fernwärmeleitung zu Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen: gemäß unseren technischen Anschlussbedingungen muss sich die Fernwärmeleitung außerhalb des Kronenbereichs des ausgewachsenen Baumes befinden.

Wir planen im Siemensweg die Verlegung einer Leitung DN 100. D. h., wir haben eine Verlegebreite von 70 cm (Rohraußenkante Vorlauf bis Rohraußenkante Rücklauf-Leitung).

D. h., diese Verlegebreite der Fernwärmeleitung ist zu berücksichtigen in Zusammenhang mit den oben genannten Mindestabständen der Fernwärmeleitung zu Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
GTU Geothermie Unterschleißheim AG
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Tel. Nr.: [REDACTED]
Fax Nr.: [REDACTED]
Mobil: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
www.gtuag.de

Rechtsform: Aktiengesellschaft (Eigengesellschaft der Stadt Unterschleißheim)
Sitz: 85716 Unterschleißheim
Registergericht: Amtsgericht München HRB 133712
Vorstand: [REDACTED]
Vorsitzender des Aufsichtsrates: [REDACTED]

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Der Inhalt ist ausschließlich für den benannten Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der Adressat sein, so setzen Sie sich bitte mit dem unten genannten Absender in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, der Vervielfältigung, der Weitergabe oder der Nutzung des Inhaltes fehlgeleiteter Sendungen ist unzulässig.



Ein Unternehmen
der Stadt Unterschleißheim

Geothermie Unterschleißheim AG

Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Internet: www.gtuag.de

E-Mail: gtuag@ush.bayern.de

GTU Geothermie Unterschleißheim AG, Rathausplatz 1, 85716 Unterschleißheim

Stadt Unterschleißheim
GB 50.2 Bauleitplanung, Bauverwaltung

Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Datum

20.09.2022

BP 160 "Wohnen am Campus - Urbanes Gartenquartier" Beteiligung als TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanken wir uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum geplanten Bauleitplanverfahren gemäß Ihrer Mitteilung vom 04.08.2022.

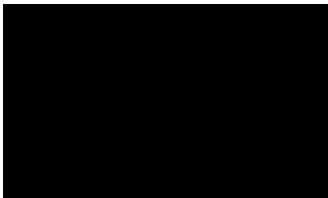
Unser Unternehmen nimmt wie folgt Stellung:

Die GTU AG beabsichtigt, das durch das Bebauungsplanverfahren geplanten Wohnquartier an ihre Fernwärmeversorgung anzuschließen und hat bereits entsprechende Vorplanungen zur Trassenführung der Fernwärmeleitungen vorgenommen und Pläne erstellt (siehe Anlage).

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Planung bei etwaigen Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan., damit die Sparsicherheit durch notwendige Pflanzabstände zur Fernwärmeleitung gewährleistet werden kann.

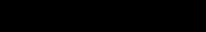
Nähere Angaben hierzu stellen wir Ihnen bei Bedarf und auf Anfrage zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



GTU Geothermie Unterschleißheim
Aktiengesellschaft (Eigengesellschaft der Stadt USH)
Sitz: Unterschleißheim
Registergericht: München HRB 133712
USt-IdNr.: DE 212020136

Vorstand:



Aufsichtsratsvorsitzender:



Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg
Konto 9 687 187, BLZ 702 501 50
IBAN: DE14 7025 0150 0009 6871 87
BIC: BYLADEM1KMS

Nr.	Stellungnahme – Titel	Stellungnahme – Text	Datum
1	Apotheke	Eine Apotheke wäre gut für die Anwohner	13. Okt 23
2	Erreichbarkeit der nächsten größeren naturnahen Erholungsfläche am Weiher	Das Quartier ist sehr dicht bebaut ohne große Freiflächen. Der kürzeste Weg zur nächsten naturnahen Erholungsfläche am Weiher würde über einen Durchgang an der Nordwestecke des bestehenden Walls führen. Der geplante Durchgang an der Nordost-Ecke könnte dafür entfallen, da er so nahe am Fußweg an der Landshuter Straße liegt, dass er wenig Vorteile für die Bewohner mit sich brächte.	13. Okt 23

Von: [REDACTED]

Gesendet: Sonntag, 5. November 2023 16:17

An: Stadt-Unterschleissheim <stadt@ush.bayern.de>

Betreff: Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus –,Urbanes Gartenquartier“

An den Geschäftsbereich Bauleitplanung,
Bauverwaltung, Umwelt, Valerystr. 1, 85716 Unterschleißheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan, veröffentlicht mit dem Lohhofer Anzeiger Nr 40/2023

vom 07.10.23 erhebe ich Einwände wie folgt.

1.) Verschattungssimulation der angrenzenden Wohngebiete

Diese lapidar aus Kostengründen zu vermeiden ist schon dreist.

Insbesondere sind erhebliche Verschattungen durch den 50 m Turm

zu erwarten, diese sind darzustellen auch und gerade im Kontext der

Verschattungen durch das bestehende Parkhaus 1 (gemeinsame Betrachtung)

und auf Legalität zu prüfen.

Gegen das Weglassen der Verschattungssimulation für angrenzende Wohngebiete

wird Einspruch erhoben.

2.) Stellplatzschlüssel

Die Anzahl der Stellplätze ist für das Mobilitätsverhalten im Landkreis München

viel zu niedrig angesetzt, wir leben nicht in Milbertshofen!

Die Planung zu rechtfertigen mit dem Wunschgedanken, dass sich das

Mobilitätsverhalten im Campus signifikant vom Rest von Unterschleißheim

unterscheiden wird, ist schon ziemlich mutig.

Diese Fehlplanung wird zu Lasten der anliegenden Wohngebiete ausgetragen werden.

Es sind Stellplatzalternativen anzubieten, z.B. kostenlose Nutzung des Parkhauses 1

für Anwohner des Campus.

Gegen den Stellplatzschlüssel wird Einspruch erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 160 (Bebauung Siemensparkplatz)

Hier: Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf

- Ihre Bekanntmachung im Lohhofer Anzeiger vom 07.10.2023
- Unsere Einwendungen vom 20.09.2022 gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans
- Ihre Antwort vom 29.09.2023 auf unsere Einwendungen vom 20.09.2022

Zur aktuellen Fassung des Bebauungsplans Nr. 160 nehmen wir wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Der aktuelle Planentwurf und seine beigefügten Anlagen zeigen deutlich, dass der vorliegende BPlan stark investorengetrieben ist und die Planer kein Interesse haben, die berechtigten Einwendungen der umliegenden Anwohner angemessen zu berücksichtigen. Die Stadt als Herrin des Bebauungsplanverfahrens verstößt mit der gegenüber 2022 im wesentlichen unverändert vorgelegten Planung

- gegen das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- gegen ihre Neutralitätspflicht als Planungsbehörde
- gegen diverse Abwägungsgebote
- gegen die Gebote der Rücksichtnahme und des Einfügens des Neuprojekts in die Umgebung.

1. Das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird u.a. verletzt durch

- a) das **Fehlen eines übergreifenden, langfristigen Gesamtplans**. Dass Unterschleißheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung fehlt, hat bereits [REDACTED] der 2021 von DV-Immobilien (!) zu einem Vortrag nach Unterschleißheim eingeladen war, klar erkannt („*Unterschleißheim handelt sich, ohne einen übergreifenden, langfristigen Gesamtplan zu haben, von einem Einzelprojekt zum anderen*“ (Quelle LLA vom 30.10.2021). Reaktion der zuständigen Planungsbehörde: keine.
- b) Im Flächennutzungsplan 2017 wurde die Fläche des jetzigen Bebauungsplans 160 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im jetzt zur Änderung anstehenden Flächennutzungsplan wurde diese eigentlich langfristig angelegte Planung kurzerhand nur deshalb verworfen, um dem Wunsch des Investors nachzukommen, das Gebiet möglichst intensiv zu bebauen.
- c) eine **unzureichende Verkehrsanbindung**. Dies wird u.a. dadurch deutlich, dass die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans für die Entfernungsangaben zur vorhandenen Infrastruktur immer den Begriff „Luftlinie“ verwendet. Dabei verkennt der Planverfasser, dass die Neubewohner diese Einrichtungen nicht per Lufttaxi o.Ä. erreichen, sondern auf die unzureichend vorhandene Verkehrsinfrastruktur angewiesen sind. Über die Frage, wie die Bewohner des sog. „Gartenquartiers“ den Kindergarten St. Ulrich, die Grundschule an der Ganghoferstraße, die Montessorischule, das Carl-Orff-Gymnasium, die Mittelschule Unterschleißheim und die Therese-Giese-Realschule erreichen sollen, haben sich die Planverantwortlichen offenbar keine Gedanken gemacht oder haben vor den dadurch entstehenden Problemen die Augen verschlossen. Adäquate Fuß- und Fahrradwege zu den genannten Einrichtungen stehen jedenfalls nicht zur Verfügung und wurden in den vergangenen Jahren trotz diverser Umbauten z.B. der Landshuter Straße auch nicht gebaut. Im dem Planentwurf beigefügten Verkehrsgutachten kommt der Begriff „Kfz“ 37 Mal, die Begriffe „Fahrrad“ oder „Fußgänger“ jedoch kein einziges Mal vor. Auch

die Gründer der ADFC-Ortgruppe Schleißheim bemängeln (vgl. LLA vom 21.10.2023) zu Recht, dass

- „eine flächendeckend gute und sichere Radverkehrsinfrastruktur fehlt“
- „trotz ebener Strecken und der recht kurzen Verbindungen ... viele Menschen auf die Fahrt mit dem Rad verzichten, weil sie immer wieder Abschnitte mit unklarer Verkehrsführung und Lücken im Radwegenetz antreffen.“
- „Radwege im Nichts enden und Radfahrende verunsichern.“
- „Immer noch eine sichere, alltagstaugliche Verbindung zwischen Oberschleißheim und Lustheim sowie Garching und Hochbrück entlang der B471 fehlt“.
- „Für viele Radfahrende die viel zu schmalen Radwege an Hauptverkehrsverbindungen wie dem Münchner Ring besonders ärgerlich für sind.“

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

Vor Verabschiedung des BPlans muss hierfür eine ausreichende Verkehrs-Infrastruktur geschaffen werden.

2. Beispiele für die Neutralitätsverletzung der Planungsbehörde:

- Aus den vielen Anregungen der „**Bürgerbeteiligung**“ von 2019 haben die Planer diejenigen herausgepickt, die auf eine möglichst hohe Verdichtung abzielen. Eine deutliche Mehrheit der BürgerInnen hingegen sprach sich für eine sehr viel maßvollere Bebauung aus. Diese Stimmen wurden jedoch unter den Tisch gekehrt. Mit ihrer vorgelegten Planung verstößt die Stadt daher auch gegen den Sinn einer Bürgerbeteiligung.
- An allen Stellen in und um das Planungsgebiet liegt das **Höhenniveau** aktuell unter dem „Gassenniveau“ von 474,10m über NN. Dieses ist damit absolut willkürlich zulasten der Nachbarbebauung auf diese Höhe festgesetzt worden. Die Begründung „...richtet sich an die Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungswege“ ist schlichtweg unzutreffend.
- **Versiegelung:** im Gegensatz zu der eigentlich der Neutralität verpflichteten Planungsbehörde, die das Plangebiet als „fast vollständig versiegelten Großflächenparkplatz“ bezeichnet, kommt der Freie Architekt und Stadtplaner [REDACTED] in seiner Begründung zum Planentwurf zum Ergebnis, dass der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand ca. 63 % beträgt.
- Im Zusammenhang mit der „**Bebauungsdichte**“ behauptet die Planungsbehörde, dass es insoweit „einen Ausgleich ... mit der zugesagten Höhenbegrenzung des geplanten Wohnhochhauses, des sogenannten Landmarks, auf maximal 50 Meter“ gegeben habe. Mit dieser Behauptung überspielt sie, dass die Bebauungsdichte trotz der Reduzierung des Landmarks auf 50m und des Streichens zweier urspr. vorgesehener Punkthäuser mit GFZ 1,343 unverändert über der ursprünglichen Zielgröße von GFZ 1,2 liegt. Aus der Erfahrung mit DV-Immobilien sollte die Planungsbehörde auch bereits jetzt einkalkulieren, dass DV-Immobilien bei den konkreten Bauanträgen ihr durch die Stadt noch zu erhaltendes Baurecht komplett ausnutzen wird und zudem Anträge auf „geringfügige Abweichungen“ stellen wird.
- **Verschattung:** Die Auswirkungen der Neubauten auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden in der Besonnungsstudie überhaupt nicht untersucht. Während der unbebauten Zeit, also ungefähr ein halbes Jahr lang, würden wir als direkte Anwohner wegen der geplanten Bauten keinerlei Morgen-/Vormittagssonne mehr erhalten.
- Als Höhe für die sog. „Gassenebene“ und die Berechnung von Gebäudehöhen setzen Plan und Anlagen willkürlich 474,10m über NN an. Die benachbarte Siedlung am Fastlingerring liegt jedoch deutlich tiefer, nämlich auf 472,50m über NN. Die auf 478,58m über NN geplante sog. „**Gartenebene**“ würde damit **6,08m (!!!!) über unserem Niveau und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall liegen. Der bestehende Wall bietet daher keinen ausreichenden Nachbarschutz.**
- **Wegfall von Begrünung:** „Aus städtebaulichen Gründen wird auf den Erhalt bzw. auf einen Ersatz für die Eingrünung im Südosten entlang der Landshuter Straße verzichtet, um durch die an deren Stelle dort vorgesehene Bebauung das Quartier mit der Stadt optisch und in urbaner Form zu verknüpfen.“ Tatsächlich soll der Wegfall eine möglichst dichte Bebauung ermöglichen. Man kann das Ergebnis heute schon an der Landshuter Straße entlang des Business Campus „bewundern“: architektonisch fragwürdige hohe Gebäude direkt an der Straße, aber kein Platz für Bäume und Fahrradwege.

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der geplanten Schollen- und Hochhäuser nicht ausreichend Platz, um die Bäume und Sträucher, die sich auf dem bisherigen Parkplatz befunden haben und bereits 2022 (warum so früh? Die Bäume und Sträucher hätten noch einige Zeit zur Klimaverbesserung beitragen können) beseitigt wurden, in ausreichendem Maße zu ersetzen. Der „Ausgleich für den an dieser Stelle (= an der Landshuter Straße) erfolgenden Verlust an Grünvolumen“ kann daher sicherlich nicht innerhalb des Neubaugebiets erfolgen.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Höhe aller Bauten inkl. jedweder Aufbauten ist die Höhe der Nachbarsiedlung Fastlingerring (472,50m über NN)
- (2) Tieferlegung der Tiefgarage um 1,5m, um die sog. „Gassenebene“ dem eigentlichen Geländeneiveau (472,50 über NN) anzugleichen.
- (3) Die Häuser am Fastlingerring müssen vor Immissionen und Blicken vom geplanten Gartenquartier und Fußweg aus geschützt werden. Dies ist sicherzustellen durch
 - die Sperrung des Wegs auf dem Wall für Bewohner und Öffentlichkeit (laut Stellungnahme zu unserer Einwendung von 2022 „*dient er der Pflege und Revision*“) und
 - die ausreichende Erhöhung/Aufböschung des aktuell 1,5m unter dem Niveau der Gartenebene endenden Walls und Anlegung von ausreichend hohem ganzjährigem Sichtschutz/Buschwerk.

3. Verstöße gegen die Abwägungsgebote, u.a.:

- Unsere detaillierten Einwendungen vom 20.09.2022 beantwortet die Planungsbehörde sehr kurz. Die Antwort ist zwar mit „Abwägung“ überschrieben; tatsächlich hat sich die Planungsbehörde mit keinem einzigen unserer Argumente inhaltlich befasst, sondern immer nur festgestellt, dass sie so planen darf bzw. dass noch Änderungen an den Gutachten (nicht aber an der Planung!) erforderlich sind. Eine inhaltliche Abwägung hat damit überhaupt nicht stattgefunden.
- Nicht nur wir, sondern auch andere Personen haben 2022 Einwendungen erhoben. In keinem Fall hat dies zu Änderungen in der Planung geführt. Auch daraus lässt sich klar erkennen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit 2022 (und sicher auch jetzt wieder) keinerlei Einfluss auf die Planung hat. Das Beteiligungsverfahren erfolgt erkennbar nur aus formellen Gründen und verfehlt damit seinen eigentlichen Sinn.
- Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 untersuchen nur die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien), nicht jedoch die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.
- Laut Planungserläuterung soll mit dem Neubaugebiet ein Übergang zwischen einem Gewerbe- (Business Campus) und den Wohngebieten am Peter-Schuster-Weg bzw. Fastlingerring geschaffen werden. Dies wäre ohne weiteres erreichbar gewesen durch einen passenden Anstieg der Gebäudehöhen, ausgehend vom Bestand Fastlingerring hin zu den Bestandsgebäuden im Business Campus. Die im BPlan 160 vorgesehenen Gebäudehöhen gehen zulasten der Bestandswohnbebauung aber weit darüber hinaus.

4. Maß der Nutzung:

- Das Plangebiet liegt nicht in der Unterschleißheimer Innenstadt (die beiden Zentren Bezirksstraße und ehemaliges IAZ Isar-Amper-Zentrum/Rathausplatz liegen weit entfernt östlich der Bahngleise); an diese beiden Zentren ist das Plangebiet außerdem verkehrsmäßig schlecht angebunden. Das Plangebiet wird zudem durch die Landshuter Straße von den innenstadtnäher liegenden Teilen abgetrennt. Die Behauptung, „*wesentliches Merkmal des Planungsgebiets ist seine zentrale Lage mit geringen Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen*“, stimmt nicht mit der Realität überein und soll ausschließlich der Rechtfertigung „Urbanes Gebiet“ dienen.
- Das Plangebiet ist zudem als Einheit mit dem ebenfalls DV-Immobilien gehörenden Business Campus zu sehen, der die westliche Grenze der Unterschleißheimer Bebauung bildet und nach

Süden sogar an die Stadtgrenze nach Oberschleißheim stößt. Beim Plangebiet handelt es sich also keinesfalls um eine Innenraumnachverdichtung. Auch deshalb ist der Ausweis des ehemaligen Siemensparkplatzes als **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO nicht zulässig**. Der Zweck, hier ein Urbanes Gebiet auszuweisen, liegt einzig und allein darin, hier eine nach BauNVO unzulässig dichte Bebauung zu ermöglichen und höhere Lärmwerte zuzulassen. Dass die Planungsbehörde dies eigentlich weiß, ihr aber echte Argumente fehlen, zeigt die - im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene - ebenso unzutreffende wie realitätsfremde Behauptung „Zweck der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist dabei die Reduzierung der im täglichen Leben zu überbrückenden Entfernungen, welche innerhalb sonstiger städtischer Gebiete entstehen. Dies auch in Hinblick auf die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im südlich anschließenden Baugebiet“. Dass dort diese Behauptung gleich doppelt enthalten ist, erhöht ihren Wahrheitsgehalt nicht.

- Mit der vorgesehenen hohen Bebauungsdichte und dem mehr als 50m hohen „Landmark“ **fügt sich das Plangebiet nicht in die nähere** Umgebung ein. Die bereits in der Auslobung von 2018 vorgesehene GFZ von 1,2 wird im vorliegenden Entwurf mit vielen Tricks zwar rechnerisch und mit unzulässigen Abrundungen erreicht (Zitat „Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2.“). Da konkrete Zahlen für die Berechnung der GFZ nicht vorgelegt werden, muss zur Verdeutlichung der Unverhältnismäßigkeit auf pauschale eigene Berechnungen zurückgegriffen werden:
 - Verglichen mit der vorgeschlagenen **GFZ** von 1,34, die von einer Projektfläche (also inkl. Verkehrswegen etc.) von 33.447 m² ausgeht, weist die Bestandsbebauung am Fastlingerring (ohne Einbezug der relevanten Teile der Zufahrtsstraße Fastlingerring) eine tatsächliche GFZ von ca. 0,3 auf. Damit wird das Projektgebiet ca. **viermal so intensiv** bebaut wie des nahegelegene Wohngebiet Fastlingerring.
 - Zusätzlich darf nach Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan „Die Höhe jedweder Aufbauten auf den Flachdächern die Oberkante der Attika um maximal 2,50 m überragen“.
 - Höhenbegrenzung:
 - Die max. mögliche Höhe des Landmarks darf laut Planentwurf bei 523,60 über NN + 2,5m für Aufbauten liegen; damit würde der **Landmark 53,6m über das Niveau Fastlingerring** herausragen. Die vom 1. Bürgermeister versprochene Höhenbegrenzung auf 50m würde um 3,6m sehr deutlich überschritten. Der Landmark soll damit ca. **viermal so hoch** gebaut werden dürfen wie die Bestandsbebauung Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.
 - Die Punkthäuser 2 und 3 werden inkl. Aufbauten mehr als doppelt so hoch wie benachbarten Häuser am Fastlingerring und fügen sich damit nicht in die Umgebung ein.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Änderung von Ziff. 1.1.0 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan von „Urbanes Gebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“.
- (2) Streichung der Ziff. 2.3.2 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan.
- (3) Reduzierung des Landmarks auf die vom 1. Bürgermeister versprochene Höhe.
- (4) Reduzierung der Höhe der beiden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Fastlingerring befindenden Punkthäuser 2 und 3 um jeweils 2 Etagen / ca. 6m.
- (5) Keine Umlegung der wegfallenden Geschossflächen auf andere Gebäude.

5. Intransparenz der Entscheidungen und ihrer Grundlagen:

Viele Entscheidungen sind im Stadtrat bzw. den Bau- und Verkehrsausschüssen in nicht-öffentlicher Sitzung getroffen worden. Eine BürgerInnenbeteiligung erfolgte damit bei diesen wichtigen Fragen nicht. Aus den im Planentwurf vorgelegten Ergebnissen lassen sich jedoch folgende Rückschlüsse ziehen:

- Die Stadt Unterschleißheim erhält laut Planentwurf einen relativ geringen und ungünstig gelegenen Teil des Baugrunds und verfehlt damit ihr SOBON-Ziel („1/3 der Mehrung des Wohnbaurechts“). Erläuterungen hierzu finden sich nirgends.

- Stadt und DV-Immobilien haben offenbar bereits diverse städtebauliche Verträge abgeschlossen. Warum werden deren wesentliche Inhalte nicht publiziert?
- Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse DV/Stadt werden nicht kommuniziert. Warum?
- Mit der Kooperation mit DV-Immobilien verfolgte die Stadt offiziell das Ziel, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Der Begriff „bezahlbar“ taucht in den aktuellen Entwürfen nicht auf. DV-Immobilien wird ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten selbstverständlich zu Marktpreisen vermieten, insbesondere natürlich auch die Mikroapartments. Außerdem werden nicht nur die gestiegenen Energiepreise, sondern auch die an DV-Immobilien zu zahlenden Nebenkosten für die Quartiersverwaltung dafür sorgen, dass nicht nur die durchschnittliche Netto-, sondern vor allem die Bruttomiete für alle Wohnungen hoch ausfallen wird.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Publizierung der wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Verträge.
- (2) Konkrete Informationen über die Berechnung der SOBON einschließlich der Umsetzung in die konkreten Grundstücksgeschäfte (inkl. ev. Ausgleichszahlungen und langfristige Verpflichtungen)
- (3) Informationen zur Berechnung der Mietpreise (netto + brutto inkl. aller absehbaren Nebenkosten) und ev. Vereinbarungen zwischen Stadt und DV-Immobilien über Mietpreisbindungen.

6. Lärm:

- Die Tiefgaragenausfahrt ist nicht mittig angebracht, sondern an der äußersten westlichen Ecke zum Wohngebiet Fastlingerring, also in maximal weiter Entfernung zur Landshuter Straße. Dies führt einerseits zu vermeidbaren Fahrstrecken. Außerdem fahren nach der vorliegenden Planung die hier die Tiefgarage verlassenden Fahrzeuge auf die Nordfassade des bestehenden Parkhauses zu, von wo sich der Schall auf die Reihenhaussiedlung Fastlingerring ausbreiten wird. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden sich daher starke Lärm- und sonstige Emissionsbelastungen ergeben. Weitere negative Auswirkungen werden sich durch die Schallspiegelungen an den neuen Gebäuden ergeben.
- Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 beschränken sich interessanter Weise nur auf die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien). Die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden gar nicht untersucht, obwohl dies wegen der „besonderen Struktur“ des Neubaugebiets (die sog. „Gartenebene“ liegt 6,08m (!!!!) über dem Niveau der Gärten am Fastlingerring und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall) unbedingt erforderlich ist.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Verlegung der Tiefgaragenausfahrt in die Mitte des Wohngebiets
- (2) Wegen des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der gegenüber dem ehemaligen Siemensparkplatz komplett veränderten Verkehrs- und Gebäudesituation muss nördlich des Parkhauses und westlich des Punkthauses 2 an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Fastlingerring der Emissions- und insbes. Schallschutz deutlich nachgebessert werden.
- (3) Neuer bzw. erweiterter Auftrag an das Schallgutachten.

7. Unzureichender Stellplatznachweis:

Die Mobilitätskonzept vom 28.06.2022 wurde nicht überarbeitet. Es geht also weiterhin von Münchner Verhältnissen (und damit falschen Prämissen) aus und fordert im Ergebnis zu wenige neue Stellplätze.

Der Anstieg der Kfz-Zulassungen ist auch im urbanen Umfeld ungebrochen. Vgl. hierzu SZ-Artikel vom 21.10.2023 „Stadt-Land-Stau“, dem man entnehmen kann, dass der Pkw-Bestand auch in den vergangenen (Corona-)Jahren gestiegen, auch Familien im urbanen Umfeld am Auto festhalten, da sie dies u.a. auch als Kindertaxi benötigen, und dass viele Menschen auch in Zukunft ihren Alltag nicht ohne Auto meistern können. Hierzu gehören gerade auch ältere Menschen, die solange wie möglich am Auto festhalten, um mobil und selbständig zu bleiben.

In München wird für Single-Haushalte der Verzicht auf den eigenen Pkw durch das gut ausgebaute ÖPNV-Netz erleichtert. Da in Unterschleißheim ganz andere Voraussetzungen vorliegen, sollten keine Abweichungen von der Stellplatzverordnung zugelassen werden. Ansonsten werden die BewohnerInnen und Gäste des Neubaugebiets ihren Bedarf an kostenfreien Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets (insbes. an Fastlingerring, Furtweg, Peter-Schuster-Weg und Kelten-schanze) decken.

Außerdem ist gerade wegen der stark reduzierten Verkehrsflächen die Ausweisung von Parkplätzen für Klein-Lkw (u.a. Paketdienste) und Normal-Lkw (u.a. Umzugswägen) erforderlich.

2018 wurde uns Nachbarn von Stadt und DV-Immobilien nachdrücklich erklärt, auf keine Ebene des Mega-Parkhauses 1 am Emmy-Noether-Ring verzichten zu können, da alle geplanten Stellplätze bereits langfristig an Mieter des Business Campus vermietet seien. Das P1 steht daher zum Nachweis von Stellplätzen für den BPlan 160 überhaupt nicht zur Verfügung. Ziff. 20.0.0 der Festsetzungen durch Text ist daher ersatzlos zu streichen.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Ausnahmslose Anwendung der Stellplatzverordnung
- (2) Ersatzlose Streichung des 20.0.0 der Festsetzungen durch Text

8. Mangelhaftes Verkehrskonzept / Unzureichende Verkehrsanbindung:

- Die Verkehrsstudien von Prof. Kurzak (23.09.2020 bzw. 28.02.2023) sind oberflächlich und beschränken sich auf den Pkw-Verkehr. Problemverkehr wie Lastwagen, Umzugswagen, Müllautos, Paketdienste, Krankenwagen, Polizei etc. werden ebenso wenig erwähnt wie die Ziel-Gruppen Radfahrer, Fußgänger, Elektrofahrzeuge etc. Für sie werden auch künftig keine ausreichenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt.
- Die sog. Mobilitätsstudie geht wie unter 7. dargelegt von falschen Prämissen aus. Unterschleißheim hat es trotz lebhafter Shared-Space-Diskussionen in den vergangenen Jahren nicht geschafft, dem umweltfreundlichen Fahrradverkehr neue Wege zu erschließen. Seit vielen Jahren wurde kein einziger Meter echter Radweg (mit mindestens 150 cm, möglichst jedoch 200 cm Breite) angelegt. Die schmalen, alten Radwege (z.B. entlang des Münchner Rings, des Furtwegs oder der Nelkenstraße) befinden sich in einem erbärmlichen Zustand, werden aber trotzdem benutzt, da das Ausweichen auf die Straße offenbar noch gefährlicher ist. Die Mobilitätsstudie beschäftigt sich ausführlich mit Fahrradparken, aber nicht mit den Bedürfnissen des Fahrradfahrens. Die Stadtmitte und viele andere in der Mobilitätsstudie aufgeführte Ziele sind vom Projektgebiet aus mit dem Fahrrad nur sehr schlecht (und z.T. nur schiebend) zu erreichen. Auch seitens des seine Interessen zielstrebig verfolgenden Investors DV-Immobilien sind auch weiterhin keine Bestrebungen erkennbar, die Fahrrad-Infrastruktur zu fördern.
- Der Innenraum des BPlans 160 ist „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planzeichen PZ/F 1.4.3). Dies bedeutet, dass Fahrradfahrer hier nicht mit Normaltempo fahren dürfen. Dies ist angesichts der Größenordnung dieses Bereichs absolut utopisch/unrealistisch und widerspricht den (ebenso unrealistischen) Annahmen des Mobilitätskonzepts, das von einer hohen Fahrradnutzung ausgeht.
- Es ist gewünscht, dass Besucher und Kunden das „Gartenquartier“ per Fahrrad erreichen. Derzeit sind für sie lediglich 22 öffentliche Fahrradstellplätze und auch nur entlang der Alfred-Nobel-Straße vorgesehen. Diese Zahl muss deutlich erhöht werden; außerdem sind öffentliche Fahrradstellplätze auch innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der „Gassenebene“ in ausreichender Anzahl vorzusehen. Alles andere führt zu chaotischen Verhältnissen, die auch die Zufahrt von Not-/Feuerwehrfahrzeugen gefährdet. Oder sollen auch die Fahrräder von Besuchern im benachbarten Parkhaus abgestellt werden?

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Das Verkehrsgutachten muss nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und verbessert werden.
- (2) Die Anbindung des Neubaugebiets an die Stadtmitte (Rathausplatz) und die Bezirksstraße ist vor Baubeginn deutlich zu verbessern, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer.

- (3) Im Neubaugebiet sind ausreichende Radwege zu schaffen, damit Radfahrer durch das Neubaugebiet hindurch fahren können.
- (4) Schaffung ausreichender Fahrradabstellplätze für Besucher und Kunden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs.

9. Problembehaftete Flachdächer / Dachbegrünung:

Nicht nachvollziehbar ist, dass sich die Stadt trotz ihrer schlechten Erfahrungen weitere Immobilien mit Flachdächern ans Bein binden will (vgl. Artikel im Münchner Merkur vom 01.09.2022 <https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/unterschleissheim-ort29622/unterschleissheim-es-regnet-in-die-turnhalle-aber-nicht-nur-da-stadt-muss-gleich-drei-daecher-sanieren-91758900.html>)

Das für das Konzept des sog. „Gartenquartiers“ vorgesehene Allheilmittel „Flachdächer auf Schollen, Wohnriegeln und Punkthäuser inkl. deren Dachbegrünung“ dürfte langfristig sehr teuer werden. Zudem hängt die tatsächliche Wirkung von Dachbegrünungen auf das Stadtklima von unkalkulierbaren Gegebenheiten ab. Insbesondere bei langen Trockenperioden (wie wir sie in den vergangenen Jahren und auch 2023 wieder gesehen haben und die in Zukunft noch häufiger werden dürften) geht die positive Wirkung der grünen Dächer auf das Stadtklima gegen Null, da sie nicht ausreichend Wasser speichern.

Zudem können hier tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume auf den Schollen und Häusern nicht wachsen.

Fazit: ein positiver Effekt ist nicht kalkulierbar; die Grünflächen sind im Unterhalt aber sicher sehr aufwändig/teuer.

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

- Bildung ausreichender Rücklagen im städtischen Haushalt für künftige Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen.

10. Vernichtung eines großen Teils des Walls und seines Baum- und Heckenbestands

Die Neubebauung ist viel zu Nahe an der Grundstücksgrenze geplant. Große Teile (laut Umweltbericht ca. 2/3) des begrünten Walls werden damit unwiederbringlich zerstört. Zudem dürften viele Bäume, die auf dem deutlich verschmälerten Restwall stehen, diesen Eingriff auf ihr Wurzelwerk nicht überleben oder ihre Standfestigkeit verlieren.

Zudem sind auf dem Restwall Wege geplant, für die weitere Bäume gefällt werden dürfen. Außerdem wurden im Zuge der Verlegung der Kanalisation bereits 2023 jetzt einige Bäume zwischen Wall und Wohngebiet Fastlingerring gefällt.

Eine große Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück und auf dem Wall wird also gefällt; im Bebauungsplanbereich sind keine adäquate Neupflanzungen vorgesehen und rein flächenmäßig auch gar nicht möglich, da die Fläche durch Tiefgarage und großvolumige Schollen fast vollständig versiegelt wird; tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume können im Gebiet des BPlans nicht wachsen. Damit ignoriert die Stadt die Erfahrungen, die sie selbst in ihrer Antwort auf die Frage von [REDACTED] in der Sitzung des Ferienausschusses 2022 formuliert hat. Hierzu einige Auszüge:

- „Zukünftig muss daher zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und zur Etablierung neuer Pflanzungen ein hoher technischer und damit finanzieller Aufwand betrieben werden, andernfalls wird die innerstädtische Vegetation die ihr zugedachten Leistungen nicht erfüllen können“
- „Baumstandorte (müssen) radikal entsiegelt werden und Bäume (müssen) den für sie notwendigen Wurzelraum erhalten“
- „Bäumen kommt in Ballungsräumen eine essenzielle Bedeutung bei der Bindung von Kohlenstoff und Feinstäuben zu, bei der Temperaturregulierung und -minimierung, bei der Sauerstoff-Produktion, sie sind Lebensraum und Nahrungsgrundlage für viele Tierarten, dämpfen (Verkehrs-) Lärm und verringern den Einfluss von Winden und sind nicht zuletzt wesentlicher Baustein eines ästhetischen Stadtbildes. Sie erreichen diese Leistung jedoch erst in der Reife- und Alterungsphase ihres Wachstums. **Jeder entnommene, angewachsene und entwickelte Bestandsbaum ist somit, auch wenn er durch eine Neupflanzung ersetzt wird, als Teil dieses Funktionsgefüges für mindestens eine menschliche Generation verloren.**

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Ein deutlich größerer Teil des Walls und der Bestandsbäume muss erhalten werden.
- (2) Streichung des Fußwegs auf dem Wall, da dieser wegen seiner Höhe (fast 5 m (!!!) über dem Niveau der Nachbargebiete) und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Anwohner Fastlingerring unzumutbar ist.
- (3) Da der Wall durch seine Verschmälerung und die Höhe der sog. „Gartenebene“ seine Lärm- und sonstige Schutzfunktion verloren hat, müssen auf dem Restwall hin zur westlichen Grenze des Bebauungsplans ausreichende Schutzmaßnahmen (Sicht- und Lärmschutzwand bzw. entsprechende Gehölze) geschaffen werden.

11. Der Umweltbericht ist inhaltlich immer noch unzutreffend:

- S. 8: Umweltbericht: Der Satz *„Zukünftig ist auf der Fläche durch die geplanten Grünanlagen die Nutzung für die wohnungsnaher Erholung möglich, so dass für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert ist“* steht im luftleeren Raum, da der Umweltbericht an keiner Stelle sagt, wo diese „Grünanlagen“ angelegt werden sollen. Im Neubaugebiet ist angesichts der Versiegelung und Baudichte hierfür kein Platz.
- S. 10: der auf den 15.09.2023 datierte Umweltbericht verkennt, dass die Bäume und Gehölze in der Parkplatzfläche bereits 2022/2023 gerodet wurden und enthält keine Ersatzmaßnahmen für diese Rodungen.
- Beim Thema „Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser“ geht das Gutachten überhaupt nicht darauf ein, dass 2023 wegen des Neubaugebiets eine umfangreiche Ausweitung des Abwassernetzes durchgeführt wurde, mit der deutliche Eingriffe in die Natur/Bestandsgehölze verbunden waren
- Zitat Seite 29: *„Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.“*

Abgesehen davon, dass der Verfasser des Umweltberichts sich mit „größtenteils“ und „Etwa die Hälfte des Walls incl. Bewuchs wird mit Umsetzung der Planung entfernt“ selbst widerspricht, setzt er sich nicht mit dem naheliegenden Thema auseinander, inwieweit die Bäume auf dem Rest-Wall den Verlust von mehr als 50% des Walls tatsächlich unversehrt überstehen können, zumal dort auch noch ein Fußweg angelegt werden soll.

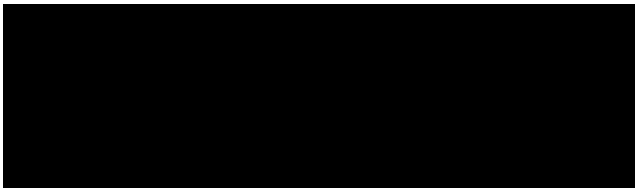
Der Umweltbericht thematisiert folgende wesentlichen Fragen nicht oder unzureichend:

- (1) Nachhaltigkeit und Kosten der vorgesehenen Dachbegrünung, insbesondere bei extremen Wetterverhältnissen, wie sie in Zukunft häufiger zu erwarten sind.
- (2) Zu den mittlerweile enorm wichtigen Energiethemen (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) äußert sich der Umweltbericht nur sehr vage. Die Auswirkungen der drastisch gestiegenen Energiepreise auf die Wohnnebenkosten werden überhaupt nicht thematisiert. Dies wäre essentiell, da die Stadt dem Investor das enorm hohe Baurecht gewährt, um „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen.
- (3) Beim Thema „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich“ geht das Gutachten nicht darauf ein, welche regelmäßigen Aufwendungen erforderlich sind, um die errechneten 140.098 Wertpunkte zu erreichen und nachhaltig zu sichern. Offen ist, ob die Kalkulation korrekt und das Konzept überhaupt umsetzbar ist; sicher ist, dass es für Stadt und Mieter aufwendig und teuer wird.
- (4) „Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen“ werden nur unter dem Gesichtspunkt „Artenschutz“ abgehandelt. Gegenüber dem unzutreffenden Umweltbericht von 2022 hat der Gutachter sein Ergebnis von *„Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten“* auf *„...ist hierbei ein Anstieg zu erwarten“* korrigiert. Die Feststellung, dass das Plangebiet und seine Umgebung bezüglich aller genannten Emissionsarten durch die Umsetzung des Projekts enorm betroffen sein wird, lag aber offenbar nicht in Interesse des Auftraggebers.
- (5) Auswirkungen von Starkregen: der Umweltbericht geht auf dieses zunehmende Wetterphänomen überhaupt nicht ein, obwohl sicher sein dürfte, dass Starkregen nach Umsetzung der geplanten Bebauung hier enorme Probleme verursachen wird.

- (6) Aufgrund der enormen Neubauten, den Abholzungen und den damit verbundenen Veränderungen der lokalen Luftströme wird sich die lokale Temperatur stark aufheizen.
- (7) Die geplanten Hochhäuser verändern das Ortsbild dramatisch und fügen sich nicht in die Nachbarschaft ein; der Wall bietet hiergegen keinen ausreichenden Schutz.
- (8) Verschattung: der Umweltbericht stellt in der Zusammenfassung auf S. 28 die Behauptung auf, dass „keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung“ zur angrenzenden Bestandsbebauung entstehen, ohne sich im eigentlichen Bericht überhaupt mit dieser Frage beschäftigt zu haben. Tatsächlich ragen Wohnriegel 2 bzw. Punkthaus 4 mit 13,5 m bzw. 22,5m sehr deutlich über das Niveau Fastlingerring (472,50 über NN) hinaus; deutliche Verschattungen über das Gesamtjahr sind damit unausweichlich verbunden.

Daraus resultiert folgende konkrete Forderung:

- Der Umweltbericht muss nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und nochmals verbessert werden.



Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 160 (Bebauung Siemensparkplatz)
Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf

- Ihre Bekanntmachung im Lohhofer Anzeiger vom 07.10.2023
- meine Einwendungen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans
- Ihre Antwort vom 29.09.2023 auf unsere Einwendungen vom 20.09.2022

Zur aktuellen Fassung des Bebauungsplans Nr. 160 nehme ich wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Die Stadt verstößt mit der vorgelegten Planung gegen das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, gegen ihre Neutralitätspflicht als Planungsbehörde, gegen die gesetzlichen Abwägungsgebote und gegen die Gebote der Rücksichtnahme und des Einfügens des Neuprojekts in die Umgebung.

1. Das Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird u.a. verletzt durch

- a) das **Fehlen eines übergreifenden, langfristigen Gesamtplans**. Dass Unterschleißheim eine geordnete städtebauliche Entwicklung fehlt, hat bereits ██████████ der 2021 von DV-Immobilien zu einem Vortrag nach Unterschleißheim eingeladen war, verdeutlicht („*Unterschleißheim handelt sich, ohne einen übergreifenden, langfristigen Gesamtplan zu haben, von einem Einzelprojekt zum anderen*“ (Quelle LLA vom 30.10.2021). Reaktion der zuständigen Planungsbehörde: keine.
- b) Im Flächennutzungsplan 2017 wurde die Fläche des jetzigen Bebauungsplans 160 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im jetzt zur Änderung anstehenden Flächennutzungsplan wurde diese eigentlich langfristig angelegte Planung kurzerhand verworfen, um dem Wunsch des Investors nachzukommen, das Gebiet möglichst intensiv zu bebauen.
- c) eine **unzureichende Verkehrsanbindung**. Dies wird u.a. dadurch deutlich, dass die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans für die Entfernungsangaben zur vorhandenen Infrastruktur immer den Begriff „Luftlinie“ verwendet. Dabei verkennt der Planverfasser, dass die Neubewohner diese Einrichtungen auf die unzureichend vorhandene Verkehrsinfrastruktur angewiesen sind. Über die Frage, wie die Bewohner des sog. „Gartenquartiers“ den Kindergarten St. Ulrich, die Grundschule an der Ganghoferstraße, die Montessorischule, das Carl-Orff-Gymnasium, die Mittelschule Unterschleißheim und die Therese-Giese-Realschule erreichen sollen, sind die Planungen unzureichend. Adäquate Fuß- und Fahrradwege zu den genannten Einrichtungen stehen nicht zur Verfügung und wurden in den vergangenen Jahren trotz diverser Umbauten z.B. der Landshuter Straße nicht gebaut. Im Planentwurf beigefügten Verkehrsgutachten kommt der Begriff „Kfz“ 37 Mal, die Begriffe „Fahrrad“ oder „Fußgänger“ jedoch kein einziges Mal vor. Auch die Gründer der ADFC-Ortgruppe Schleißheim bemängeln (vgl. LLA vom 21.10.2023) zu Recht, dass
 - „eine flächendeckend gute und sichere Radverkehrsinfrastruktur fehlt“
 - „trotz ebener Strecken und der recht kurzen Verbindungen ... viele Menschen auf die Fahrt mit dem Rad verzichten, weil sie immer wieder Abschnitte mit unklarer Verkehrsführung und Lücken im Radwegenetz antreffen.“
 - „Radwege im Nichts enden und Radfahrende verunsichern.“
 - „Immer noch eine sichere, alltagstaugliche Verbindung zwischen Oberschleißheim und Lustheim sowie Garching und Hochbrück entlang der B471 fehlt“.

- „Für viele Radfahrende die viel zu schmalen Radwege an Hauptverkehrsverbindungen wie dem Münchner Ring besonders ärgerlich für sind.“

2. Beispiele für die Neutralitätsverletzung der Planungsbehörde:

- Aus den vielen Anregungen der „**Bürgerbeteiligung**“ von 2019 haben die Planer nur diejenigen berücksichtigt, die auf eine möglichst hohe Verdichtung abzielen. Eine deutliche Mehrheit der BürgerInnen hingegen sprach sich für eine sehr viel maßvollere Bebauung aus. Diese Stimmen wurden übergangen.
- An allen Stellen in und um das Planungsgebiet liegt das **Höhenniveau** aktuell unter dem „Gassenniveau“ von 474,10m über NN. Dieses ist willkürlich zulasten der Nachbarbebauung auf diese Höhe festgesetzt worden. Die Begründung „...richtet sich an die Anschlusshöhen der angrenzenden Erschließungswege“ ist unzutreffend.
- **Versiegelung:** im Gegensatz zu der eigentlich der Neutralität verpflichteten Planungsbehörde, die das Plangebiet als „fast vollständig versiegelten Großflächenparkplatz“ bezeichnet, kommt der Freie Architekt und Stadtplaner [REDACTED] in seiner Begründung zum Planentwurf zum Ergebnis, dass der Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs im derzeitigen Zustand ca. 63 % beträgt.
- Im Zusammenhang mit der „**Bebauungsdichte**“ behauptet die Planungsbehörde, dass es insoweit „einen Ausgleich ... mit der zugesagten Höhenbegrenzung des geplanten Wohnhochhauses, des sogenannten Landmarks, auf maximal 50 Meter“ gegeben habe. Mit dieser Behauptung überspielt sie, dass die Bebauungsdichte trotz der Reduzierung des Landmarks auf 50m und des Streichens zweier urspr. vorgesehener Punkthäuser mit GFZ 1,343 unverändert über der ursprünglichen Zielgröße von GFZ 1,2 liegt.
- **Verschattung:** Die Auswirkungen der Neubauten auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden in der Besonnungsstudie nicht untersucht. Während der unbelaubten Zeit, also ungefähr ein halbes Jahr lang, werden die direkten Anwohner wegen der geplanten Bauten keinerlei Morgen-/Vormittagssonne mehr erhalten.
- Als Höhe für die sog. „Gassenebene“ und die Berechnung von Gebäudehöhen setzen Plan und Anlagen willkürlich 474,10m über NN an. Die benachbarte Siedlung am Fastlingerring liegt jedoch deutlich tiefer, nämlich auf 472,50m über NN. Die auf 478,58m über NN geplante sog. „**Gartenebene**“ würde damit **6,08m über Niveau und 1,5m über dem aktuellen Wall liegen.**
- **Wegfall von Begrünung:** „Aus städtebaulichen Gründen wird auf den Erhalt bzw. auf einen Ersatz für die Eingrünung im Südosten entlang der Landshuter Straße verzichtet, um durch die an deren Stelle dort vorgesehene Bebauung das Quartier mit der Stadt optisch und in urbaner Form zu verknüpfen.“ Tatsächlich soll der Wegfall eine möglichst dichte Bebauung ermöglichen. Man kann das Ergebnis heute schon an der Landshuter Straße entlang des Business Campus sehen: architektonisch fragwürdige hohe Gebäude direkt an der Straße, aber kein Platz für Bäume und Fahrradwege.

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der geplanten Schollen- und Hochhäuser nicht ausreichend Platz, um die Bäume und Sträucher, die sich auf dem bisherigen Parkplatz befunden haben und bereits 2022 beseitigt wurden, in ausreichendem Maße zu ersetzen. Der „*Ausgleich für den an dieser Stelle (= an der Landshuter Straße) erfolgenden Verlust an Grünvolumen*“ kann daher sicherlich nicht innerhalb des Neubaugebiets erfolgen.

Daraus resultieren folgende konkrete Forderungen:

- (1) Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Höhe aller Bauten inkl. jedweder Aufbauten ist die Höhe der Nachbarsiedlung Fastlingerring (472,50m über NN)
- (2) Tieferlegung der Tiefgarage um 1,5m, um die sog. „Gassenebene“ dem eigentlichen Geländeneiveau (472,50 über NN) anzugleichen.
- (3) Die Häuser am Fastlingerring müssen vor Immissionen und Blicken vom geplanten Gartenquartier und Fußweg aus geschützt werden. Dies ist sicherzustellen durch
 - die Sperrung des Wegs auf dem Wall für Bewohner und Öffentlichkeit und
 - die ausreichende Erhöhung/Aufböschung des Walls oder Anlegung von ganzjährigem Sichtschutz/Buschwerk.

3. Verstöße gegen die Abwägungsgebote, u.a.:

- Die bisherigen Einwendungen vom 20.09.2022 beantwortet die Planungsbehörde unzureichend. Es wird lediglich festgestellt, dass man so planen dürfe und noch Änderungen an den Gutachten (nicht aber an der Planung!) erforderlich sind. Dies stellt keine inhaltliche Abwägung dar.
- Viele Personen haben im Jahr 2022 Einwendungen erhoben. In keinem Fall hat dies zu Änderungen in der Planung geführt. Auch daraus lässt sich erkennen, dass die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit 2022 keinen Einfluss auf die Planung hat. Das Beteiligungsverfahren erfolgt erkennbar nur aus formellen Gründen und verfehlt damit seinen Sinn.
- Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 untersuchen nur die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien), nicht jedoch die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.
- Laut Planungserläuterung soll mit dem Neubaugebiet ein Übergang zwischen einem Gewerbe- (Business Campus) und den Wohngebieten am Peter-Schuster-Weg bzw. Fastlingerring geschaffen werden. Dies wäre ohne weiteres erreichbar gewesen durch einen passenden Anstieg der Gebäudehöhen, ausgehend vom Bestand Fastlingerring hin zu den Bestandsgebäuden im Business Campus. Die im BPlan 160 vorgesehenen Gebäudehöhen gehen zulasten der Bestandswohnbebauung aber weit darüber hinaus.

4. Maß der Nutzung:

- Das Plangebiet liegt nicht in der Unterschleißheimer Innenstadt (die beiden Zentren Bezirksstraße und ehemaliges IAZ Isar-Amper-Zentrum/Rathausplatz liegen weit entfernt östlich der Bahngleise); an diese beiden Zentren ist das Plangebiet außerdem verkehrsmäßig schlecht angebunden. Das Plangebiet wird zudem durch die Landshuter Straße von den innenstadtnäher liegenden Teilen abgetrennt. Die Behauptung, „*wesentliches Merkmal des Planungsgebiets ist seine zentrale Lage mit geringen Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätzen*“, stimmt nicht mit der Realität überein.
- Das Plangebiet ist zudem als Einheit mit dem ebenfalls DV-Immobilien gehörenden Business Campus zu sehen, der die westliche Grenze der Unterschleißheimer Bebauung bildet und nach Süden sogar an die Stadtgrenze nach Oberschleißheim stößt. Beim Plangebiet handelt es sich also keinesfalls um eine Innenraumnachverdichtung. Auch deshalb ist der Ausweis des ehemaligen Siemensparkplatzes als **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO nicht zulässig**. Der Zweck, ein Urbanes Gebiet auszuweisen, liegt einzig darin, hier eine nach BauNVO unzulässig dichte Bebauung zu ermöglichen und höhere Lärmwerte zuzulassen. Dass die Planungsbehörde dies kennt, zeigt die - im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene - ebenso unzutreffende wie realitätsfremde Behauptung „*Zweck der Festsetzung als Urbanes Gebiet ist dabei die Reduzierung der im täglichen Leben zu überbrückenden Entfernungen, welche innerhalb sonstiger städtischer Gebiete entstehen. Dies auch in Hinblick auf die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im südlich anschließenden Baugebiet*“. Dass dort diese Behauptung gleich doppelt enthalten ist, erhöht ihren Wahrheitsgehalt nicht.
- Mit der vorgesehenen hohen Bebauungsdichte und dem mehr als 50m hohen „Landmark“ **fügt sich das Plangebiet nicht in die nähere** Umgebung ein. Die bereits in der Auslobung von 2018 vorgesehene GFZ von 1,2 wird im vorliegenden Entwurf trickreich rechnerisch und mit unzulässigen Abrundungen erreicht (Zitat „*Würde man die genannten Nebenflächen abziehen, verbliebe eine GFZ von ca. 1,2.*“). Da konkrete Zahlen für die Berechnung der GFZ nicht vorgelegt werden, muss zur Verdeutlichung der Unverhältnismäßigkeit auf eigene Berechnungen zurückgegriffen werden:
 - Verglichen mit der vorgeschlagenen **GFZ** von 1,34, die von einer Projektfläche (also inkl. Verkehrswegen etc.) von 33.447 m² ausgeht, weist die Bestandsbebauung am Fastlingerring (ohne Einbezug der relevanten Teile der Zufahrtsstraße Fastlingerring) eine tatsächliche GFZ von ca. 0,3 auf. Damit wird das Projektgebiet ca. **viermal so intensiv** bebaut wie des nahegelegene Wohngebiet Fastlingerring.
 - Zusätzlich darf nach Ziff. 2.3.2 des Textes zum Bebauungsplan „*Die Höhe jedweder Aufbauten auf den Flachdächern die Oberkante der Attika um maximal 2,50 m überragen*“.
 - Höhenbegrenzung:

- Die max. mögliche Höhe des Landmarks darf laut Planentwurf bei 523,60 über NN + 2,5m für Aufbauten liegen; damit würde der **Landmark 53,6m über das Niveau Fastlingerring** herausragen. Die vom 1. Bürgermeister versprochene Höhenbegrenzung auf 50m würde um 3,6m deutlich überschritten. Der Landmark soll damit ca. **viermal so hoch** gebaut werden dürfen wie die Bestandsbebauung Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg.
- Die Punkthäuser 2 und 3 werden inkl. Aufbauten mehr als doppelt so hoch wie benachbarten Häuser am Fastlingerring und fügen sich damit nicht in die Umgebung ein.

Daraus resultieren folgende Forderungen:

- (1) Änderung von Ziff. 1.1.0 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan von „Urbanes Gebiet“ auf „Allgemeines Wohngebiet“.
- (2) Streichung der Ziff. 2.3.2 der Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan.
- (3) Reduzierung des Landmarks auf die vom 1. Bürgermeister zugesagte Höhe.
- (4) Reduzierung der Höhe der beiden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet Fastlingerring befindenden Punkthäuser 2 und 3 um jeweils 2 Etagen / ca. 6m.
- (5) Keine Umlegung der wegfallenden Geschossflächen auf andere Gebäude.

5. Intransparenz der Entscheidungen und ihrer Grundlagen:

Viele Entscheidungen sind im Stadtrat bzw. den Bau- und Verkehrsausschüssen in nicht-öffentlicher Sitzung getroffen worden. Eine BürgerInnenbeteiligung erfolgte damit bei entscheidenden Fragen nicht. Aus den im Planentwurf vorgelegten Ergebnissen lassen sich folgende Rückschlüsse ziehen:

- Die Stadt Unterschleißheim erhält laut Planentwurf einen relativ geringen und ungünstig gelegenen Teil des Baugrunds und verfehlt damit ihr SOBON-Ziel („1/3 der Mehrung des Wohnbaurechts“). Erläuterungen hierzu finden sich nirgends.
- Stadt und DV-Immobilien haben diverse städtebauliche Verträge abgeschlossen.
- Die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse DV/Stadt werden nicht kommuniziert.
- Mit der Kooperation mit DV-Immobilien verfolgte die Stadt offiziell das Ziel, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Der Begriff „bezahlbar“ taucht in den aktuellen Entwürfen nicht auf. DV-Immobilien wird ihre Wohn- und Gewerbeeinheiten zu Marktpreisen vermieten, insbesondere auch die Mikroapartments. Außerdem werden nicht nur die gestiegenen Energiepreise, sondern auch die an DV-Immobilien zu zahlenden Nebenkosten für die Quartiersverwaltung dafür sorgen, dass nicht nur die durchschnittliche Netto-, sondern vor allem die Bruttomiete für alle Wohnungen hoch ausfallen wird.



6. Lärm:

- Die Tiefgaragenausfahrt ist nicht mittig angebracht, sondern an der äußersten westlichen Ecke zum Wohngebiet Fastlingerring, also in maximal weiter Entfernung zur Landshuter Straße. Dies

führt einerseits zu vermeidbaren Fahrstrecken. Außerdem fahren nach der vorliegenden Planung die hier die Tiefgarage verlassenden Fahrzeuge auf die Nordfassade des bestehenden Parkhauses zu, von wo sich der Schall auf die Reihenhaussiedlung Fastlingerring ausbreiten wird. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet werden sich daher starke Lärm- und sonstige Emissionsbelastungen ergeben. Weitere negative Auswirkungen werden sich durch die Schallspiegelungen an den neuen Gebäuden ergeben.

- Die Schallgutachten Kottermair vom 22.01.2021 bzw. 14.03.2023 beschränken sich nur auf die Auswirkungen der Neubebauung auf das Neubaugebiet selbst und auf den BPlan 151 (also das Gewerbegebiet von DV-Immobilien). Die Auswirkungen auf die Wohngebiete Fastlingerring und Peter-Schuster-Weg werden nicht untersucht, obwohl dies wegen der „besonderen Struktur“ des Neubaugebiets (die sog. „Gartenebene“ liegt 6,08m (!!!!) über dem Niveau der Gärten am Fastlingerring und auch noch 1,5m über dem aktuellen Wall) unbedingt erforderlich ist.

Daraus resultieren folgende Forderungen:

- (1) Verlegung der Tiefgaragenausfahrt in die Mitte des Wohngebiets
- (2) Wegen des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens und der gegenüber dem ehemaligen Siemensparkplatz komplett veränderten Verkehrs- und Gebäudesituation muss nördlich des Parkhauses und westlich des Punkthauses 2 an der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung Fastlingerring der Emissions- und insbes. Schallschutz deutlich nachgebessert werden.
- (3) Neuer bzw. erweiterter Auftrag an das Schallgutachten.

7. Unzureichender Stellplatznachweis:

Die Mobilitätskonzept vom 28.06.2022 wurde nicht überarbeitet. Es geht also weiterhin von Münchner Verhältnissen (und damit falschen Prämissen) aus und fordert im Ergebnis zu wenige neue Stellplätze.

Der Anstieg der Kfz-Zulassungen ist auch im urbanen Umfeld ungebrochen. Vgl. hierzu SZ-Artikel vom 21.10.2023 „Stadt-Land-Stau“, dem man entnehmen kann, dass der Pkw-Bestand auch in den vergangenen (Corona-)Jahren gestiegen, auch Familien im urbanen Umfeld am Auto festhalten, da sie dies u.a. auch als Kindertaxi benötigen, und dass viele Menschen auch in Zukunft ihren Alltag nicht ohne Auto meistern können. Hierzu gehören gerade auch ältere Menschen, die solange wie möglich am Auto festhalten, um mobil und selbständig zu bleiben.

In München wird für Single-Haushalte der Verzicht auf den eigenen Pkw durch das gut ausgebaute ÖPNV-Netz erleichtert. Da in Unterschleißheim völlig andere Voraussetzungen vorliegen, dürfen keine Abweichungen von der Stellplatzverordnung zugelassen werden. Ansonsten werden die BewohnerInnen und Gäste des Neubaugebiets ihren Bedarf an kostenfreien Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets (insbes. an Fastlingerring, Furtweg, Peter-Schuster-Weg und Kelten-schanze) decken.

Außerdem ist gerade wegen der stark reduzierten Verkehrsflächen die Ausweisung von Parkplätzen für Klein-Lkw (u.a. Paketdienste) und Normal-Lkw (u.a. Umzugswägen) erforderlich.

2018 wurde den Nachbarn von Stadt und DV-Immobilien nachdrücklich erklärt, auf keine Ebene des Mega-Parkhauses 1 am Emmy-Noether-Ring verzichten zu können, da alle geplanten Stellplätze bereits langfristig an Mieter des Business Campus vermietet seien. Das P1 steht daher zum Nachweis von Stellplätzen für den BPlan 160 überhaupt nicht zur Verfügung. Ziff. 20.0.0 der Festsetzungen durch Text ist daher ersatzlos zu streichen.

Daraus resultieren die Forderungen:

- (1) Ausnahmslose Anwendung der Stellplatzverordnung
- (2) Ersatzlose Streichung des 20.0.0 der Festsetzungen durch Text

8. Mangelhaftes Verkehrskonzept / Unzureichende Verkehrsanbindung:

- Die Verkehrsstudien von Prof. Kurzak (23.09.2020 bzw. 28.02.2023) sind oberflächlich und beschränken sich auf den Pkw-Verkehr. Problemverkehr wie Lastwagen, Umzugswagen, Müllautos, Paketdienste, Krankenwagen, Polizei etc. werden ebenso wenig erwähnt wie die Ziel-

Gruppen Radfahrer, Fußgänger, Elektrofahrzeuge etc. Für sie werden auch künftig keine ausreichenden Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung gestellt.

- Die sog. Mobilitätsstudie geht wie unter 7. dargelegt von falschen Prämissen aus. Unterschleißheim hat es trotz lebhafter Shared-Space-Diskussionen in den vergangenen Jahren nicht geschafft, dem umweltfreundlichen Fahrradverkehr neue Wege zu erschließen. Seit vielen Jahren wurde kein einziger Meter echter Radweg (mit mindestens 150 cm, möglichst jedoch 200 cm Breite) angelegt. Die schmalen, alten Radwege (z.B. entlang des Münchner Rings, des Furtwegs oder der Nelkenstraße) befinden sich in einem unzureichenden Zustand, werden aber trotzdem benutzt, da das Ausweichen auf die Straße vielfach noch gefährlicher ist. Die Mobilitätsstudie beschäftigt sich ausführlich mit Fahrradparken, aber nicht mit den Bedürfnissen des Fahrradfahrens. Die Stadtmitte und viele andere in der Mobilitätsstudie aufgeführte Ziele sind vom Projektgebiet aus mit dem Fahrrad nur sehr schlecht (und z.T. nur schiebend) zu erreichen. Auch seitens des Investors DV-Immobilien sind weiterhin keine Bestrebungen erkennbar, die Fahrrad-Infrastruktur zu fördern.
- Der Innenraum des BPlans 160 ist „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planzeichen PZ/F 1.4.3). Dies bedeutet, dass Fahrradfahrer hier nicht mit Normaltempo fahren dürfen. Dies ist angesichts der Größenordnung dieses Bereichs absolut utopisch/unrealistisch und widerspricht den (ebenso unrealistischen) Annahmen des Mobilitätskonzepts, das von einer hohen Fahrradnutzung ausgeht.
- Es ist gewünscht, dass Besucher und Kunden das „Gartenquartier“ per Fahrrad erreichen. Derzeit sind für sie lediglich 22 öffentliche Fahrradstellplätze und auch nur entlang der Alfred-Nobel-Straße vorgesehen. Diese Zahl muss deutlich erhöht werden; außerdem sind öffentliche Fahrradstellplätze auch innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs der „Gassenebene“ in ausreichender Anzahl vorzusehen. Alles andere führt zu chaotischen Verhältnissen, die auch die Zufahrt von Not-/Feuerwehrfahrzeugen gefährdet.

Daraus resultieren folgende Forderungen:

- (1) Das Verkehrsgutachten muss nach Aufgabenstellung und Inhalt ausgeweitet und verbessert werden.
- (2) Die Anbindung des Neubaugebiets an die Stadtmitte (Rathausplatz) und die Bezirksstraße ist vor Baubeginn zu verbessern, insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer.
- (3) Im Neubaugebiet sind ausreichende Radwege zu schaffen, damit Radfahrer durch das Neubaugebiet hindurch fahren können.
- (4) Schaffung ausreichender Fahrradabstellplätze für Besucher und Kunden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs.

9. Vernichtung eines großen Teils des Walls und seines Baum- und Heckenbestands

Die Neubebauung ist viel zu Nahe an der Grundstücksgrenze geplant. Große Teile (laut Umweltbericht ca. 2/3) des begrünten Walls werden damit unwiederbringlich zerstört. Zudem dürften viele Bäume, die auf dem deutlich verschmälerten verbleibenden Wall stehen, diesen Eingriff auf ihr Wurzelwerk nicht überleben oder ihre Standfestigkeit verlieren.

Zudem sind auf dem verbleibenden Wall Wege geplant, für die weitere Bäume gefällt werden dürfen. Außerdem wurden im Zuge der Verlegung der Kanalisation bereits 2023 jetzt einige Bäume zwischen Wall und Wohngebiet Fastlingerring gefällt.

Eine große Anzahl von Bäumen auf dem Grundstück und auf dem Wall wird also gefällt; im Bebauungsplanbereich sind keine adäquate Neupflanzungen vorgesehen und rein flächenmäßig auch nicht möglich, da die Fläche durch Tiefgarage und großvolumige Schollen fast vollständig versiegelt wird; tiefwurzelnde und damit stressresistente Bäume können im Gebiet des BPlans nicht wachsen. Damit ignoriert die Stadt die Erfahrungen, die sie selbst in ihrer Antwort auf die Frage von StR [REDACTED] in der Sitzung des Ferienausschusses 2022 formuliert hat:

- „Zukünftig muss daher zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und zur Etablierung neuer Pflanzungen ein hoher technischer und damit finanzieller Aufwand betrieben werden, andernfalls wird die innerstädtische Vegetation die ihr zugedachten Leistungen nicht erfüllen können“
- „Baumstandorte (müssen) radikal entsiegelt werden und Bäume (müssen) den für sie notwendigen Wurzelraum erhalten“

- „Bäumen kommt in Ballungsräumen eine essenzielle Bedeutung bei der Bindung von Kohlenstoff und Feinstäuben zu, bei der Temperaturregulierung und -minimierung, bei der Sauerstoff-Produktion, sie sind Lebensraum und Nahrungsgrundlage für viele Tierarten, dämpfen (Verkehrs-) Lärm und verringern den Einfluss von Winden und sind nicht zuletzt wesentlicher Baustein eines ästhetischen Stadtbildes. Sie erreichen diese Leistung jedoch erst in der Reife- und Alterungsphase ihres Wachstums. **Jeder entnommene, angewachsene und entwickelte Bestandsbaum ist somit, auch wenn er durch eine Neupflanzung ersetzt wird, als Teil dieses Funktionsgefüges für mindestens eine menschliche Generation verloren.**

Daraus resultieren folgende Forderungen:

- (1) Ein deutlich größerer Teil des Walls und der Bestandsbäume muss erhalten werden.
- (2) Streichung des Fußwegs auf dem Wall, da dieser wegen seiner Höhe (fast 5 m (!!!) über dem Niveau der Nachbargebiete) und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Anwohner Fastlingerring unzumutbar ist.
- (3) Da der Wall durch seine Verschmälerung und die Höhe der sog. „Gartenebene“ seine Lärm- und sonstige Schutzfunktion verloren hat, müssen auf dem Restwall hin zur westlichen Grenze des Bebauungsplans ausreichende Schutzmaßnahmen (Sicht- und Lärmschutzwand bzw. entsprechende Gehölze) geschaffen werden.

10. Der Umweltbericht ist inhaltlich unzutreffend:

- S. 8: Umweltbericht: Der Satz „Zukünftig ist auf der Fläche durch die geplanten Grünanlagen die Nutzung für die wohnungsnaher Erholung möglich, so dass für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert ist“ steht im luftleeren Raum, da der Umweltbericht an keiner Stelle sagt, wo diese „Grünanlagen“ angelegt werden sollen. Im Neubaugebiet ist angesichts der Versiegelung und Baudichte hierfür kein Platz.
- S. 10: der auf den 15.09.2023 datierte Umweltbericht verkennt, dass die Bäume und Gehölze in der Parkplatzfläche bereits 2022/2023 gerodet wurden und enthält keine Ersatzmaßnahmen für diese Rodungen.
- Beim Thema „Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser“ geht das Gutachten überhaupt nicht darauf ein, dass 2023 wegen des Neubaugebiets eine umfangreiche Ausweitung des Abwassernetzes durchgeführt wurde, mit der deutliche Eingriffe in die Natur/Bestandsgehölze verbunden waren
- Zitat Seite 29: „Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.“

Abgesehen davon, dass der Verfasser des Umweltberichts sich mit „größtenteils“ und „Etwa die Hälfte des Walls incl. Bewuchs wird mit Umsetzung der Planung entfernt“ selbst widerspricht, setzt er sich nicht mit dem naheliegenden Thema auseinander, inwieweit die Bäume auf dem Rest-Wall den Verlust von mehr als 50% des Walls tatsächlich unversehrt überstehen können, zumal dort auch noch ein Fußweg angelegt werden soll.

Der Umweltbericht thematisiert folgende wesentlichen Fragen nicht oder unzureichend:

- (1) Nachhaltigkeit und Kosten der vorgesehenen Dachbegrünung, insbesondere bei extremen Wetterverhältnissen, wie sie in Zukunft häufiger zu erwarten sind.
- (2) Zu den mittlerweile enorm wichtigen Energiethemen (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung) äußert sich der Umweltbericht nur sehr vage. Die Auswirkungen der drastisch gestiegenen Energiepreise auf die Wohnnebenkosten werden überhaupt nicht thematisiert. Dies wäre essentiell, da die Stadt dem Investor ein planungsrechtlich überzogenes Baurecht gewährt, um „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen.
- (3) Beim Thema „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich“ geht das Gutachten nicht darauf ein, welche regelmäßigen Aufwendungen erforderlich sind, um die errechneten 140.098 Wertpunkte zu erreichen und nachhaltig zu sichern. Offen ist, ob die Kalkulation korrekt und das Konzept überhaupt umsetzbar ist.
- (4) „Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen“ werden nur unter dem Gesichtspunkt „Artenschutz“ abgehandelt. Gegenüber dem unzutreffenden Umweltbericht von 2022

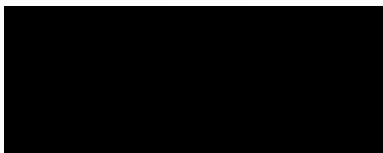
hat der Gutachter sein Ergebnis von „Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen zu erwarten“ auf „...ist hierbei ein Anstieg zu erwarten“ korrigiert. Die Feststellung, dass das Plangebiet und seine Umgebung bezüglich aller genannten Emissionsarten durch die Umsetzung des Projekts enorm betroffen sein wird, kommt zu kurz.

- (5) Auswirkungen von Starkregen: der Umweltbericht geht auf dieses zunehmende Wetterphänomen überhaupt nicht ein, obwohl sicher sein dürfte, dass Starkregen nach Umsetzung der geplanten Bebauung enorme Probleme verursachen wird.
- (6) Aufgrund der enormen Neubauten, den Abholzungen und den damit verbundenen Veränderungen der lokalen Luftströme wird sich die lokale Temperatur stark aufheizen.
- (7) Die geplanten Hochhäuser verändern das Ortsbild dramatisch und fügen sich nicht in die Nachbarschaft ein; der Wall bietet hiergegen keinen ausreichenden Schutz.
- (8) Verschattung: der Umweltbericht stellt in der Zusammenfassung auf S. 28 die Behauptung auf, dass „keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung“ zur angrenzenden Bestandsbebauung entstehen, ohne sich im eigentlichen Bericht überhaupt mit dieser Frage beschäftigt zu haben. Tatsächlich ragen Wohnriegel 2 bzw. Punkthaus 4 mit 13,5 m bzw. 22,5m sehr deutlich über das Niveau Fastlingerring (472,50 über NN) hinaus; deutliche Verschattungen über das Gesamtjahr sind damit unausweichlich verbunden.

Daraus resultiert die Forderung, dass der Umweltbericht nach Aufgabenstellung und Inhalt deutlich ausgeweitet und nochmals verbessert werden muss

Mit freundlichen Grüßen



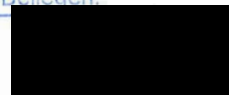


Stadt
Unterschleißheim
Eing.: 13. Nov. 2023
Beilagen:

Stadt Unterschleißheim
Poststelle
Eing.: 13. Nov. 2023
Beilagen: -bo

Stadt Unterschleißheim
Postfach
85702 Unterschleißheim

Bauamt Unterschleißheim
Eing.: 15. Nov. 2023
SG: 51 52 53 54 55 56 57
Kopie an: erl. am



50.2

Unterschleißheim, den 10.11. 2023

Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“
Einwendungen im Rahmen des laufenden §3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Stadtratsmitglieder,

meine Bedenken richten sich insbesondere gegen nachfolgende Planungsvorstellungen:

1. Stellplatzbedarf

Meine grundsätzlichen Bedenken habe ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 21.09.2022 übermittelt. Mit Ihrer Abwägung gehe ich leider nicht konform.

Festzuhalten ist, dass der PKW-Bestand auch in den vergangenen (Corona-)Jahren trotz umfangreichem Homeoffice nachhaltig bei allen Altersgruppen und in allen Wohnstrukturen gestiegen ist. Dies ergibt sich u. a. aus einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. In der Untersuchung ist auch enthalten, dass Familien und Einzelpersonen im urbanen Umfeld an ihren Autos festhalten. Nicht zu vergessen sind die vielen Menschen, die auch für die Meisterung ihres Alltags auf Autos angewiesen sind. Wo steht bitte, dass Sie in Ihren Mikroappartements keine Krankenschwestern als Bewohner kriegen, die aufgrund ihrer Schichtarbeit kaum auf öffentlichen Nahverkehr zurückgreifen, sei es aufgrund massiv verlängerter Arbeitszeiten oder das Fahren in frühen Morgen- und späten Abendstunden (im Winter damit ausschließlich im Dunklen). Dass Sie auf mögliche nutzbare Stellplätze im angrenzenden Parkhaus verweisen, ist für mich verwunderlich, da in den öffentlichen Veranstaltungen 2019 gerade darauf hingewiesen worden war, dass diese Parkplätze bereits alle vergeben wären.

Dass Sie in Ihrer Abwägung auch noch auf die Bahn als Ausweichverkehrsmittel hinweisen ist bemerkenswert, da speziell die S 1 die mit Abstand unzuverlässlichste im gesamten Netz ist.

Bezüglich der in Ihren Augen komfortablen Fahrraderschließung in Unterschleißheim, möchte ich darauf hinweisen, dass das Ortszentrum nur durch Schieben des Fahrrads ordnungsgemäß zu erreichen ist. Wenn Sie die Qualität der örtlichen Fahrradwege überprüfen wollen, fahren Sie doch einmal in den Abendstunden durch die Bezirksstraße. Passen Sie auf, dass Sie nicht von ausparkenden Fahrzeugen oder in zweiter Reihe haltenden Lieferfahrzeugen massiv gefährdet werden (Sie sind als Radfahrer dort eher „Freiwild“).

2. Ausweisung als urbanes Wohngebiet

Aus meiner Sicht wird diese Ausweisung der Lage des Gebiets aus städtebaulicher Sicht nicht gerecht. Dieses relativ kleine Areal zwängt sich zwischen einer Reihenhaussiedlung „Am Weiher“ beziehungsweise dem Wohngebiet „Peter Schuster Weg“ mit seinen drei bis vier Geschossen sowie einem Gewerbegebiet. Die Baudichte und auch die -höhe vertragen sich in keinsten Weise mit dem Bestand. Bezüglich des Landmarks sei darauf hingewiesen, dass dieser höher werden soll als die bisher höchsten Gebäude in gesamt Unterschleißheim.

Man kann hier auch nicht von einer Innerraumverdichtung sprechen, weil das Überplanungsgebiet am Ortsrand und nicht in zentralen Bereichen des Ortszentrums bzw. der Bezirksstraße liegt. Die angestrebte Verdichtung ist wohl ausschließlich dem Investor geschuldet.

Auch der Hinweis auf die Notwendigkeit (finanzierbaren) Wohnraum in Unterschleißheim zu schaffen ist ebenfalls bemerkenswert, wenn man sich überlegt, dass dieses Argument von Bgm [REDACTED] gegenüber den Bürgern bereits im Jahr 2019 vorgetragen wurde und seither noch keinerlei Bauarbeiten begonnen haben. Vielmehr ist die Stadt nach vier Jahren erst am Beginn eines Bebauungsplan- Aufstellungsverfahrens.

Bitte lassen Sie sich meine Anregungen, aber auch die der anderen kritischen Bürger durch den Kopf gehen. Ein bloßes Abschmettern kann schnell dazu führen, dass die eigentliche Problemlösung erst vor Gericht erfolgt, was sicherlich nicht in Ihrem Interesse liegt.

Mit freundlichen Grüßen

