

Ausweisung von riesigen Neubauflächen am südlichen Ortsrand - doch wieder auf der Tagesordnung ??!

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

mein Name ist Brigitte Wagner und ich bin Sprecherin der Interessensgemeinschaft „Für ein lebenswertes Unterschleißheim“.

Ich möchte Ihnen im folgenden einen kurzen Überblick über den gegenwärtigen Stand der Dinge geben und dabei einige Fakten besonders herausstellen :

- Wir befürchten, dass - aufgrund der **neuen Entwicklung** - am südlichen Ortsrand jetzt genau wieder jene riesigen Neubaugebiete ausgewiesen werden, die vor 6 Jahren nach massiven Bürgerprotesten aus dem Vor-Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes (FNP) herausgenommen wurden.

Damals - in einer Sondersitzung des Bauausschusses vom 30.November 2009 – hatten sich **alle Parteien einstimmig gegen die**, vor allem vom Planungsbüro DRAGOMIR vehement betriebene **Ausweisung von riesigen Neubauflächen am südlichen Ortsrand - zum Teil bis an die Grenze zu Oberschleißheim - ausgesprochen** (s.S.4).

- **Was ist geschehen?**

1. Der Ablaufplan der Neuaufstellung eines FNP sieht vor, dass zunächst ein Vor-Entwurf erstellt wird, der im Bauausschuss gebilligt und sodann für Einwendungen öffentlich ausgelegt werden muss. Die öffentliche Auslegung des Vor-Entwurfes – die umstrittenen Neubaugebietsausweisungen waren herausgenommen - erfolgte vom 11.11.2010 bis 13.1.2011.
2. Am 14.1.13 beauftragte der Bauausschuss die Verwaltung, die nochmalige öffentliche Auslegung des um die berücksichtigten Einwendungen ergänzten Vor-Entwurfes einzuleiten.
3. In den nun folgenden zweieinhalb Jahren bis Mitte 2015 tat sich nichts, das Verfahren verzögerte sich, **laut Bauverwaltung gab es angeblich andere Prioritäten.**
(s. Beschlusstext Bauausschuss v. 23.6.15)

De facto aber wurde zwischenzeitlich u.a. eine Reihe von Teiländerungen des alten FNPs eingeleitet und durchgeführt und in die neue FNP-Entwurfassung eingearbeitet.

4. In solchen Fällen - also bei zwischenzeitlichen Veränderungen der ursprünglichen Vor-Entwurfassung - muss aber das **Auslegungs- und Anhörungsverfahren wiederholt werden** (§ 4a Abs.3 BauGB).

Die Wiederholung **kann** dabei aber auch **nur auf die Teiländerungen** beschränkt werden (§ 4a Abs.3 BauGB).

5. Entgegen dieser Verfahrensvereinfachung – und das **lässt jetzt aufhorchen** – ist es nach Ansicht der Bauverwaltung (Beschlusstext Bauausschuss v. 6.7.15) jedoch erforderlich, im Zuge dieser Wiederholung des Auslegungs- und Anhörungsverfahrens eine **nochmalige umfassende Flächenbewertung** – also der **Prüfung wieder aller Flächen** auf ihre Eignung als mögliches Bauland hin – **vorzunehmen** , also grundsätzlich auch wieder der aufgrund von massiven Bürgerprotesten eigentlich einstimmig von allen Parteien schon einmal herausgenommenen, vom Planungsbüro DRAGOMIR jedoch vehement geforderten (s. Süddt.Zeitung v. 2.9.09) riesigen Bauflächen-Neuausweisungen am südlichen Ortsrand.

6. **Stutzig** werden lässt weiter die Tatsache, dass ein **Antrag auf Ausweisung von Flächen südlich des Klosterfeldes – also genau eines Teils derjenigen Flächen, die im parteienübergreifenden Konsens im Vorentwurf noch herausgenommen wurden** – schon vorliegt.
(Bauausschuss v. 6.7.15).

7. **Nachdenklich** machen sollte auch, dass wiederum ein **Steuerkreis** zur Aufbereitung des FNP-Entwurfes einberufen wurde, der aber – im Gegensatz zum Aufstellungsverfahren von vor 6 Jahren - nicht mehr öffentlich tagt, sondern in **geheimen Sitzungen**.
Das Ergebnis dieser **geheimen Sitzungen** wird dann – vermutlich im Laufe der 2.Jahreshälfte 2016 - den Mitgliedern des Bauausschusses zur Genehmigung vor- und anschließend wieder zur öffentlichen Auslegung ausgelegt.

- Sollte tatsächlich eine Neuauflage der gesamten Flächenbewertung beschlossen werden, stünde damit möglicherweise **die Neuausweisung von riesigen Wohnbaugebieten am südlichen Ortsrand**
 - **über eine Fläche von über 170.000 qm (das sind mehr als 17 ha)**
 - **mit nahezu 1000 Wohneinheiten und**
 - **einem Anstieg der Bevölkerung um mindestens nochmal 1500 Neu-Einwohner**incl. Erdbeerfeld wieder auf der Tagesordnung.

Die von unserer Interessengemeinschaft „Für ein lebenswertes Unterschleißheim!“ (www.für-ein-lebenswertes-unterschleissheim.de) zusammen mit weiten Teilen der Unterschleißheimer Bevölkerung mühsam erreichte und von allen Parteien einstimmig beschlossene **Rücknahme der massiven Wohnbebauung** wäre dann **Makulatur! Die dadurch entstehende Zerstörung einer der letzten zusammenhängenden Grün- und Erholungsflächen sollten wir nicht wo ohne weiteres hinnehmen.**

Zumal es auch **Alternativen zu Bauland-Neuausweisungen** gibt, so wie es das Bayerische Landesentwicklungsprogramm vorsieht :

Bestehenden Wohnbedarf kann auch durch **maßvolle Innenentwicklung und Nachverdichtung** gedeckt werden, z.B. können zunächst innerörtliche Baulücken geschlossen werden, Dachgeschossausbau kann vorangetrieben werden, untergenutzte Bauflächen sowie Brachflächen sind zu nutzen, leer stehende bauliche Anlagen können umgenutzt, nicht mehr genutzte Gewerbeflächen in Wohnflächen umgewidmet werden, Innenausbauten, Aufstockungen, Anbauten, Umnutzung von Restflächen können vorgenommen werden. Für ein derartiges Flächen-Management gäbe es beim Bayer. Landesamt für Umwelt sogar eine kostenlose **kommunale Software**.

Darüber hinaus würden durch **mögliche Neubaugebiete** am südlichen Stadtrand auch übergeordnete **Raumplanungsgesichtspunkte des Regionalplanes München verletzt**.

Dieser sieht hier verbindlich einen **Trenn-Grünzug** vor, der das Entstehen großflächiger Siedlungsstrukturen hin zu Oberschleißheim vermeiden und entsprechende Freiflächen sichern soll.

Dieser Trenn-Grünzug würde bei den vorgesehenen Bauland-Neuausweisungen z.T. bis direkt an die Grenze zu Oberschleißheim überbaut.

- **Derzeit** (31.12.15) leben **29 619 Einwohner** in Unterschleißheim (Webseite der Stadt => Statistik). Im FNP-Vorentwurf wurde noch von einer Einwohnerzahl von ca. 27.400 ausgegangen – allerdings für **das Jahr 2025 !!**
Statt - wie im FNP-Vorentwurf ursprünglich angestrebt - mit jährlich 0,5 % (das wäre seit 2010 ein Zuwachs von ca. 675 Personen) wurde in Unterschleißheim ein **dreimal so starkes Wachstum** betrieben, was bedeutet, dass die Einwohnerzahl seit 2010 **um 2.360 Personen** angestiegen ist).
Allein in einem Jahr – von 2014 bis 2015 – betrug der Zuwachs 1.300 Einwohner !

- Mit einer **Bevölkerungsdichte** (qkm : Einwohner) von derzeit (31.12.15) **1975 Einw. pro qkm** ist Unterschleißheim schon jetzt eine der **am dichtesten besiedelten Kommunen** im Landkreis München.
- **Nicht einmal mehr 2%** des gesamten Stadtgebietes **von insg. 15 qkm** sind **erholungsbietende Grünanlagen und Parks** (FNP-Begründung durch das Planungsbüro DRAGOMIR) und darin sind bereits die Wasserflächen sowie auch schon die Grünstreifen im Gewerbegebiet enthalten.
Wir wollen doch hoffen, dass die Verantwortlichen nicht der Meinung sind, dass der Valentinspark und die beiden Friedhöfe genug Erholungsflächen für die Unterschleißheimer Bevölkerung sind.
- **Fazit :**

Es wird sich in den nächsten Bauausschusssitzungen zeigen, ob die **Parteien** noch **glaubwürdig** zu ihren einstigen Aussagen stehen oder ob sie **Wortbruch begehen** und den bereits vor 6 Jahren mit weit über 1300 Unterschriften dokumentierten **Bürgerwillen einfach ignorieren**.

Hier zur Erinnerung nochmals einige der damaligen **Versicherungen der Parteien** :

SPD : „Keine neue Bebauung südlich der Valerystraße; der Erhalt von Freizeit- und Erholungsflächen am Stadtrand spielt die größte Rolle „
(SPD-Flyer v. 11.9.2009 ; www.spd-unterschleissheim => Archiv=> Aktuelles v. 13.9.2009)

CSU : „Keine weitere Bebauung am Berglwald – Grünflächen am Stadtrand sollen erhalten bleiben
(Münchner Merkur, 12./13.9.2009)

GRÜNE : „In Unterschleißheim sollte eine behutsame Verdichtung bestehender Wohngebiete vorgenommen werden, neue Gebiete im Außenbereich sollten dagegen gar nicht mehr ausgewiesen werden“
(Süddt. Zeitung)

ÖDP : „Die ÖDP setzt sich dafür ein, dass die Baugebiete am Stadtrand von Unterschleißheim nicht weiter in Richtung Berglwald wachsen“
(Süddt.Zeitung, 5.8.2009)

FREIE BÜRGER : „Die FREIEN BÜRGER sehen keinen Bedarf an neuen großen Wohngebieten“
(Münchner Merkur, 2.12.2009)

DIESE UND

WEITERE ZITATE unter => www.für-ein-lebenswertes-unterschleissheim.de/Presse.html

Was können wir tun?

- **Nehmen Sie an den öffentlichen Bauausschuss-Sitzungen einmal im Monat teil !**
(Termine , Ort und Zeit finden Sie weiter unten und auf unserer Homepage)
- **Nutzen Sie die neu eingerichtete Bürgersprechstunden !**
(Termine im Lohhofer Anzeiger,auf der Homepage Stadt Unterschleißheim sowie auch auf unserer Homepage)
- Wir sollten auch wieder über ein **Bürgerbegehren** nachdenken .

Nach Entwicklungsschub in den siebziger Jahren

SZ 2.9.08

Stadt begrenzt Bevölkerungswachstum

Unterschleißheimer Politiker schließen sich Bürgerprotesten an und entscheiden gegen geplante Neubaugebiete

Von Alexandra Vettori
und Claudia Henzler

Unterschleißheim ■ Unterschleißheim will sich dem Wachstumsdruck im Großraum München entgegenstellen. Pläne, am südwestlichen Ortsrand mehrere Neubaugebiete auszuweisen, hat der Stadtrat nach Bürgerprotesten zurückgenommen. Wegen des überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachses in den siebziger Jahren sehen einige Stadträte nun andere Gemeinden in der Pflicht, Wohnraum zu schaffen.

Die Stadt stellt derzeit einen neuen Flächenutzungsplan auf. Nach ersten Entwürfen sollen Felder am südwestlichen

Ortsrand als Wohngebiete ausgewiesen werden. Als diese Pläne bekannt wurden, hat sich massiver Protest in weiten Teilen der Bevölkerung erhoben, die das belebte Naherholungsgebiet Bergwald frei halten möchten. Inzwischen ist der Stadtrat zurückgerudert. Die mit knapp 26.500 Einwohnern größte Kommune im Landkreis soll nur um 0,5 Prozent jährlich wachsen.

Dabei hatte Johannes Dragomir vom gleichnamigen Münchner Planungsbüro, das den Flächenutzungsplan im Auftrag der Stadt erstellt, die Stadträte ermahnt, dass Unterschleißheim weiter wachsen müsse. Die Stadt profitiere von seinem prosperierenden Gewerbe und sei

deshalb auch verpflichtet, Wohnraum auszuweisen. „Jede Kommune hat ihren Beitrag zu leisten, alles andere ist qualitativer Egoismus“, sagte der Stadtplaner.

Die Unterschleißheimer Stadträte wollten sich das nicht vorwerfen lassen und wiesen auf das stürmische Wachstum in den siebziger Jahren. Die Kommune habe ihre Siedlungsgebiete fast überall bis an die Gemeindegrenze ausgedehnt. SPD-Stadträtin Katharina Bernardi verwahrte sich gegen den Vorwurf, nur profitieren zu wollen: „Im Süden des Landkreises werden wesentlich weniger Neubauflächen ausgewiesen als im Norden. Ich weiß nicht, ob der

ganzen Landkreis machen muss.“

Die Einwohnerzahl ist in Unterschleißheim zwischen 1970 und 1987 von gut 7.000 Einwohnern auf mehr als 26.000 gestiegen. Danach hat die Kommune die Entwicklung stark abgebremselt. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat das Wachstum der Gemeinden im Zeitraum 1998 bis 2006 verglichen: Hier ist für Unterschleißheim ein geringer Zuwachs um fünf Prozent in zehn Jahren verzeichnet. Der größten Zuwachs seit 1988 verzeichnet der Planungsverband in Feldkirchen – in der kleinen Gemeinde mit heute 6.100 Einwohnern hat sich die Bevölkerung mehr als verdoppelt. Innerhalb

um etwa 30 Prozent gewachsen sind seit 1998 die Gemeinden Neubiberg, Neuried, Grasbrunn, Unterföhring, Aschheim und Höhenbrunn.

Nach Prognosen des Planungsverbands wird sich das Bevölkerungswachstum von den bereits hoch verdichteten Siedlungserwerpunkten auf die bisher noch eher ländlich strukturierten Gemeinden wie Hohenbrunn, Brunnthai oder Aying im Südosten des Landkreises verlagern. Im dicht besiedelten Teil des Landkreises hat eine Studie des Projekts „Siedlungsentwicklung und Mobilität“ das größte Entwicklungspotential – allerdings für die Gemeinde Oberhaching und die Stadt Garching ausgemacht. (Seite 3)

