

Durch die erhebliche Anhebung der erlaubten Wandhöhe im Gewerbegebiet von 9,00 m im GE 1 (Bebauungsplans Nr. 58 c II) auf 16,50 m + 1,50 m Aufbauten, was fast einer Verdoppelung entspricht, findet eine deutliche Aufwertung des Gewerbegebietes statt, die der Firma MSD zugutekommt (=Verdoppelung des Grundstückwertes). Leider bedeutet eine solche Aufwertung des Gewerbegebietes auch gleichzeitig eine erhebliche Wertminderung aller Immobilien in den anliegenden Wohngebieten, denn wer möchte schon in der Nähe einer lärmenden Industriegroßanlage wohnen? Das ist ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte der Immobilienbesitzer der anliegenden Wohnbebauung. In der gesamten Planung findet sich jedoch kein Gutachten, das den so entstehenden materiellen Schaden beziffert und bindende Regelungen für die fälligen Schadenersatzleistungen durch die Stadt Unterschleißheim empfiehlt.

- 3.2. Generell stellt die geplante Industriegroßanlage mit seiner Höhe von 16,50 m einen städtebaulichen ästhetischen Horror dar, der sich in keiner Weise, und unabhängig von jeder Fassadengestaltung, in die Umgebung der Wohngebiete, insbesondere der Reihenhäuser, die nur halb so hoch sind, einfügt. Grundlage der neuen Planung ist offenbar ein derzeit äußerst mangelhaftes städtebauliches Konzept. In der Planung von 2018 (Bebauungsplans Nr. 58 c III) war sinnvollerweise noch eine Staffelung der Bauhöhen von Süden nach Norden von 6,00 m über 9,00 m auf 12,80 m vorgesehen, die dadurch zu wesentlich weniger Problemen führen würde.
- 3.3. Offensichtlich ist diese enorme Bauhöhe von 16,50 m auch nicht wirklich für die Produktion notwendig, denn diese findet ja bisher in einem wesentlich niedrigeren Gebäude von etwa 10,00 m Höhe statt. Zumal gleichzeitig die Fläche der neuen Produktionshalle gegenüber der alten deutlich zunimmt. Die zusätzlichen zwei Geschosse (2 x 3,20 m) werden laut Aussagen der Firma MSD für zusätzlichen Büroraum oberhalb der Produktion benötigt. Laut Planung soll aber nur die derzeitige Produktionshalle abgerissen werden, nicht die Verwaltungsbauten. Mit dem Abriss wäre dann Platz für einen neuen Verwaltungsbau. Generell sollen ja nicht mehr Verwaltungsmitarbeiter als bisher eingestellt werden. Also ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Büroräume oberhalb der Produktion fragwürdig: Ohne diese überflüssigen Büroräume könnte die Bauhöhe deutlich reduziert werden.
- 3.4. Von der Stadt Unterschleißheim wurde bisher immer mit bestehendem „Bestandsschutz“ für das Gewerbegebiet argumentiert. Das ist sicher richtig, gilt aber nur für eine Höhe von 9,00 m (Bebauungsplan Nr. 58 c II). Eine Verdoppelung der Wandhöhe (16,50 m + 1,50 m Aufbauten) ist kein „Bestandsschutz“, sondern eine massive Änderung, die nicht durch den Bestandsschutz abgedeckt ist.

#### 4. Bestandsschutz

Was hier wirklich greift, ist der Bestandsschutz für die Eigentümer der umliegenden Wohngebiete. Zitat:

*„Bestandsschutz allgemein ist ein Rechtsinstitut, das für Eigentümer Rechtssicherheit bedeutet. Diese Rechtssicherheit besteht darin, dass neue Gesetze oder vertragliche Regelungen nicht in die Rechte von Dritten eingreifen dürfen oder diese Rechte einschränken. Dabei wird angenommen, dass das Eigentum bereits bei der Entstehung die einstmals geltenden Gesetze und Regelungen erfüllt hat.“*

Unzweifelhaft ist ja wohl, dass für die Gebäude der umliegenden Wohngebiete, eine gültige Baugenehmigung vorlag, d.h. der Bau legal war. Unzweifelhaft ist auch, dass sie funktionsgerecht nutzbar sind und diese Nutzung bis heute andauert. Die derzeitige Planung ist ein grober Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Artikel 14 Abs. 1 GG. Wir fordern die Stadt Unterschleißheim auf, gesetzeskonform den Bestandsschutz zu gewähren und die Bauhöhe im Planungsgebiet entsprechend Bebauungsplan Nr. 58 c II bei 9,00 m zu belassen.

5. Empfohlene bautechnische Maßnahmen Konstruktion:

- 5.1. In der Bauplanung ist aktuell kein Limit für die Tiefe der Baugrube vorgesehen. Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß umwelttechnischem Bericht (ERM, Stand 23.10.2018) 6 - 7 m unter der Geländeoberkante. In der Bauplanung sollte demnach die Tiefe der Tiefgeschosse und der daraus resultierenden Baugrube auf eine maximale Tiefe von 5,00 m festgelegt werden. Begründung:
- 5.1.1. Mit einer maximalen Tiefe von 5,00 m für die Kellergeschosse werden Bauschäden an den umliegenden Gebäuden durch sich ansonsten stauendes Grundwasser nach der Fertigstellung des Kellers vermieden.
- 5.1.2. Ein Abpumpen des Grundwassers in einer tieferen Baugrube könnte zum Trockenfallen des Bodens und damit zu Setzungen führen, die ebenfalls Bauschäden an den umliegenden Gebäuden verursachen können.
- 5.1.3. Das Rammen eines Baugrubenverbau, der bei einer tieferen Baugrube notwendig wäre, wird zu Erschütterungen führen, aus denen sich Risse in den umliegenden Gebäuden ergeben können. Durch den Bauherren MSD (oder die Stadt Unterschleißheim) sind auf deren Kosten deshalb Gutachter zu bestellen, die vor der Aufnahme der Bautätigkeit den Zustand der umliegenden Gebäude protokollieren, um spätere Schäden feststellen und dann regulieren zu können.
- 5.2. Die Wände der Produktionshalle und des Wertstoffhofes sollten möglichst massiv ausgeführt werden, da ja bekanntermaßen Schall am besten durch Masse gedämpft wird. Hier verbieten sich zum Anwohnerschutz irgendwelche (kostengünstigen) Leichtbaulösungen.
- 5.3. Bei der Fassadengestaltung sollte darauf geachtet werden, dass keine Aluminium- oder Stahlblechprofile verarbeitet werden, die bei Wind zusätzlichen Lärm (Klappern, Pfeifen) verursachen.
- 5.4. In den oberen Etagen sollten in Richtung Wohnbebauung keine Fenster vorgesehen werden, um die Privatsphäre der Anwohner auf ihren Terrassen zu wahren.
- 5.5. Die notwendigen Lüfter sollten nicht auf dem Dach, sondern tiefer an der der Wohnbebauung entgegengesetzten Seite des neuen Industriebaus angebracht werden. Ja, das führt zu aufwändigeren und damit teureren Luftkanälen, ist aber technisch machbar und würde den in der Wohnbebauung ankommenden Lärm reduzieren.

Zitat BauGB § 1 (7):

*„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“*

Im vorliegenden Bauleitplan sind vorrangig die privaten Belange der Firma MSD (Erweiterungswunsch = mehr Umsatz = mehr Gewinn oder einfach auch nur ein wertvolleres Grundstück zum Weiterverkaufen) und die öffentlichen Belange der Stadt Unterschleißheim (Arbeitsplätze und Gewerbesteuer) abgewogen worden. Der Bauleitplan ist jedoch völlig ungerecht gegenüber den privaten Belangen (Lärm- und Eigentumsschutz) aller Anwohner.

Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 58 c in der vorliegenden Form IV nicht vorzunehmen.

Unterschleißheim, 15.02.2023,   
Sabine Fahrendholz

Unterschleißheim, 15.02.2023,   
Andreas Fahrendholz