



Bund
Naturschutz
in Bayern e.V.

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt- und
Naturschutz Deutschland e.V.

Kreisgruppe München
Pettenkoferstr. 10a
80336 München
Tel. 089-515 676-0

Ortsgruppe Taufkirchen
Dr. Jörg Pötke
Am Birkengarten 30
82024 Taufkirchen
Telefon 089-609 61 97
Mobil 0172-6422609
joerg@poetke.online

Bund Naturschutz Am Birkengarten 30 82024 Taufkirchen

Gemeinde
Köglweg 3

82024 Taufkirchen

29.05.2025

BPlan Nr. 109 „Quartier am Bahnhof“

Stand 10.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Gemäß unserem Satzungszweck, „die natürlichen Lebensgrundlagen von Menschen, Tieren und Pflanzen und die Biodiversität im Ganzen vor weiterer Zerstörung zu bewahren und wiederherzustellen“ (§ 2, Abs. 2 BN-Satzung), begründen wir unsere Ablehnung wie folgt:

1. Wir werden erst vollständig Stellung nehmen können, wenn alle ausstehenden Untersuchungen abgeschlossen sind und sämtliche Planungsunterlagen vollständig vorliegen.
2. In der GR-Sitzung vom 26.09.2024 beschloss der Gemeinderat, aufgrund wesentlicher Unklarheiten von der Gesamtplanung des Quartiers Abstand zu nehmen und Einzelbereiche vorzuziehen. Den Verfahrensunterlagen ist nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen trotz unfertiger Planung wiederum der Gesamtumgriff zur Debatte steht.
- 3.a Laut Begründungseinleitung basiert die Gesamtplanung „auf dem Städtebauförderprogramm ‚Soziale Stadt‘ sowie dessen Nachfolgeprogramm ‚Sozialer Zusammenhalt‘ und dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Sanierungsgebiete ‚Siedlung am Wald‘ und dem ‚Bahnhofsumfeld und Passagen‘, das gesetzt wurde.“ Aus diesen Projekten ginge die „Neuordnung des Gewerbegebiets zwischen Eschenstraße, Bahnlinie, Lindenring und Waldstraße unter Einbindung qualitätsvoller Freiflächen und für ein neues attraktives Erscheinungsbild im Bahnhofsumfeld als Ankunfts- und Willkommensort Taufkirchens“ hervor. Die tatsächliche Planung widerspricht jeder dieser Forderungen:
- 3.b Gefordert werden intensivere Maßnahmen gegen den „wachsenden Armuts- und Migrationsanteil“. Mit im doppelten Sinn abgehobenen Wohnungen ist das Gegenteil geplant.
- 3.c Gefordert werden „städte- oder freiraumplanerische Maßnahmen“. Die drastischen Verdichtungen bis zu GRZ 1,0 erzwingen eine Verlagerung von Freiräumen auf Dächer, womit das Gegenteil geplant ist.
- 3.d Gefordert ist ein „Aufenthaltsraum von hoher Aufenthaltsqualität“. Geplant ist ein Kleinquadrat in der Größe von anderthalb Volleyballfeldern.
- 3.e Gefordert ist ein „sozialer Treffpunkt zur intensiven Nutzung“. Geplant sind von allen Seiten offene Räume mit Verkehrsdurchläufen ohne Treffpunktqualität.
- 3.f Gefordert ist ein „zentraler Aufenthaltsraum“. Das geplante Kleinquadrat ist nicht geeignet, die benannten unterschiedlichsten Anforderungen zu erfüllen.

- 3.g Gefordert ist eine „Aufwertung Freiflächen Gewerbegebiet“. Mit deren vollständiger Versiegelung ist das Gegenteil geplant.
- 3.h Gefordert ist ein „Campusareal“. Geplant ist nichts dergleichen.
- 3.i Gefordert ist eine Umwandlung der „Brachfläche in ein Gewerbe-/Handwerkerhof“. Geplant ist deren vollständige Versiegelung für andere Nutzungen.
- 3.j Mit diesen Missachtungen lässt die Gemeinde das ISEK zur akademischen Trockenübung verkommen unter Vergeudung von erheblichen Bundesmitteln, die zuvor Bürgergeld waren.
- 3.k Folglich wurden der Gemeinde wegen ausbleibender Ernsthaftigkeit die Bundesmittel für die „Soziale Stadt“ gestrichen.
4. Der bestehende Versiegelungsgrad wird mit 78% angegeben und der geplante mit 87% einschl. der Bereiche mit 100%. Demnach nimmt die Versiegelung um über 10% zu, statt zeitgemäß zu entsiegeln und damit keine „Nothilfemaßnahmen“ zu benötigen wie Versuche zur Aufheizungsabwehr und Verlagerung von Grünflächen auf Dächer.
5. Mit der GRZ von durchschnittlich 0,87 und in drei Bereichen sogar 1,0 wird stärker versiegelt als im Frankfurter Bankenviertel (BPlan Nr. 256 mit GRZ 0,8).
6. Obschon jeder Pflanztopf und jedes Mini-Straßenbegleitgrün als unversiegelte Fläche zugerechnet wird, gelingt es auch arithmetisch nicht, den innerstädtischen Komplex in eine Umland-Gemeinde zu integrieren.
7. Das Großstadt-Quartier erfüllt somit Kriterien eines neophytischen Fremdkörpers, was sich vor allem daran zeigt, dass für verpflichtendes Grün ebenerdig kein Platz ist. Sogar Spielflächen müssen auf Hochhausdächer verbannt werden, um die Mindestformel einhalten zu können.
- 8.a Unter Ziffer 4. „Ziele des Bebauungsplanes“ steht als zweites „Schaffung eines attraktiven, identitätsstiftenden Quartiers als Verbindungselement zwischen Taufkirchen Ost und West.“ Trotz dieser zutreffenden Hervorhebung liegt nach über drei Jahren Planung nichts Konkretes vor zum wesentlichsten Teil einer Verbindung, dem Scharnier:
- 8.b Zur Gleisüberbrückung gibt es nur Versprechungen in Veranstaltungen, Federstriche im Übersichtsplan und Klötzchen auf dem Holzmodell. Es fehlen konkrete Festlegungen zur Barrierefreiheit, zur Radtauglichkeit, zur Finanzierung von Bau und Unterhalt, zu Regelungen mit Bahnnetzbetreiber und mit Grundeigentümer und nicht zuletzt zu flinken Fahrstühlen für Dutzende Reisende, um Draußenbleibende nicht zu frustrieren, wenn sie wieder Treppen nutzen müssen.
- 8.c Zur maroden Bahnunterführung ist nicht einmal ansatzweise eine Lösung erkennbar, obwohl festgestellt wird, dass ihre Nutzung „für den Fuß- und Radverkehr und auch für Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen, etc. mit Konflikten verbunden ist“, was gelinde klingt. Zutreffender wäre die Erkenntnis „gefährlich steile und enge An- und Abstiege zu einem unsäglichen Loch“.
- 8.d Da nicht auszuschließen, sogar wahrscheinlich ist, dass die Brücke bereits aus finanziellen Gründen scheitert, wäre die zivilisierte Umgestaltung der Unterführung die vordringlichste Maßnahme.
- 8.e Um dem ausdrücklichen Anspruch der gesamten Planung eines „attraktiven, identitätsstiftenden“ Scharniers zwischen den Bereichen östlich und westlich der Bahn gerecht zu werden, muss die Unterführung durch eine Verbreiterung um mindestens 2m und Bodenabsenkung bis zur lichten Höhe von mindestens 4m aufgehellert werden, auch um angstfreier passieren zu können.
- 8.f Zur Ausgestaltung von DIN 18040-gemäßen beidseitigen barrierefreien Zugängen bedarf es Rampenlängen von je ca. 83m. Die hierfür nötigen Räume müssen eingeplant werden, bevor man sie durch Baurecht blockiert.
- 8.g Ohne diese Maßnahmen wäre nicht erkennbar, wie dem „Schmuddelbahnhof-Image“ (ISEK) entgegen gewirkt werden könnte.
- 8.h Den Aufwand für über- und/oder unterirdische Querungsbauten und die Folgekosten auf die Investoren umzulegen, wäre wegen fehlender Kausalität zum nur einseitigen Quartier kaum durchsetzbar. Zumindest fehlen juristisch fundierte Aussagen hierzu.

- 8.i Ausgeschlossen werden müsste eine Kostentragung zu Lasten der SoBoN-Erlöse.
9. Ein Bahnhof ist die Visitenkarte einer jeden Gemeinde nicht nur für Fremde, sondern insbesondere für Einheimische, die jeden Tag in ihren Wohnort heimkommen und sich sofort wohlfühlen sollen. Der Bahnhofsvorplatz wird jedoch zum Canyon. Die Willkommens-Sichtachse blockiert ein 53-m-Turm und beidseitig ragen 7 Geschosse empor.
10. Die verwinkelte Fußgängerzone wird entfallen und zur schnurgeraden Ladenzeile mit beidseitig 5 bis 7fach aufgestockten Steilwänden mit Kfz-Liefer-, Kunden- und womöglich auch Busverkehr.
- 11.a Zum Verkehr in der Eschen-Ladenzeile und auf dem Bahnhofsvorplatz widerspricht sich die Gemeinde unter 5.10 mehrfach:
- „Der Eschenboulevard soll nur noch vom Lieferverkehr, der Bahnhofsvorplatz gar nicht befahrbar sein“
 - „Bahnhofsvorplatz und Eschenboulevard mit alltäglichem Anlieferverkehr“
 - „Der Eschenboulevard und der Bahnhofsvorplatz können auch vom Anliegerverkehr der kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomen oder anderer gewerblicher Einrichtungen genutzt werden“
 - „Die Bushaltestellen sollen im nördlichen Bereich des Bahnhofsvorplatzes positioniert werden“ (4.2 Verkehrsuntersuchung)
- 11.b Um sachgerechte Stellungnahmen zu ermöglichen, wird um seriöse Festsetzungen gebeten. Wer darf die Eschen-Ladenzeile und den Bahnhofsvorplatz nun nutzen und wer ausnahmslos nicht? Mit der Antwort steht auch die Erreichbarkeit des Ziels auf dem Prüfstand, „die Aufenthaltsqualität nicht zu stören“.
- 11.c Die schnell erkennbaren Widersprüche im selben Absatz nähren die Vermutung, dass die Gemeinde ihre Planungshoheit zum Vorteil der Investoren nachrangig einstuft. Vorlagen Dritter werden demnach nicht einmal durchgelesen, geschweige denn geprüft, sondern blindlings als Gemeindeunterlagen eingestuft und voreilig ins Verfahren gegeben.
12. Der Mittelbereich (CUBE) ist vom Umgriff ausgeklammert. Es ist keine Regelung ersichtlich, ob und wie die kommunale Ungleichbehandlung gleichermaßen Betroffener auch im Nachhinein unangreifbar wird. Denn es gilt das Risiko auszuschließen, dass die in finanzieller Notlage befindliche Gemeinde auf allen Kosten sitzen bleibt. Zumal es schwerlich vorstellbar ist, dass die Willigen solche Maßnahmen zu finanzieren bereit sind, von denen Verweigerer wegen ihrer zentralen Lage profitieren.
13. Es liegt keine Expertise vor zur Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem Einkaufsparadies Unterhaching, das nicht nur fußläufig erreichbar ist, sondern auch großzügig ebenerdige Parkplätze bietet. Eine solche Untersuchung müsste ernsthaft Interessierte auflisten und deren objektiv wirtschaftliche Chancen, um eine Neuauflage der heutigen Leerstände zu vermeiden.
14. Es fehlt eine juristische Experten-Synopse der naturgemäß gegenläufigen Interessenlagen zu Vertragstexten und deren Durchsetzbarkeiten. Erinnert sei an das Desaster bei der damaligen Baurechtsvergabe am Riegerweg. Zur Erlangung hatte der Grundeigentümer mit dem Bürgermeister „30 preiswerte Bedienstetenwohnungen und 10.000 qm Parkanlage für demente Menschen“ vertraglich vereinbart und es kamen sanktionslos keine einzige Wohnung und nur ca. 500 qm.
- 15.a In der bre-Studie „Szenarienrechnung zur Einwohnerstruktur im neuen Quartier am Bahnhof mit Kinder- und Schulbedarfsprognose bis 2041“ ist anzuerkennen, dass der in der öffentlichen Infoveranstaltung vom 15.10.2024 gezeigte, „willkürlich“ (Dr. Pethe) auf 10 Jahre reduzierte Nachweis eines angeblichen Nachholbedarfs beim Bevölkerungszuwachs nicht wiederholt wurde. Die reale, den Zeitraum aller lebenden Generationen einbeziehende Studie zeigt Taufkirchens kilometerweiten Vorsprung bei der Wachstumsrate zwischen 1961 und heute vor allen 18 Landkreis-Gemeinden über 9.000 Einwohnern, den in den nächsten Jahrzehnten keine Kommune aufholen kann. Die Stadt München rangiert mit 39% und ganz Bayern mit 41% weit unten, wohingegen Taufkirchen mit 1040% einsam an der Spitze liegt.
- 15.b Es fehlt die beim Bürgermeister angefragte Rechtsfundstelle für seine Behauptung, der einsame Zuwachsspitzenreiter Taufkirchen habe „die Pflicht, Wohnraum zu schaffen“ (MM vom 16.10.2020).
- 15.c Unbestreitbar handelt sich um ein „Jahrhundertprojekt“ (Bürgermeister, Bürgerjournal). Allein schon deshalb ist das Herauspicken einer lediglich zehnjährigen Episode inadäquat.
- 15.d Auch das offenkundig manipulierte in der o.g. Veranstaltung gezeigte Säulendiagramm wurde aus der bre-Studie gelöscht. Der täuschende Eindruck, wie weit Taufkirchens Wachstum hinter dem Landkreisdurch-

schnitt hinterherhinken würde, ist somit richtiggestellt. Die Wahrheit lautet, dass Taufkirchen im angesprochenen Zeitraum im Schnitt stabil 50% über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

- 15.e Ebenso gelöscht ist die Feststellung, wonach „eine Gemeinde im Landkreis München in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt um 2000 Einwohner wuchs“. Tatsächlich betrug die Mehrung mit 952 weniger als die Hälfte, womit die Differenz zu Taufkirchen minimal ist.
- 15.f Die Löschung der wahrheitswidrigen, zumindest irreführenden Infos bestätigen die Berechtigung der Richtigstellungen.
- 16.a In der aktuellen bre-Studie wird erstmals in einem der drei Szenarien eine Mehrung von 2.560 Einwohnern eingeräumt und somit 350 = 16% mehr als die bislang publizierten 2.210. Damit erhalten die aktuell 9.530 Einwohner des Ortsteils Am Wald einen Zuwachs von 27%.
- 16.b Den jetzigen Einwohnern im Ortsteil Am Wald steht proportional mehr als die doppelte Fläche zur Verfügung. Hieran zeigt sich, wie unproportional dicht das „urbane Quartier“ (Planer) bebaut werden soll.
- 17.a Gerechnet wird bei 475 Kindern unter 6 Jahren mit 430 Kitaplätzen. Gemäß bayerischem Schlüssel resultieren daraus 43 Erzieher/innen. Es fehlt jedoch eine Erläuterung, wie das fehlende Betreuungspersonal ins teure Münchner Umfeld kommen soll, zumal bereits ca. 100 Kinder hiesiger Eltern auf Wartelisten stehen, was nicht an fehlenden Räumlichkeiten liegt.
- 17.b Angesichts der bundesweit längerfristig andauernden Personalknappheit erschließt sich nicht, warum derart viele und verstreute Standorte mit womöglich unterschiedlichsten Trägern geplant werden, womit kein unmittelbares Ausgleichspotential bei Ausfällen vorhanden ist.
- 18.a Unverändert in die Irre führt die bre-Studie mit der Feststellung „Im Schulsprengel der Grundschule Am Wald lebt somit eine Bevölkerung mit einer überalterten Altersstruktur. Diese Population ist somit nicht geeignet, um eine Geburtenrate für ein Neubaugebiet abzuleiten.“ Hier unterschlägt Frau Dr. Pethe, die bestehende Einwohnerschaft außer Acht gelassen zu haben, was sie in der o.g. Veranstaltung einräumte wie auch „zu einer aussagefähigen Studie der absehbaren Änderung der Taufkirchner Altersstruktur nicht beauftragt worden zu sein.“ Wissenschaftlich korrekt wäre gewesen, in der aktuellen Fassung wenigstens auf dieses Defizit hingewiesen zu haben.
- 18.b Die vollständige Erfassung wird politisch nicht opportun gewesen sein, um das Scheinargument einer angeblichen Notwendigkeit des Zuzugs von jungen Familien nicht zu gefährden. Wie auch immer, der beginnende Generationswechsel ist unberücksichtigt, der sich wegen des schlagartigen Zuzugs junger Familien vor 50-60 Jahren in den nächsten Jahren zügig altersreduzierend auswirken wird.
- 18.c Die bre-Studie beschränkt sich bei der Raumsituation in KiTas und Schulen auf den Zuwachs aus dem Quartier am Bahnhof. Weder ist der Bedarf für Kinder aus dem Generationswechsel noch derjenige aus den zahlreichen anderen Neubau- und Planungsgebieten berücksichtigt. Die Studie ist demzufolge zu vervollständigen.
- 18.d Die erhoffte Verjüngung durch das Quartier relativiert sich ohnehin. Denn in der bre-Studie fehlt die Untersuchung, in welcher Größenordnung auch ältere Paare zuziehen werden, zumal solche, die sich im Gegensatz zu den Jüngeren die Wohnungen in 50 m großstädtischer Höhe mit exklusiver Aussicht leisten können und wollen.
- 19.a Die obigen Feststellungen sind notwendig, um zu verdeutlichen, mit welchen fälschlichen Infos versucht wurde und wird, das Vorhaben in ein genehmes Licht zu manipulieren, und dass es ratsam ist, jede Silbe, jede Zahl und jeden Federstrich in den Planzeichnungen zu prüfen.
- 19.b Am eklatantesten ist die von Seiten der Gemeinde in den Bebauungsplan eingefügte Lüge, die deshalb so genannt werden dürfte, da sie trotz sofortigen Hinweises zu keiner sofortigen Korrektur führte und somit absichtsvoll verblieb: Die den Ortsteil bislang prägenden 13stöckigen Hochhäuser verstreuen sich im Vergleich zum geplanten Quartier als idyllische Wohnoasen im üppigen Grün und inmitten des Eichenstraßenkarrees befindet sich eine sehr große Wiesenfläche. Die vom Gemeinderat abgesegneten Pläne zeigen jedoch einen kolossalen Baukörper, der die gesamte Freifläche versiegelt. Mit dieser Täuschung wird die ungewöhnliche Baudichte des geplanten Quartiers gegenüber der Nachbarschaft relativiert und allen Behörden und Trägern öffentlicher Belange suggeriert, direkt angrenzend gäbe es bereits bombastische Bestandsbauten, weshalb sich das Vorhaben in die Umgebung einfügen würde.

- 20.a In der Infoveranstaltung vom 15.10.2024 zeigte ein Schaubild der Verkehrsuntersuchung zusätzlich 9.700 tägliche Autofahrten im Bereich Lindenring und Waldstraße. Beleglos vermutet wurde eine Verminderung von 2.200 Fahrten durch Auflösung bestehender Betriebe, woraus eine Nettozunahme von 7.500 folgte. Dem aktuellen Verkehrsgutachten vom 31.03.2025 hingegen ist eine Verkehrszunahme von 8.500 Fahrten/24h zu entnehmen, die sich durch "wegfallenden Verkehr" von 2.500 auf netto 6.000 reduziert. Unsere Bitte um Erläuterungen der Minderung der brutto-Verkehrszunahme um 12% sowie der Mehrung wegfallender Fahrten um 14% und damit der netto-Reduzierung von 20% wurde mit „Planfortschreibung“ pauschal beantwortet. Angesichts der konkreten Zahlen müssen jedoch nicht nur konkrete Berechnungsgrundlagen für beide Zahlenwerke vorliegen, sondern auch konkrete Gründe für deren Änderungen innerhalb der wenigen Monate. Somit bitten wir nochmals um Auskunft: Der Wegfall welcher Nutzungen seit Oktober 2024 verursacht eine Minderung von 1.200 Fahrten (von 9.700 auf 8.500) und welche zusätzliche Auflösung welcher Betriebe seit Oktober 2024 verursacht die Vermehrung von 300 wegfallenden Fahrten (von 2.200 auf 2.500)?
- 20.b Für viele Radnutzer wird die Eschen-Ladenzeile mit kombiniertem Fußgänger-Kfz-Liefer- und Kundenverkehr einen komplizierten Umweg darstellen. Sie werden die anderen Zubringerstraßen nutzen, für die unzeitgemäß keine getrennten Radwege vorgesehen sind. Gem. Art 1 zu § 2 RdNr. 37 VwV-StVO ist die Einplanung einer Breite von 2,40m bei einseitigen, in beide Richtungen nutzbaren Radwegen einschl. der seitlichen Sicherheitsräume vonnöten, bevor die Räume durch Baurechte blockiert werden.
- 20.c Zur Art und Kapazität eines Fahrradhauses findet sich keine Aussage. Notwendig ist ein zeitgemäß vollständig geschlossenes Haus für mindestens 200 Räder.
- 21.a Zu konkretisieren ist, wie und in welcher Relation die „soziale Durchmischung und Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ zuverlässig und nachhaltig realisiert werden soll, worauf „ein besonderes Augenmerk liegt“ (Gemeinde-Homepage).
- 21.b Die Gemeinde hat es in der Hand, analog zu München zuverlässige soziale Belegungsrechte bis zu 40% des Wohnraums zu schaffen. Statt auf übliche Bebauungspläne zu setzen, könnte die Palette der Möglichkeiten von sektoralen Bebauungsplänen gem. § 9 Abs. 2d BauGB ausgeschöpft werden. Sollte die bundesweit auslaufende Regelung nicht erneuert werden, müssen Bürgermeister und Bauverwaltung sich vorwerfen lassen, den Gemeinderat nicht informiert und Chancen vertan zu haben. Denn die Voraussetzung gem. § 201a BauGB liegt vor, da Taufkirchen in der Auflistung der Anlage enthalten ist.
- 21.c Zur Anzahl/Quote barrierefreier Wohnungen gem. DIN 18040 Teil 2 ist keine Aussage ersichtlich.
- 21.d Die Erfüllung der DIN 18040 in den Teilen 1 und 3 ist nicht ersichtlich zu öffentlichen Innen- und Außenräumen, vor allem stufen- und steigungsloses Erreichen der Bahnsteige ohne Umwege, was auch für Nichtbehinderte zeitgemäß wäre, insbesondere mit Kinderwägen.
- 22.a Es fehlen zwei Kostenbilanzen. Sämtliche Erschließungskosten von Straßen bis zu sozialem Umfeld sowie Aufwendungen einschließlich Mitarbeiterstunden sind den Erstattungen der Investoren gegenüberzustellen, um analysieren zu können, ob und wie stark ein Zugriff auf die Bürgerkasse erfolgt.
- 22.b Zu saldieren sind überdies alle jährlichen Folgekosten von Nachbarschaftshilfe bis Straßenreinigung mit den erhofften Einnahmen von Seiten der Neubürger. Damit könnten diejenigen ihre Vorstellungen verifizieren, wonach sich ein deutlicher Gesamtüberschuss ergäbe nach der Formel „mehr Neubürger - bessere Finanzen.“
23. Nicht ersichtlich ist die behauptete Erfüllung der Bürgerwünsche auf den Pinnwänden. Von den folgenden vollständig aufgelisteten 37 Punkten wurde jedoch kein einziges aufgegriffen. Keiner hat Eingang in die Gemeinderats-Beratungen gefunden, geschweige denn wurde eingearbeitet. Sie lauten vollständig:
- Wieviel Flächenentsiegelung?
 - Große Spielplätze/-flächen
 - Vom Park in die Lindenpassage ist das Gebäude viel zu nah geplant
 - Verschattet Häuser dahinter
 - Durchgang soll bleiben
 - Höhe der Gebäude zu hoch, max. 5 Stockwerke
 - Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten für die umliegenden Viertel werden angezweifelt
 - Zu wenig oberirdische Parkmöglichkeiten
 - Keine Plätze zum Aufhalten!
 - Zu enge Bebauung
 - Warum kein Seniorenheim (Demografie)?

- Wie kriegen Familien die Wohnungen?
- Generationenhaus Alt-Jung
- Seniorentreff
- Angebote für ältere Kinder und Jugendliche fehlen (In- und Outdoor)
- Skaterpark - Tanz/Club - Mädchen; Indoor Spielplatz Pflanzen Kölle → Nachholbedarf
- Wie viel Prozent Sozialwohnungen?
- Flutflächen um Überschwemmungen zu vermeiden (Retentionsflächen)
- Gymnasium?
- Bestand untersuchen
- Wohnungen für Bedienstete
- Preisgestaltung Wohnungen → Familien
- Qm-Preis für die Neubauwohnungen? Eigentum oder Miete?
- Seniorenheim → sehr viele Einwohner sind 60+ und bald pflegebedürftig
- Kapazität Jugendclub → für alle/auch Bestand
- Bestand → Kinder
- Altersstruktur der Zuziehenden
- Radweg Lindenring → keine Kombi Fuß/Rad
- Wo wird die Versorgung/Entsorgung der Gewerbeeinheiten abgebildet?
- Lindenring → Radwege baulich abgetrennt +2,00m Breite
- Werden elektrische Parkleitsysteme berücksichtigt?
- Knotenpunkt Oberweg/Waldstraße entschärfen
- Wieso so viel Autos?
- Wird der erwartete Mehrverkehr beim ÖPNV mit dem MW/der Bahn abgestimmt?
- Weniger Autos im Quartier
- Modernes Mobilitätskonzept
- Ebenerdige Stellplätze PKW für S-Bahn wie bisher!

24. Es ist nicht ersichtlich, woraus der in der GR-Sitzung vom 12.12.2024 erwähnte Zeitdruck resultiert, den „Satzungsbeschluss noch vor der nächsten Kommunalwahl“ (Bürgermeister) zu fassen und aufgrund dessen ein unfertiges Verfahren auf die Schiene zu setzen, bei dem 25 Expertisen fehlen (s. Ziff. 30.b,c, 31). Es erfolgt der dritte Schritt vor dem ersten.
- 24.a Ausdrücklich verdeutlichte Landschaftsarchitekt Jürgen Huber in der GR-Sitzung vom 23.01.2025 seine Verwunderung, in einer Umland-Gemeinde eine „Formel der Erholungsrelevanten öffentlichen Freiflächen“ konstruieren zu müssen, was er bislang nur aus Städten wie München und Nürnberg kenne.
- 24.b Folglich orientierte er sich am 80-seitigen Kompendium „Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet“ der „Schriftenreihe zur Stadtentwicklung München“. Auf dieser Basis wurde das Flächensoll von 4 qm/Einwohner öffentlich, 10qm/Einwohner privat und 2qm/Arbeitsplatz ermittelt.
- 24.c Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen die verkehrlichen Flächen von Bahnhofsvorplatz und Eschen-Ladenzeile mit Kfz-Geschäfts-, Kunden- und Busverkehr als „erholungsrelevant“ eingestuft sind.
- 24.d Nicht erläutert ist, aus welchen Gründen sich die Gemeinde mit der Zusammenfassung von Grün- und Freiflächen zufriedengibt. Das vom Landschaftsarchitekten als beispielhaft zu Grunde gelegte o.g. Münchner Kompendium weist den Grünflächenanteil gesondert aus.
- 24.e Deren Auflistung ist zu entnehmen, dass beim 1000m-Radius von den 45 untersuchten Bereichen nur drei unter 4qm liegen, wogegen den anderen bis zu 64qm Grünflächen/Einwohner zur Verfügung stehen. Demnach wird die Gesamtsumme von Grün- und Freiflächen der Umland-Gemeinde Taufkirchen sogar niedriger als in der Stadt München.
- 24.f Somit fehlt der gesondert ausgewiesene Grünflächenanteil im Quartier, zumal beim geplanten Zuzug von bis zu 2.560 neuen Einwohnern auf engstem Raum anzunehmen ist, dass 4qm Grünfläche/Einwohner erheblich unterschritten werden.
- 24.g Angesichts der Ausdifferenzierung bei den 45 Münchner Stadtbereichen mit hohen Grünanteilen trotz jeweils mehreren S- und U-Bahnhöfen kann aus der Nähe des Taufkirchner Bahnhofs keine Sonderrolle konstruiert werden, eine Übermaß-Versiegelung des Quartiers zu begründen.
- 24.h Bäume auf Dächern werden keine ebenerdige Parksituation simulieren können, da sie wegen der Dach-turbulenzen keine große Laubmasse haben dürfen und zur Fiktion einer bodenständig üblichen Intensiv-bepflanzung eine Erdschicht bis zu 1m benötigen mit zuverlässigem Schein-Grundwasserstand.

- 24.i Es ist unrealistisch, die Dachflächen als „Erholungszonen“ zu titulieren. In einem von 110cm hohen Brüstungen eingekastelten Kunstprodukt wird es wegen der Luftdynamik aus den Häuserschluchten regelmäßig zugig sein. Überdies ist man der Sommerhitze ausgesetzt und umgeben von technischen Aufbauten (Liftmechanik, Belüftung, Abluft! etc) und PV-Ständerreihen.
- 24.j Die Bezeichnung „Landschaftsgarten“ für die schmale ca. 300 m lange Grünzunge eingezwängt zwischen Häuserfronten des „urbanen Gebiets“ und den Bahngleisen ist unzutreffend und wurde daher richtigerweise aus Erholungszonenberechnung der „Taufkirchner Formel“ entfernt.
- 24.k Die kaum einsehbare Streifen ist eher prädestiniert für verdeckte Tätigkeiten. Es werden Maßnahmen notwendig sein, die kriminellen Probleme in Münchens Altem Botanischen Garten (SZ 17.12., SZ+MM 18.12.2024) nicht an Taufkirchens Bahnhof zu locken.
- 25.a In den drei Kerngebieten sollen lediglich Tankstellen und Nutzungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Zulässig wären demnach gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken, Multiplex-Kinos, Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops mit Videokabinen (vom Verbot des Einzelhandelsbetriebes Sex-Shop nicht umfasst).
- 25.b Um dem Trading Down in Nachbarschaft solcher Betriebe entgegenzuwirken, müssen konkret begründete Ausschlüsse im BPlan festgesetzt werden, wobei deren Durchsetzbarkeit in einem Kerngebiet fraglich wäre, da diese Nutzungen dort regelmäßig zulässig sind und nur ausgeschlossen werden können, wenn andere Örtlichkeiten mit Zulässigkeit angeboten werden.
26. Die Höhen und Dichten mit unterschiedlichsten Nutzungsarten, Ansiedlungen und Publikumsverkehr in einem für Taufkirchen alle bisherigen Maßstäbe sprengenden Maße erfordert ein Sozialraumgutachten im Hinblick sowohl auf das Quartiersinnenleben als auch auf dessen Verträglichkeit inmitten eines seit Jahrzehnten in jeder Beziehung anders funktionierenden Gemeinwesens.
27. Jüngst erfragte Cima GmbH im Auftrag der Gemeinde in einer „Imageanalyse“, „welches Bild die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde und des Umlandes, die Besuchenden und die Unternehmen von Taufkirchen“ haben. Cima GmbH ist die von den Investoren des Quartiers letztlich bezahlte Projektsteuerin. Aus welchen Gründen keine Meinung über die geplanten „ca. 1000 Wohnungen auf 65.000 qm“ (Gemeinde-Homepage) für über 2.500 Neubürger eingeholt wurde, wird nicht erläutert. Die Planungen werden Taufkirchens Image erheblich beeinflussen.
28. Im September 2024 fand bundesweit zum dritten Mal die Woche der Klimaanpassung statt, an dem Taufkirchen und weitere 26 Landkreiskommunen teilnahmen. Das Ziel sind Reparaturanleitungen zur Verminderung der Klimafolgen. Die engen Häuserschluchten im Bahnhofsquartier werden die Auswirkungen verschlimmern, was die Gemeinde einräumt, indem sie als Gegenmaßnahme z.B. „Künstliche Sprühnebel“ vorschlägt. Dessen Wirkung ähnelt dem Pusten auf eine arterielle Blutung. Wirkungsvoller wäre, keine Ursachen zu schaffen, also weder zu eng noch zu hoch noch zu versiegelnd zu bauen.
- 29.a Die 105seitige Cima GmbH-Vorlage mutet wegen der zahlreichen Allgemeinplätze großenteils an wie ein Firmenmarketing in eigener Sache. Widersprüchlich sind die BGF-Zahlen zum „Klassischen Wohnen. Auf Seite 71 wird sie beziffert mit 97.000 und in der Gesamtaufzählung Seite 77 mit 94.000.
- 29.b Vorausgesetzt der Betrag auf Seite 71 ist korrekt, ergibt sich statt 196.000 eine geplante Gesamt-BGF von ca. 200.000. Die bestehende BGF beträgt laut Cima Seite 7 ca. 111.870, woraus deren Erweiterung ca. 88.000 beträgt. Es fehlen nachvollziehbare gemeindedienliche Gründe für die Verdichtung in einer Umlandgemeinde um 79%.
- 29.c Es fehlt die Bezifferung der bestehenden und geplanten BGR-Bruttogrundflächen.
- 30.a Allem Anschein nach hat die Gemeinde ihre Planungshoheit an Cima GmbH abgegeben. Jedenfalls folgt der Gemeinderat mehrheitlich und widerspruchslös deren Vorlagen. Beschlossen hat er sogar den Cima-Vorschlag, sich deren großenteils unfertige Planung zu eigen zu machen und ins Verfahren zu geben mit der Erwartung, die offenen und grundlegenden Fragen, also die gemeindlichen Hausaufgaben würden durch Stellungnahmen von außen erledigt.
- 30.b Der Begründung ist großenteils ausdrücklich (Kursivdruck) zu entnehmen, dass zumindest 25 Expertisen fehlen:
- Zur Schienenbrücke fehlen Regelungen mit dem Netzbetreiber.

- Das Wettbewerbsergebnis zur Brücke liegt nicht vor.
 - Es fehlen Pläne zu beidseitig barrierefreien Rampen und einer erweiterten Unterführung.
 - Es fehlen Finanzierungskonzepte von Bau und Unterhalt beider Querungen.
 - Es fehlen Konkretisierungen zur Erfüllung der SoBoN-Möglichkeiten.
 - Es fehlt der städtebauliche Vertrag.
 - Es fehlt eine Erklärung, aus welchen Gründen die im September 2024 prognostizierten 7.500 mehr Fahrten/Tag sich binnen weniger Monate auf 6.000 reduzieren.
 - Es fehlt die bereits 2022 angekündigte [Blickfeld-Verträglichkeitsstudie](#).
 - Es fehlt die Vorgehensweise, wie die im Grundwasser-Gutachten ermittelten Erkenntnisse zur thermischen Nutzung mit PV die Fernwärme aus Holzverbrennung ersetzen könnte.
 - Der Umweltbericht fehlt (Begründung S. 62).
 - Das Mobilitätskonzept fehlt (Begründung 5.9).
 - Im Erschütterungsgutachten fehlen die Auswirkungen durch Güterzüge (laut Gutachten 3.3 wurde nur S-Bahn untersucht).
 - Das Entwässerungs- und Versickerungskonzept fehlt (Begründung 5.17).
 - Die Vervollständigung der Vitalitätsprüfung der Bäume fehlt (Begründung S. 52).
 - Das Bäume-Nachpflanzungskonzept fehlt (Begründung S. 54).
 - Es fehlt eine Konkretisierung des erwarteten „Temperaturausgleichs“ durch 11(!) neue „Einzelbäume“, die frühestens in 10 Jahren beginnen, etwas Schatten zu werfen (Begründung S. 51).
 - Es fehlt eine Konkretisierung, wieviel qm für „Spiel und Freizeit“, für die „Wiesenfläche“ und für „Wege und Aufenthaltsflächen“ vorgesehen sind.
 - Es fehlt der Naturschutzfachliche Ausgleich (Begründung 5.19).
 - Zwei Drittel der Bäume (408 von 605) werden gerodet und nur die Hälfte (206) wird neugepflanzt, ohne den Standort festzulegen (Begründung S.53+54).
 - Es fehlt der gesonderte Grünflächenausweis entsprechend des ausdrücklich als Gutachten-Bezug genannten Münchner Kompendiums „Erholungsrelevante Freiflächenversorgung für das Stadtgebiet“, worin im Gegensatz zur „Taufkirchner Formel“ Frei- und Grünflächen gesondert ausgewiesen sind (Begründung S. 49).
 - Es fehlt das von Cima GmbH angekündigte Vergnügungsstättenkonzept.
 - Es fehlen Alternativ-Standorte der nicht gewünschten Vergnügungsnutzungen (Diskotheken, Multiplex-Kinos, Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops mit Videokabinen - vom Verbot des Einzelhandelsbetriebes Sex-Shop nicht umfasst), die in den Kerngebieten regelmäßig zulässig und nur für den Fall verhinderbar sind, wenn die Gemeinde andere Standorte anbietet (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO).
 - Es fehlt „die Lage des JUZ, die noch nicht abschließend bestimmt ist“ (Begründung S.30).
 - Es fehlt eine Kinderprognose nicht nur für das Quartier, sondern für sämtliche in Planung befindlichen Baugebiete der Gemeinde.
 - Es fehlt eine Erläuterung der Fahrradnutzung in der verkehrsberuhigten Ladenzeile nördliche Eschenstraße, da die auch für Räder einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit (höchstens 7 km/h) entweder Fahrverbot bedeutet oder zirkusreife Beherrschung des Zweirades.
- 30.c Vor allem angesichts dieser offenen, weit überwiegend nur durch Experten klärbaren wesentlichen Grundlagen-Spezialfragen ist festzustellen, dass der Eintritt ins Verfahren voreilig erfolgte.
31. Angesichts der überwältigen Anzahl gewichtiger Nachteile und Ungereimtheiten möge die Gemeinde erwägen, die Planung abubrechen und auf vertraglicher Basis neu zu beginnen.
32. Sollte das Verfahren fortgesetzt werden, liegen die zurückgestellten Planungsgrundlagen zur zweiten Auslegung allen Behörden und Trägern öffentlicher Belange erstmals vor. Wegen deren großer Anzahl ist eine dritte Auslegung vonnöten, um bei diesem Mammutvorhaben für jeden Gesichtspunkt alle Verfahrensschritte zu gewährleisten.