

Telefon: 0 233- 26125
22267
21074
Telefax: 0 233- 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

A) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109**
Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 374, 535)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1026)

B) **Durchführung eines städtebaulichen und**
landschaftsplanerischen Wettbewerbes

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05541

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.04.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Nachverdichtung einer bestehenden Wohnsiedlung.
Inhalte	Städtebauliche, grünplanerische und verkehrliche Grundlagen, planungsrechtliche Vorgaben für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für eine Nachverdichtung sowie Planungsziele. Die vorhandene Gebäudestruktur soll durch Aufstockung und Neubauten um ca. 600 Wohneinheiten erweitert werden. Die umfangreichen oberirdischen Stellplatzanlagen sollen durch neu errichtete Tiefgaragen reduziert werden.
Entscheidungsvorschlag	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung; Einverständnis zur Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs; Prüfauftrag für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Graubündener Straße, Bellinzonastraße, Neurieder Straße.

Telefon: 0 233-26125
22267
21074
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109
Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 374, 535)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1026)

**B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersending-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05541

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.04.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Bebauungsplan mit Grünordnung	1
1. Planungsanlass	1
2. Ausgangssituation	2
3. Planungsziele	8
4. Sozialgerechte Bodennutzung/Städtebaulicher Vertrag	12
5. Erstinformation der Bewohnerinnen und Bewohner im Planungsumgriff	13
B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, weiteres Vorgehen, Verfahren	13
Beteiligung des Bezirksausschusses	15
II. Antrag der Referentin	22
III. Beschluss	23

Telefon: 0 233-26125
22267
21074
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109
Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 374, 535)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1026)

**B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05541

Anlagen:

- 1. Übersichtsplan M=1 : 5.000**
- 2. Luftbild**
- 3. Flächennutzungsplan (Ausschnitt)**
- 4. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen**
- 5. Stellungnahme Bezirksausschuss 19**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.04.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

A) Bebauungsplan mit Grünordnung

1. Planungsanlass

Anlass der Planung ist ein Nachverdichtungsinteresse der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) für ihre 13,5 ha große Wohnsiedlung aus den

60er-Jahren an der Appenzeller Straße und Bellinzonastraße in Fürstenried-West im Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.

Ein weiteres Grundstück mit einer Größe von ca. 0,6 ha befindet sich in Privateigentum. Dort wird angestrebt, entlang der Zuger Straße weitere Wohnungen zu errichten.

Das Nachverdichtungsinteresse geht einher mit der Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraums für die stetig steigende Bevölkerung Münchens bei gleichzeitig knapper werdenden Flächen. Auch im Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt München (LaSie) wird der Bereich der Großwohnanlage Fürstenried-West als geeigneter Standort für Maßnahmen zur "Qualifizierten Verdichtung" ausgewiesen. Die Wohnanlage wird dabei dem Gebietstyp der "einheitlich strukturierten Wohnsiedlung" zugeordnet, in der durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten ein vielversprechendes und prioritäres Instrument zur weiteren Siedlungsentwicklung in München gesehen wird.

Planerische Voruntersuchungen haben ergeben, dass innerhalb des Planungsgebietes eine Nachverdichtung um ca. 600 Wohnungen möglich wäre.

Die für das Planungsgebiet bestehenden Bebauungspläne müssen, um die Nachverdichtung zu ermöglichen, teilgeändert bzw. geändert werden. Basis für die Bauleitplanung soll ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept sein, das über ein Wettbewerbsverfahren zu entwickeln ist.

2. Ausgangssituation

2.1. Eigentümer des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Größe

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten Münchens, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Neuried.

Es erstreckt sich beiderseits der Appenzeller Straße und der Bellinzonastraße. Es wird im Westen von der Stadtgrenze, im Norden von der Forst-Kasten-Allee, im Nordosten von der Graubündener Straße begrenzt. Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an bebaute Nachbargrundstücke. Das Südende des Planungsgebietes schließt an die Neurieder Straße an. Im Südwesten springt das Planungsgebiet in Form eines rechtwinkligen Einschnitts von der Neurieder Straße und der Stadtgrenze zurück. (siehe Anlage 1)

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 15,4 ha.

Der größte Teil des Planungsgebietes ist im Eigentum von fünf berufsständischen bzw. kommunalen Versorgungswerken: der Bayerischen Ärzteversorgung (BÄV), der Bayerischen Apothekerversorgung (BAPV), der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden (ZKdbG), der Versorgungsanstalt der deutschen Kulturorchester (VddKO) und der Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen

(Vddb). Alle Versorgungswerke werden gesetzlich vertreten von der BVK mit Sitz in München. Diese Teilfläche von ca. 13,5 ha ist mit 1.486 Wohnungen bebaut.

Das Grundstück Flurstück Nr. 651/13 an der Ecke Appenzeller Straße/Bellinzonastraße/Zuger Straße mit einer Größe von ca. 0,6 ha ist im Privateigentum (Wohnungseigentümergeinschaft -WEG). Dieses Grundstück ist mit 54 Wohneinheiten bebaut.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes umfasst ca. 1,3 ha.

2.2. Planungshistorischer Kontext

Das Planungsgebiet ist Teil der Großwohnanlage Fürstenried-West. Damit ist es auch Teil einer bedeutenden, stadtbildprägenden Phase der Münchner Stadtentwicklung in den 1960er- und 70er-Jahren.

Die Großwohnanlage Fürstenried-West wurde im Verbund mit zwei weiteren Großwohnanlagen geplant und gebaut: Fürstenried-Ost und Neu-Forstenried. Die Autobahn München - Garmisch-Partenkirchen (A 95) und die Neurieder Straße grenzen die drei Anlagen gegeneinander ab.

Fürstenried-West, westlich der A 95 und nördlich der Neurieder Straße, wurde in zwei Abschnitten 1961-63 und 1967-70 errichtet. Insgesamt entstanden hier beiderseits der Graubündener Straße als Nord-Süd-Achse des Quartiers ca. 4.000 Wohneinheiten, davon ca. 70 % öffentlich gefördert.

Fürstenried-West und Fürstenried-Ost wurden als Demonstrativbaumaßnahmen des Bundes und des Freistaates Bayern errichtet.

2.3. Städtebauliche Ausgangssituation

Im Planungsgebiet findet sich ausschließlich Geschosswohnungsbau in einer Kombination unterschiedlicher Typologien: Punkthäuser mit bis zu neun Geschossen, Zeilen sowie Zeilen mit Versätzen mit überwiegend vier Geschossen sowie ein Hochpunkt mit 14 Geschossen. Die Bebauung stammt im Wesentlichen aus der Entstehungszeit der Großwohnanlage und ist überwiegend mit Flachdächern versehen.

Die Bebauung auf Flurstück Nr. 651/13 an der Ecke Appenzeller Straße/Bellinzonastraße/Zuger Straße entstand Mitte der 1980er-Jahre; nachdem die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehenen Einrichtungen zur Kinderbetreuung nicht realisiert worden waren. Die Häuser dieser späteren Bebauung tragen Satteldächer.

Die nähere und weitere Umgebung des Planungsgebietes ist durch sehr unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Westen grenzt die Gemeinde Neuried mit einem bestehenden Grünzug und daran anschließender Wohnbebauung an.

- Nördlich der Forst-Kasten-Allee liegt das Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof" mit mehreren Spielfeldern einer Tennisanlage.
- Östlich des Planungsgebietes, entlang der Graubündener Straße, konzentrieren sich zentralörtliche Einrichtungen wie etwa eine Bezirkssportanlage, Kindertagesstätte und verschiedene schulische Einrichtungen. Am südlichen Ende der Graubündener Straße liegt der Schweizer Platz mit seinem Ladenzentrum, dem U-Bahnhof Fürstenried-West, Endhalt der Linie U3, und ein kleiner Busbahnhof.
- Zwischen dem Planungsgebiet und der Graubündener Straße liegen differenziert bebaute Nachbargrundstücke. Neben Geschosswohnungsbauten findet sich hier auch verdichteter Einfamilienhausbau in Reihenhauserzeilen und Atriumhäusern in einer Teppichbebauung.
- Südlich des Planungsgebietes, an der Südseite der Neurieder Straße, grenzt mit dem Ortsteil Maxhof ein Gebiet älterer Bebauung an, bestehend hauptsächlich aus Einzel- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

2.4. Landschaftsplanerische Ausgangssituation und Stadtklima

Das Planungsgebiet bildet einen überwiegend ebenen, zusammenhängend erlebbaren, gut durchgrüntem Raum, in den die Bebauung in einer weitgehend gleichmäßigen Streuung eingestellt ist. Die Freiräume weisen eine hohe Bedeutung als wohnungsnaher Erholungsräume auf, die den Erholungsdruck auf angrenzende naturnahe Bereiche puffern.

Ein größerer, dicht bewaldeter, auf einem Wall liegender Grünraum fasst die Westgrenze des Planungsgebietes zur Nachbargemeinde Neuried, wo er mit dem dortigen Freiraum mit Wiese und Kleingartenanlage korrespondiert. Zusammenhängende Freiräume verteilen sich über das gesamte Planungsgebiet, sind aber entlang der Straßen in Teilen durch oberirdische Stellplatzanlagen unterbrochen oder durch Tiefgaragen unterbaut.

Die Grünflächen des Planungsgebietes sind fast ausschließlich gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Die Versorgung der Anwohnerschaft mit privaten Freiflächen im Planungsgebiet ist ausreichend. Die Möglichkeiten zur Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel sind jedoch aufgrund des Umfangs und der Qualität des Angebots sehr gering und haben daher ein sehr hohes Aufwertungspotential. Den Erdgeschosswohnungen sind in Teilen kleine private Terrassen und Grünflächen vorgelagert. Das übrige Angebot an privaten Freiflächen beschränkt sich auf Balkone und Loggien.

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet selber nicht vorhanden; der Zugang zu vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Umfeld variiert innerhalb des Planungsumgriffs aufgrund der Lage und Distanz sehr stark.

Größere Baumgruppen finden sich - zusätzlich zum bewaldeten Westrand - an den übrigen Rändern des Planungsgebietes, sowohl zu den umgebenden Straßen als auch zu den bebauten Nachbargrundstücken hin. Das Innere des Planungsgebietes wird durch die großzügigen, die Gebäude umfließenden Wiesen-

flächen und darin befindlichen kleineren Baumgruppen und Einzelbäume geprägt.

Nicht nur die Forst-Kasten-Allee, auch die Graubündener Straße und die Neurieder Straße sind beidseitig mit Bäumen bepflanzt und geben der gesamten westlichen Hälfte der Großwohnanlage Fürstenried-West einen grünen Rahmen.

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Laubbäumen mit Stammumfängen von ca. 0,6 bis 1,8 m. Die Bäume und Gehölzstrukturen sind zum Großteil erhaltenswert. Im Bestand bieten die großzügigen Freiflächen, aber auch die Gebäude selber, wichtige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere für Vögel bestehen hier Brut- und Nahrungshabitate. Nördlich und nordöstlich befinden sich mehrere Biotopflächen mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Dies stellt kein Planungshindernis dar, ist aber bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist aufgrund der großen Freiflächen und der Eingrünung als klimatisch günstig zu bewerten.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Appenzeller Straße, die Bellinzonastraße und die Forst-Kasten-Allee erschlossen. Alle drei Straßen binden an die übergeordnete Graubündener Straße als zentrale Nord-Süd-Achse der Großwohnanlage Fürstenried-West an.

Der ruhende Verkehr ist derzeit auf offenen Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen untergebracht. Die Besucherstellplätze liegen im Straßenraum.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Quartier ist durch eine gestalterisch ausgeprägte Netzhierarchie gekennzeichnet. Die Appenzeller Straße übernimmt die Funktion einer Sammelstraße. Die zwischen Appenzeller Straße und den Randstraßen eingehängten untergeordneten Erschließungsstraßen sind Wohnstraßen bzw. Wohnwege. Das gesamte Quartier ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Belastung der Appenzeller Straße liegt an der Einmündung zur Graubündener Straße bei ca. 2.540 Kfz/täglich (Kfz/d) und nimmt nach Norden kontinuierlich ab auf ca. 1.650 Kfz/d zwischen Tessiner Straße und Bellinzonastraße und ca. 1.480 Kfz/d an der Einmündung zur Forst-Kasten-Allee. Die Bellinzonastraße ist mit ca. 770 Kfz/d belastet. In erster Linie aufgrund des Busverkehrs ergeben sich Schwerverkehrsanteile von ca. 6 % in der Appenzeller Straße. In der Bellinzonastraße wurde kein Schwerverkehr ($\geq 3,5$ t) festgestellt.

Die erhobenen Spitzenbelastungen betragen in der Appenzeller Straße ca. 250 Kfz/Stunde (Kfz/h) morgens und ca. 200 Kfz/h abends. Die Bellinzonastraße hat morgens eine Belastung von ca. 60 Kfz/h, abends von ca. 70 Kfz/h.

Ruhender Verkehr

Derzeit stehen innerhalb des Planungsgebietes auf oberirdischen Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen 1.068 Stellplätze zur Verfügung, die teilweise im Zuge der früheren Baugenehmigungen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze dienten. Weitere 289 Stellplätze stehen in den Straßenräumen zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nächstgelegener ÖPNV-Knoten ist der U-Bahn- und Busbahnhof Fürstenried West. Entsprechend einer ersten Voruntersuchung werden voraussichtlich etwa die Hälfte der geplanten zusätzlichen Wohnungen innerhalb eines 600 m-Radius um den U-Bahnhof Fürstenried-West liegen. Als Zubringer zur U-Bahn fungiert insbesondere die Buslinie 166, die das Planungsgebiet schleifenförmig über Graubündener Straße - Forst-Kasten-Allee - Appenzeller Straße mit fünf Haltestellen bedient. Bei einem angenommenen Haltestellenradius für Buslinien von 300 m wird das Planungsgebiet gut abgedeckt.

Die Metrobuslinie 56, die vom U-Bahnhof Fürstenried-West über Großhadern und Pasing bis zum Schloss Blutenburg führt, dient das Planungsgebiet über einen Halt an der Kreuzung Graubündener Straße/Bellinzonastraße an.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Appenzeller Straße als Erschließungsmagistrale des Wohnquartiers ist gekennzeichnet durch breite Gehwege und straßenbegleitenden Baumbestand. Radwege sind nicht vorhanden, da das gesamte Quartier als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist. Eine Fußwegeverbindung zu den im Westen angrenzenden Wohnquartieren von Neuried fehlt.

2.6. Vorbelastungen

Zur Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräusche wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt.

Verkehrslärm

Der Vorbelastung durch Verkehrslärm liegen die Verkehrszahlen des Prognose-Planfalls 2025/2030 zugrunde; das bedeutet, dass der durch die geplante Nachverdichtung ausgelöste zusätzliche Verkehr darin bereits berücksichtigt wurde.

Entlang der Neurieder Straße, der Graubündener Straße und der Forst-Kasten-Allee sind Belastungen durch Verkehrslärm vorhanden. Die höchsten Belastungen treten im Kreuzungsbereich Graubündener Straße / Forst-Kasten-Allee mit ca. 66 dB(A) tagsüber und 56 dB(A) nachts sowie an der Neurieder Straße mit ca. 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts auf.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50 bzw. 40 dB(A) tags/nachts) sowie für Allgemeine Wohngebiete (55 bzw. 45 dB(A) tags/nachts) insbesondere in straßennahen Bereichen überschritten, in weiten Teilen des Planungsgebietes (v.a. in rückwärtigen Bereichen) aber eingehalten. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts werden jedoch nur entlang der Neurieder Straße, der Graubündener Stra-

ße und Forst-Kasten-Allee erreicht; dies betrifft selbst die bestehenden Gebäude allenfalls punktuell.

Sportlärm

Des Weiteren wird das Planungsgebiet durch die Emissionen der im Norden benachbarten Tennisplätze des TSV Forstenried und durch die östlich an die Graubündener Straße angrenzende Bezirkssportanlage belastet.

Durch diese Einrichtungen bedingt liegen insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes erhöhte Immissionen durch Sportanlagenlärm vor. Die höchsten Belastungen treten rechnerisch an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeit (13.00 bis 15.00 Uhr) auf.

Im Einzelnen wurden hierfür innerhalb der Ruhezeit rechnerisch Beurteilungspegel von 56 dB(A) an den Gebäuden im Norden des Planungsgebietes sowie von 59 dB(A) an den Gebäuden an der Graubündener Straße ermittelt.

Außerhalb der Ruhezeiten ergeben sich aufgrund der rechnerischen Ermittlung an den Gebäuden im Norden des Planungsgebietes Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) und bis zu 57 dB(A) an den Gebäuden an der Graubündener Straße. Für den Fall „werktags“ wurden rechnerisch Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) innerhalb der Ruhezeit und bis zu 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit an den Gebäuden im Norden des Planungsgebietes sowie von bis 49 dB(A) innerhalb der Ruhezeit und bis zu 47 dB(A) außerhalb der Ruhezeit an den Gebäuden an der Graubündener Straße ermittelt.

Durch die Immissionen durch Sportanlagenlärm kommt es somit an einigen Gebäuden am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV für Reine Wohngebiete (50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit / 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit). Hierbei wurden bereits um 5 dB(A) erhöhte Immissionsrichtwerte aufgrund des sogenannten „Altanlagenprivilegs“ berücksichtigt.

Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung des sogenannten „Altanlagenprivilegs“ (55 dB(A) innerhalb der Ruhezeit / 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeit) werden im Norden an der Forst-Kasten-Allee geringfügig um 1 dB(A) und an der Graubündener Straße um 4 dB(A) an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit überschritten. Außerhalb der Ruhezeit können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Da im Nachtzeitraum keine Nutzung der Sportanlagen erfolgt, werden die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum (sowohl für ein Reines Wohngebiet, als auch für ein Allgemeines Wohngebiet) im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Gewerbelärm

Durch die Nutzung des Parkplatzes der Bezirkssportanlage im Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb des „Spectaculum Mundi“ kommt es zu erhöhten Gewerbelärm-Immissionen an den Gebäuden entlang der Graubündener Straße. Hierbei werden rechnerisch Beurteilungspegel von bis zu 37 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts hervorgerufen.

Somit werden tags sowohl die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete (50 dB(A)) als auch Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) deutlich unterschritten, nachts aber die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete (35 dB(A)) als auch Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) überschritten.

2.7. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt und mit der Signatur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" belegt. Der westliche Rand des Planungsgebietes ist als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Im Süden quert in Verlängerung der abknickenden Appenzeller Straße eine Örtliche Grünverbindung das Planungsgebiet (bis zum Stadtrand).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne

Die bestehende Bebauung des Planungsgebietes wurde auf Grundlage von drei Bebauungsplänen errichtet:

- Bebauungsplan Nr. 374, rechtsverbindlich seit 20.02.1968 für den nördlichen Bereich; er setzt Reine Wohngebiete, Verkehrsfläche und öffentliche Grünanlage fest.
- Bebauungsplan Nr. 535, rechtsverbindlich seit 10.11.1970 für den südlichen Bereich; er setzt überwiegend Reine Wohngebiete und im Südwesten (außerhalb des aktuellen Planungsumgriffs) eine Gemeinbedarfsfläche für eine Volksschule fest.
- Bebauungsplan Nr. 1026, rechtsverbindlich seit 20.03.1981; er umfasst das Eckgrundstück Appenzeller Straße/Bellinzonastraße/Zuger Straße und setzt ein Reines Wohngebiet fest.

Durch die Planung werden die Bebauungspläne Nr. 374 und Nr. 535 teilgeändert, der Bebauungsplan Nr. 1026 wird geändert.

3. Planungsziele

3.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele

Übergeordnetes Ziel der Entwicklung soll eine nachhaltige Verdichtung sein. Nach intensiver Analyse des Planungsgebietes wurde die vorhandene Grundstruktur als intakt und leistungsfähig erkannt. Der Städtebau lässt eine moderate Verdichtung ohne Verlust vorhandener Qualitäten zu; vielmehr können auch neue Qualitäten geschaffen werden. In diesem Sinne soll sich das künftige Entwurfskonzept als eine Weiterentwicklung vorhandener Strukturen verstehen.

Im Einzelnen werden dafür folgende wesentliche Ziele definiert:

- Nachverdichtung der vorhandenen Gebäudestruktur durch Aufstockungen und Neubauten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der gebietstypischen Gebäudestruktur;
- grundsätzlicher Erhalt der Gebietstypologie in seiner Kombination von punkt- und zeilenförmigen Gebäuden mit dem dazwischen fließenden, offenen Grünraum;
- Nachverdichtung weitestgehend unter Berücksichtigung bereits versiegelter Flächen (Aufstockung oder Verlagerung und Überbauung offener Stellplatzanlagen);
- Schaffen eines zusätzlichen vielfältigen und zeitgemäßen Wohnangebots mit 30 % gefördertem Wohnungsbau entsprechend den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung; soweit möglich Verbessern des Wohnumfelds bestehender Wohnungen;
Prüfung ergänzender Angebote für die Bewohnerschaft an geeigneten Stellen im Erdgeschoss;
- Nachweis der ursächlichen Kindertageseinrichtungen und einer Einrichtung zur Deckung des Umgebungsbedarfs innerhalb des Planungsgebietes;
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Freiraumqualitäten durch Auflösen bisheriger ebenerdiger Stellplatzanlagen, Versorgung mit multifunktionalen Flächen und durch ein qualitativvolles Angebot an Erholungs-, Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Nutzergruppen;
- Verknüpfung der Freiflächen zu einem vernetzten Freiflächensystem und Verbesserung der fußläufigen Durchquerung insbesondere nach Neuried;
- Wahrung des offenen baumbestandenen Freiflächencharakters mit Erhalt des Gehölzgürtels am westlichen Ortsrand und des überwiegenden Baumbestandes u.a. zum kleinräumigen Luftaustausch;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt;
- Nachverdichtung unter Berücksichtigung eines Konzepts im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- Verträgliche Abwicklung des Neuverkehrs im bestehenden, regionalen und örtlichen Hauptstraßennetz.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnen

Umfangreiche Voruntersuchungen und Abstimmungen haben ergeben, dass innerhalb des Planungsgebietes eine Nachverdichtung um ca. 600 Wohnungen möglich ist. Die endgültige Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten ist entwurfsabhängig und wird über das anstehende Wettbewerbsverfahren ermittelt.

Im Zuge der weiteren Planungen wird die Unterbringung ergänzender Angebote für die Bewohnerschaft (z.B. kleinere Läden für die Deckung des Bedarfs an Lebensmitteln für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, ein Café oder eine Gaststätte) an geeigneter Stelle in Erdgeschossbereichen innerhalb des Planungsgebietes geprüft.

Soziale Infrastruktur

Durch die geplanten Wohnbauflächen wird ein zusätzlicher Bedarf an Kindertageseinrichtungen ausgelöst, der durch die Ausweisung entsprechender Standorte und dazugehöriger Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes zu sichern ist. Für ca. 600 zusätzliche Wohnungen wird nach derzeitigem Kenntnisstand ein ursächlicher sozialer Infrastrukturbedarf von 49 Kinderkrippenplätzen (entspricht ca. vier Gruppen) und 105 Kindergartenplätzen (entspricht ca. vier Gruppen) ausgelöst. Bei der Planung sollten daher insgesamt drei Standorte mit jeweils zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen berücksichtigt werden. Darin enthalten ist auch ein nicht ursächlicher Umgebungsbedarf von einer Kindertageseinrichtung mit jeweils zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen.

Des Weiteren wird ein ursächlicher Bedarf von 127 Grundschulplätzen ausgelöst. Das Nachverdichtungsprojekt befindet sich im Sprengel der Grundschule an der Walliser Straße 5. Für die ansteigenden Schülerzahlen wird unter Annahme einer stufenweisen Realisierung ab 2020 ein zusätzlicher Raumbedarf an dieser Grundschule voraussichtlich ab dem Schuljahr 2022/23 notwendig. Auf dem Grundstück der Grundschule an der Walliser Straße wird derzeit keine Erweiterungsmöglichkeit gesehen. Es wird geprüft, ob der zusätzliche Raumbedarf durch Auslagerung der Mittelschule in einen Neubau auf dem Grundstück der Grundschule an der Königswieser Straße 7 geschaffen werden kann.

Als Alternative wird eine Sprengeländerung vom Grundschulsprengel Walliser Straße 5 zur Grundschule Königswieser Straße 7 geprüft, welche dann mit einem noch zu prüfenden Anbau/Umbau auf dem Schulgrundstück Königswieser Straße verbunden wäre. Entsprechende Prüfungen sind im Referat für Bildung und Sport eingeleitet.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nachverdichtung und weiterer Prognoseeckdaten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt.

Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass aus dem Vorhaben keine wesentlichen Verschlechterungen des Verkehrsablaufs zu erwarten sind. Das Straßennetz kann das ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend gut bewältigen. Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, mit Ausnahme von ggf. notwendigen Anpassungen der Grundstückserschließungen, sind daher nicht erforderlich.

Zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen bestehender Wohnungen sind für die geplante Nachverdichtung im Planungsumgriff weitere Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in Tiefgaragen nachzuweisen.

Auch unter Berücksichtigung der künftigen zusätzlichen Wohneinheiten können ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes bzw. an den jeweils angrenzenden Seiten der umliegenden Straßen nachgewiesen werden. Aufgrund der günstigen ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes wird für die

im öffentlichen Straßenraum anzubietenden Besucherstellplätze ein Angebot von einem Besucherstellplatz für ca. acht Wohnungen als ausreichend erachtet.

3.4. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm ein (siehe Ziffer 2.7).

Insbesondere aktive Schallschutzmaßnahmen sowie ein Abrücken der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur und der sehr beschränkten Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Der Schutz der geplanten Nutzungen hat daher über geeignete städtebauliche Konfigurationen, Grundrissanordnungen sowie über passive Schallschutzmaßnahmen zu erfolgen.

Die Bewältigung des erforderlichen Immissionsschutzes ist u.a. Aufgabe des geplanten Wettbewerbsverfahrens.

Dabei sollte der städtebauliche Ansatz durch eine geeignete Anordnung eventueller weiterer Baukörper auch den Schutz der Freiflächen berücksichtigen.

Notwendige Schallschutzmaßnahmen werden im anschließenden Bebauungsplanverfahren geprüft und festgesetzt.

3.5. Grünplanung

Zur Freiflächenversorgung und Durchgrünung sind im Planungsgebiet weiterhin ausreichend große, zusammenhängende Freiflächen vorzusehen, die vielfältige Nutzungen ermöglichen und durch eine prägnante Gestaltung maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung beitragen. Ziel ist es, die gebietstypischen fließenden Freiräume mit ihrem prägenden Baumbestand weitestgehend und den waldartigen Ortsrand im Westen nach Möglichkeit vollständig zu erhalten und Freiflächen zu schaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für alle Anwohner und Anwohnerinnen aufweisen. Die Grünstruktur kann durch gemeinschaftliche, aber auch zugeordnet privat nutzbare Dachgärten verbessert werden. Grundsätzlich sollen im Planungsgebiet die Freiflächen unter Wahrung ihres offenen Charakters mit gewachsenem Baumbestand multifunktional nutzbar sein und dabei den Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen gerecht werden.

Zusätzlich wird im weiteren Planungsverfahren geprüft, inwieweit hinsichtlich erforderlicher öffentlich nutzbarer Grünflächen anderweitige Möglichkeiten zur Kompensation im Umfeld bestehen oder durch Flächensicherung innerhalb des Planungsgebietes umsetzbar sind.

Die ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sollen durch Rückbau von oberirdischen Stellplatzanlagen, der die Neuversiegelung etwas kompensieren kann, Dachbegrünungen und die Anreicherung der Grünflächen mit ökologisch wirksamen Strukturen gefördert werden. Es ist auf die Verknüpfung der Grünräume, insbesondere des Ortsrandes mit der übergeordneten Grünbeziehung im

Norden und der örtlichen Grünverbindung im Süden als auch auf Wegebeziehungen insbesondere nach Neuried zu achten.

3.6. Nachhaltigkeit, Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, Gender Mainstreaming

Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Diese Bestrebungen sind Bestandteil der Leitlinie Ökologie der Stadt München. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ und die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die künftige Stadtentwicklung.

Die Planung soll nach den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens erfolgen.

Die Planung soll zudem im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Das verdichtete Planungsgebiet soll kinder- und familiengerecht sein.

4. Sozialgerechte Bodennutzung/Städtebaulicher Vertrag

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen "Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung" von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die BVK als gesetzliche Vertreterin der betreffenden Versorgungswerke hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung am 19.10.2015 erteilt.

Für das Grundstück (Flurstück Nr. 651/13) an der Ecke Appenzeller Straße/Bellinzonastraße/Zuger Straße haben die Verfügungsberechtigten die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung am 10.09.2015 erteilt.

Die "Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung" hat sich am 22.07.2015 mit der Angelegenheit befasst und einer Grundzustimmung ohne Anfangswert zugestimmt.

5. Erstinformation der Bewohnerinnen und Bewohner im Planungsumgriff

Die betroffenen Parteien wurden im November 2015 per Posteinwurf über die Planungsabsichten und das weitere geplante Vorgehen informiert.

Nach dieser Erstinformation sind zahlreiche Schreiben von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern des Anwesens Bellinzonastraße 15-21 / Appenzeller Str. 124 und 126 (Wohnungseigentümergeinschaft WEG) beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, im Büro des Oberbürgermeisters, dem Bezirksausschuss und verschiedenen Mitgliedern des Stadtrates eingegangen.

Das o.g. Grundstück befindet sich im Eigentum einer WEG. Zwei Eigentümer der WEG streben unter Berufung auf ein Sondernutzungsrecht, das ihrer Einheit zugeordnet ist, die Errichtung eines Gebäudes nördlich der Zuger Straße an. Frühere Bestrebungen dort im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1026, der dort keinen Bauraum vorsieht, einen positiven Vorbescheid zu erwirken, waren gescheitert. Es ist anzunehmen, dass die anderen Parteien der WEG davon ausgingen, dass möglicherweise insoweit von dem Vorhaben Abstand genommen wurde.

Auch der Verwalter der WEG und der örtliche Bezirksausschuss 19 (Anlage 5 dieser Beschlussvorlage) haben sich schriftlich gegen eine Nachverdichtung auf dem Grundstück der WEG (Flurstück Nr. 651/13) und damit gegen eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1026 ausgesprochen.

Zudem wurden in diesen Schreiben Bedenken wegen des möglichen Verlusts von vorhandenen Freiflächen und des Grünbestandes im rückwärtigen Grundstücksbereich des o.g. WEG-Grundstücks und damit ein Verlust an Wohn- und Lebensqualität beklagt. Außerdem sei eine Reduzierung der Freiflächen im rückwärtigen Bereich auch mit einem Wegfall von Lebensraum verschiedener Tierarten verbunden. Auch ein drohender Wertverlust eigens zur Altersvorsorge erworbener Eigentumswohnungen wird befürchtet, u.a. da ein geplanter Neubau im südlichen Teilbereich des WEG-Grundstücks zu einer Verschattung bestehender Wohnungen führen könnte.

Ungeachtet dieser dargestellten Beschwerdesituation sind noch Klärungen im Hinblick auf das Sondernutzungsrecht und mögliche privatrechtliche Auseinandersetzungen erforderlich.

Zudem hat sich zwischenzeitlich die Bürgerinitiative „Pro-Fürstenried“ gegründet, die sich im Zusammenhang mit den geplanten Nachverdichtungen als „Bürgerinitiative für Lebensqualität in Fürstenried“ engagiert.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen, Verfahren

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu gewährleisten, soll durch die BVK in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein nichtoffener, anonymer städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb gemäß Richtli-

nie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt werden. Die in dieser Vorlage dargestellten Rahmenbedingungen und Planungsziele sollen in der Aufgabenstellung des Wettbewerbsverfahrens berücksichtigt werden.

Aufgrund der dargestellten Beschwerdesituation in Bezug auf das Grundstück der WEG wird vorgeschlagen, vorerst die weitere Planung und das beabsichtigte Wettbewerbsverfahren auf die Grundstücke der Bayerischen Versorgungskammer zu beschränken. Dies ist möglich, da für die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf o.g. Grundstück sowohl städtebaulich als auch privatrechtlich kaum planerische Spielräume bestehen. Bis zum Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses soll der weitere Planungsumgriff endgültig geklärt werden. Einstweilen verbleibt auch das Grundstück der WEG im Umgriff des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses.

Zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss und vor der Auslobung des Wettbewerbs ist seitens der BVK eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung geplant, in der über das Vorhaben informiert wird und Anregungen vorgebracht werden können, die in das geplante Wettbewerbsverfahren einfließen sollen.

Zur Teilnahme am Wettbewerb sollen zehn interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Architektur/Stadtplanung und Landschaftsplanung eingeladen werden.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk als Fachpreisrichterin sowie Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als stimmberechtigter Sachpreisrichter, sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19 vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird die Öffentlichkeit über das Ergebnis informiert.

Das Wettbewerbsergebnis soll die Grundlage für das nachfolgende Bebauungsverfahren bilden.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Es soll geprüft werden, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring durchgeführt werden kann. Das weitere Bebauungsplanverfahren soll entsprechend dem Ergebnis dieser Prüfung fortgeführt werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2 und 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung mit Schreiben vom 10.12.2015 angehört und hat sich in der Sitzung vom 02.02.2016 mit der Planung befasst und Stellung genommen (s. Anlage 5).

Entsprechend der Behandlung der Stellungnahme des BA wurden im Vortrag der Referentin ebenfalls redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Der Bezirksausschuss bewertet die Vorlage zur Weiterentwicklung in Fürstenried West insgesamt positiv und nimmt zum vorliegenden Entwurf bezüglich der Nachverdichtung auf dem Grundbesitz der Bayerischen Versorgungskammer und im Umgriff des bisherigen Bebauungsplans Nr. 1026 wie folgt Stellung:

Zu den im Einzelnen angesprochenen Themen äußert sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt:

Planungsumgriff

Das Grundstück Flurnummer 651/13 /Bebauungsplan Nr. 1026 solle aus verschiedenen Gründen (Verzug durch Einwendungen aus der Eigentümergemeinschaft, hoher planerischer Aufwand für untergeordneten Planungsanteil, Baumbestand) aus dem Planungsumgriff genommen werden.

Auf die Ausführungen unter Buchstabe B) der Beschlussvorlage wird verwiesen. Das Grundstück Flurnummer 651/13 /Bebauungsplan Nr. 1026 bleibt demnach im Umgriff dieses Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses, die weiteren Planungsschritte werden sich jedoch bis zu einer endgültigen Klärung auf die Grundstücke der Bayerischen Versorgungskammer beschränken.

Bebauung

- Anzahl der Wohneinheiten

Zum Wunsch des BA, den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss und den nachfolgenden Wettbewerb im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten flexibel zu fassen, kann Folgendes ausgeführt werden:

Eine erste Machbarkeitsstudie, die in Vorbereitung des vorliegenden Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses erstellt wurde, hat gezeigt, dass innerhalb des Planungsgebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Grün- und Freiflächenangebotes ca. 600 neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Dabei wurde von einer Aufstockungen von Bestandsgebäuden an geeigneten Stellen und einer Neubebauung großteils auf bisher ohnehin durch oberirdische Stellplätze belegten Flächen ausgegangen. Die überschlägige

Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale war insbesondere auch erforderlich, um die Planungsanforderungen (Verkehr, Lärm, soziale Infrastruktur, Freiflächen) vorab klären zu können.

Dennoch stellt die Maßgabe von „ca. 600 Wohneinheiten“ kein Mindestmaß dar, das es zu erreichen gilt. Vielmehr ist dies als Orientierungsrahmen für den Wettbewerb zu verstehen, auf die aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auch nicht verzichtet werden kann, um die Vergleichbarkeit der Arbeiten im Rahmen des Wettbewerbes zu gewährleisten. Letztendlich ist im Rahmen des geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes ein verträgliches Nutzungsmaß zu ermitteln. Das Preisgericht kann und soll hierzu Empfehlungen als Grundlage der weiteren Planungen aussprechen.

- GFZ/GRZ

Zu den Äußerungen des BA zu Dichte und Versiegelung im Planungsgebiet (GFZ von 1,2 als Orientierungsrahmen der Wettbewerbsausschreibung, Angabe der in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Dichte) wird folgendermaßen Stellung genommen:

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Nrn. 374, 535 und 1026) weisen Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,7 bis 1,2 (im Schnitt ca. 0,9) auf. Zwar ist es (abhängig vom Umfang der erforderlichen Freiflächen, die als private Freiflächen oder öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden sollen) durchaus möglich, dass sich im Ergebnis eine durchschnittliche GFZ im Bereich von 1,2 ergibt; aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sollte dies jedoch keine Richtschnur für den Wettbewerb darstellen. Vielmehr ist im Rahmen des Wettbewerbes differenziert zu prüfen, wo und wie eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden kann. Die sich hieraus ergebende GFZ allein ist hierfür kein geeignetes Kriterium.

- Anordnung

Aus Sicht des BA sollte die Nachverdichtung hauptsächlich durch Aufstockung bestehender Baukörper und die Überbauung bestehender eingeschossiger Tiefgarageneinfahrten erfolgen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht davon aus, dass der BA sich hiermit auf die angestrebte Überbauung ebenerdiger offener Stellplatzanlagen, die in Tiefgaragen verlagert werden sollen, bezieht. Unter dieser Voraussetzung kann dem aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden, da dies die in Hinblick auf Versiegelung verträglichste Nachverdichtung ermöglicht. Des Weiteren ist es insbesondere auch Aufgabe des Wettbewerbes, für darüber hinaus vorgeschlagene Neubauten verträgliche Standorte zu ermitteln. Hierbei kann durchaus der vom BA vorgeschlagene Planungsansatz – zusätzliche Baukörper in Straßennähe vorzusehen um rückwärtige Freiflächen, Grünzüge und Baumbestand zu schützen – eine mögliche Strategie sein. Die vielversprechendste und verträglichste Strategie soll endgültig im Rahmen des Wettbewerbes ermittelt werden.

Hinsichtlich der Forderung des BA sicher zu stellen, dass zusätzliche Wohngebäude (entsprechend der Studie zur langfristigen Siedlungsentwicklung) in einem Radius von 600 m bzw. 800 m zur U-Bahn-Station vorgesehen werden sollen, kann ausgeführt werden, dass

sich beinahe das gesamte Planungsgebiet in einem Radius (Luftlinie) von 800 m zur U-Bahn-Station befindet. Dies stellt ein wesentliches Kriterium für die grundsätzliche Eignung des Quartiers zur Nachverdichtung dar. Darüber hinaus sollen keine weiteren Planungsziele für den Wettbewerb formuliert werden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Zur geforderten Sicherstellung der Einhaltung der Regeln der Sozialgerechten Bodennutzung wird ausgeführt, dass im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten, der BVK und den Verfügungsberechtigten für das Grundstück (Flurstück Nr. 651/13 eine Grundzustimmung zur Anerkennung der „Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung“ abgegeben wurde. Auf Ziffer 4 dieser Beschlussvorlage wird verwiesen. Entsprechend kommen die üblichen Anforderungen zum geförderten Wohnungsbau (30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts) zur Anwendung. Darüber hinaus sind Aussagen zur Umsetzung des freifinanzierten Wohnanteils durch die Planungsbegünstigten seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht möglich.

Verkehr

Auf den Wunsch nach Realisierung eines Mobilitätskonzepts zur Bewältigung des hohen Zuwachses der Einwohnerschaft im Planungsbezirk kann geantwortet werden, dass entsprechende Konzepte grundsätzlich vom Grundstückseigentümer erstellt und umgesetzt werden. Die Landeshauptstadt München begrüßt die Entwicklung und Durchführung eines entsprechenden Mobilitätskonzepts im Plangebiet. Die formulierten Wünsche wurden daher an die Entwickler weitergegeben. Vorgelegte Entwürfe von Mobilitätskonzepten können von der Abteilung Verkehrsplanung im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens geprüft werden.

- ÖPNV

Zum Umgang mit den zukünftigen Zuwächsen im Einzugsbereich der U 3, die aufgrund verschiedener Planungen („Am Südpark“, Campus Süd, Ratzingerplatz) zu erwarten sind, sowie zu Möglichkeiten der Entlastung der U 3 durch einen Regionalzughalt an der Poccistraße wird ausgeführt, dass das Fahrplanangebot der U-Bahn kontinuierlich durch die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) auf notwendige Verdichtungen hin überprüft wird. Die Linie U 3 bedient den U-Bahnhof Fürstenried West werktags im 10-Minuten-Takt. Zur Hauptverkehrszeit wird dieser auf einen 5-Minuten-Takt verdichtet. Nach Aussage der MVG ist eine Taktverdichtung auf dem Ast der U 3 Süd in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Zudem wird die Entwicklung von 600 Wohneinheiten für die Auslastung der Linie U 3 von der MVG als unkritisch gesehen.

Der Regionalzughalt Poccistraße ist Bestandteil des Bahnknotenkonzeptes sowie des 13-Punkte-Sofortprogramms der Bayerischen Staatsregierung. Die Planungen haben auf Basis der sog. „Verkehrlichen Aufgabenstellung (VAST)“ der Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH begonnen. Die Realisierung wird von Seiten des Freistaats Bayern ab 2020 angestrebt.

- Individualverkehr

Zur Forderung nach notwendig werdender Anpassung der Straßeninfrastruktur, Erweiterung der P+R-Anlage Fürstenried West und Festlegung eines Stellplatzschlüssels von 1,0 für die Neuplanung wird geäußert, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen Verschlechterungen des Verkehrsablaufs festgestellt werden konnten. Dies hat die vom Grundstückeigentümer vorgelegte und mit den Fachreferaten der Landeshauptstadt München abgestimmte Verkehrsuntersuchung für das Straßennetz sowie für die signalisierten und nicht signalisierten Knotenpunkte dargelegt.

Zur Erweiterung der P+R-Anlage Fürstenried West kann geantwortet werden, dass die aus der hohen Auslastung resultierenden Engpässe dieser P+R-Anlage der Abteilung Verkehrsplanung seit langer Zeit bekannt sind. Leider lässt die bauliche und räumliche Situation vor Ort keine Kapazitätserweiterung im Bereich des Parkplatzes bzw. der Tiefgarage zu. Die einzige Möglichkeit, entlang der U-Bahnlinie U 3 weitere P+R-Stellplätze zu errichten, besteht im Zuge der notwendigen Neuerrichtung der P+R-Anlage Aidenbachstraße.

Unabhängig hiervon sind für die geplante Nachverdichtung künftig im Planungsumgriff Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (i.d.R. pro Wohnung ein Stellplatz) nachzuweisen. Im Zuge der weiteren Planungen werden auch ausreichend Kapazitäten für Besucherstellplätze nachgewiesen.

Soziale Infrastruktur

Schulen

Zum Thema ausreichender und ortsnaher Deckung des Mehrbedarfs an den verschiedenen Schularten und deren rechtzeitiger Sicherstellung wird darauf verwiesen, dass die aus dem Nachverdichtungsprojekt resultierenden erhöhten Schulbedarfe in allen Schularten (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium) bei der Planung geprüft und Lösungswege aufgezeigt werden. Während bei der Grundschulversorgung eine ausreichende, ortsnahe Unterrichtsmöglichkeit gegeben sein muss, werden die Schulbedarfe im Bereich der weiterführenden Schulen in einem erweiterten räumlichen Kontext betrachtet.

Nahversorgung

Auf den Wunsch nach Ermöglichung und Realisierung von geeigneten Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf und nach Einkehrmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes wird ausgeführt, dass dieses Anliegen an die BVK herangetragen wird. Im weiteren Verfahren wird dann geprüft, ob an geeigneten Stellen in den Erdgeschossen von geplanten Gebäuden ggf. Angebote für die Nahversorgung, wie z.B. Bäcker, kleines Café und eine Gaststätte untergebracht werden können.

Grünflächen

Zur Stellungnahme des BA im Hinblick auf Baumbestand und -erhalt, Biotopflächen, Straßenraumbepflanzung, Gestaltung und Nutzung der Dachräume, Freizeitnutzung, Freiflächenaufwertung und Fassadenbegrünung sowie Aufnahme von wertvollen bestehenden Grünbestandteilen in die Wettbewerbsauslobung wird folgendermaßen Stellung genommen:

Der Erhalt der wertvollen Baum- und Gehölzbestände ist ein formuliertes landschaftsplanerisches und grünordnerisches Ziel. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen generell, soweit möglich, minimiert werden. Erforderliche unvermeidbare Eingriffe sind durch Neupflanzungen oder anderweitige Maßnahmen zu kompensieren. Die Berücksichtigung der o.g. Planungsziele ist Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Eingriffe in die Biotope außerhalb des Planungsumgriffs sind nicht vorgesehen. Die Aufwertung der Freiflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist Ziel des Aufstellungsbeschlusses und im Wesentlichen durch die Änderung des Bebauungsplanes realisierbar. Die Prüfung der Möglichkeiten zur Ausgestaltung der Dachflächen für gemeinschaftliche Nutzungen sowie intensiver Fassadenbegrünungen erfolgt im Rahmen des Wettbewerbs.

Insofern spiegeln die Wünsche und Anregungen des Bezirksausschusses die Planungsinteressen des Aufstellungsbeschlusses wider und werden im weiteren Verfahrensablauf, soweit möglich, berücksichtigt.

Eingriffe in die Ausgestaltung des Straßenraumes zur Aufnahme weiterer Baumpflanzungen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachreferaten im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ökologie

Dem ganzheitlichen Erhalt und der Sicherung von bestehenden, ökologisch wertvollen Bereichen, Biotopen und Grünverbindungen sowie der Einholung artenschutzrechtlicher Gutachten wird folgendermaßen Rechnung getragen:

Der Erhalt ökologisch wertvoller Bereiche (insbesondere der Gehölzkulisse im westlichen Randbereich zu Neuried sowie der Biotope, die jedoch außerhalb des Planungsumgriffs liegen) ist ein wesentliches landschaftsplanerisches Ziel. Unvermeidbare minimale Eingriffe, zum Beispiel Wegeverbindungen durch die wertvolle Gehölzkulisse, müssen minimiert werden und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die Berücksichtigung der o.g. Planungsziele sind Grundlage des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs. Mögliche Auswirkungen auf die Biotope außerhalb des Planungsumgriffs sind im Rahmen der Gutachten zu prüfen. Eingriffe in diese Biotope sind nicht vorgesehen.

Insofern spiegeln die Wünsche und Anregungen des Bezirksausschusses die Planungsinteressen des Aufstellungsbeschlusses wider.

Die Erstellung artenschutzrechtlicher Gutachten ist unabdingbar zur artenschutzrechtlichen Prüfung und Bewertung des Vorhabens regelmäßig vorzulegen. Diese sind im weiteren Verlauf des Verfahrens zu erstellen. Sofern unvermeidbare Auswirkungen der Planungen erkennbar werden, müssen die erforderlichen Maßnahmen aufgrund der gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

Energetische Optimierung

Zum Wunsch nach Optimierung als Grundpfeiler der Planung und rechtzeitiger Sicherung von Energiegewinnung und -einsparung wird ausgeführt, dass es ein Planungsziel ist, bei einer künftigen Planung ein Konzept im Sinne der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu entwickeln.

Der Wunsch des Bezirksausschusses eine nachhaltige Ausstattung im eigenen, langfristigen, wirtschaftlichen Interesse und im Sinne der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen wird der Stellungnahme des BA entsprechend an die Planungsbegünstigten weitergegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können hierzu nur eingeschränkt Festsetzungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Anwohnerbeschwerden

Der Bezirksausschuss hat seiner Stellungnahme insgesamt 17 Schreiben betroffener Bürgerinnen und Bürger als Anlage beigefügt. Diese Bürgerschriften wurden nicht in die Anlage 5 dieser Beschlussvorlage aufgenommen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Schreiben beziehen sich allesamt auf die im Bereich Appenzeller Straße/Bellinzonastraße (Flurstück 651/13) vorgesehene Nachverdichtung, nur eines dieser Schreiben spricht sich zusätzlich auch gegen eine Nachverdichtung der Grundstücke der BVK aus. Ein weiteres Schreiben wurde vom Verwalter der WEG verfasst, der sich stellvertretend für die WEG-Mitglieder (mit Ausnahme von 2 Stimmen) gegen eine Nachverdichtung im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1026 ausspricht.

Bei den übermittelten Schreiben handelt es sich teils um die oben bereits erwähnten Schreiben. Einem Anwohnerschreiben an den BA sind Dokumente zur Behandlung eines Vorbescheidsantrags aus früheren Jahren im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1026 sowie die anlässlich der Neuplanung ergangenen Schreiben der Bauherren zur Miteigentümergeberinformation (Grundstück Flurnummer 651/13) und zur Mieterinformation angefügt.

Soziales Leben

Aus Sicht des BA ist darauf zu achten, dass insbesondere auch eine Aufwertung von sozialer Infrastruktur und Barrierefreiheit erfolgt und die Transparenz und Bürgerbeteiligung in allen Verfahrensschritten weiterhin gewährleistet ist. Positiv bewertet hat der BA das Vorhaben der BVK, neben der bestehenden Mieterschaft auch weitere Akteure des öffentlichen Lebens in die Planungen einzubeziehen. Das Ziel der umfangreichen Aufwertung und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die BVK (entsprechend deren Pressemeldung) begrüßt der BA.

Dazu wird ausgeführt, dass es ein formuliertes Planungsziel ist, dass die beabsichtigte Planung den typischen Ansprüchen verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion entsprechen soll. Darüber hinaus sind bei aktuellen Pla-

nungen und Bauvorhaben ohnehin in den letzten Jahren erhöhte Anforderungen an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Um frühzeitig die Bedarfe unterschiedlicher Nutzergruppen in der Planung berücksichtigen zu können ist nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat eine Öffentlichkeitsveranstaltung vorgesehen, bei der Wünsche und Anregungen zur künftigen Planung vorgebracht werden können, die dann bereits in die Auslobung des beabsichtigten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes einfließen können.

Darüber hinaus werden Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen des § 3 BauGB während des Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Ergänzend hierzu wird auf Buchstabe B) dieses Beschlusses verwiesen.

Kunst am Bau

Der Wunsch der Prüfung, ob Kunst am Bau, z. B. ein Street Art Projekt realisierbar wäre, wird an die Planungsbegünstigten weitergegeben und im Zuge des weiteren Planungsverfahrens geklärt.

Der BA 19 bedanke sich beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Fristverlängerung und bei dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass sie bereits im Vorfeld aufgetretene Fragen in einem Gespräch mit dem BA 19 beantwortet haben.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 3 „Planungsziele“ genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen werden der Öffentlichkeitsveranstaltung und dem Wettbewerb zugrunde gelegt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.10.2015, M = 1 : 5.000 schwarz umrandete Gebiet Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich), Stadtgrenze (östlich) ist unter Teiländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 374, 535 und Änderung des Bebauungsplans Nr. 1026 ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Es besteht Einverständnis, dass durch die Bayerische Versorgungskammer für ihre Flächen in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt wird.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als stimmberechtigter Sachpreisrichter, sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewendet werden kann und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung das Bauleitplanverfahren zu betreiben.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V
zur weiteren Veranlassung.

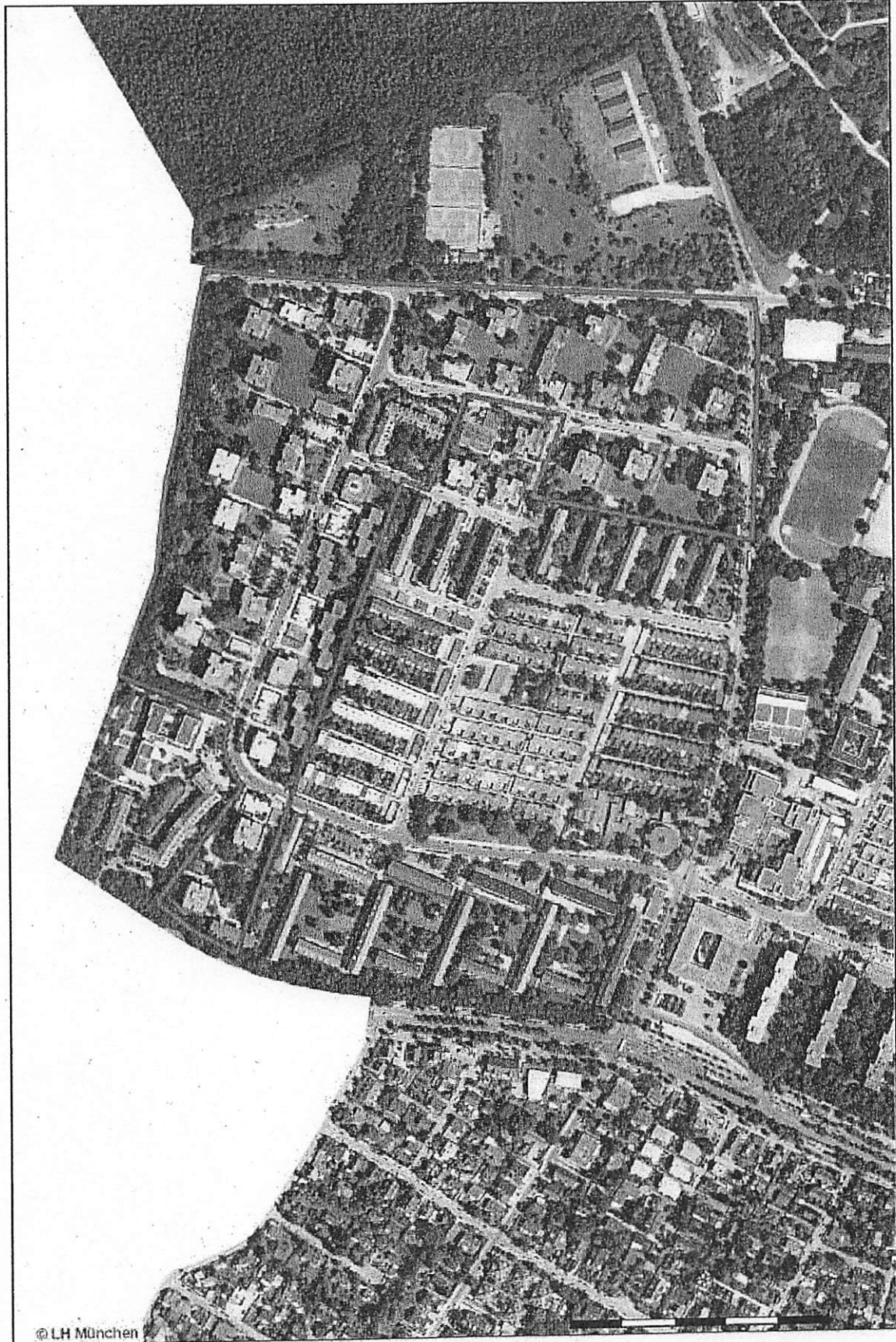
Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

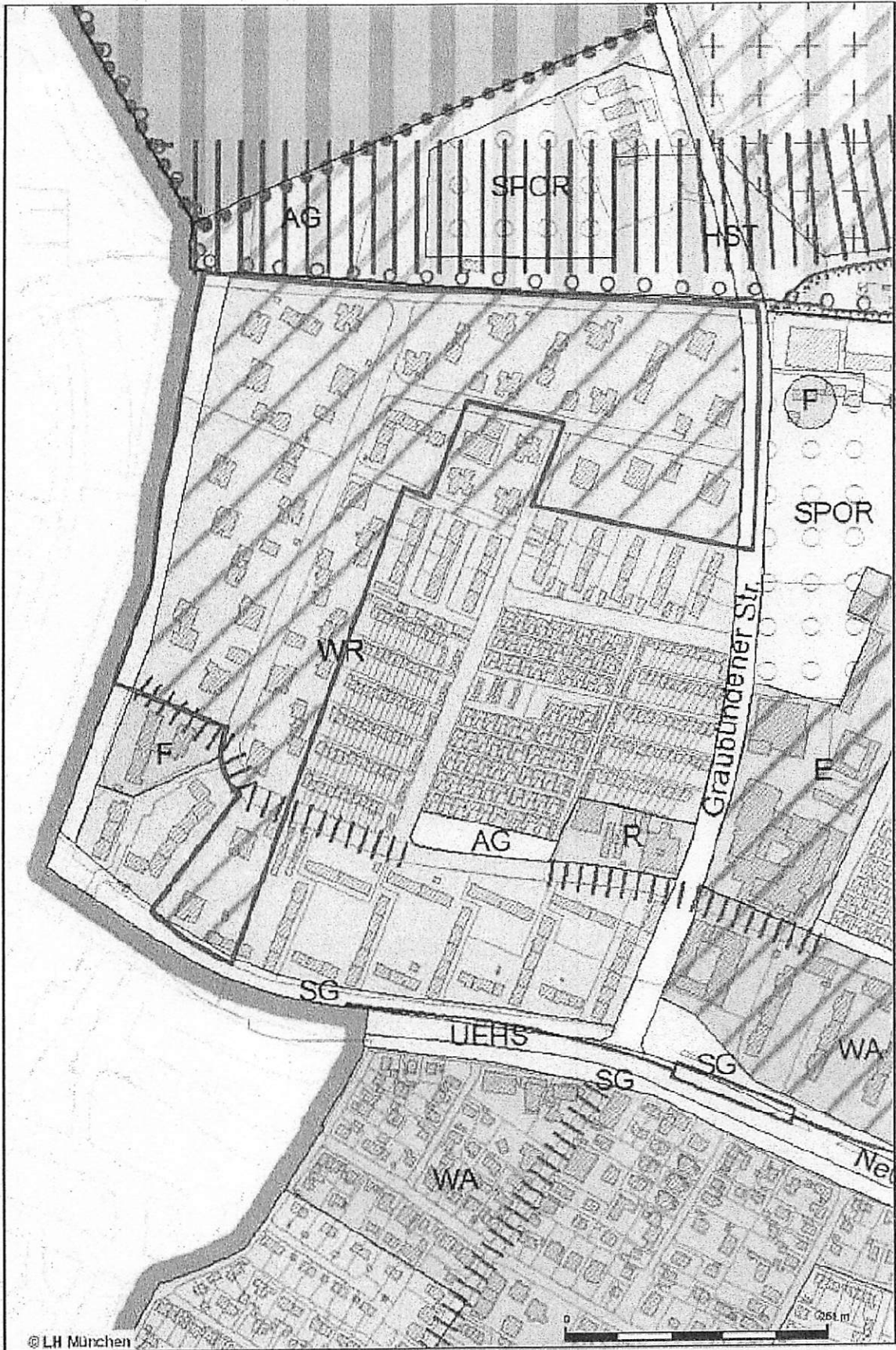
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

ANLAGE 2

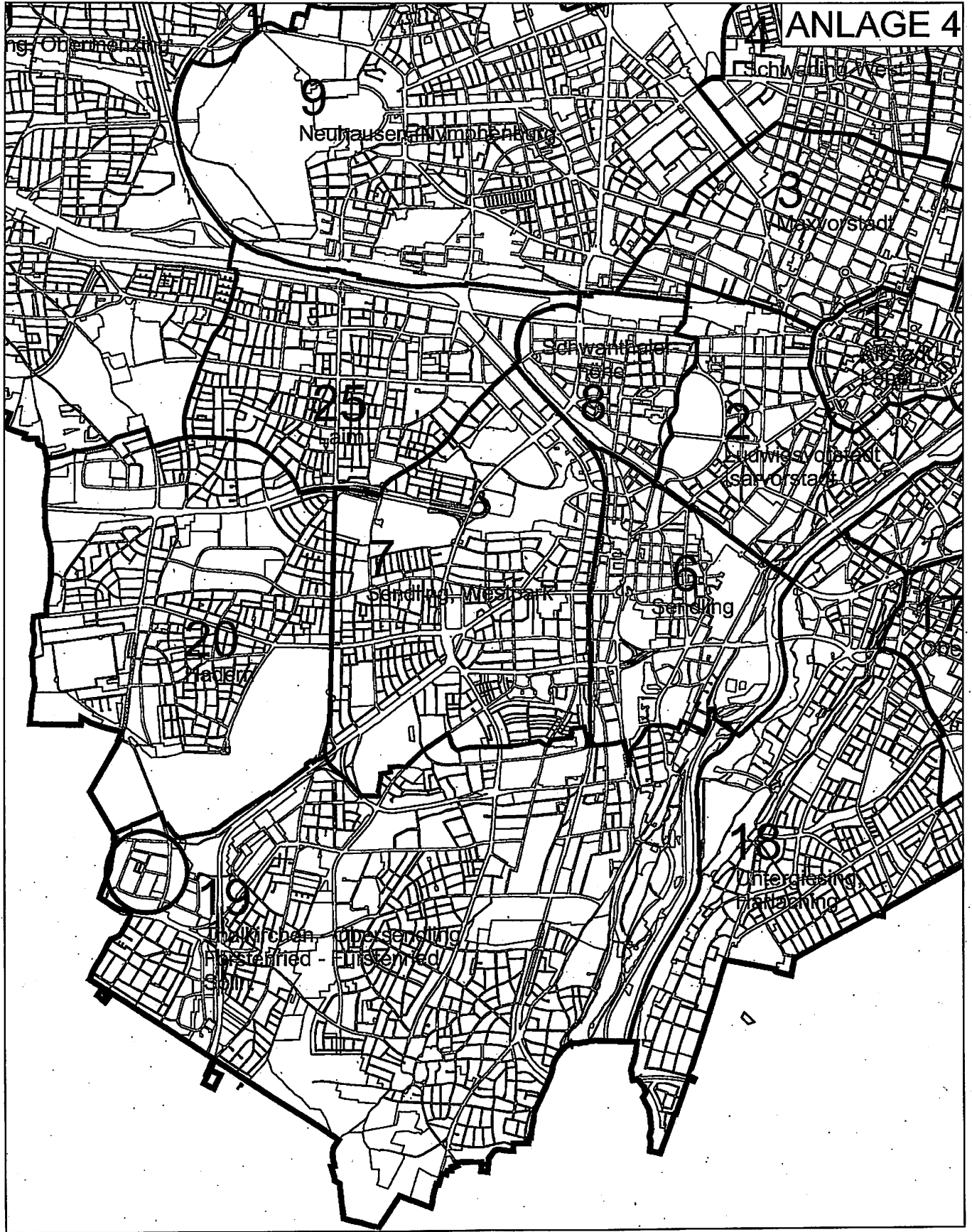


ANLAGE 3



Ausschnitt derzeit geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und Umgriff des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

ANLAGE 4



BEZIRKSÜBERSICHT



1:50000



LAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes
Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -
Fürstenried - Solln



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle Söd. Meindlstr. 14, 81373 München

Vorsitzender
Dr. Ludwig Weidinger

An das
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsstelle:
Meindlstr. 14, 81373 München
Telefon: (089) 233-33883
Telefax: (089) 233-33885
E-Mail: ba19@muenchen.de
www.ba19.de

PLAN – HA II – 33V

PLAN – HA II – 33P

München, 02.02.2016

Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Grünordnung Fürstenried West Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss

Vorwort

Der Bezirksausschuss 19 bewertet die Vorlage zur Weiterentwicklung in Fürstenried West insgesamt positiv. Er nimmt zum vorliegenden Entwurf bezüglich der Nachverdichtung auf dem Grundbesitz der Bayerischen Versorgungskammer und im Umgriff des bisherigen Bebauungsplans 1026 wie folgt Stellung:

Planungsumgriff

Die Nachverdichtung im Umgriff des Bebauungsplans 1026 sollte in einem abgetrennten Verfahren betrachtet werden. Dem BA 19 ist nicht ersichtlich, warum ein viel kleinerer Bebauungsplan, der gerade 3,8% des Gesamtumgriffs ausmacht, der eine andere Struktur und andere Architektur (Satteldächer) aufweist, der andere Interessen beinhaltet und wenig städte- und landschaftsplanerische Gestaltungsmöglichkeiten bietet, in den Planungsumgriff eingegliedert wurde. Der BA 19 befürchtet durch die Wahl des jetzigen Gesamtumgriffs der Planungen die qualitätsvolle und zeitnahe Nachverdichtung auf dem Areal der BVK zu gefährden. Bereits im Entwurf der Beschlussvorlage werden deutlich kritische Stimmen aus der Eigentümergeinschaft benannt. Es ist somit höchst zweifelhaft, dass etwaige Nachverdichtungspläne im Umgriff des Bebauungsplans 1026 jemals realisiert werden. Blicke der bislang geplante Umgriff inklusive des Bebauungsplans 1026 erhalten, so ist trotz der Ausschöpfung des bestehenden Baurechts und der mangelnden Größe des Grundstücks, damit zu rechnen, dass alle Architektenentwürfe

auf dem Grundstück überproportionale Nachverdichtung vorsehen werden, da sie sich gegenüber dem zweiten Investor "verpflichtet" fühlen. Selbst wenn ein Architektenbüro zu dem Schluss kommen sollte, dass es städteplanerisch sinnvoller wäre, das Grundstück von weiterer Bebauung freizuhalten, wird es nie mit einem solchen Vorschlag in den Wettbewerb gehen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück hochwertiger Baumbestand zu finden ist, der einen von Süden kommenden Grünzug erkennen lässt.

Der BA 19 fordert unbedingt das Grundstück Flurnummer 631/51 (Bebauungsplan 1026) aus dem Planungsumgriff auszunehmen. Folgende Gründe sprechen dafür:

- die Architekturbüros wären im Wettbewerb mit einer für die Gesamtlösung unbedeutenden, aber für das konkrete Einzelgrundstück entscheidenden Zusatzaufgabe belastet
- eine erhebliche Anzahl von Einwendungen von Eigentümern könnte das gesamte Verfahren erheblich verzögern

Bebauung

Anzahl der Wohneinheiten

Der BA hält eine Nachverdichtung in Fürstenried West für sinnvoll und möglich. Er lehnt allerdings die vorgesehene Festlegung auf "ca. 600 Wohneinheiten" als verbindlichen Eckdatenbeschluss ab und fordert den Stadtrat auf, diese Festlegung als Ausgangsbasis für den Wettbewerb nicht zu beschließen. Im Vortrag der Referentin wird mit keinen Argumenten inhaltlich dargelegt, wie man auf diese Größenordnung kommt, es werden nur "umfangreiche Voruntersuchungen und Abstimmungen" angeführt, aber deren Inhalt mit Ausnahme des Verkehrsgutachtens nicht erwähnt.

GFZ/GRZ

Das Wohngebiet bezieht seine Qualität durch die freien grünen Flächen als Ausgleich für die höhere Bebauung. Da zudem die reine Wohnungsanzahl kaum etwas über die Versiegelung, bzw. die Dichte der Bebauung und die Qualität der Grünflächen aussagt, sollte die GFZ als Richtwert in der Wettbewerbsausschreibung festgelegt werden. Der Bezirksausschuss spricht sich dafür aus, sich im gesamten Planungsumgriff an einer GFZ von 1,2 zu orientieren.

Der BA fordert das Planungsreferat auf, die Vorlage zu ergänzen um die Angabe der Dichte und der Versiegelung des Planungsgebiets aufgrund der bestehenden Bebauungspläne.

Anordnung

Die Nachverdichtung sollte hauptsächlich durch Aufstockung bestehender Baukörper und die Überbauung bestehender eingeschossiger Tiefgarageneinfahrten erfolgen. Zusätzliche Baukörper sollten in Straßennähe entstehen, um die rückwärtigen Freiflächen, den schützenswerten Baumbestand an den Grenzen des Umgriffs, sowie die Grünzüge als Lebens- und Erholungsraum zu erhalten und zu schützen.

Es ist sicher zu stellen, dass die vorgesehenen zusätzlichen Wohngebäude weitgehend so positioniert sind, wie es die Studie zur langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) vorsieht: 600 m bzw. 800 m zur U-Bahn-Station Fürstenried West.

Die neuen Tiefgaragen sind unterhalb der Baukörper zu legen um einer weiteren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Bezirksausschuss geht davon aus, dass im Bereich der Bayerischen Versorgungskammer nahezu ausschließlich Mietmodelle zum Tragen kommen.

Falls das Gebiet des jetzigen Bebauungsplans 1026 nicht wie gefordert aus dem Planungsumgriff ausgenommen wird, ist sicher zu stellen, dass die Regeln der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) auch dort vollumfänglich eingehalten werden.

Der BA fordert das Planungsreferat den Punkt um die Angabe zu ergänzen, dass alle Grundstückseigentümer im Planungsgebiet ihre Grundzustimmung zur SoBoN wirksam erteilt haben.

Verkehr

Da man von einer fast 40%igen Steigerung der Einwohnerschaft im Planungsumgriff ausgehen kann, ist die Entwicklung und Durchführung eines entsprechenden Mobilitätskonzepts unerlässlich. Ziel muss es sein, den Neubürger*innen mit Einzug entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Dazu gehören Car-Sharing-Angebote, in die Tiefgaragen integrierte Ladestationen für E- und Hybridautos, ein preiswertes Kennenlernangebot der MVG für die Nutzung des ÖPNV, Hinweise zur Verkehrsbelastung des 19. Stadtbezirks und weitere Informationen über und Angebote für die Möglichkeiten der Mobilität im Umweltverbund.

ÖPNV

Bei der Planung ist zudem zu berücksichtigen, dass die U3 (Endstation Fürstenried West am Schweizer Platz) in naher Zukunft durch die Neubaugebiete „Am Südpark“, Campus Süd sowie die Planungen am Ratzinger Platz noch stärker belastet werden wird. Daher sind nicht die aktuellen Werte entscheidend, sondern die sich in den nächsten Jahren ergebenden Zuwächse im Einzugsbereich der U3. Der BA 19 sieht daher einen Regionalzughalt an der Poccistraße als zentralen Bestandteil zur kurzfristigen Entlastung der U3.

Individualverkehr

Da der motorisierte Individualverkehr bei einer Bevölkerungszunahme um fast 40% im Planungsgebiet massiv ansteigen wird, sind insbesondere die Straßenkreuzungen Appenzeller Straße / Graubündener Straße und Graubündener Straße / Neurieder Straße / Busbahnhof den steigenden Anforderungen anzupassen.

In der Gegend um den Schweizer Platz in der Nähe des Planungsgebiets suchen Pendler bevorzugt Parkplätze, sodass von dort ein erheblicher Parkdruck ausgeht und der BA 19 diesbezüglich in den letzten Jahren schon mehrfach um Abhilfe gebeten worden ist. Deshalb ist eine Erweiterung der P&R Anlage Fürstenried West anzustreben.

Der Stellplatzschlüssel im Bestand beträgt ca. 0,7. Für die neu zu bauenden Wohnungen ist deshalb unbedingt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 einzuhalten.

Soziale Infrastruktur

Schulen

Das Referat für Bildung und Sport wird aufgefordert, nach Beschluss des Stadtrates zur genannten Vorlage mit der Planung ausreichender, ortsnaher Unterrichtsmöglichkeiten in allen Schulzweigen (Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien) zu beginnen. Die Entwicklung im Planungsgebiet und die daraus resultierenden Schulbedarfe sind bei weiteren Projekten der Nachverdichtung im Münchner Süden einzuplanen. Die entsprechenden Kapazitäten müssen mit Einzug der neuen Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Daher sind in den Referaten entsprechende Planungs- und Durchführungskapazitäten einzuplanen und bereitzustellen.

Nahversorgung

Der kleinteilige Einzelhandel an der Unterwaldenstraße kann nicht den zusätzlichen, täglichen Bedarf der zukünftigen Bewohner*innen decken. Deshalb sind zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf notwendig. Zumindest sollten in den bestehenden und zu errichtenden Erdgeschossen die Bedarfe des kleinteiligen Einzelhandels, wie Bäcker, kleinere Cafés und eine Gaststätte, mit bedacht werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist zu gewährleisten.

Grünflächen

Wertvolle Baumbestände und Biotopflächen im Planungsgebiet müssen unangetastet bleiben.

Die Schaffung bzw. der Erhalt des Alleecharakters entlang den Straßen im Planungsgebiet ist anzustreben.

Die unbewaldeten Freiflächen im Planungsumgriff benötigen eine dringende Aufwertung hinsichtlich Ihrer qualitativen Ausstattung. Gleichzeitig sind sie insbesondere im rückwärtigen Bereich, wo sie eine hohe Nutzungsdichte aufweisen, flächenmäßig zu erhalten. Hier begrüßt der Bezirksausschuss die vom Planungsreferat benannten landschaftsplanerischen Ansätze und hofft auf eine ansprechende Umsetzung.

Im Umgriff sind weitestgehend gemeinschaftliche Nutzungen auf geeigneten Dachgeschossen umzusetzen. Dies soll bestmöglich mit intensiver Dach- und Fassadenbegrünung kombiniert werden. Möglichkeiten zum „Urban Gardening“ sind in diesem Bereich zu prüfen; der Mehrwert an sozialen, ökologischen und klimatischen Vorteilen würde den Aufwand mit Sicherheit relativieren.

Der BA fordert das Planungsreferat auf, die Vorlage um die Angabe von wertvollen Grünbestandteilen im Planungsgebiet, welche zu erhalten sind, als Vorgabe der Wettbewerbsauslobung, zu ergänzen.

Ökologie

Die Gebiete mit hohem ökologischen Wert, insbesondere am Rande des Planungsumgriffs sind vollumfänglich zu erhalten. Artenschutzrechtliche Gutachten sind unabdingbar. Die im Westen beabsichtigte Durchwegung Richtung Neuried kann nur als unbefestigter Weg an den Stellen erfolgen, an denen etwaige Gefahrenbäume aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen. Bestehende Biotope müssen als Ganzes erhalten werden und dürfen nicht durch Baumaßnahmen gefährdet oder in Mitleidenschaft gezogen werden. Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass die Beziehungen zwischen den Grünbereichen umfänglich erhalten bleiben, da sie sowohl die natürliche wie die Aufenthaltsqualität bestimmen.

Energetische Optimierung

Der BA 19 bittet die energetische Optimierung im Sinne der Beschlusslage des Gremiums festzuschreiben: Im gesamten Planungsumgriff muss energetische Optimierung als ein Grundpfeiler der Planung festgeschrieben werden. Es muss bereits in der Planung untersucht werden, welche Form und welcher Mix der Gewinnung regenerativer Energien im Planungsumgriff am energieeffizientesten ist. Als Maßstab für die energetische Optimierung soll jeweils das in dieser Nutzungsart führende Neubaugebiet herangezogen und möglichst übertroffen werden („Top-Runner-Ansatz“). Dies gilt sowohl für die Energiegewinnung als auch für die Energieeinsparung. Es ist rechtlich durch städtebauliche Verträge festzusetzen, dass diese Prinzipien zum Tragen kommen.

Der Bezirksausschuss bittet die Investoren diese nachhaltige Ausstattung im eigenen, langfristigen, wirtschaftlichen Interesse und im Sinne der zukünftigen Bewohner*innen zu unterstützen.

Anwohnerbeschwerden

Die Schreiben der betroffenen Bürger werden als Anlage beigelegt.

Soziales Leben

Der gesamte Umgriff bedarf auch in seiner sozialen Infrastruktur eine Aufwertung, z.B. in Form von Nachbarschaftstreffs und Angeboten für alle Altersgruppen. Gerade im Bestand muss barrierefrei nachgebessert werden. So sind reine Treppenzugänge zu Hauseingängen und Erdgeschosswohnungen mobilitätseingeschränkter Personen nicht zuzumuten. Auch hier bauen wir darauf, dass die BVK im Sinne der Aufwertung des gesamten Umgriffs auch für die bestehenden Bewohner*innen tätig wird.

Als positives Zeichen wertet der Bezirksausschuss die Bereitschaft der BVK die bestehenden Mieter*innen vorzeitig über die Planungen zu informieren und auch die Einschätzung von örtlich ansässigen Vereinen und sonstigen Akteur*innen des öffentlichen Lebens einzuholen. Der Bezirksausschuss baut darauf, dass dieses sehr löbliche Verhalten im weiteren Verlauf der Planungen beibehalten wird und auch im Zuge des Wettbewerbsverfahrens größtmögliche Transparenz und Bürgerbeteiligung eingehalten wird.

Das Ziel der Bayerischen Versorgungskammer (nach Pressemitteilung vom 24.11.2015) die gesamte Siedlung im Zuge der Nachverdichtung aufzuwerten, vor allem hinsichtlich der Außen- und Grünanlagen, aber auch der Infrastruktur, sowie das

Bekanntnis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, unterstützt der BA 19 vollumfänglich.

Kunst am Bau

Der BA 19 bittet den Investor zu prüfen, ob Kunst am Bau, z.B ein Street Art Projekt, sinnvoll und möglich ist.

Fristverlängerung

Der BA 19 bedankt sich beim Planungsreferat für die Fristverlängerung und bei dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern; dass sie bereits im Vorfeld aufgetretene Fragen in einem Gespräch mit dem BA 19 beantwortet haben.

gez.

Dr. Weidinger
Vorsitzender

Anlagen: Anwohnerbeschwerden