

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL
Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des
Baugesetzbuches (BauGB)
vom 26. Juni 2017 mit 26. Juli 2017

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)

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>



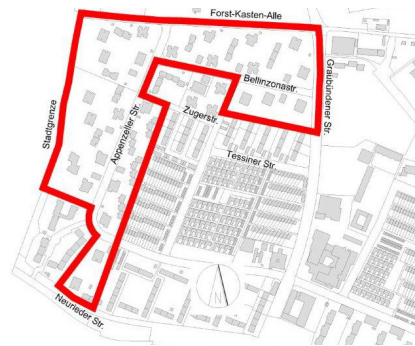
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109

**Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich), Stadtgrenze (östlich)**
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 374 und 535)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
vom 26. Juni 2017 mit 26. Juli 2017**

Anlass und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Bayerischen Versorgungskammer (BVK, gesetzliche Vertreterin von fünf berufsständischen beziehungsweise kommunalen Versorgungswerken) ihre Wohnsiedlung in Fürstenried-West baulich weiter zu entwickeln und damit dringend benötigten neuen Wohnraum in München zu schaffen.



Lageplan mit Planungsumgriff, (ohne Maßstab)

Beschlusslage

Am 20. April 2016 hat daher die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München beschlossen, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 aufzustellen und die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 374 und 535 teilweise zu ändern. Das hierfür notwendige städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept wurde über einen Planungswettbewerb entwickelt.

Planungsgebiet und Umgriff

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von zirka 14,8 Hektar liegt im Stadtbezirk 19-Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln im Südwesten Münchens und erstreckt sich beiderseits der Appenzeller und Bellinzonastraße.

Die Flächen der BVK umfassen ein Gebiet von zirka 13,5 Hektar und sind mit knapp 1.500 Bestandswohnungen aus den 1960er- und 70er-Jahren bebaut. Weiterhin befinden sich zirka 1,3 Hektar städtischer Straßengrund

innerhalb des Planungsumgriffs.

Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung

Im FNP 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 FNP ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden.

Planungsziele

Im Einzelnen werden im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss folgende wesentliche Ziele definiert:

- Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur durch Aufstockungen und Neubauten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der gebietstypischen Gebäudestruktur;
- Erhalt der Gebietstypologie in ihrer Kombination von punkt- und zeilenförmigen Gebäuden mit dazwischen fließendem, offenem Grünraum;
- Neubauten weitestgehend unter Berücksichtigung bereits versiegelter Flächen;
- Schaffen eines zusätzlichen vielfältigen und zeitgemäßen Wohnungsangebots mit 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau;
- Verbessern des Wohnumfelds bestehender Wohnungen;
- ergänzende Angebote für die Bewohnerschaft an geeigneten Stellen im Erdgeschoss;
- Schaffung der notwendigen Kindertageseinrichtungen;
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Freiraumqualitäten durch Auflassen bislang ebenerdiger Stellplatzanlagen;
- Versorgung mit multifunktionalen Flächen durch ein qualitätsvolles

Angebot an Erholungs-, Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Nutzergruppen;

- Verknüpfung der Freiflächen zu einem vernetzten Freifächensystem und Verbesserung der fußläufigen Durchquerung insbesondere nach Neuried;
- Wahrung des offenen baumbestandenen Freiflächencharakters mit Erhalt des Gehölzgürtels am westlichen Ortsrand und des überwiegenden Baumbestandes;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne von Gender Mainstreaming und Inklusion;
- verträgliche Abwicklung des Neuverkehrs im bestehenden, regionalen und örtlichen Hauptstraßennetz.

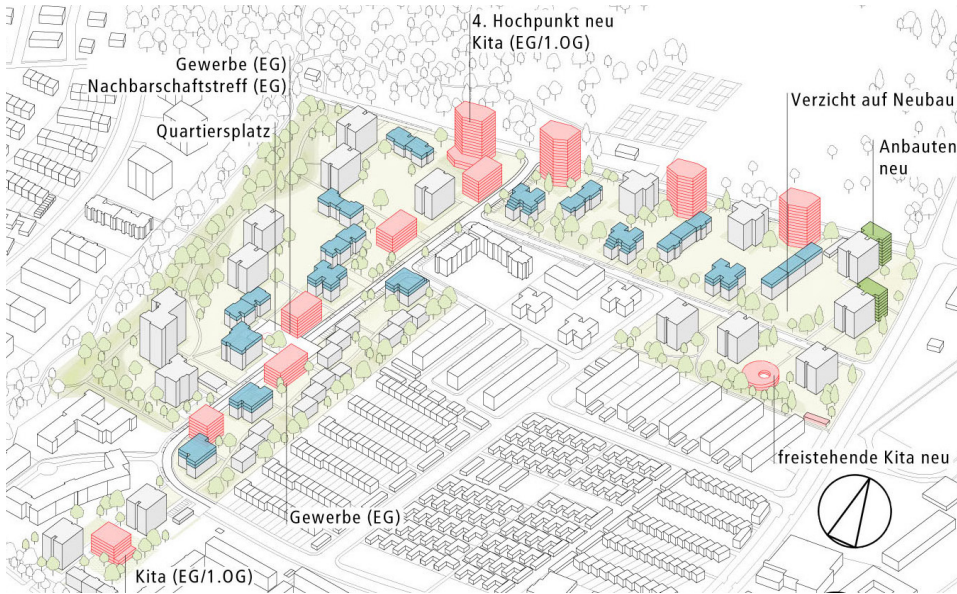
Wettbewerb und Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 15. Juni bis 11. Oktober 2016 hat die BVK in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen Planungswettbewerb durchgeführt. Nach Überarbeitung der Arbeiten der Wettbewerbsgewinner prämierte das Preisgericht am 16. Dezember 2016 das endgültige Siegerkonzept, das nunmehr weiterentwickelt wurde.

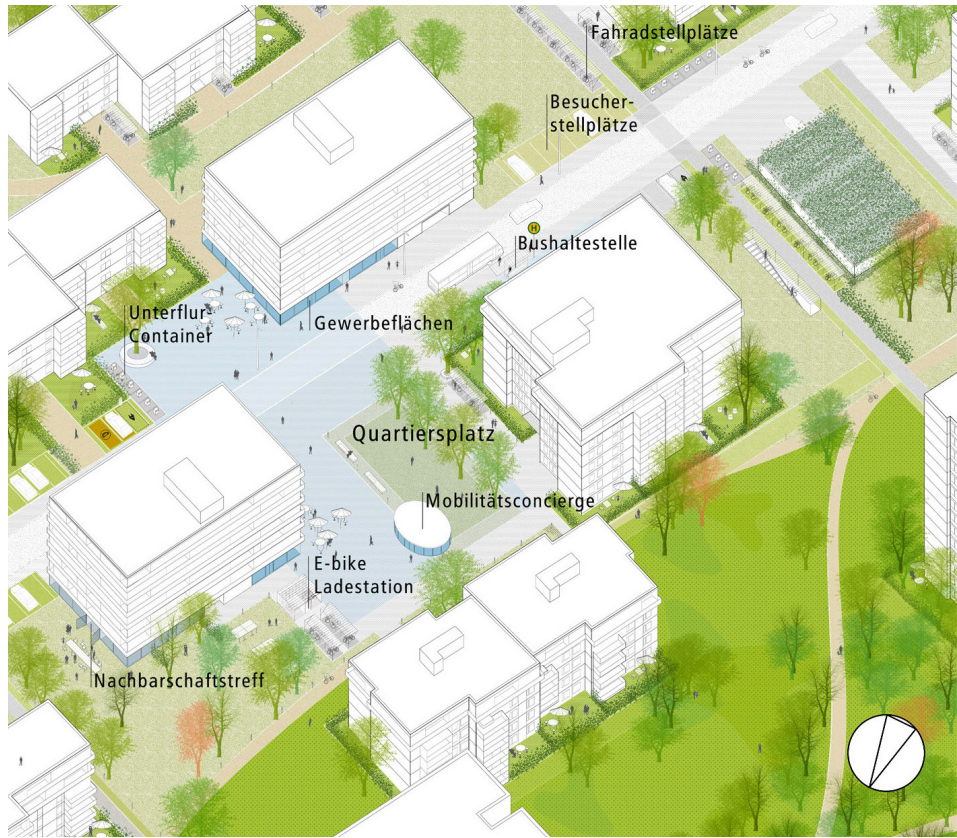
Begleitend zum Wettbewerbsverfahren wurde Bürgerinnen und Bürgern in zwei Bürgerworkshops und Ausstellungen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen frühzeitig einzubringen.

Planungskonzept

Im Zuge der Weiterentwicklung und Überarbeitung des Planungskonzeptes ist nunmehr vorgesehen, dass 15 bestehende Gebäude um ein bis zwei Geschosse aufgestockt, zwei Gebäude durch Anbauten erweitert und zehn Wohnhäuser neu errichtet werden. Damit können etwa 600 neue Wohnungen entstehen.



Städtebauliche Anpassung des Siegerentwurfs vom 16. Dezember 2016 (Blick von Süd-Ost)



Planung künftiger Quartiersplatz (Blick von Nord-West)

Daten zum Bebauungsplan

- Umgriffsgröße zirka 14,8 Hektar
- Fläche der BVK zirka 13,5 Hektar
- Straßenfläche zirka 1,3 Hektar

davon für sonstige Nutzungen zirka 8.400 Quadratmeter (Kindertageseinrichtungen, Café, Läden und sonstige Nutzungen)

Geschossfläche Planung

- zirka 63.000 Quadratmeter

davon Wohnnutzung zirka 54.600 Quadratmeter, das entspricht zirka 600 Wohnungen



Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept (ohne Maßstab)

Im Planungsgebiet sind drei Kindertageseinrichtungen zur Deckung des ursächlichen und Umgebungsbedarfs vorgesehen.

Insgesamt sollen zirka 63.000 Quadratmeter Geschossfläche neu realisiert werden.

Die vorgeschlagene Position und Ausrichtung der neuen Baukörper reagiert umsichtig auf die vorhandene Struktur und berücksichtigt die Belichtung und Besonnung bestehender Gebäude. Entlang der Appenzeller Straße weisen die Neubauten sechs bis sieben Geschosse auf.

Vier Hochpunkte mit 14 bis 16 Geschossen bilden entlang der Forst-Kasten-Allee den nördlichen Abschluss des Quartiers. Es ist ein breit gefächertes Wohnungsangebot geplant. Alle neuen Wohnungen sind barrierefrei, mindestens 30 Prozent der Wohnungen sind für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Die Aufstockungen und teilweise auch die Neubauten sind modular mit überwiegend vorgefertigten Bauteilen konzipiert, um sie in kurzer Zeit und mit minimaler Baustelleneinrichtung errichten zu können. Die Belastung des bestehenden Wohnumfelds durch Baumaßnahmen wird damit auf ein Minimum reduziert.

Die Appenzeller Straße soll ein neues Gesicht und mehr Aufenthaltsqualität erhalten - zukünftig soll nicht mehr nur der Autoverkehr im Mittelpunkt stehen. An der Appenzeller Straße ist ein zentraler Quartiersplatz geplant. In den Erdgeschossen am Quartiersplatz können neben Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten beispielsweise auch eine Mobilitätsstation und soziale Angebote ihren Platz finden.

Die vorhandenen Freiraumqualitäten der Wohnanlage werden aufgegriffen und qualitätsvoll ergänzt.

Der Wall am Westrand des Quartiers mit seinem wertvollen Gehölzbestand bleibt weiterhin erhalten, dort sind öffentliche naturnahe Wald- und Abenteuerspielplätze geplant. Weitere Treffpunkte für Jung und Alt finden sich im gesamten Planungsgebiet.

Geschützte private Spielbereiche runden das Spiel- und Freizeitangebot ab. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und ökologisch wirksame Dachbegrünungen schaffen neue Qualitäten für das gesamte Quartier.

Es ist vorgesehen, für das Planungsgebiet im Sinne einer vertraglichen und möglichst umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs ein Mobilitätskonzept zu entwickeln.

Erforderliche Stellplätze für bestehende und neue Wohnungen sollen künftig in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum soll unverändert bleiben. Ebenso werden Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Änderung im Planungskonzept seit dem 16. Dezember 2016

Im Zuge der Weiterentwicklung des Siegerentwurfs ist vorgesehen, als Ersatz für ein viergeschossiges Bestandsgebäude an der Forst-Kasten-Allee die geplanten Hochpunkte im Westen um ein weiteres viertes Gebäude mit 15 Geschossen zu ergänzen.

Die ursprünglich vorgesehene Kindertageseinrichtung im Nordwesten der Appenzeller Straße soll in den neuen Hochpunkt verlegt werden.

Ein im Wettbewerb geplantes siebengeschossiges Gebäude an der Bellinzonastraße entfällt, die hier ursprünglich vorgeschlagene Kindertageseinrichtung soll künftig südlich der Bellinzonastraße als freistehendes Gebäude errichtet werden. An den zwei Gebäuden Ecke Graubündner Straße/Forst-Kasten-Allee werden jeweils Anbauten auf der Nordseite mit weiteren insgesamt 55 Wohnungen vorgeschlagen.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Durch Anordnung und Erschließung der Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee werden Eingriffe in die bestehende Siedlung reduziert;
- durch zusätzliche Wohnungen nimmt der Verkehr im Quartier zu;
- durch Umgestaltung des Straßenraums der Appenzeller Straße und Bau des Quartiersplatzes mit klei-

nen Läden und sonstige Nutzungen wird eine neue Mitte in der Siedlung geschaffen;

- durch zusätzliche Angebote für Jung und Alt und Aufwertung bestehender Freiflächen wird die Aufenthaltsqualität im Freiraum erhöht;
- durch Freihaltung des westlichen Siedlungsrandes von Bebauung wird der Gehölzgürtel an der Stadtgrenze zu Neuried dauerhaft erhalten.

Verfahren

Mit diesem Informationsblatt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach **§ 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26. Juni 2017 mit 26. Juli 2017** durchgeführt.

Äußerungen können bis zum 26. Juli 2017 bei den unten genannten städtischen Dienststellen vorgebracht werden. Alle Äußerungen werden geprüft und fließen dann in das weitere Verfahren ein. Eine abschließende Entscheidung zu den Äußerungen wird vom Stadtrat getroffen.

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit im oben genannten Zeitraum über die Planung informieren kann, werden bei folgenden Dienststellen bereitgehalten:

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung II, Blumenstraße 28 b, bei der Bezirksinspektion Süd, Implerstraße 9 und bei der Stadtbibliothek Fürstenried, Fürstenrieder Allee 61.

Allgemeine Informationen zum Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens erhalten Sie im Internet. Die Planunterlagen sind auch im Internet einsehbar unter: www.muenchen.de/projekte

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28 b, 80331 München
www.muenchen.de/plan
E-Mail: plan.ha2-33p@muenchen.de

Am 12. Mai 2017