

Datum: 19.07.2017

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HAI-33V

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
über die Bauleitplanung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109**

Appenzeller Straße (beiderseits),  
Forst-Kasten-Allee (südlich),  
Graubündener Straße (westlich),  
Bellinzonastraße (beiderseits),  
Neurieder Straße (nördlich),  
Stadtgrenze (östlich)

**Ergebnisprotokoll**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.07.2017 um 19.00 Uhr im Bürgersaal Fürstenried, Züricher Str. 35, 81476 München, eine öffentliche Erörterung durchgeführt. Der Termin wurde gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 17 der Landeshauptstadt München vom 20.06.2017 auf Seite 236 veröffentlicht.

Anwesend waren ca. 160 Bürgerinnen und Bürger, unter ihnen Vertreter der Bürgerinitiative „pro Fürstenried“, Bezirksausschussmitglieder sowie Vertreterinnen bzw. Vertreter der Presse.

Die Veranstaltung wurde vom Vorsitzenden des Bezirksausschusses 19, Herrn Dr. Weidinger, geleitet. Zum Schluss erfolgte der Hinweis, dass noch bis 26.07.2017 schriftlich Einwendungen vorgebracht werden können.

Ende der Veranstaltung war um ca. 21.15 Uhr.

Seitens der Stadtverwaltung nahmen auf dem Podium teil:

**1. Eröffnung der Veranstaltung**

Der BA-Vorsitzende Herr Dr. Weidinger begrüßte die Anwesenden, eröffnete die Veranstaltung, stellte die Vertreter der Stadtverwaltung vor und schilderte den Ablauf der Erörterungsveranstaltung.

Herr  gab einen Überblick über das bisher erfolgte Wettbewerbs- und Bebau-

ungsplanverfahren. Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sei die nun stattfindende Erörterungsveranstaltung. Die Billigung des Bebauungsplans wurde für Ende 2018 in Aussicht gestellt.

Im Anschluss stellte der Vertreter der Wettbewerbsgewinner LIN Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, die Planung vor. Dabei ging er insbesondere auf die erfolgten Änderungen der Planung seit dem Preisgericht am 16.12.2016 ein. Den Abschluss der Bauarbeiten erwarte er für 2027.

Der Vorstandsvorsitzende der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) schilderte den Ablauf der umfangreichen Bürgerbeteiligung und äußerte Verständnis, dass der Abriss des Gebäudes Forst-Kasten-Allee 125 und der Neubau der geplanten Gebäude von den Betroffenen als Belastung empfunden werde. Man wolle deshalb in persönlichem Kontakt sicherstellen, dass für diese Menschen kein finanzieller Nachteil entstehe und die „Umsiedlung“ fürsorglich begleitet werde. Man sei aufgrund bereits durchgeführter und vergleichbarer eigener Vorhaben sehr erfahren in Maßnahmen der Nachverdichtung und wolle verlässlich agieren und bezahlbaren Wohnraum mit hoher Lebensqualität zur Verfügung stellen. Zur Begleitung der Mieterschaft stehe ab 29.07.2017 ein Informationspavillon der BVK vor Ort. Zudem würden Begehungen und Veranstaltungen angeboten.

## **2. Erörterung der Planung**

Aus dem Kreis der Bürgerinnen und Bürger erfolgten neben der Abgabe von Wortmeldezetteln zahlreiche Wünsche nach weiteren Detailinformationen zur Planung. Diese Fragen wurden direkt beantwortet. Herr Dr. Weidinger ergänzte teilweise die Ausführungen.

In diesem Protokoll sind die für die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange relevanten Beiträge wiedergegeben.

Die vorgebrachten Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### **2.1. Beeinträchtigung der Bestandsmieterschaft**

Die Anwohner der Bellinzonastr. 2 fühlten sich stark durch den geplanten neunstöckigen Anbau an ihr bestehendes Gebäude beunruhigt. Der Blick aus dem bisher Richtung Forst-Kasten-Allee weisenden Fenster werde nun durch die vier Meter entfernte Hauswand des Anbaus blockiert.

Man frage sich, was die Planung insgesamt für die betroffene Bürgerschaft bringe.

Die Belastungen durch die Baumaßnahme und die ca. siebenjährige Bauphase seien besorgniserregend, insbesondere für ältere Menschen.

Insbesondere betroffen sei die Mieterschaft des vom Abriss betroffenen Gebäudes Forst-Kasten-Allee 125, speziell die langjährigen und älteren Bewohner und Bewohnerinnen.

### **Stellungnahme:**

An den beiden betroffenen Gebäuden an der Graubündener Straße/Forst-Kasten-Allee, die durch einen Anbau mit gemeinsamem Treppenhaus erweitert werden, wird statt des Fensters ein Balkon oder eine Loggia in der Breite des Gebäudeabstands von vier Metern geplant. Damit ergibt sich die Möglichkeit eines Austritts ins Freie. Vorteil des unmittelbaren Anbaus ist der geringe Flächenverbrauch.

Den vom Abriss Betroffenen werden durch die BVK der Ausgleich finanzieller Nachteile und Ersatzwohnungen, sowie nach Ende der Baumaßnahme die Wahl zwischen Rückkehr zum früheren Wohnort oder Verbleib in der Ausgleichswohnung zugesichert.

Im Jahr 2021 ist mit ersten Baumaßnahmen zu rechnen, die Bezugsfertigkeit der Gebäude soll 2027 erfolgen.

Sowohl die BVK, als auch das Planungsbüro LIN Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH sind erfahren in Projekten zur Weiterentwicklung und werden die Planung möglichst verträglich im Dialog mit der Anwohnerschaft durchführen.

## **2.2. Infrastruktur**

Der Ausbau der sozialen Infrastruktur habe vor der Ausführung des Wohnungsbaus zu erfolgen.

Im Viertel fänden derzeit neben der Planung an der Appenzeller Straße zahlreiche weitere große Wohnbaumaßnahmen, u. a. die Bebauung des E.on-Geländes an der Drygalski-Allee und im ehemaligen Siemensgelände an der Hofmannstraße, statt, die die Infrastruktur belasteten.

Die Planung löse zusätzlichen Bedarf an bereits überbelegten Kindertageseinrichtungen und Schulen aller Schularten aus.

Auch die angrenzende Gemeinde Neuried könne den Bedarf nicht ausgleichen.

Es stelle sich die Frage nach entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten. Die Läden am Schweizer Platz könnten die Versorgung der Bewohner nicht gewährleisten. Auch die übrigen bestehenden Geschäfte seien bereits überfüllt.

### **Stellungnahme:**

Das Referat für Bildung und Sport hat eine Bedarfsanalyse erstellt. Die notwendigen Schulplätze werden durch Erweiterung der Grundschule an der Walliser Straße nach Verlagerung der Mittelschule an der Königswieser Straße bereitgestellt. Die Bereitstellung der Infrastruktur wird zeitgleich mit der Umsetzung der Baumaßnahmen durchgeführt.

Insgesamt sind drei Kindertageseinrichtungen im Planungsgebiet vorgesehen.

Zur Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs im Planungsgebiet werden in den

Erdgeschoss rund um den geplanten Quartiersplatz kleinere Läden ermöglicht.

### **2.3. Verkehr/Erschließung/Stellplatzbedarf**

Die Verkehrsbelastung werde sich weiter steigern. Die 600 neuen Wohneinheiten ließen zusätzliche 1200 Verkehrsteilnehmer mehr erwarten. Der Verkehrsstau beginne heute schon in Neuried auf dem Straßenzug Münchner Str./ Planegger Str./ Forstenrieder Str. und erstrecke sich über die Neurieder Str. (derselbe Straßenzug) bis Fürstenried West zum Neurieder Kreisel (Autobahnzufahrt zur BAB A95). Die Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr müsse dringend rechtzeitig ausgebaut werden.

Der ÖPNV sei bereits jetzt völlig überlastet. Man solle Taktverdichtungen beim U-Bahn-Verkehr vornehmen.

An Stellplätzen mangle es im Viertel bereits jetzt extrem. Bei 600 neuen Wohneinheiten seien mehr Zuwachs als dieselbe Anzahl an PKWs zu erwarten, da viele Familien über zwei und mehr PKWs verfügten. Dem Stellplatzmangel könne mit Erhöhung des Stellplatzschlüssels für den Planungsbereich abgeholfen werden.

Die Park&Ride-Anlage in Fürstenried West und auch die Anlage an der Aidenbachstraße seien schon heute durch Parksuchende aus Sendling, Soln und dem gesamten Würmtal überfüllt. Bei weiterem Bedarf werde im Viertel geparkt.

Insbesondere während der Bauphase werde die Zahl der Stellplätze extrem reduziert sein.

Sportplatzbesucher der nahen Bezirkssportanlage belegten zusätzlich die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

#### **Stellungnahme:**

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Weiterentwicklung und weiterer Prognoseeckdaten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2000 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass aus dem Vorhaben keine wesentlichen Verschlechterungen des Verkehrsablaufs zu erwarten sind.

In der Verkehrsplanung wird von 2,3 Personen pro Wohneinheit ausgegangen.

Aktuelle MVV- und MVG-Erhebungen weisen nach, dass Taktverdichtungen bei der U-Bahn nicht nötig sind, da derzeit noch genügend Kapazität besteht.

Im Rahmen der Planung werden neue Stellplätze entsprechend dem Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München von einem Stellplatz pro Wohneinheit errichtet. Diese sollen, zusammen mit den bestehenden privaten Stellplätzen, sämtlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Es wird geprüft, die Besucherstellplätze aus dem öffentlichen Raum künftig zusätzlich teilweise in Tiefgaragen unterzubringen, um das Angebot nicht zu reduzieren.

Da die P&R-Anlage Fürstenried West nicht erweiterbar ist, soll auf die P&R-Anlage an der Aidenbachstraße ausgewichen werden; diese soll im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1769a - Ratzingerplatz - erweitert werden.

#### **2.4. Art der Bebauung/Nutzung**

Unklar sei, was die BVK bei der Neuplanung unter dem versprochenen bezahlbaren Wohnraum verstehe.

Am Schweizer Platz zeige sich, dass ein Nahversorgungszentrum der Pflege und öffentlichen, auch finanziellen Unterstützung bedürfe, um lebendig zu sein. Es stelle sich die Frage, ob für den neuen Quartiersplatz ein Konzept bestehe.

Es stelle sich die Frage nach der Funktion und Ausgestaltung einer Mobilitätsstation.

Auch Jugendliche benötigten Freiflächen und Räume zum Treffen, Bolzen, Skaten im Rahmen der Planung.

#### **Stellungnahme:**

Die BVK investiert zur Anlage ihrer Pensionskasse bewusst im Inland. Dabei muss ein fairer Ausgleich der Interessen der Pensionäre und der Mieterschaft gefunden werden. Die Bestandsmieten belaufen sich auf durchaus bezahlbare Werte unterhalb des Mietspiegels.

Im Bebauungsplan wird die Festsetzung eines Quartiersplatzes erfolgen. Die Förderung der gewünschten Nutzung erfolgt u. a. durch Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss in den neu geplanten Gebäuden im Umgriff des Platzes. Die BVK als Eigentümerin und Bestandshalterin wird Interesse daran haben, diesen Platz attraktiv zu halten.

Die Mobilitätsstation soll mit Car-Sharing- und Mieträderangeboten Alternativen zum privaten KFZ bieten, um den Individualverkehr zu reduzieren.

Für Jugendliche kann in den Freiflächen des Quartiers aufgrund der räumlichen Nähe und der daraus resultierenden Lärmproblematiken nur ein informelles Angebot geschaffen werden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit im näheren Umfeld Möglichkeiten zur Neuschaffung, bzw. Aufwertung vorhandener Anlagen bestehen. Evtl. sind Räumlichkeiten in den Erdgeschoss-Zonen der geplanten Neubauten integrierbar.

#### **2.5. Dichte und Höhe der geplanten Bebauung**

Es handle sich um keine maßvolle Nachverdichtung. Im Verhältnis zur Bestandsbebauung von 1500 Wohnungen sei ein Neubau von 600 Wohneinheiten für ca. 1200 Personen zusätzlich nicht maßvoll. Fraglich sei, wie die Zahl von 600 geplanten Wohneinheiten zustande komme. Auch die Höhe der Gebäude sei unverträglich.

Dieses Wachstum, insbesondere die geplanten Hochpunkte, mindere die Wohnqualität.

Durch den geringen Abstand zwischen den Gebäuden leide die Privatsphäre. Die eng stehenden Gebäude schränken die Sonneneinstrahlung ein.

Unklar sei, woher nun dieses massive zusätzliche Baurecht komme.

Korrekturen an der Dichte müssten noch möglich sein.

Eine Akzeptanz- und Sozialverträglichkeitsanalyse der Planung sei zu erstellen.

**Stellungnahme:**

Die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan geändert. Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und in den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten. Über die zweimalige Bürgerbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hinaus wurden durch die BVK, zusammen mit dem Bezirksausschuss, weitere Veranstaltungen zur Einbindung der Bürgerschaft durchgeführt. Nach den bereits erfolgten Stadtratsbeschlüssen mit Aufstellungsbeschluss und Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses wird der Stadtrat über den Billigungs- und später über den Satzungsbeschluss abstimmen. Beim Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Abwägungsprozess.

Die BVK hat eine Voruntersuchung (Baumassenstudie) zum möglichen Ausmaß einer Weiterentwicklung durchgeführt, woraus sich ca. 600 mögliche Wohneinheiten ergaben. Diese wurden dann im Wettbewerb, als Maßgabe, keinesfalls aber als zu erreichendes Mindestmaß zugrunde gelegt. Im Vorfeld des Wettbewerbes wurden Gutachten zur Umsetzbarkeit von möglichen zusätzlichen 600 Wohnungen erstellt. Im Wettbewerb hat man sich auf die Lösung des Planungsbüros LIN geeinigt.

Das Ausmaß der Nachverdichtung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,4 kann als eher gemäßigt gesehen werden.

**2.6. Grünplanung**

Herrliche Blumenwiesen bestimmten derzeit noch die Atmosphäre im Quartier. Auf den großen Freiflächen finde man seltene Arten von Fauna und Flora.

Die bestehenden Frischluftschneisen würden durch die Planung beeinträchtigt.

Für die „Natur“ bewirke die Baumaßnahme keinesfalls eine Verbesserung.

**Stellungnahme:**

Eingriffe in die Umwelt, wie auch Beeinträchtigungen von Flora und Fauna werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dargestellt und bewertet sowie Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt.

Der prämierte Entwurf sieht den Erhalt der bestehenden Planungskonzeption der Flä-

chen mit den großzügigen Wiesen und lockeren Baumüberstellungen im Wechsel mit dichten Gehölzgruppen vor. Dadurch kann auf die Belange des Natur- und Artenschutzes weitgehend Rücksicht genommen werden. Dafür erforderliche Gutachten werden erstellt.

Die vorhandenen Flurwinde im näheren Umfeld verlaufen nördlich der Forst-Kasten-Allee und werden durch die Weiterentwicklung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt. Lokale Strömungen sind ebenfalls nicht berührt. Insgesamt bietet das Baugebiet sehr günstige bis günstige Voraussetzungen für die bioklimatische Situation. Dies wird im Wesentlichen beibehalten.

Die naturnäheren Bereiche an der Westseite des Planungsgebiets bleiben von baulichen Maßnahmen ausgenommen. Hier soll lediglich die Erholungsfunktion gestärkt werden.

Sämtliche Belange des Natur- und Artenschutzes werden gutachterlich untersucht und durch erforderliche Maßnahmen im Bedarfsfall ausgeglichen. Insgesamt wird durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen für zusätzliche Gebäude der Eingriff in bisher unbebaute Flächen deutlich reduziert.

## **2.7 Allgemeine Ausführungen**

Grundsätzlich stelle sich die Frage, ob München weiter wachsen solle oder ob man das Wachstum begrenzen wolle. Zu bedenken seien auch die knappen Mittel der Stadt für zusätzlich notwendige Investitionen.

Notwendig sei ein Gesamtkonzept für die Landeshauptstadt München. Dabei bekäme man auch Überblick über die Eignung verschiedener Standorte für Neuplanungen.

Zum Beispiel könne man auch das großflächig genutzte Gebiet an der Meglinger-/Kistlerhofstraße zum Bebauen nutzen.

Vor einer Planung müsse man sich erst mit den das Wachstum begrenzenden Faktoren auseinander setzen.

Im Projekt "Langfristige Siedlungsentwicklung" (LaSie) sei die Planungsfläche als nicht für die Verdichtung geeignet dargestellt.

Positiv äußerte sich eine Person mit der Bitte um Akzeptanz der Planung mit bezahlbarem Wohnraum angesichts der Wohnungsnot. Der Zuzug nach München könne wohl nicht gestoppt werden. Man beachte, dass die Baumaßnahme relativ moderat und mit relativ geringem Grünflächenverbrauch erfolge.

### **Stellungnahme:**

Eindeutiges politisches Ziel der Landeshauptstadt München sind Wachstum und Weiterentwicklung der Stadt. Dies hat sich auch aus einem 2017 stattgefundenen Stadtratshearing ergeben. Der Stadtrat hat die Zielzahlen in seinem Programm „Wohnen in München“ jährlich erhöht.

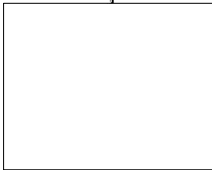
Jeder planerischen Entwicklung zugrunde liegen u. a. die Konzepte des Flächennutzungsplans, des Zentrenkonzepts und der langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie), sowie der stadtweiten Freiraumkonzeption.

Im Rahmen des Konzepts zur LaSie (Beschluss der Vollversammlung vom 26.06.2013, Sitzungsvorlagen-Nr.: 08-14 / V 12019) ist der Bereich der Appenzeller Straße ähnlich wie das Gebiet Fürstenried Ost dem Gebietstyp 2 der „einheitlich strukturierten Wohnsiedlung“ zuzuordnen.

Grundsätzliche Voraussetzungen wie etwa anstehender Sanierungsbedarf, günstige Eigentumsverhältnisse, eine gute Erreichbarkeit und Freiflächenversorgung sowie vorhandene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote begünstigen in Fürstenried West eine mögliche Nachverdichtung.

Die Planung stellt nur eine von zahlreichen erforderlichen Maßnahmen im Kampf gegen die Wohnungsnot dar.

gefertigt:



genehmigt:

Dr. Weidinger  
Vorsitzender BA 19