

Telefon 233 – 22038
233 – 22664
233 – 25310
Telefax 233 – 24215

**Referat für
Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HAI/34 B
PLAN HAI/53
PLAN HAI/30 VS

**Züricher Straße (südlich)
Drygalski- Allee (westlich)
(Waldorfschule)**

- a) Grundsatzbeschluss**
- b) Durchführung eines alternativen
Planungsverfahrens**

Stadtbezirk 19 - Thalkirchen- Obersending- Forstenried- Fürstenried- Solln

Sitzungsvorlagen Nr. 08- 14 / V 04081

Anlagen

- 1. Übersichtsplan M = 1:1.500
- 2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
- 3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 19

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.05.2010
(VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Eine Elterninitiative hat den Förderverein für die Freie Waldorfschule München Südwest e. V. gegründet, um auf dem Grundstück Flurnummer 224 Gemarkung Forstenried ein Gemeinschaftsprojekt zu errichten, zusammengesetzt aus einer einzügigen Grund- und Oberschule, einem Veranstaltungssaal, einer Dreifachsporthalle, einer Kindertageseinrichtung, einer betreuten Seniorenwohneinrichtung und einem öffentlichen Café. In Ergänzung der öffentlichen Schuleinrichtungen im Stadtgebiet soll hier ein Projekt entstehen, das das städtische Schulangebot um ein alternatives Erziehungs- und Unterrichtsangebot erweitert. Dabei soll die zu errichtende Dreifachturnhalle in Zusammenarbeit mit dem Schul- und Kultusreferat städtischen Schülerinnen und Schülern zur Verfügung gestellt werden. Eine Kooperationseinrichtung zur Kinderbetreuung mit Trägerschaft durch die Waldorfschule ist geplant. Der Veranstaltungssaal und das Café sollen auch der Bevölkerung offen stehen. Die betreute Senioreneinrichtung soll von der Mensa der Schule mitversorgt, in kleineren Werkstätten sollen die Fähigkeiten und Fertigkeiten der Seniorinnen und Senioren interessierten Schülerinnen und Schülern zugänglich gemacht werden. Diese Kombination einer Wal-

dorfschule in Kooperation mit städtischen und privaten Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen wäre das erste Angebot dieser Art überhaupt.

Die Größe des Grundstücks von 19.493 m² und die Lage, im Westen an die Wohnbebauung entlang der Züricher Straße und im Osten an den stadtteilgliedernden Grünzug entlang der Drygalski- Allee angrenzend, zeigt hier eine besondere städtebauliche Situation, die der künftigen Bebauung als Ortsteilabschluss an einer befahrenen Kreuzung einiges Gewicht verleiht. Deshalb beabsichtigt der Förderverein auf Wunsch des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ein alternatives Planungsverfahren durchzuführen, in welchem der Situation angemessene, qualitätvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Vorschläge für die Bebauung sowie die Gestaltung des Freiraums gefunden werden sollen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und wurde von dem Förderverein erworben. Es liegt im 19. Stadtbezirk südlich der Züricher Straße zwischen Limmatstraße und Drygalski- Allee.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Grundstück liegt derzeit brach. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks, der zeitweise als Festplatz genutzt wird, wurde der Oberboden abgetragen. Auf der verdichteten Kiesfläche ist in den Randbereichen Initialvegetation vorhanden. Der südliche Teil ist von Grasfluren und Ruderalvegetation geprägt. In den südlichen und nördlichen Randbereichen dieses Grundstücksteils hat sich Gehölaufwuchs entwickelt. Das gesamte Grundstück ist in der Biotopkartierung der Stadt München als Ökofläche – trockene Initialvegetation bzw. Ruderalflur – erfasst. Für das weitere Verfahren ist der Bestand noch detailliert aufzunehmen und zu bewerten, insbesondere als Grundlage zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Westen und Süden sowie nördlich der Züricher Straße befindet sich auf der Grundlage von Bebauungsplänen errichteter, viergeschossiger Geschosswohnungsbau.

Im Süden und Osten grenzen öffentliche Grünflächen an, die mit Ausnahme des an der Ecke Züricher Straße/Drygalski- Allee anschließenden Bereichs über Bebauungspläne festgesetzt sind. Die wesentlichen Teile dieser öffentlichen Grünflächen sind hergestellt.

Die Wegeverbindungen sind ausgebaut; entlang der Drygalski- Allee sowie zur südlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein Rahmen aus dichten Gehölzpflanzungen und Einzelbäumen vorhanden. Die öffentliche Grünfläche im Osten ist Teil eines Nord- Süd- gerichteten übergeordneten Grünzugs. Der Nord- Süd- Weg verläuft derzeit zum Teil über das Grundstück Flurnummer 224.

Die Erschließung ist für den Individualverkehr über die Züricher Straße und die Drygalski- Allee als vierspurig ausgebaute Gemeindestraßen gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bindet diesen Standort sehr gut an über die U-Bahn- Haltestelle Forstenrieder Allee in ca. 50 Metern Entfernung schräg gegenüber der Limmatstraße und die Bushaltestelle der Linien 132 und 133 direkt an der Limmatstraße. In der Züricher Straße und der Drygalski- Allee verlaufen Fuß- und Radwege.

2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich überwiegend als Gemeinbedarfsfläche Erziehung dargestellt, im Osten als Allgemeine Grünfläche und übergeordnete Grünbeziehung. Entlang der Züricher Straße verläuft eine örtliche Grünverbindung.

Die Allgemeine Grünfläche auf dem Grundstück und die entlang der östlich angrenzenden Drygalski- Allee dargestellten Allgemeinen Grünflächen sind Teil eines Nord- Süd- gerichteten übergeordneten Grünzugs, der sich vom Südpark bis zum Forstenrieder Park erstreckt und die Stadtteile Forstenried und Fürstenried im Westen sowie die Parkstadt Solln und Obersendling im Osten gliedert. Am östlichen Grundstücksrand gilt ein Baulinienfragment in Form von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die nicht mit den Zielen der Flächennutzungsplandarstellung „Allgemeine Grünfläche“ übereinstimmen. Es gibt keinen qualifizierten Bebauungsplan. Der Bereich beurteilt sich als Außenbereich nach § 35 BauGB, wie mit Urteil des 6. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27.03.1995, Az. 6 B 93.2749 festgestellt.

Mit Beschluss des Schulausschusses von 1997 wurde dieses Areal von städtischer Gemeinbedarfsnutzung freigestellt, da kein direkter städtischer Schulbedarf mehr bestand. Mit Schreiben des Schul- und Kultusreferats vom 26.06.2009 wurde dies im Vorfeld zum Grundstückskauf des Fördervereins aktuell bestätigt.

2.4 Immissionsschutz

Bezüglich Lärm, Lufthygiene und Luftschadstoffe müssen im weiteren Verfahren die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der Grenzwerte erbracht werden.

3. Planungsziele

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans, der Fläche für Erziehung vorsieht, wird hier eine Gemeinbedarfsnutzung entwickelt. Diese wird von einer privaten Elterninitiative angeboten und umgesetzt. Geplant ist der Bau einer einzügigen Schule von der Grundstufe bis zur Oberstufe, einer Kinderkrippe, eines Kindergartens und eines Kinderhorts. Ebenfalls vorgesehen ist eine Mensa mit Vollküche zur Versorgung der Kinder. Es soll Schulwerkstätten geben, eine Dreifachturnhalle und ein angegliedertes Mehrgenerationenprojekt in Form einer be-

treuten Seniorenwohnanlage oder einer genossenschaftlich organisierten alternativen Wohnform, die zum pädagogischen Konzept der Schule gehört und in dieser Form bisher einzigartig in Deutschland ist. Innerhalb des Schulgebäudes soll ein Veranstaltungssaal angeordnet werden, der auch für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Geschossfläche wird mit ca.

17 000 m² beziffert, die Höhenentwicklung wird sich an der Umgebungsbebauung mit überwiegend vier Vollgeschossen mit Dach orientieren, der Veranstaltungssaal soll als städtebaulich dominanter Punkt hervorgehoben werden.

Im Osten des Grundstücks wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans „Allgemeine Grünfläche“ ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche abgetreten oder als öffentlich nutzbare Freifläche zur Verfügung gestellt werden. Den stadtentwicklungsplanerischen Vorgaben wird damit entsprochen.

Städtebaulich und gestalterisch sollte eine Ausformung mit einer eigenen Formensprache gefunden werden, die den vorhandenen Gebäudebestand ab rundet und der besonderen stadträumlichen Bedeutung gerecht werden kann. Der Freiraum soll so gestaltet werden, dass zum einen die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen erfüllt werden können und zum anderen die neue Bebauung in die Umgebung eingebunden wird. Der übergeordnete Grünzug soll qualitativ und zu einer der übergeordneten Funktion entsprechenden Breite ergänzt werden.

Der schonende Umgang mit Umwelt und Energie, etwa durch sparsamen Energie- und Wasserverbrauch, ist neben der allgemein zwingend erforderlichen Reduzierung der CO₂-Emissionen zu beachten, innovative Lösungen im Hinblick auf ein ökologisches und energetisches Gesamtkonzept sind aufzuzeigen.

Energetische Konzepte, die über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) hinausgehen und dabei wirtschaftlich vertretbar sind, sind ausdrücklich erwünscht.

4. Alternatives Planungsverfahren und weiteres Vorgehen

Um eine qualitätvolle Neugestaltung zu erreichen, will der Förderverein in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München für das Planungsgebiet ein alternatives Planungsverfahren durchführen. Dabei sollen die Anforderungen des Fördervereins Waldorfschule an einen anthroposophisch geformten Gebäudekomplex mit einer der städtebaulichen Situation entsprechenden Ausformung verbunden werden.

Grundlagen des alternativen Planungsverfahrens sind die dargestellte planerische und rechtliche Ausgangslage sowie die vorgenannten Planungsziele.

Es soll ein alternatives Planungsverfahren mit mindestens fünf Planungsbüros, jeweils mit Landschaftsarchitekten unter Beteiligung von Vertreterinnen und Vertretern der Stadtratsfraktionen, der Stadtbaurätin und einer Vertretung des Bezirksausschusses 19 durchgeführt werden.

Zu energetischen und ökologischen Aspekten ist eine sachverständige Beraterin oder ein sachverständiger Berater für Energiekonzepte zu beteiligen.

Das Ergebnis der Planung wird dem Stadtrat im Rahmen eines Berichtes vorgelegt werden. Die Entscheidung über das weitere Verfahren zur Entwicklung des Grundstücks Flurnummer 224, insbesondere zur Frage, ob das Projekt eines Bebauungsplanverfahrens bedarf oder auf der Grundlage des bestehenden Baurechts beurteilt werden kann, kann erst getroffen werden, wenn das Ergebnis des alternativen Planungsverfahrens vorliegt.

Der Förderverein beabsichtigt im Fall einer positiven Beschlussfassung bereits im Schuljahr 2010/2011 den Schulbetrieb aufzunehmen und hat angekündigt, einen Bauantrag für ein entsprechendes Provisorium zu stellen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält es für denkbar, einen solchen Bauantrag auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB befristet zu genehmigen, soweit der Stadtrat dieser Beschlussvorlage zustimmt.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-

Forstenried-Fürstenried-Solln (BA 19) wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.1 i.V.m Ziffer 2 angehört.

Er hat in seiner Sitzung vom 13.04.2010 die als Anlage 3 beigefügte Stellungnahme mehrheitlich beschlossen. Insbesondere fordert der Bezirksausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zu dieser Stellungnahme teilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit:

Auf dieser Fläche ist Baurecht gemäß § 35 Abs. 2 BauGB für eine Gemeinbedarfseinrichtung Erziehung vorhanden, sofern die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt sind. Ob das endgültige Vorhaben diesen Kriterien entspricht, kann erst nach dessen Vorliegen beurteilt werden. Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes müsste erfolgen, wenn die planungsrechtliche Prüfung der Genehmigungsfähigkeit keine zufriedenstellende Abhandlung der öffentlichen

Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB ergibt. Dies wird nach Abschluss des alternativen Planungsverfahrens vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung sorgfältig geprüft werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird mit inhaltlicher und verfahrensrechtlicher Bewertung dem Stadtrat vorgelegt werden.

Der Bezirksausschuss wird im Rahmen des alternativen Planungsverfahrens beteiligt werden.

Es ist – wie üblich – beabsichtigt, das Ergebnis des alternativen Planungsverfahrens der Öffentlichkeit zu präsentieren. Dadurch und durch das aufgezeigte Vorgehen wird der Forderung nach Transparenz und Information der Öffentlichkeit hinreichend Rechnung getragen. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit ergeben sich in dem nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Verfahren.

Der Bezirksausschuss 19 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Das Schul- und Kultusreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den in Punkt 3 und 4 des Vortrags der Referentin genannten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Grundstücks Flurnummer 224, Gemarkung Forstenried wird zugestimmt.
2. Der Durchführung eines alternativen Planungsverfahrens nach Maßgabe der in Punkt 3 und 4 des Vortrags der Referentin dargestellten Vorgaben in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zugestimmt.
3. Die Landeshauptstadt München ist am alternativen Planungsverfahren zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk) sowie Mitglieder der Stadtratsfraktionen und eine Vertreterin oder ein Vertreter des Bezirksausschusses 19 im Preisgericht bzw. im Gutachtergremium vertreten sein sollen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des alternativen Planungsverfahrens zu berichten.

5. Dieser 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. mit 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/30 VS
zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat - RV
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Schul- und Kultusreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I

10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/32 P
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/34 B
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/53
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/33T
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30 VS

I.A.