



Niederschrift der Sondersitzung des Bezirksausschusses am 20.11.2014

Termin: 20. November 2014
Ort: Aula Louise-Schroeder-Gymnasium, Pfarrer-Grimm-Str. 1
Beginn: 19.05 Uhr
Ende: 21.30 Uhr

Anwesende: 15 BA-Mitglieder gemäß Anwesenheitsliste
ca. 150 Bürgerinnen und Bürger
Vertreterinnen Referat für Stadtplanung und Bauordnung
und Referat für Gesundheit und Umwelt
Investor und Vertreter des Architekturbüros

1. Allgemeines

1.1 Begrüßung, Beschlussfähigkeit
Frau Kainz begrüßt die Anwesenden.

2. Projekt „Hirmerei“ im Bereich Eversbuschstrae Nord / Otto-Warburg-Straße / S-Bahnlinie

Frau Kainz erklärt, dass das o.g. Projekt in einem sehr frühzeitigen Planungsstadium dem Bezirksausschuss bereits im März im Rahmen einer Bezirksausschusssitzung vorgestellt worden ist. Frau Kainz betont, dass der Bezirksausschuss das Bauvorhaben grundsätzlich begrüßt, aber aktuell viele Fragen offen sind, die einer Aufklärung bedürfen. Im Rahmen der Veranstaltung sollen Fragen gestellt und Anregungen geäußert werden, die evtl. gleich beantwortet werden können. Gegen diese Vorgehensweise wird seitens des Bezirksausschusses keine Einwände erhoben.

Der Investor teilt mit, dass bei dem o.g. Projekt im Fokus steht, günstigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies soll verantwortlich umgesetzt werden.

Das Architekturbüro stellt das Projekt anhand einer Präsentation vor. Das überplante Grundstück liegt zwischen Eversbuschstraße Nord, Otto-Warburg-Straße und Bahngleisen und ist somit gut erschlossen. Bei dem Wohnungsbau, insg. 259 Wohneinheiten, orientiert sich der Planer aus Gründen des Lärmschutzes mittels 3 Wohnhöfen und zwei Hochpunkten nach innen, ähnlich der „Borstei“. Im Bereich zur Bahn sind Gärten mit abgrenzenden 1 ½ geschossigen Atelierhäusern als Lärmschutz geplant. Zusätzlich wird ein Kindergarten eingeplant. Das Gewerbe soll an den östlichen Rand nahe der Bahnlinie kommen. Das höchste Gebäude ist max. sechsgeschossig in der Mitte geplant, damit es nach außen nicht sichtbar ist und es keine Verschattung gibt. Gegen die hohe Verkehrsbelastung, die mittels eines Gutachtens untersucht wurde, wird vorgeschlagen, die nördliche Eversbuschstraße zur Anliegerstraße zu machen. Dadurch werden die Anwohner westlich der Eversbuschstraße bzgl. des Verkehrslärms entlastet. Der Hauptverkehr soll über eine neue Straße entlang der Bahngleise fließen. Es ist eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen, die Besucherparkplätze werden an der Eversbuschstraße sein. Die Vorgaben des Stellplatzschlüssels werden dabei eingehalten. Nach einem in Auftrag gegebenen Gutachten, erhöht sich der Grundwasserspiegel durch das Bauvorhaben um 4 cm. Ein Teil der Wohnbebauung soll durch die Eversbuschstraße erschlossen werden; grundsätzlich ist geplant, die Eversbuschstraße möglichst wenig zu belasten. Bei der Wohnbebauung soll es eine gute Durchmischung geben, 40 Appartements, zwei 140 m² Wohnungen, dazwischen 70 m² und 80 m² Wohnungen.

Fragen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger:

1. Wie viel Verkehr wird durch das geplante Gewerbe angezogen?
2. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die „Hirmerei“ führt zu einem Verkehrskollaps. Hier muss die zukünftige Wohnbebauung in der Gerberau und an der Birkenstraße auch berücksichtigt werden.
3. Ein Kindergarten wird evtl. geplant, aber wohin gehen die Kinder in die Schule? Die Verbandsschule in Karlsfeld ist schon jetzt am Rande ihrer Kapazitäten. Die Kinder aus der Gerberau und der Birkenstraße sollen auch dort zur Schule gehen.
4. Sind öffentliche und private Grünflächen eingeplant?
5. Wurde das zukünftige Personal bei den geplanten Stellplätzen berücksichtigt?
6. Das Problem ist nicht unbedingt der Lärm, sondern die Feinstaubbelastung und der bereits bestehende und sich dann noch verstärkende Stau.
7. Die Kinder haben keine Kindergärten- und Schulplätze.
8. Der Gartenstadtcharakter wird dort verloren gehen.

Der Architekt berichtet, dass das Problem bzgl. der Schule erkannt wurde, leider aber für alle Probleme sofort keine Lösung gefunden werden kann. Das Referat für Bildung und Sport wurde bereits kontaktiert. Die Verkehrsbelastung im Umgriff des Gesamtgebietes muss das Referat für Stadtplanung und Bauordnung abklären. Bei der bisher durchgeführten Verkehrszählung wurde die Birkenstraße und Eisolzriederstraße mit aufgeführt. Ebenso ist Karlsfeld und die Hirnerei in der Prognose bereits inbegriffen.

Die Vertreterin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung teilt hierzu mit, dass ein solchen Bauvorhaben einen Bebauungsplan erfordert. Dort werden die Grundlagen, wie Schule, Verkehrskonzept, Ziel- und Quellkonzept, ermittelt. Nach dem Flächennutzungsplan sind dort Wohnbauflächen unstrittig. Da die Planungen noch am Anfang stehen, fehlt hier noch die Grundlagenermittlung. Auch müssten noch die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke für die angesprochene Straße entlang der Gleise geklärt werden, ob dies eine realistische Vorstellung ist.

Frau Kainz äußert, dass die Kinder aus dem geplanten Wohngebiet in der Gerberau in die Verbandsschule nach Karlsfeld zur Schule gehen sollen. Die Schule ist zu klein, eine Erweiterung muss stattfinden. Dies wird derzeit bereits geplant.

Fragen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger:

9. Der Anschluss der Otto-Warburg-Straße über die geplante neue Straße wird nicht zustande kommen; der Verkehr wird weiter über die Eversbuschstraße fließen.

10. Ein Stellplatz pro Wohnung ist zu wenig.

Die Vertreterin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung antwortet, dass die Idee bzgl. der neuen verkehrlichen Erschließung noch geprüft werden muss. Dabei wird untersucht, ob das Konzept im größere Umgriff und auch kleinräumig funktionieren würde, ob die Flächen der geplanten Straße auf Bahngelände liegen, ob das Linksabbiegen aus der Otto-Warburg-Straße kommend eine Möglichkeit wäre, der Frage nach Ausgleichsflächen muss nachgegangen werden, Grünflächen müssen eingeplant werden, das Problem der Schule muss berücksichtigt werden. Deshalb kann es bei der vorgestellten Planung durchaus noch zu Veränderungen kommen. Fest steht, dass die Fläche bebaut wird, mit einem Konzept das funktioniert und für die Örtlichkeit angemessen ist, also ein stimmiges Konzept darstellt.

Fragen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger:

11. Ein Bürger findet die Idee der geplanten Straße entlang der Bahn gut und regt an, diese Straße noch bis zur Ludwigsfelder Straße zu verlängern.

12. Die Planung ist noch nicht geprüft worden, was kann davon umgesetzt werden? Ist der Investor ggf. mit einer Reduzierung einverstanden?

13. Westlich der Eversbuschstraße ist ein Baugebiet mit drei- und viergeschossigen Häusern.

14. In der Birkenstraße ist der Grundwasserpegel 1,35 m über dem Niveau, bei starken Regenfällen laufen die Keller dort voll.

Die Vertreterin des Referates für Gesundheit und Umwelt, Abteilung Wasserrecht, betont, bevor eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird, müsste hierzu erst ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Bei fundierten Planungen wird ein Grundwassermodell während des Baus und nach dem Bau gefertigt. Die Experten vom Wasserwirtschaftsamt prüfen ebenfalls sorgfältig. Das Projekt darf keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, zur Vermeidung werden ggf. Auflagen erlassen.

Der Investor teilt mit, dass er den Dialog in diesem frühen Stadium gut findet, die Meinungen aufnehmen wird und auch zu Kompromissen bereit ist. Er möchte aber betonen, dass Wohnraum in München sehr teuer ist und günstige Mietwohnungen dringend benötigt werden. Das Gewerbe für diesen Standort wird bedarfsorientiert gewählt.

Die Vertreterin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung findet den Gedanken einer dortigen gewerblichen Nutzung für überlegenswert, auch wegen der S-Bahn Nähe.

Fragen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger:

15. An der Bahnunterführung in der Otto-Warburg-Straße hebt sich bei starken Regenfällen wegen dem hohem Grundwasserpegel der Asphalt.

16. Bei 259 Wohnungen gibt es 259 Tiefgaragenplätze. Wo parken die Angestellten und Besucher? Die Eversbuschstraße ist dann zugeparkt.

17. Es sollten für jede Wohnung zwei Stellplätze geplant werden.

18. Muss es sozialer Wohnungsbau sein? Kann dort nicht eine ähnliche Bebauung wie westlich der Eversbuschstraße geplant werden?

19. Es gibt in Karlsfeld bereits ein Gewerbegebiet an der Dr.-Johann-Heitzer-Straße. Der Verkehr fließt über die Eversbuschstraße.

20. Das Gebiet entlang der Würm, westlich der Eversbuschstraße, ist Überschwemmungsgebiet. Die Gefahr von Überschwemmungen erhöht sich durch das Bauvorhaben.

21. Entlang der Eversbuschstraße wurde bereits wegen der Grundwasserproblematik ein 80 cm tiefer Graben angelegt.

22. Kann bei dem Bauvorhaben nicht mehr in die Fläche gebaut werden, statt in die Höhe?

23. Der Grundwasserspiegel soll vor der Bauphase, während und danach begutachtet werden.

Die Vertreterin des Referates für Gesundheit und Umwelt antwortet, dass das Gebiet östlich der Eversbuschstraße nicht im Überschwemmungsgebiet liegt. Westlich der Eversbuschstraße ist Überschwemmungsgebiet. Dies wurde vom Wasserwirtschaftsamt ermittelt, als sogenanntes 100-jähriges Überschwemmungsgebiet. Der angesprochene Graben ist für das Würmwasser gedacht. Der Grundwasserspiegel und das Überschwemmungsgebiet sind verschiedene Angelegenheiten, die getrennt behandelt werden müssen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Aspekte mit einbezogen und vom Referat für Gesundheit und Umwelt berücksichtigt.

Die Vertreterin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sagt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Schutzgüter, z.B. Grundwasser, beurteilt werden. Es wird ein wasserrechtliches Verfahren geben. Das Fachgutachten hierzu wird vom Planer in Auftrag gegeben und beglichen, seitens der Behörde wird es geprüft und abgenommen. Es wird nochmals betont, dass alle vorgestellten Daten seitens der Referate noch nicht überprüft worden sind und nicht als gegeben angesehen werden dürfen. Darunter fallen somit auch die Verkehrsplanung und die Lärmbelastung.

Fragen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger:

24. Kann der prognostizierte Zuzug von Bürgern nach München nicht gestoppt werden und damit einer massiven Nachverdichtung vorgebeugt werden?

25. Welcher Umkreis wird bei den Prüfungen seitens der Referate berücksichtigt?

26. Müssen die Anwohner für die evtl. Verkehrsberuhigung der Eversbuschstraße Gebühren zahlen?

Der Investor antwortet, dass bei der jetzigen geplanten Größe des Bauvorhabens der Investor die Kosten für die neue Straßenführung übernehmen würde.

Die Vertreterin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erklärt, dass ursächliche Folgeleistungen vom Planungsbegünstigten übernommen werden. Ob der Umbau der Eversbuschstraße eine ursächliche Maßnahme wäre, müsste noch geprüft werden.

Fragen und Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger:

27. Es wird darum gebeten, den jetzigen Charakter dort nicht zu zerstören.

28. Gibt es schon ein Baurecht bzw. eine Geschossflächenanzahl für diese Fläche?

29. Gibt es bereits einen Zeitplan für das geplante Projekt?

Die Vertreterin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung betont, dass auf dieser Fläche eine Entwicklung vielleicht so wie angedacht oder in reduzierter Form stattfinden wird. Das Konzept bedarf eines Bebauungsplanes und es muss in der Nachbarschaft vermittelbar sein. Ein Zeitplan kann noch nicht genannt werden.

Der Investor erklärt, dass er bereit ist, in einem Dialog Lösungen und einen Konsens zu finden.

Frau Kainz bedankt sich für die Teilnahme und die ausführlichen Informationen.



Heike Kainz
Vorsitzende des BA 23
Allach-Untermenzing

BA-Geschäftsstelle