

Telefon: 0 233-22520
22086
25566
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/54
PLAN-HA II/42V

Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086
Trimbургstraße (südlich),
Am Gleisdreieck (westlich),
Voglerstraße (nördlich),
Leisaustraße (östlich)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1094)

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs „ehemaliges Dornier-Gelände Süd“
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 22 - Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02080

Anlagen:

1. Übersichtsplan – Planungsgebiet (M 1:5.000)
2. Lageplan – 22. Stadtbezirk (M 1:50.000)
3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (M 1 : 5.000)
4. Wettbewerbsergebnis 1.-3. Preis
5. Stellungnahme BA 22 vom 23.09.2014

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.01.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs „ehemaliges Dornier-Gelände Süd“**

1. Anlass

Das Planungsgebiet (siehe Anlage 1) liegt im südlichen Bereich des am 12.04.1977 in Kraft getretenen, derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 1094. Der Plan setzt für das ehemalige EADS- bzw. Dornier-Gelände nördlich der Voglerstraße in Neuaubing eine industrielle Nutzung fest.

Der Nordteil des Bebauungsplanes Nr. 1094 wird als gewerblicher Businesspark genutzt und soll nicht überplant werden.

Das Planungsgebiet wird derzeit weitestgehend als Parkplatz für den nördlich gelegenen Businesspark genutzt. Des Weiteren befinden sich hier Grün- und Brachflächen sowie eine private Sportanlage.

Die Haupteigentümerin der Flächen im Planungsumgriff ist mit dem Vorschlag an die Landeshauptstadt München herangetreten, die bestehende flächenintensive Parkplatznutzung in einem mehrgeschossigen Parkhaus im Norden zusammenzufassen, um auf den freierwerdenden Flächen neuen Wohnraum zu schaffen.

Als Vertragspartner der Grundstückseigentümerin und späterer Entwickler der Wohnbauflächen wird die HI Wohnbau GmbH das Planungsvorhaben projektseitig begleiten.

Von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird der Vorschlag, hier Wohnungen einschließlich sozialer Infrastruktur und öffentlicher Grünflächen zu errichten, begrüßt. Als Vorbedingung sind aber die bestehenden gewerblichen Nutzungen des nördlich angrenzenden Businessparks so zu schützen, dass diese auch zukünftig uneingeschränkt ausgeübt werden können. Insbesondere wird mit der Planung die Chance gesehen, die Flächen zukünftig über die Straße „Am Gleisdreieck“ an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Mit dieser leistungsfähigen Anbindung wird auch die gewerbliche Nutzung langfristig an diesem Standort gestärkt. Ebenfalls besteht perspektivisch die Möglichkeit, die Brunhamstraße hierdurch von gewerblichen Verkehren (insbesondere Lkw-Verkehren) zu entlasten.

Der Stadtrat hat am 27.11.2013 den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 gefasst, der die Vorgaben und Zielsetzungen für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb formuliert hat.

Dieser wurde als nicht offener, einstufiger städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb von der Wohnbau Aubing GmbH & Co. KG, einer Projektgesellschaft der HI Wohnbau GmbH, veranstaltet. Die Ergebnisse des Wettbewerbs liegen nun vor.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 19. März 2014 bis zum 01. April 2014 in einer Ausstellung im Foyer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b in München, gezeigt. Im Rahmen der Ausstellung fand am 25. März 2014 eine „Midissage“ als öffentliche Veranstaltung statt, in der das Planungsgebiet, der Wettbewerb und die Ergebnisse vorgestellt wurden.

2. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von zirka 6,5 Hektar liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, im Bereich zwischen Trimbürgstraße, Am Gleisdreieck, Voglerstraße und Leisaustraße.

Luftbild Planungsgebiet mit Umgriff



3. Ziel des Wettbewerbs / Planungsziele

Der flächenintensive Parkplatz für das Gewerbe soll in einem mehrgeschossigen Parkhaus im Norden zusammengefasst werden, um auf den freiwerdenden und den weiteren größtenteils brachliegenden Flächen neuen Wohnraum zu schaffen.

Es soll ein qualitativ hochwertiger Wohnstandort in kompakter, flächenschonender Bauweise und abwechslungsreichen Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entstehen.

Insgesamt wird ein Potential für rund 750 Einwohner und Einwohnerinnen, einschließlich attraktiver, ausreichend dimensionierter öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen gesehen. 30% der neu entstehenden Wohnungen sollen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Ebenfalls soll, zur Versorgung des Gebietes und der Umgebung mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur, eine Kindertageseinrichtung gebaut werden.

Eine Verkehrsanbindung des Gebietes von Nordosten wird zur Entlastung der bestehenden und neuen Wohnbereiche vom Gewerbeverkehr erfolgen.

4. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis

Der Wettbewerb wurde von Ende November 2013 bis Ende Februar 2014 durchgeführt.

Insgesamt arbeiteten acht Büros aus Architektur bzw. Stadt- und Landschaftsplanung an der anspruchsvollen Planungsaufgabe, einen qualitativ hochwertigen Wohnstandort zu entwickeln.

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte am 28.11.2013. Zur Klärung weiterer Fragen zum Planungsgebiet und zur Auslobung fand am 10.12.2013 ein Rückfragekolloquium statt.

Das Preisgericht tagte am 25.02.2014 unter dem Vorsitz von Prof. Ludwig Wappner, Architekt, zur Beurteilung der eingegangenen acht Entwürfe und zur Entscheidung über die Preisvergabe.

Nach eingehender Diskussion wurden folgende Arbeiten für die ersten drei Plätze ausgewählt: (siehe Anlage Nr. 4)

1. Preis

Architekten: Zeitler Blaimberger Architekten, München
Landschaftsarchitekten: Brandhoff Voss Landschaftsarchitekten, München

2. Preis

Architekten: Pesch + Partner Architekten, Stuttgart
Landschaftsarchitekten: Johannes Rentsch, Landschaftsarchitekt bei Pesch + Partner, Stuttgart

3. Preis

Architekten: Robert Meyer Architekten, München
Landschaftsarchitekten: Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten, München

Der Entwurf des Wettbewerbssiegers wurde folgendermaßen konzipiert:

Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes wurde ein geschlossener L-förmiger vier- bis sechsgeschossiger Baukörper mit Seitenlängen bis zu 200 m situiert. Im Nordriegel wurde das Parkhaus und im Ostriegel wurden Wohnungen angeordnet. Diese durchgehende Bebauung schließt zum einen das Planungsgebiet gegenüber der gewerblichen Nutzung ab und eignet sich zum anderen als effektive Lärmschutzmaßnahme des angrenzenden Gewerbelärms. Am Ende dieser Gebietsrandbebauung wurde die Kindertageseinrichtung mit Orientierung zu den öf-

fentlichen Grünflächen im Süden des Gebietes sinnvoll untergebracht.

Im Zentrum des Planungsgebietes befinden sich kompakte Punkthäuser in vier- bis sechsgeschossiger Bauhöhe, die durch die verdichtete Bauweise einen großzügigen, durchgängigen Grünzug am West- und Südrand des Gebietes zulassen und einen angemessenen Abstand mit ca. 40 bis 70 m zur Bestandswohnbebauung bilden.

An der südlichen Baugebiets- und Gemeindegrenze zu Gräfelfing sieht der Entwurf eine zwei- bis dreigeschossige Reihenhausbebauung vor, die die Maßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung der Gemeinde Gräfelfing aufnimmt.

Insgesamt sieht der Wettbewerbssieger rund 340 Wohneinheiten mit zirka 35.000 m² Geschossfläche (ohne Parkhaus und Kindertageseinrichtung) für das Planungsgebiet vor.

Im Siegerentwurf wird die Verkehrserschließung der Schallschutzbebauung von Nordosten über die Straße Am Gleisdreieck, die Wohnbebauung im Zentrum über die Trimbургstraße von Nordwesten und die Reihenhausbebauung über die Voglerstraße von Südwesten her abgewickelt. Die Erschließung wurde dabei durchwegs mit Stichstraßen konzipiert und lässt keinen Durchgangsverkehr im Planungsgebiet zu.

Empfehlung des Preisgerichts:

Das Preisgericht empfiehlt mit großer Mehrheit, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit, zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes zu machen. Die in der schriftlichen Beurteilung enthaltenen Hinweise sollen dabei Beachtung finden.

Dabei sind laut Preisgericht in der weiteren Bearbeitung insbesondere folgende Punkte zu überprüfen:

- Die Verkehrserschließung der Punkthäuser soll möglichst ohne Zufahrt über die Trimburgstraße auskommen, eine Anbindung über die Straße „Am Gleisdreieck“ erscheint hierbei sinnvoll und entlastet die westliche, bestehende Wohnbebauung.
- Auf eine anspruchsvolle Gestaltung der südlichen Parkhauswand der mehrgeschossigen Parkgarage am Nordrand des Planungsgebietes ist zu achten, zudem muss sie dem Anspruch des Quartierentrées standhalten.
- Die Tiefgarage der Reihenhäuser an der Voglerstraße wirkt überinstrumentiert und soll überarbeitet werden.

5. Erste Reaktionen der Bürgerinnen und Bürger

Aufgrund der Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses und der Midissage zur Ausstellung, die auch durch zahlreiche Bürgerinnen und Bürger sowie Anwohne-

rinnen und Anwohner besucht wurde, ergaben sich erste Reaktionen und Anregungen zum Wettbewerbsergebnis bzw. zum Entwurf des Wettbewerbssiegers.

Bislang sind von den Bürgerinnen und Bürgern zehn schriftliche Stellungnahmen bzw. Schreiben mit Einwänden zum Wettbewerbsergebnis sowie eine Unterschriftenliste mit rund 90 Unterschriften der Anwohnerschaft gegen einzelne Planungsabsichten eingegangen. Die vorgebrachten Einwendungen konzentrieren sich grundsätzlich auf etwa vier wesentliche Punkte:

- Die Geschossigkeit des Siegerentwurfs von bis zu sechs Geschossen wird von den Bürgerinnen und Bürgern als zu hoch angesehen, da im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 27.11.2013 und in der Wettbewerbsauslobung ursprünglich von zirka drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden ausgegangen wurde.
- Im Grünzug am Westrand des Planungsgebietes befindet sich im Siegerentwurf ein Jugendspielplatz. Es werden von den Anwohnerinnen und Anwohnern hier Ruhestörungen aufgrund der direkten Nähe zu den Bestandswohngebäuden erwartet. Die Lage des Spielplatzes sollte daher geändert werden.
- Durch die Verkehrserschließung eines großen Anteils der geplanten Wohnbebauung (Punkthäuser im Zentrum des Baugebietes) über die Trimburgstraße, wird eine hohe Verkehrsbelastung der Anwohnerschaft durch Lärm und Emissionen befürchtet.
- Es soll sichergestellt werden, dass die Voglerstraße in Zukunft nicht durchgängig befahrbar ausgebildet werden soll, um Schleichverkehre zu unterbinden und um die Verkehrsbelastung für die Anwohnerschaft der Voglerstraße nicht zu erhöhen.

Die Verwaltung hat die eingegangenen Einwände zur Kenntnis genommen, wird sie im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigen und nimmt zu den o.g. Einwänden der Bürgerinnen und Bürger wie folgt Stellung:

- Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 27.11.2013 sowie in der Wettbewerbsauslobung war für die Planung der Gebäude des neuen Wohnquartiers von zirka drei bis fünf Geschossen ausgegangen worden. Das Preisgericht hat sich bewusst entschieden, den Entwurf mit den vier- bis sechsgeschossigen Punkthäusern zum 1. Preis zu wählen, u.a. auch um einen größeren Abstand der neuen Bebauung zur Bestandswohnbebauung gewährleisten zu können. Entsprechend soll im weiteren Verfahren das Für und Wider eines sechsten Geschosses geprüft werden.
- Der Einwand zur Lage des Jugendspielplatzes im Entwurf des Wettbewerbssiegers wird im weiteren Verfahren vom Referat für Stadtplanung und

Bauordnung geprüft. Die einzuhaltenden Mindestabstände für Spielplatzanlagen für Jugendliche werden im Verfahren Berücksichtigung finden. Ein Jugendspielplatz an dieser Stelle wird voraussichtlich nicht möglich sein.

- Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 27.11.2013 sowie die Wettbewerbsauslobung sieht grundsätzlich alle drei Zufahrten (Trimbургstraße, Am Gleisdreieck und Voglerstraße) zur Verkehrserschließung der neuen Wohnbebauung vor.
Das Preisgericht hat aber empfohlen, sämtliche Punkthäuser im Zentrum des Wohnquartiers nicht über die Trimburgstraße, sondern über die Straße „Am Gleisdreieck“ zu erschließen, um eine Verkehrsentslastung in der bestehenden Siedlung im Westen zu ermöglichen. Diese Empfehlung wird im weiteren Verfahren in die Überarbeitung des Entwurfs eingehen.
- Bezüglich der Erschließung über die Voglerstraße im Süden ist beabsichtigt, die Voglerstraße ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr nach wie vor durchgängig zu erhalten. Eine durchgehende Verbindung für den Pkw-Verkehr soll auch in Zukunft nicht möglich sein. Dies wurde auch als Vorgabe in der Wettbewerbsauslobung so formuliert und soll planungsrechtlich durch das bevorstehende Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

B) Weiteres Vorgehen

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, auf der Basis des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 vom 27.11.2013 und des 1. Preises des Wettbewerbsverfahrens, die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Hierzu beabsichtigt die Ausloberin, die Büros Zeitler Blaimberger Architekten, München, mit Brandhoff Voss Landschaftsarchitekten, München, die den 1. Preis im Wettbewerbsverfahren erhalten haben, mit der Weiterentwicklung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption auf Grundlage der Empfehlung des Preisgerichts zu beauftragen.

Als nächster Schritt im Verfahren ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geplant. Hierbei soll auch eine Informationsveranstaltung stattfinden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll voraussichtlich gleichzeitig mit der genannten Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren wird gemäß dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086 vom 27.11.2013 ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung durchgeführt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 17.09.2014 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 5).

Stellungnahme:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt dazu wie folgt Stellung, wobei auf die Reihenfolge der zu berücksichtigenden Punkte der Stellungnahme des Bezirksausschusses Bezug genommen wird:

Für den angrenzenden Bereich nördlich der Voglerstraße wird eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant. Es wird vorgesehen, diese Gebäude öffentlich über die Voglerstraße zu erschließen. Die Zufahrt soll nur aus westlicher Richtung erfolgen. Eine Verbindung für den Durchgangsverkehr Richtung Osten ist dabei nicht vorgesehen. Es soll lediglich eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen Voglerstraße und Paosostraße ermöglicht werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Planung ist die Umgebungsbebauung im Norden und Osten geprägt von großformatigen Gewerbebauten des Industriegebietes und des Sondergebietes für Großhandel. Im Westen und Süden grenzt dagegen eine kleinteilige, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung an. Dieser städtebaulich besonderen Situation zwischen Gewerbe einerseits und Wohnbebauung andererseits soll mit einer eigenständigen Planung begegnet werden. Der Siegerentwurf reagiert auf die Umgebung mit einer vier- bis sechsgeschossigen Schallschutzbebauung am Nord- und Ostrand des Planungsgebietes hin zum Gewerbe. Die Punkthäuser im Zentrum sind mit vier bis sechs Geschossen geplant, um bei der angestrebten Anzahl an Wohneinheiten einen größeren Abstand zur Bestandswohnbebauung im Westen erzielen zu können. Dadurch entstehen größere, zusammenhängende öffentliche Grünanlagen, die allen Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Planungsgebietes und des Bestands zugute kommen. Die zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäuser im Süden können dagegen näher an den Bestand heranrücken.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung trägt die Entscheidung des Preisgerichts zur Wahl des Siegerentwurfs hinsichtlich der städtebaulichen Planung mit und sieht aus den oben genannten Gründen eine Anpassung als nicht notwendig an.

In der weiteren Planung ist vorgesehen, die gesamte Geschossbebauung im Zentrum und im Osten des Planungsgebietes über die Straße „Am Gleisdreieck“ zu erschließen und damit der Empfehlung des Preisgerichts zu folgen. Die Trimbургstraße soll nur der Erschließung des Bestands dienen. Eine Querverbindung von der Trimburgstraße zur Straße „Am Gleisdreieck“ soll nicht erfolgen. Hier soll lediglich ein Fuß- und Radweg (der auch für Feuerwehr und Rettung genutzt werden kann) durch die öffentliche Grünfläche geführt werden.

Der im Siegerentwurf vorgesehene Jugendspielplatz im Bereich des Grünwalls im Westen kann die erforderlichen Mindestabstände zur Bestandsbebauung voraussichtlich nicht einhalten und wäre dann daher an dieser Stelle nicht möglich. Ein lärmintensiver Jugendspielplatz wird deshalb im Planungsgebiet voraussichtlich nicht vorgesehen.

In einer Entfernung von ca. 250 m östlich der Metro liegt ein geplanter Standort für eine Skateranlage.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks (Aubing – Lochhausen – Langwied) hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin:

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs wird Kenntnis genommen.
2. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts vom 25.02.2014 soll der Entwurf der Büros Zeitler Blaimberger Architekten, München, mit Brandhoff Voss Landschaftsarchitekten, München, den Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt werden.
3. Die Anregungen des Preisgerichtes sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
4. Die ersten Reaktionen der Bürgerinnen und Bürger sowie deren Beantwortung durch die Verwaltung werden im weiteren Verfahren geprüft.
5. 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., II. und 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/42V

zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 22
 3. An das Baureferat
 4. An das Baureferat VV E0
 5. An das Kommunalreferat – RV
 6. An das Kommunalreferat – IS – KD - GV
 7. An das Kreisverwaltungsreferat
 8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 10. An das Referat für Bildung und Sport
 11. An das Sozialreferat
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/42 P
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/44 B
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/54
 18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
 20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/43T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/42V