

Telefon: 0 233-28649
0 233-28567
0 233-25102
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/23 V
PLAN-HA II/52

**Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich),
Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich)
- Erweiterung des Umgriffs (Busbetriebshofgelände) -
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)**

– Aufstellungsbeschluss –

Stadtbezirk 25 - Laim

Sitzungsvorlagen **Nr. 14-20/V 03072**

§ 2 Nr. 3 und 7 GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.07.2015
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.06.2015.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

Über den stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23V

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 25
2. An den Bezirksausschuss 7
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23V

Telefon: 0 233-28649
0 233-28567
0 233-25102
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/23 V
PLAN-HA II/52

Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich), Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich) - Erweiterung des Umgriffs (Busbetriebshofgelände) - (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 25 - Laim

Sitzungsvorlagen **Nr. 14-20/V 03072**

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.06.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Die Verlagerung des Busbetriebshofes wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 beschlossen. Der ursprüngliche Planungsumgriff des Aufstellungsbeschlusses wird deshalb entsprechend erweitert.
Inhalte	Mit der Erweiterung des Planungsgebiets und dem Wegfall der Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen besteht nun die Möglichkeit, den gesamten Bereich aufzuwerten und durch die strukturelle Verbesserung ein schlüssiges Gesamtkonzept für ein qualitätvolles Wohnquartier (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechender Infrastruktur, Kindertageseinrichtungen, Grundschule etc. und eines Misch- bzw. Kerngebietes) mit einer öffentlichen Grünfläche zu entwickeln.
Entscheidungsvorschlag	Beschlussfassung über die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2027 mit erweitertem Umgriff im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Zschokkestraße, Westendstraße, Barmer Straße, Hans-Thonauer-Straße Busbetriebshof

Telefon: 0 233-28649
0 233-28567
0 233-25102
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/23 V
PLAN-HA II/52

Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich), Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich) - Erweiterung des Umgriffs (Busbetriebshofgelände) - (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)

– Aufstellungsbeschluss –

Stadtbezirk 25 - Laim

Sitzungsvorlagen **Nr. 14-20/V 03072**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 25 - Laim

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.06.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
A) Aufstellungsbeschluss.....	2
1. Anlass der Planung.....	2
1.1 Entscheidung zur Verlagerung Busbetriebshof.....	2
1.2 Verfahrensstand.....	3
2. Ausgangssituation.....	3
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse.....	3
2.2 Übergeordnete planerische Ausgangslage.....	4
2.3 Rechtliche Ausgangslage.....	4
2.4 Rahmenbedingungen.....	7

3.	Planungsziele.....	11
4.	Erläuterung einzelner o.g. Planungsziele	12
4.1	Art der Nutzung.....	12
4.2	Maß der Nutzung.....	12
4.3	Höhenentwicklung, Sichtachsen, städtebauliche Struktur.....	13
4.4	Soziale Infrastruktur.....	13
4.5	Versorgungsstruktur / Einzelhandel.....	15
5.	Nachhaltigkeit, Energiekonzept und Gender Mainstreaming.....	15
6.	Sozialgerechte Bodennutzung.....	16
7.	Weiteres Vorgehen.....	17
7.1	Mehrfachbeauftragung.....	17
7.2	Öffentlichkeitsarbeit.....	18
B)	Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	19
II.	Antrag der Referentin.....	21
III.	Beschluss	22

I. Vortrag der Referentin

A) Aufstellungsbeschluss

1. Anlass der Planung

1.1 Entscheidung zur Verlagerung Busbetriebshof

Im April 2013 gaben die Stadtwerke München GmbH (SWM) bekannt, dass die ursprünglich geplante Sanierung des bestehenden Busbetriebshofs (südlicher Teil des Planungsgebiets) an der Hans-Thonauer-Straße 5 in Laim nicht mehr weiterverfolgt, sondern ein neuer Standort am Georg-Brauchle-Ring entwickelt werden soll. Dazu wurde im Stadtrat am 18.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2087, Georg-Brauchle-Ring, zur Verlagerung des Busbetriebshofs von Laim nach Moosach beschlossen.

Mit der Erweiterung des ursprünglichen Planungsumgriffs und durch den Wegfall der Lärmimmissionen und Verkehrsbelastungen besteht nun die Möglichkeit, den gesamten Bereich aufzuwerten und durch die strukturelle Verbesserung ein schlüssiges Gesamtkonzept für ein qualitätvolles Wohnquartier zu entwickeln.

1.2 Verfahrensstand

Für den nördlichen Teil des Planungsgebiets (ehem. Straßenbahnbetriebshof an der Zschokkestraße) wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.10.2008 der Aufstellungsbeschluss Nr. 2027 gefasst. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027, Zschokkestraße (südlich) zwischen Westend- und Hans-Thonauer-Straße (Straßenbahnbetriebshof), sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Der Bebauungsplanentwurf basierte auf dem überarbeiteten ersten Preis aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb von 2007.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte im Februar/März 2013 anhand des Aufstellungsbeschlusses vom 15.08.2008 und des Bebauungsplanentwurfes vom 18.02.2013.

Nachdem die SWM im Frühjahr 2013 Pläne zur Verlagerung des Busbetriebshofs an den Georg-Brauchle-Ring bekannt gegeben haben, wurde das o.g. Bebauungsverfahren nicht mehr weitergeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Innenstadtrandgebiet im 25. Stadtbezirk Laim südlich der Zschokkestraße zwischen Westend- und Hans-Thonauer-Straße und wird im Süden begrenzt von der Kleingartenanlage „Bahn-Landwirtschaft München-West“.

Der gesamte Planungsumgriff umfasst folgende Flurstücke:

Bereich	Flurnummer	Eigentum	Größe ca.
Flurstücke aus Aufstellungsbeschluss 15.10.2008	8485/5	Landeshauptstadt München (LHM)	23.081 m ²
	8485/0	SWM (ehem. Straßenbahndepot)	20.655 m ²
Erweiterungsgebiet	8487/11	SWM (Busbetriebshof)	33.285 m ²
	8487/2	Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) (Wohngebäude Westendstr. 210)	1.767 m ²
	8487/14 8487/16	Barmer Straße	2.818 m ²
	Teilbereich	Hans-Thonauer-Straße	4.130 m ²
	Teilbereich	Zschokkestraße	7.520 m ²
	Teilbereich	Westendstraße	14.365 m ²
gesamt			107.621 m²

Neben den bisherigen Eigentümern, Landeshauptstadt München (LHM) und Stadtwerke München GmbH (SWM), ist durch die Erweiterung des Planungsumgriffs und Einbeziehung des Flurstücks Nr. 8487/2 (Westendstr. 210) die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) als weitere Planungsbeteiligte zu berücksichtigen. Das Anwesen mit 14 Wohneinheiten war bislang im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) und in Erbbaurecht bis Ende 2023 an die ebm vergeben. Die BEV hat nun mit der ebm einen Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen, die Auflassungsvormerkung zugunsten der ebm ist im Grundbuch eingetragen. Der vollständige Eigentumsübergang wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen.

2.2 Übergeordnete planerische Ausgangslage

2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt sowohl den nördlichen Teil des Planungsumgriffs als auch die Flächen des Erweiterungsgebiets als Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

Im nördlichen Bereich ist hinweislich eine Fläche mit Bodenbelastungen dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.2.2 Zentrenkonzept

Zu den wesentlichen Leitziele des vom Stadtrat am 22.07.2009 beschlossenen Zentrenkonzepts gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers und Nahbereichszentren.

Das Zentrenkonzept weist den Standort rund um den U-Bahnhof Westendstraße im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbauentwicklung im Quartier als geplantes Nahbereichszentrum aus.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

2.3.1 Innerhalb des Planungsumgriffs

Innerhalb des Planungsumgriffs besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien entlang der Hans-Thonauer- und Zschokkestraße sowie Baulinien im Ostteil der Zschokkestraße und entlang der Westendstraße.

Die im Planungsgebiet liegenden Teilbereiche der Zschokke- und Westendstraße sind im seit 18.02.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58 d als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier befindet sich auch das Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße 22 mit einer Höhe von ca. 55 m.

Die im südlichen Teil des Planungsgebiets mit aufgenommene Barmer Straße (städtisches Eigentum) liegt auf ihrer gesamten Länge im Umgriff des bestehenden Aufstellungsbeschlusses Nr. 1559 (Westend-, Nördlinger, Hans-Thonauer-, und Barmer Straße) vom 05.02.1986, der das anschließende Grundstück (in Privatbesitz) als Kleingartenanlage sichern soll.

Für den Bereich Westendstraße mit Knoten Zschokkestraße besteht gem. §§ 28 ff Personenbeförderungsgesetz (PBefG) ein Planfeststellungsbeschluss vom 08.12.2010 für den Neubau eines Wendedreiecks an der Straßenbahnlinie 18 bzw. den Rückbau der Anbindung des Straßenbahnbetriebshofs.

2.3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Nord-Westen des Planungsgebiets an der Ecke Zschokke-/ Hans-Thonauer-Straße schließt unmittelbar der seit 10.09.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 987 an. Die dort bestehende Wohnbebauung steht im Eigentum der SWM und ist in Erbbaurecht bis 2058 an die Heimag vergeben mit der Nutzung als Werkwohnungen der SWM.

Nördlich des Verkehrsknotens Zschokke-/ Westendstraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1260, Eisenheimer-, Westend-, Hauzenberger Straße, rechtsverbindlich seit 20.11.1980, der unter anderem ein Kerngebiet mit einem 24-geschossigen Hochhaus festsetzt („Seniorenwohnen Westpark“ mit ca. 80 m Höhe).

2.3.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.06.2008 wurden folgende Entscheidungskriterien für die Erweiterungsfläche des bestehenden Aufstellungsbeschlusses Nr. 2027 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zugrunde gelegt:

Bei der Erweiterungsfläche des derzeit noch genutzten Busbetriebshofes handelt es sich wie beim aufgelassenen Straßenbahnbetriebshof um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich verbunden mit einer Nachverdichtung gemäß § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB, insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Das Planungsgebiet umfasst inklusive der mit einbezogenen Straßenteilflächen eine Gesamtfläche von ca. 107.621 m² (siehe Tabelle Ziffer 2.1).

Gemäß entsprechender Voruntersuchungen wird sich die geplante Grundfläche (GR) von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² bewegen, deshalb ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB einschlägig.

Eine Kumulation der Grundflächen ist ausgeschlossen, da kein weiteres Bebauungsplanverfahren mit Baurechtsausweisung in der näheren Umgebung durchgeführt wird.

Bei einer geplanten GR von 20.000 bis weniger als 70.000 m² ist unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien überschlägig zu prüfen, ob der geplante Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat zusammen mit den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Einzelnen sind zwar die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild durch den geplanten Bebauungsplan berührt, es gibt aber keine erheblichen negativen, vielmehr z. T. positive Auswirkungen. So werden z.B. durch die Neuplanung bestehende Altlasten

beseitigt und es findet eine großflächige Entsiegelung statt, was u.a. den Bodenfunktionen, dem Klima und dem Grundwasser zugute kommt. Neben den privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken soll eine zusammenhängende große öffentliche Grünfläche entstehen, wodurch die Erholungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner erweitert werden. Auch das Ortsbild wird mit der geplanten Bebauung neu geordnet und verbessert.

Ausschlussgründe wegen der Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Europäische Vogelschutzrichtlinie), die gegen die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sprechen, liegen nicht vor.

Das Vorhaben soll auch die Nahversorgung des Planungsgebiets sicherstellen. Von diesem Vorhaben sind vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (Lärm, Verkehr), Luft (durch Verkehr) zu erwarten. Der Standort an der Westendstraße scheint städtebaulich, infrastrukturell (innerstädtisch, Verkehrsknotenpunkt IV und ÖPNV, sinnvolles Einzugsgebiet, Bestand weitgehend unempfindliche / verträgliche Nutzungsarten) und im Bezug auf die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets und der Umgebung (insbesondere keine Schutzgebiete) geeignet. Die o.g. überschlägige Prüfung hat ergeben, dass selbst bei Realisierung eines großflächigen Einzelhandels trotz der Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche (§11 Abs. 3 BauNVO 1990) keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie keine sonstigen Auswirkungen zu erwarten sind. Daher besteht nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit liegt auch kein Ausschlussgrund für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor.

Das Erweiterungsgebiet eignet sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, da es derzeit mit einem Versiegelungsgrad von ca. 93% eine sehr hohe Versiegelung und sehr wenig Vegetation, vorwiegend Baumbestand an der Westendstraße sowie um das Wohngebäude Westendstraße 210 aufweist. Durch die Überplanung wird eine deutliche Entsiegelung des Erweiterungsgebiets und die Schaffung von qualitativ hochwertigen Grünflächen angestrebt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass auch für das gesamte Bebauungsplangebiet mit erweitertem Umgriff die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gegeben sind und deshalb das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden kann.

Es kann insgesamt auf eine Umweltprüfung verzichtet werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, er wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Von der Möglichkeit der Verfahrensverkürzungen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bzw. der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nicht Gebrauch gemacht.

2.4 Rahmenbedingungen

2.4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Derzeitige Nutzungen

Für den nördlichen Bereich des Planungsgebiets erfolgte nach Rückbau des ehemaligen Straßenbahndepots die Freiräumung und Altlastenentsorgung. Das Areal wird derzeit mit jeweils zeitlicher Begrenzung als Veranstaltungsfläche für wechselnde Nutzungen (Musicalzelt, Flohmarkt) angemietet.

Auf dem Erweiterungsgebiet (südlicher Teil des Planungsgebiets) befinden sich derzeit folgende Nutzungen:

- bestehender Busbetriebshof
- Wohngebäude mit 14 Wohnungen an der Westendstraße 210
- die gesamte Barmer Straße und die Teilflächen der Hans-Thonauer- und Westendstraße als öffentliche Straßenflächen

Städtebauliche Umgebung

Das Planungsgebiet liegt südlich der Zschokkestraße zwischen Westend- und Hans-Thonauer-Straße. Durch die Erweiterung des Planungsumgriffs grenzt das Areal nun im Süden an das Gebiet der Kleingartenanlage und westlich an die Wohnbebauung der „Alten Heimat“ am Kiem-Pauli-Weg. Ansonsten dominieren in der näheren Umgebung Geschosswohnungsbauten, Gewerbebauten und das Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ (ca. 80 m) an der Westend-/Ecke Zschokkestraße (Beschreibung städtebauliche Struktur und Höhenentwicklung siehe Ziffer 4.3).

Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Orts- und Landschaftsbild wird durch die Brachfläche des ehemaligen Straßenbahndepots sowie durch die Hallen und den straßenrandbegleitenden Baum-/Strauchbestand des Busbetriebshofs geprägt.

Sichtfeldanalyse

Im Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen, unter dem Aspekt einer neuen „Adressenbildung“ im Viertel, der guten ÖPNV - Anbindung und um einen stadträumlich interessanten Knotenpunkt an der Kreuzung Zschokke-/ Westendstraße zu ermöglichen, im weiteren Verfahren auf Basis des ersten Preisentwurfes zu untersuchen, mit welcher Höhe die Eckausbildung am Knotenpunkt Ecke Zschokke-/ Westendstraße gestaltet werden kann.

Daraufhin wurde im April 2010 ein Fachgutachten zur Untersuchung der Stadtbildverträglichkeit (Sichtfeldanalyse) für eine höher profilierte Bebauung vorgelegt.

Insbesondere sollte bei dieser Untersuchung auch das nahe gelegene Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ mit ca. 80 m Höhe und das Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße mit ca. 55 m Höhe in die Betrachtungen des Stadtbildes mit einbezogen werden. Das Gutachten hat sich vor allem mit der Verträglichkeit des Erscheinungsbildes einer geplanten Bebauung in der Stadtlandschaft der unmittelbaren Umgebung, d. h. mit dem Stadtbezirk Laim auseinandergesetzt. Ebenso wurde die Fernwirkung im gesamten Stadtraum unter besonderer

Würdigung der Sichtachsen mit der Altstadt im Hintergrund begutachtet. Im Rahmen der Untersuchung von vier Gebäudehöhen (35, 50, 60 und 70 m) für den Hochpunkt wurde deutlich, dass eine Höhe von 50 bis 60 m als angemessene Höhe im Zusammenspiel mit dem Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ und dem Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße ein neues städtebauliches Quartier bilden und profilieren kann.

Aus Sicht des Gesamtstadtraumes und um den Bezug zur gewachsenen Struktur des Stadtbezirks zu wahren, wurde eine maßvolle Profilierung empfohlen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass eine moderate Höhenentwicklung von 50 bis max. 60 m sowohl für die Einwirkungen auf das Stadtprofil im näheren Stadtraum als auch im weiteren Stadtraum als stadtbildverträglich gesehen werden kann. Von großer Bedeutung ist dabei die Gestaltung, Proportion und Lage der höher profilierten Bebauung.

2.4.2 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan sind die Zschokke- und Westendstraße als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Eine Erschließung des Planungsgebiets über die Zschokkestraße ist durch die außermittige Lage der Straßenbahngleise schwierig und nur bedingt möglich. In der Westendstraße funktioniert ein Überfahren der Straßenbahngleise nur in den Kreuzungsbereichen, u.a. an der Ludwigshafener, der Eichstätter und der Tübinger Straße. Dies bedeutet, dass von der Westendstraße eine Erschließung in weiten Bereichen nur im Rechtsfahrtsinn (rechts rein/rechts raus) möglich ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist durch den ÖPNV mit zwei U-Bahnlinien (U-Bahn-Station Westendstraße U4 und U5) sowie mit Straßenbahn- und Bushaltestellen (Straßenbahnlinie 18, Buslinien 130) an der Westend-/Zschokkestraße optimal erschlossen.

Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP-Radverkehr) von den straßenbegleitenden Radwegen entlang der Zschokke- und Westendstraße umgeben und stellt damit eine gute Fuß- und Radwegeverbindung zu den Haltestellen des Nahverkehrs dar. Durch die Auffassung des Busbetriebshofs und Öffnung des Quartiers kann das vorhandene Wegenetz noch ergänzt und die Durchlässigkeit des Planungsgebiets verbessert werden.

2.4.3 Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Planungsgebiets bestehen derzeit Defizite an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere an Krippen- und Kindergartenplätzen. Darüber hinaus kann die für das Planungsgebiet zuständige Sprengelschule an der Schrobenhausener Straße trotz der dort geplanten Erweiterungsmaßnahme den erhöhten Bedarf aus dem Erweiterungsgebiet und den weiteren in der Umgebung geplanten Nachverdichtungsprojekten nicht mehr decken.

Technische Infrastruktur

Im Untergrund des Planungsumgriffs liegen lediglich in den öffentlichen Straßenräumen die Versorgungssparten Strom, Wasser und Gas mit jeweiligen Anschlussverbindungen zu den noch bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet. Im Kreuzungsbereich Zschokke-/ Westendstraße befindet sich eine Fernwärmeleitung, die von der Tübinger Straße in die nördliche Westendstraße führt. Darüber hinaus liegt in der Zschokkestraße die U-Bahntrasse.

Versorgungsstruktur / Einzelhandel

In der Umgebung des Planungsgebiets sind bereits verschiedene Nahversorgungsangebote vorhanden:

Der vom Planungsgebiet fußläufig erreichbare Verbrauchermarkt an der Eisenheimerstraße stellt einen gewichtigen Einkaufsstandort im Stadtbezirk dar, befindet sich jedoch wie auch der Drogeriemarkt in der Eisenheimerstraße in einer nicht integrierten Lage. Darüber hinaus gibt es in der integrierten Streulage im Bereich Tübinger/ Westendstraße einen zeitgemäßen Discounter und einen Getränkemarkt. Weiter befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebiets der südliche Teil des Nahbereichszentrums an der Lautensackstraße mit einem sehr kleinteiligen und nicht zeitgemäßem Angebot an Waren des täglichen Bedarfs.

In der weiteren Umgebung befindet sich das Nahbereichszentrum an der Friedenheimer Straße/ Ecke Agnes-Bernauer-Straße, verschiedene kleinteilige Angebote in weiteren integrierten Streulagen, das Stadtteilzentrum Laim sowie weitere Angebote im Westend (jedoch jenseits der als Barriere wirkenden Bahnlinie), die das Versorgungsnetz zu einem insgesamt breiten und quantitativ ausreichenden Versorgungsangebot ergänzen.

2.4.4 Grünordnerische Rahmenbedingungen

Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Nördlichen Schotterfelder auf der sog. Forstenrieder Schotterterrasse.

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden. Der Erweiterungsbereich ist nahezu eben. Er liegt im Mittel auf ca. 529,80 m ü.NN. Der errechnete Höchstgrundwasserstand (HW 40) liegt im Planungsumgriff zwischen 522,20 m und 522,90 m ü.NN.

Vegetation und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet ist entlang der Westendstraße Baumbestand in einem Pflanzsockel vorhanden. Weitere ortsbildprägende Bäume befinden sich im Bereich des Grundstücks Westendstraße 210 sowie in einem schmalen straßenbegleitenden Streifen auf dem Gelände des Busbetriebshofes, entlang der Westendstraße sowie der Barmer und der Hans-Thonauer-Straße. Beachtenswert und relevant für das Planungsgebiet sind die Linden in dem Pflanzsockel sowie die Ahornbäume auf dem Grundstück Westendstraße 210. Schutzgebiete oder Biotopflächen sind weder im nördlichen Teil des Planungsgebiets noch im Erweiterungsgebiet vorhanden.

Grün- und Freiflächenversorgung

Das Planungsgebiet liegt in einem Stadtbezirk, für den nach einer Erhebung der erholungsrelevanten Grün- und Freiflächen ein Defizit an öffentlichen Erholungsflächen besteht. Öffentliche Grünflächen in der Umgebung, die bereits stark durch die bestehende Bewohnerschaft genutzt werden, sind die Grünflächen zwischen Hans-Thonauer- und Zschokkestraße sowie die Grünfläche am Bürgerplatz und nördlich der Siegenburger Straße. Der Westpark, der als stadtwid bedeutsame Erholungsfläche eingestuft wird, liegt ca. 1,5 km entfernt.

2.4.5 Vorbelastungen

Altlasten

Der nördliche Teil des Planungsgebiets war aufgrund seiner ehemaligen Nutzung als Straßenbahndepot als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Die Altlastenentsorgung in diesem Bereich ist bereits erfolgt. Eine ausführliche Abhandlung zu diesem Thema erfolgte im Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008.

Für die südlich gelegene Erweiterungsfläche mit der derzeitigen Nutzung als Busbetriebshof ist keine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Im Rahmen der geplanten Auffassung wurde dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) ein Gutachten über die orientierende Altlastenerkundung des gesamten Geländes zur Prüfung vorgelegt.

Lärm- und erschütterungstechnische Immissionen

Für das nördliche Planungsgebiet wurden basierend auf den ersten Preisentwurf u.a. folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten von Februar 2009
- Schallgutachten von November 2010
- Erschütterungstechnische Untersuchung von August 2010
- Gutachten Klima und Luft von Mai 2010

Die Belastung der Zschokkestraße beträgt derzeit bis zu 13.000 Kfz/24 h, der Westendstraße (südlich der Zschokkestraße) bis 15.000 Kfz/24h. Der daraus resultierende Verkehrslärm reicht weit in das Planungsgebiet hinein, so dass dies zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 führt. Eine abschirmende Bebauung entlang der Zschokke- sowie der Westendstraße wird daher empfohlen.

Die Verlagerung des Busbetriebshofs hat für das gesamte zu überplanende Areal hinsichtlich der bestehenden Lärmimmissionen jedoch erhebliche positive Auswirkungen. Vor allem für den südwestlichen Teil des bisher geplanten allgemeinen Wohngebiets entfällt die Festsetzung einer Lärmschutzwand, die durch eine Überschreitung der Richtwerte entlang der südlichen Grundstücksgrenze erforderlich gewesen wäre.

Im weiteren Verfahren werden die vorliegenden Gutachten für das Erweiterungsgebiet beauftragt und fortgeschrieben sowie insbesondere hinsichtlich eines neuen Entwurfskonzepts überarbeitet.

3. Planungsziele

Durch die Verlagerung des Busbetriebshofs und der damit einhergehenden Erweiterung des ehemaligen Planungsgebiets werden die Zielvorstellungen des Aufstellungsbeschlusses vom 15.10.2008 aufgenommen und für die Erweiterungsfläche fortgeschrieben.

Die Landeshauptstadt München hat sich eine nachhaltige Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt. Demnach sind bei der Planung die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauleitplanung miteinander in Einklang zu bringen.

Die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte korrespondieren mit den nachfolgend benannten Planungszielen:

Städtebau und Stadtgestalt

- Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzepts
- Bildung einer attraktiven neuen Adresse für ein lebendiges städtisches Quartier mit stadtbildverträglicher und differenzierter Höhenentwicklung
- stadträumliche Fassung der Straßenräume mit lärmabschirmender Bebauung entlang der Westend- und Zschokkestraße unter Berücksichtigung gemischter Nutzungen in den Erdgeschosszonen
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen, entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung, incl. ca. 25 Wohneinheiten nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B
- Konzeption eines Misch- bzw. Kerngebiets am Kreuzungspunkt Zschokke-/ Westendstraße mit wohnverträglichen Nutzungen
- Realisierung von Einrichtungen der erforderlichen sozialen Infrastruktur (Grundschule mit ganztägiger Betreuung und Kindertageseinrichtungen)
- flächensparender Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten in zeitgemäßer Größenordnung

Grünplanung

- Schaffung von vielseitig nutzbaren, differenziert und qualitativ gestalteteten privaten Grün- und Freiflächen
- Schaffung und Herstellung einer ausreichend großen öffentlichen Grünfläche mit attraktivem Angebot an Spielflächen sowie Nachweis einer Jugendspielfläche
- räumliche und funktionale Verknüpfung der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der bestehenden öffentlichen Grünfläche am Kiem-Pauli-Weg durch Einbeziehung der Hans-Thonauer- und Barmer Straße in den Planungsumgriff
- Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts

Verkehr und Erschließung

- stadtverträgliche Abwicklung des neu entstehenden Verkehrs
- neue zusätzliche Verkehrsaufkommen möglichst gering halten

- flächenschonende verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen
- Schaffung einer vernetzten Rad- und Fußwegebeziehung durch das neue Quartier im Kontext mit der Umgebung
- Nutzung der guten Anbindung des Quartiers an den ÖPNV

Energieeffizienz

- Schaffung von energieeffizienten Gebäudestrukturen auch unter Beachtung möglicher passiver und aktiver solarer Erträge
- Schaffung der Voraussetzungen für möglichst niedrige gebäudebezogene Energiebedarfe, mindestens gemäß den relevanten städtischen Bestimmungen (wie z.B. dem „ökologischen Kriterienkatalog“ für die Vergabe städtischer Grundstücke) und den Anforderungen entsprechend der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Realisierung
- Schaffung der Voraussetzungen für effiziente Systeme zur Energieversorgung mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger

4. Erläuterung einzelner o.g. Planungsziele

4.1 Art der Nutzung

Bei der Umstrukturierung der Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots im Norden und dem noch bestehenden Busbetriebshof im Süden des Planungsgebiets soll ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur (s.a. unter Punkt 4.4) und deren Freiflächen sowie ausreichende qualitätvolle Freiflächen im Wohnumfeld entwickelt werden. Im Eckbereich an der Zschokke-/ Westendstraße ist die Ausweisung eines Misch- bzw. Kerngebiets (§ 6 bzw. § 7 BauNVO) geplant. Eine genauere Festlegung hinsichtlich der Nutzungsschwerpunkte erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Insbesondere für die Erdgeschossenebenen entlang der Westend- und Zschokkestraße sollte eine Mischung aus Nichtwohnnutzungen, nicht störendem Gewerbe und Einzelhandel, darunter ein großflächiger Lebensmittelmarkt, vorgesehen werden.

4.2 Maß der Nutzung

Zur Entwicklung einer qualitätvollen kompakten urbanen Bebauung sollen die im bisherigen Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008 festgelegten Eckdaten zum nördlichen Areal für das südliche Erweiterungsgebiet fortgeschrieben werden. Nach den bisher vorliegenden Untersuchungen wird eine Gesamtgeschossfläche von ca. 91.000 m² mit der Realisierung von ca. 800 bis 850 Wohneinheiten als verträglich eingestuft. Inwieweit über die genannte Geschossfläche und die genannten Wohneinheiten hinaus zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Hinzu kommt der erforderliche zu errichtende soziale Infrastrukturbedarf, der vor allem die Ausweisung von Kindertageseinrichtungen sowie einer Grundschule umfassen soll (siehe nachfolgend Punkt 4.4).

Um eine gut nutzbare zusammenhängende öffentliche Grünfläche zu erhalten, ist eine Fläche von mindestens 20.000 m² im Planungsgebiet unterzubringen. Eine Verknüpfung mit der öffentlichen Grünfläche am Kiem-Pauli-Weg ist anzustreben.

4.3 Höhenentwicklung, Sichtachsen, städtebauliche Struktur

Im Umgebungsbereich des Planungsgebiets liegt ein Nutzungsmix mit differenzierten Höhen vor:

- nördlich der Zschokkestraße:
Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche Verwaltung mit 3- bis 5-geschossiger Bebauung, allgemeines Wohngebiet mit 9-geschossiger Bebauung einschl. dahinter liegendem Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße 20 mit 16 Geschossen (ca. 55 m Höhe) sowie ein Kerngebiet mit dem 24-geschossigen Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ (ca. 80 m Höhe)
- östlich der Westendstraße:
Kerngebiet mit 4- bis 5-geschossiger Bebauung und Gemeinbedarfsfläche Verwaltung mit 6-geschossiger Bebauung
- südlich der Barmer Straße:
Kleingartenanlage „Bahn-Landwirtschaft München-West“
- westlich der Hans-Thonauer-Straße:
reines Wohngebiet mit 3- bis 5-geschossiger Bebauung (Alte Heimat) und öffentliche Grünfläche
- Ecke Hans-Thonauer-/ Zschokkestraße:
Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf mit 6- bis 7-geschossiger Bebauung, Werkswohnungen der SWM

Entsprechend der Umgebungsbebauung soll die Höhenentwicklung entlang der Zschokke- und Westendstraße aufgrund des städtebaulichen Kontextes und der lärmabschirmenden Wirkung bis zu 7 Geschosse betragen, im Innern des Planungsgebiets sollte die künftige Höhenentwicklung der im Süden gelegenen Kleingartenanlage und dem westlich gelegenen reinen Wohngebiet Rechnung tragen.

Am Knotenpunkt Zschokke- Ecke Westendstraße soll mit einem Hochpunkt ein städtebaulicher Akzent gesetzt und zugleich ein attraktiver Quartierseingang markiert werden. Entsprechend dem vom April 2010 vorliegenden Fachgutachten zur Stadtbildverträglichkeit und Sichtfeldanalyse (siehe Ziffer 2.4.1) wird dafür eine Höhe von 50 bis 60 m als angemessen im Zusammenspiel mit dem Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ und dem Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße angesehen.

4.4 Soziale Infrastruktur

Das nördliche Planungsgebiet löst zusammen mit der südlichen Erweiterungsfläche einen ursächlichen Bedarf von sozialer Infrastruktur aus für Kinderkrippen- und Kindergartengruppen sowie Grundschulplätzen einschließlich Plätzen für ganztägige Betreuung. Um darüber hinaus die vorliegende hohe Unterversorgung des Stadtbezirks 25 hinsichtlich der o.g. Einrichtungen decken zu können, ergibt sich aus dem ursächlichen zusammen mit den wesentlich höheren Bedarfen aus der Umgebung folgende Bedarfsanmeldung zur soz. Infrastruktur:

a) Kindertageseinrichtungen (Kita)

Zur Deckung sowohl des ursächlichen als auch des erhöhten Umgebungsbedarfs sollen 3 integrierte Kindertageseinrichtungen mit je 3 Kindergarten- und je 3 Krippengruppen (d.h. pro Kita 111 Kinder) und den erforderlichen Außen-spielflächen (pro Kita 1110 m²) errichtet werden. Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit eine weitere erforderliche Kita nur zur Deckung von weiterem Umgebungsbedarf im westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Kiem-Pauli-Weg untergebracht werden kann, um eine Konzentrierung von insgesamt 4 Kita-Einrichtungen innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden.

b) Grundschule

Im Planungsgebiet soll eine 5-zügige Grundschule mit einem Gesamtflächenbedarf von ca. 1,4 ha mit Räumen für die ganztägige Betreuung und den erforderlichen Sportanlagen untergebracht werden.

Eine Kindertageseinrichtung soll dabei zusammen mit der Grundschule errichtet werden.

c) Alten- und Servicezentrum (ASZ)

Im Gegenzug zur Unterbringung eines Kita-Standorts am Kiem-Pauli-Weg (siehe Punkt a) wird die Verlagerung des bestehenden ASZ (Kiem-Pauli-Weg 22) in das vorliegende Planungsgebiet geprüft. So besteht die Chance zur Deckung der gesteigerten Flächenbedarfe mit räumlicher Optimierung innerhalb des Stadtbezirks 25, insbesondere an einer zentral gelegenen Stelle mit günstiger Verkehrsanbindung (z.B. Zschokke- Ecke Westendstraße mit direktem U-Bahn-Anschluss).

d) Einrichtung für Kinder und Jugendliche

Des Weiteren soll eine Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit einer Brutto-grundfläche von ca. 720 m² mit den erforderlichen Freiflächen geschaffen werden.

e) Jugendspiel

In der öffentlichen Grünfläche soll eine Freifläche für Jugendspiel integriert werden.

f) Vollstationäre Pflegeeinrichtung

Die Erforderlichkeit einer vollstationären Pflegeeinrichtung wird in diesem Jahr anhand der aktuellen Bedarfslage stadtweit durch die betroffenen Fachreferate überprüft.

g) Beratungsstelle für Eltern und Kinder

Die im Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008 vorgesehene Beratungsstelle für Eltern und Kinder ist auf dem Planungsgebiet nicht mehr erforderlich, da diese bereits an einem anderen Standort untergebracht wurde.

4.5 Versorgungsstruktur / Einzelhandel

Das vorrangige Entwicklungsziel für die Nahversorgung im Quartier ist die Sicherung und Stärkung der bestehenden Nahbereichszentren und die Ermöglichung von Ersatzstandorten für nicht zeitgemäße Angebote an geeigneten städtebaulich integrierten Standorten.

Auf Grund der geplanten Anzahl an neuen Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier ist eine Ergänzung der Nahversorgungssituation sinnvoll.

Zur Sicherung einer zeitgemäßen und wohnortnahen Nahversorgung wird im Planungsgebiet Einzelhandel im Umfang von ca. 2.000 m² Geschossfläche (GF), darunter ein großflächiger Betrieb, vorgesehen.

5. Nachhaltigkeit, Energiekonzept und Gender Mainstreaming

Bei der zukünftigen Nutzung des Areals soll eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung hinsichtlich der sozialen, baukulturellen, ökologischen und ökonomischen Machbarkeit und Verträglichkeit gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten soll eine qualitativ hochwertige Neugestaltung des Gebiets entsprechend dem Leitbild „kompakt, urban, grün“ erfolgen.

In der Stadtrats-Bekanntgabe „Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“ vom 10.10.2012 sind ausgewählte Kriterien zur Bemessung der Nachhaltigkeit dargestellt. Die Zusammenstellung wird regelmäßig erprobt und fortgeschrieben.

Diese Nachhaltigkeitskriterien wurden aus verschiedenen Zielvorgaben der Landeshauptstadt München abgeleitet und orientieren sich an den maßgeblichen Themenfeldern in der Stadtplanung bzw. am jeweiligen Planungsprogramm. Unterschiedliche Nachhaltigkeitsaspekte können somit frühzeitig und umfassend dem Planungsprozess zugeführt und miteinander abgeglichen werden. Sie sollen in der geplanten Überarbeitung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs integriert behandelt und auch in den nachfolgenden Planungsphasen weiter berücksichtigt werden.

Im Zuge der geplanten Mehrfachbeauftragung (siehe Ziffer 7.1) werden hierzu konkrete Kriterien benannt. Als Rahmen zur Auswahl und Gliederung werden folgende Bereiche definiert:

- Konzeption und Gestaltungsqualität
- Soziale und kulturelle Funktion und Nutzungsqualität
- Flächennutzung und ökonomische Qualität
- Klimaschutz und energetische Qualität
- Ressourcenschutz und Umweltqualität
- Mobilität und Verkehrsqualität
- Planung und Prozessqualität

Im Kontext der Nachhaltigkeitskriterien wird insbesondere auch der sparsame und effiziente Umgang mit Energie betrachtet. Dabei sind vor allem die energetische Optimierung bei der Anordnung und Ausformung der Baukörper (kompakte Bauformen, Südorientierung) und der Anordnung der Bäume (Begrenzung von Verschattungen), ein flächensparendes Erschließungskonzept

und eine energiesparende Bauweise (z.B. Vermeidung von Klimaanlage) von Bedeutung. Der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger, wie z.B. der Solarenergienutzung, in einer geeigneten Verbindung mit Dachgärten und Dachbegrünung soll insbesondere auf geplanten Dächern in Betracht gezogen werden und in der Überarbeitung des Wettbewerbs Berücksichtigung finden.

Zur Sicherstellung dieser Zielsetzungen ist ein qualifiziertes Energiekonzept gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 22.01.2014 „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ zu erarbeiten und in den weiteren Planungs- bzw. Realisierungsstufen zu konkretisieren.

Gemäß dem Beschluss vom 29.04.2009 „Solarenergetische Optimierung (SOLENOP)“ ist außerdem für Planungen ab 500 Wohneinheiten eine Solarenergetische Bewertung bzw. Optimierung durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der geplanten Mehrfachbeauftragung eine externe Fachkraft für die Begleitung bzw. Beurteilung energetischer Fragen im Kontext der weiteren Nachhaltigkeitsaspekte hinzugezogen werden.

Auch die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies schließt das objektive und subjektive Sicherheitsempfinden ebenso mit ein wie eine durchgehend barrierefreie Gestaltung.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Sozialgerechte Bodennutzung kommt im weiteren Bauleitplanverfahren zur Anwendung.

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Auf städtischen Flächen sind 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden (30 % für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF und 20 % für das München Modell). Auf privaten Grundstücksflächen sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten oder – bei Fällen, in denen das sogenannte „fiktive Wohnbaurecht“ aus einer bisher vorhandenen gewerblichen Nutzung angerechnet wird - als sogenanntes Förderdelta für den sozial orientierten Wohnungsbau nachzuweisen (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2012 - Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht).

Im vorliegenden Fall besteht für die zu überplanenden Flächen Wohnbaurecht gemäß § 34 BauGB sowie anzurechnendes fiktives Wohnbaurecht; damit wird letztendlich die zur Verfügung stehende Geschossfläche an neugeschaffenem Wohnbaurecht und damit auch die Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau reduziert.

In der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ wurde in der 282. Sitzung am 11.09.2013 entschieden, dass der nördliche

Teilbereich mit Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008 als Altfall zu beurteilen ist. Das entspricht den Voraussetzungen des o.g. Beschlusses vom 27.06.2012, wonach bei bestehendem Aufstellungsbeschluss kein Förderdelta auszugleichen ist, d.h. dass damit die Ergänzung der Förderquote durch das Förderdelta entfällt. Es ergeben sich damit weniger als 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten bzw. sozial orientierten Wohnungsbau.

Das Erweiterungsgebiet hingegen ist als Neufall im Sinne des Stadtratsbeschlusses zu beurteilen, da die Entscheidung zur Verlagerung des Busbetriebshofs erst im April 2013 getroffen wurde. Somit werden hier 30 % des neugeschaffenen Wohnbaurechts als geförderter bzw. sozial orientierter Wohnungsbau nachgewiesen.

Die Grundzustimmungen der Stadtwerke München GmbH (SWM) sowie der Landeshauptstadt München (LHM) liegen bereits vor. Für das Anwesen Westendstraße 210 hat die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung anerkannt und ebenfalls die entsprechende Grundzustimmung vorgelegt.

Im Planungsgebiet ist für die städtischen Flächen vorgesehen ca. ein Drittel der neu entstehenden Wohneinheiten für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu verwenden. Die dafür notwendigen Stadtratsbeschlüsse werden zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Ausschreibung der Grundstücke dem Stadtrat vorgelegt. Auch die SWM haben Verhandlungsbereitschaft mit Genossenschaften für einen Teil ihrer verfügbaren Flächen signalisiert, wobei die SWM auch Werkwohnungen für ihre Beschäftigten errichten wollen.

Zur Neuordnung der Grundstücke entsprechend der Bebauungsplanfestlegungen streben die Eigentümer die Durchführung eines einvernehmlich gesetzlichen Umlegungsverfahrens an.

7. Weiteres Vorgehen

7.1 Mehrfachbeauftragung

Um ein schlüssiges Planungskonzept für das gesamte Areal zu erhalten, soll für den nördlichen Teil des Planungsgebiets, für den bereits ein Wettbewerbsergebnis (mit Preisgericht vom 14.12.2007) vorliegt, zusammen mit der südlichen Erweiterungsfläche eine Überplanung in Form einer Mehrfachbeauftragung in Anlehnung an die RPW (Honorierung aller Teilnehmer nach HOAI) in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen. Hierzu sollen die Architekturbüros, deren Arbeiten im Wettbewerb 2007 prämiert bzw. angekauft wurden (drei Preisträger und vier Ankäufe), unter Beteiligung je eines Landschaftsplanungsbüros mit einem konkreten, für alle Teilnehmenden identischen Bearbeitungsauftrag eingeladen werden. Die Planungsziele mit den darin enthaltenen Eckdaten dieses Beschlusses

werden hierbei zugrunde gelegt werden.

Zur Optimierung der Planungskonzepte ist ein zweistufiges Verfahren geplant mit einer Reduzierung des Bearbeiterkreises auf drei Teilnehmer/innen.

Dem weiteren Bebauungsplanverfahren soll dann der erste Preis aus der Mehrfachbeauftragung zugrunde gelegt werden.

Zudem soll ein Auswahlgremium zur Unterstützung bei der Wahl der besten Lösung unter angemessener Beteiligung der Landeshauptstadt München durch sieben Mitglieder der fünf Stadtratsfraktionen (Sachpreisrichter/innen inklusive ständig anwesende Stellvertretungen), durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 25 als Sachpreisrichter/in sowie eine ständig anwesende Stellvertretung, durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin, Vertretungen der Grundstückseigentümer sowie externe Experten aus den Bereichen der Architektur und Landschaftsarchitektur gebildet werden.

7.2 Öffentlichkeitsarbeit

Um interessierte Bürgerinnen und Bürger frühzeitig und in geeigneter Art und Weise in den Planungsprozess einzubinden, soll ein über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus erarbeitetes Konzept zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen werden.

Derzeit sind folgende Veranstaltungen geplant:

- 1. Informationsveranstaltung (vor Start der Mehrfachbeauftragung, siehe Ziffer 7.1):
Vorstellung der Rahmenbedingungen und Planungsziele, der Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung sowie Erläuterung des weiteren Verfahrens.
- 2. Informationsveranstaltung (im Rahmen der Mehrfachbeauftragung) mit Teilnahme der Büros:
Nach Reduzierung des Bearbeiterkreises auf drei ausgewählte Arbeiten durch das Auswahlgremium aus o.g. Mehrfachbeauftragung haben die Bürgerinnen und Bürger sowie weitere Interessensvertretungen die Möglichkeit ihre Ideen, Wünsche sowie ihre besondere Ortskenntnis in die Planungen einzubringen. Im Rahmen einer Dokumentation werden diese Empfehlungen an die beteiligten Arbeitsteams weitergegeben und können in die weitere Überarbeitung einfließen. Erst dann wird die abschließende Entscheidung und Rangfolge / Preisvergabe durch das Auswahlgremium erfolgen.
- Nach Empfehlung des Auswahlgremiums sollen die Arbeiten dann öffentlich ausgestellt werden.
- Nach erfolgter Umsetzung einer der prämierten Arbeiten in einen Bebauungsplanentwurf werden dann die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt werden.

B) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der betroffene Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirks - Laim wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs.3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung der Bezirksausschüsse angehört und hat in der Sitzung vom 18.03.2015 folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 3):

„Der Bezirksausschuss nimmt die vorgestellten Planungen grundsätzlich positiv zur Kenntnis, hat aber folgende Anmerkungen / Forderungen:

- Die Erschließung des Geländes muss geklärt werden.
- Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008 ist keine Vollstationäre Pflegeeinrichtung für Senioren mehr vorgesehen. Der Bezirksausschuss sieht jedoch angesichts des wachsenden Anteils von Senioren an der Bevölkerung - gerade auch in Laim - durchaus Bedarf an Senioreneinrichtungen, z.B. auch in Form von Wohnen im Viertel oder betreutem Wohnen. Dieser Punkt muss nochmals kritisch überprüft werden.
- Es ist eine geeignete Fläche für das seit langem vom Bezirksausschuss geforderte Bürgerhaus einzuplanen, nachdem der Standort Hogenbergstraße nicht verwirklicht werden kann.
- Die Kindertageseinrichtungen sind als integratives KiTZ (Kindertageszentrum mit einem Betreuungskonzept für 2- bis 10 jährige Kinder) zu planen.
- Die Vergabe der für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen soll - wie bereits mit Antrag Nr. 08-14 / B 05769 vom 11.03.2014 gefordert - vorrangig an Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften mit gemeinnütziger Zielsetzung erfolgen; hierbei ist auch eine Überlassung im Wege des Erbbaurechts in Betracht zu ziehen.“

Hierzu wird festgestellt:

Die Anmerkungen / Forderungen des Bezirksausschusses werden zur Kenntnis genommen.

- Wesentliche Voraussetzung für ein qualitativvolles Wohnquartier ist ein stadtteilverträgliches und flächenschonendes Erschließungskonzept, das in Abhängigkeit des städtebaulichen Konzepts im Rahmen der Mehrfachbeauftragung (s. Ziffer 7.1) für das gesamte Areal erarbeitet werden soll.
- Gemäß aktueller Auskunft des Sozialreferates findet in diesem Jahr erneut eine Prüfung der stadtweiten Bedarfslage für vollstationäre Pflegeeinrichtungen durch die betroffenen Fachreferate statt. Falls ein Standort innerhalb des Planungsgebiets erforderlich sein sollte, wird dies im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zuletzt im April 2014 im benachbarten Stadtbezirk 21, Pasing-Obermenzing an der Landsberger Straße 367 - 369 eine neue vollstationäre Pflegeeinrichtung mit Tagespflegeplätzen errichtet und eröffnet wurde.

Für andere Senioreneinrichtungen, wie z.B. „Wohnen im Viertel“ oder „betreutes Wohnen“ bestehen keine besonderen Anforderungen an Bautypologien. Inwieweit und in welchem Umfang entsprechende Wohnformen realisiert werden, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen, evtl. mit beteiligten Baugenossenschaften, zu klären sein.

- Grundsätzlich ist im Rahmen der im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet bzw. Kerngebiet) eine Fläche zur Unterbringung eines Bürgerhauses zulässig und ohne besondere Anforderungen an die Bautypologie möglich. Zur Klärung der Frage inwieweit eine Realisierung im Planungsgebiet oder an einem anderen Standort im Stadtviertel erfolgen soll, werden die zuständigen Fachreferate im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.
- Inwieweit die im Planungsgebiet vorgesehenen Kindertageseinrichtungen als integratives KiTZ (Kindertageszentrum mit Betreuungskonzept für 2- bis 10 jährige Kinder) konzipiert werden können, wird von den zuständigen Fachreferaten im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Wie bereits im Vortrag der Referentin unter Ziffer 6, Sozialgerechte Bodennutzung, ausgeführt, ist im Planungsgebiet für die städtischen Flächen vorgesehen ca. ein Drittel der neu entstehenden Wohneinheiten für genossenschaftlichen Wohnungsbau zu verwenden. Auch die SWM haben Verhandlungsbereitschaft mit Genossenschaften für einen Teil ihrer verfügbaren Flächen signalisiert, wobei die SWM auch Werkwohnungen für ihre Beschäftigten errichten wollen. Inwieweit eine Vergabe im Erbbaurecht möglich ist, wird im Rahmen der Grundstücksvergabe mit den Grundstückseigentümern zu klären sein.

Der benachbarte Bezirksausschuss des 7. Stadtbezirks - Sendling-Westpark hat sich in der Sitzung vom 10.03.2015 mit der Planung befasst und sie zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksausschüsse des 25. Stadtbezirks - Laim und des 7. Stadtbezirks – Sendling-Westpark haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.12.2014, M = 1: 5000 jeweils schwarz umrandete Gebiet Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich), Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 d aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Dem weiteren Bauleitplanverfahren werden das Vorhaben und die unter Buchstabe A, Ziffern 3 und 4 des Vortrags genannten Planungsziele und Eckdaten zugrunde gelegt.
3. Um ein schlüssiges Planungskonzept für das gesamte Areal zu erhalten, soll gemäß Vortrag unter Buchstabe A, Ziffer 7.1 für den nördlichen Teil des Planungsgebiets, für den bereits ein Wettbewerbsergebnis vorliegt, zusammen mit der südlichen Erweiterungsfläche eine Gesamtüberplanung in Form einer Mehrfachbeauftragung erfolgen. Ein Auswahlgremium soll zur Unterstützung bei der Wahl der besten Lösung unter angemessener Beteiligung der Landeshauptstadt München durch sieben Mitglieder der fünf Stadtratsfraktionen (Sachpreisrichter/innen inklusive ständig anwesende Stellvertretungen), durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 25 als Sachpreisrichter/in sowie eine ständig anwesende Stellvertretung, durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin, Vertretungen der Grundstückseigentümer sowie externe Experten aus den Bereichen der Architektur und Landschaftsarchitektur gebildet werden.
4. 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. - 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/23 V
zur weiteren Veranlassung.

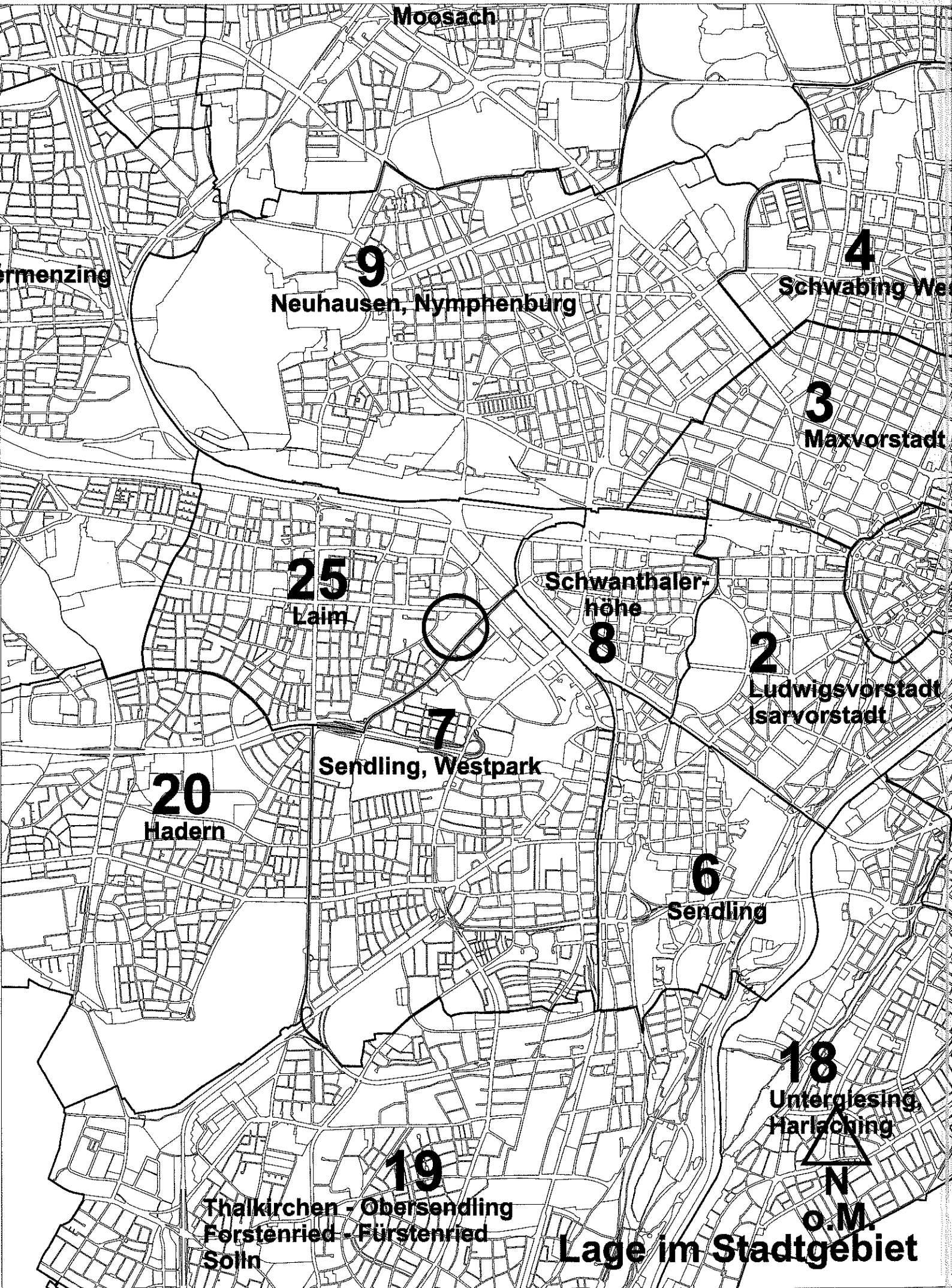
Zu V.:

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

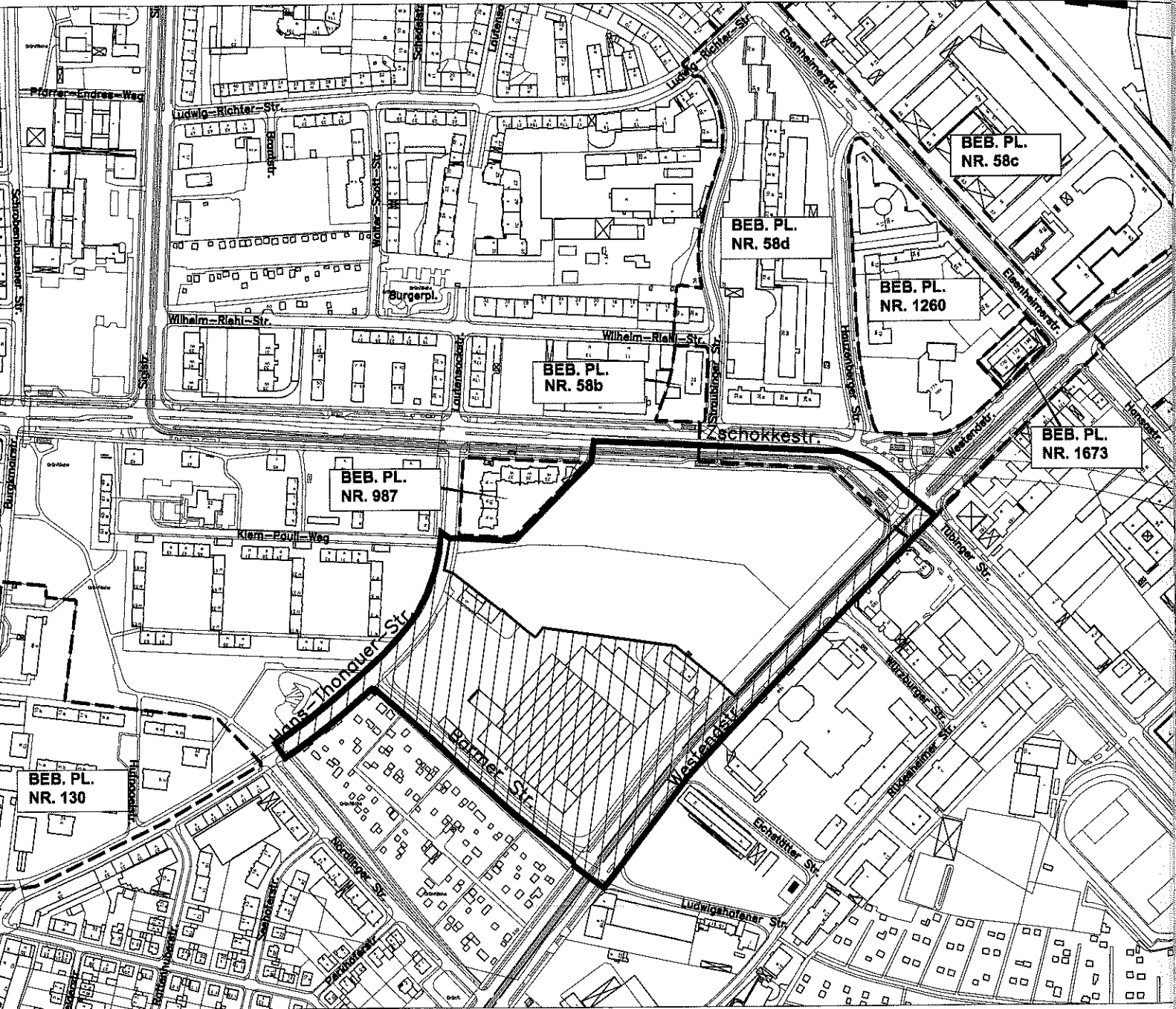
1. An den Bezirksausschuss 25
2. An den Bezirksausschuss 7
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23V




ANLAGE 1



ANLAGE 2



LEGENDE

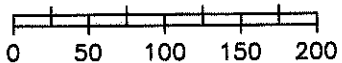
-  GESAMTGELTUNGSBEREICH
-  GELTUNGSBEREICH GEMÄSS BESCHLUSS VOM 15.10.2008
-  ERWEITERTER GELTUNGSBEREICH

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

--- RECHTSVERBINDL. BEB.PL.



1 : 5000



ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR.2027

BEREICH:
ZSCHOKKESTR.(SÜDL.),
WESTENDSTR.(WESTL.),
BÄRMERSTR. UND
HANS-THONAUER-STR.(ÖSTL.)
(TEILÄNDERUNG DES BEB.PL.NR.58d)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI / 23P

AM 11.12.2014

ANLAGE 3

Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes
LAIM



Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Josef Mögerle

Direktorium, BA-Geschäftsstelle West
Landsberger Str. 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
HA II – 23 V

Geschäftsstelle:
Landsberger Str. 486
81241 München
Telefon: 233-37354
Telefax: 233-37356
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 23.03.15

Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
Zschokkestraße (südlich), Westendstraße (westlich),
Barmer Straße und Hans-Thonauer-Straße (östlich)
- Erweiterung des Umgriffs (Busbetriebshofgelände) -
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)
- Aufstellungsbeschluss -

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Zuleitung vom 11.02.15.

Der Bezirksausschuss 25 Laim hat sich in seiner Sitzung am 18.03.15 mit der Anhörung zur Beschlussvorlage für den Stadtrat in o.g. Angelegenheit befasst und hierzu folgende Stellungnahme beschlossen:

Der Bezirksausschuss nimmt die vorgestellten Planungen grundsätzlich positiv zur Kenntnis, hat aber folgende Anmerkungen / Forderungen:

- Die Erschließung des Geländes muss geklärt werden.
- Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss vom 15.10.08 ist keine Vollstationäre Pflegeeinrichtung für Senioren mehr vorgesehen. Der Bezirksausschuss sieht jedoch angesichts des wachsenden Anteils von Senioren an der Bevölkerung – gerade auch in Laim – durchaus Bedarf an Senioreneinrichtungen, z.B. auch in Form von Wohnen im Viertel oder betreutem Wohnen. Dieser Punkt muss nochmals kritisch überprüft werden.
- Es ist eine geeignete Fläche für das seit langem vom Bezirksausschuss geforderte Bürgerhaus einzuplanen, nachdem der Standort Hogenbergstraße nicht verwirklicht werden kann.
- Die Kindertageseinrichtungen sind als integratives KITZ (Kindertageszentrum mit einem Betreuungskonzept für 2- bis 10jährige Kinder) zu planen.

- Die Vergabe der für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen soll – wie bereits mit Antrag Nr. 08-14 / B 05769 vom 11.03.14 gefordert – vorrangig an Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften mit gemeinnütziger Zielsetzung erfolgen; hierbei ist auch eine Überlassung im Wege des Erbbaurechts in Betracht zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Josef Mögele
BA-Vorsitzender

Abdruck an das Sozialreferat

Abdruck an das Kulturreferat

Abdruck an das Referat für Bildung und Sport

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme