

Telefon: 0 233-22477
24455
21694
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/543
PLAN-HA II/43 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich
Pasteurstraße (südlich),
Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)
- B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103
Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)
und imaginäre Verlängerung der
Höcherstraße (nördlich)
(Aufhebung bzw. Verdrängung des
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)
- C) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Wettbewerbes;
weiteres Vorgehen

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03479

Anlagen:

1. Ausschnitt Flächennutzungsplan M = 1:10.000
2. Übersichtsplan M = 1:5.000
3. Verkleinerung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 (ohne Maßstab)
4. Umgriff Wettbewerbsgebiet M = 1:5.000
5. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M = 1:50.000
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 23

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

A) Planungsanlass

Im Planungsgebiet wurde das bestehende Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904, s. Anlage 3) größtenteils nicht umgesetzt. In München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Mit der aktuellen Entwicklung am Oertelplatz (Bebauungsplan Nr. 1655a, Aufwertung als Quartierszentrum, Schaffung von Einzelhandel) wurden günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet geschaffen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung im Parallelverfahren sollen für Entwicklung eines neuen Wohnquartiers die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sollen gleichzeitig die Flächen des sog. „Junkers-Geländes“ nördlich der Ludwigsfelder Straße von Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) geändert werden. Grund dafür ist zum einen die sich abzeichnende Umstrukturierung des Gebietes hin zu emissionsarmen, gewerblichen Nutzungen und zum anderen die Lösung des Nutzungskonflikts, der sich durch die Neuplanung von Wohnnutzungen südlich der Ludwigsfelder Straße ergibt.

Ausgehend von den im Beschluss dargestellten Eckdaten soll im Zuge eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Bereich des Diamalt-Geländes ein schlüssiges städtebauliches Konzept entwickelt werden (s. hierzu im Einzelnen Buchstaben B und C).

B) Ausgangssituation

1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing zwischen der Georg-Reismüller-Straße im Westen, der Ludwigsfelder Straße im Norden sowie der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten. Es hat insgesamt eine Fläche von ca. 8,5 ha und befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung

2.1.1. Planungsgebiet

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände, welches bis Anfang der neunziger Jahre von der Diamalt AG als Vertriebs- und Produktionsstandort genutzt wurde. Die Firma Diamalt betrieb seit dem Jahr 1903 auf ihrem Firmengelände in der damals noch selbständigen Gemeinde Allach Anlagen für die Produktion von Zusatzstoffen für die Textil-, Papier-, Nahrungsmittel- und Pharmaindustrie.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung fiel das Gelände brach. Bis zur Mitte des Jahres 2011 wurde das Gelände als Lkw- und Containerabstellplatz zwischengenutzt.

Das Areal wird heute vor allem von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und einer Einfriedung (s. Ziffer 4.2.) geprägt.

Anfang 2010 wurde das ehemalige Kesselhaus verkauft; das Gebäude wurde mittlerweile restauriert und einer neuen Wohn- und Büronutzung zugeführt.

Im südlichen Bereich des Geländes befindet sich ein ehemaliger Produktionsbetrieb. Seit 2014 stehen die Halle sowie die dazugehörigen Büroflächen leer.

2.1.2. Umgebung

2002 wurde die denkmalgeschützte Villa in der nordwestlichen Ecke des Diamalt-Geländes (Kreuzung Ludwigsfelder Straße/Georg-Reismüller-Straße) wieder bewohnbar gemacht und befindet sich nun in Privatbesitz. Sie befindet sich außerhalb des Planungsgebiets.

Westlich der Georg-Reismüller-Straße grenzt ein Wohngebiet an, das größtenteils aus Einzel- und Doppelhäusern und zu einem geringeren Teil auch aus Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen besteht.

Nördlich der Ludwigsfelder Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (u. a. das ehemalige Junkers-Gelände).

Östlich der angrenzenden Bahnlinie befinden sich derzeit brach liegende Flächen, die teilweise zum angrenzenden Betriebsgelände der Firma Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG gehören.

Unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe.

2.2. Orts- und Landschaftsbild

Der Stadtteil Allach hat sich, historisch betrachtet, aus einem Straßendorf heraus entwickelt. Der Bau der Bahnlinie München-Treuchtlingen führte zu einer Ansiedlung unterschiedlicher Industriebetriebe und ließ Allach schnell wachsen. Dadurch entstand ein heterogenes Bild des Stadtteils. Mit fast 200 ha weist Allach die höchste Industrie-/Gewerbeflächenballung im Stadtgebiet auf. Eingestreute Grün- und Schutzflächen, wie die Angerlohe, der Allacher Forst und das Lochholz, sowie ein hoher Anteil an landwirtschaftlich genutzten Gebieten wirken den Beeinträchtigungen durch Industrie und Gewerbe für die Wohnbereiche entgegen. Dieses Wechselspiel aus großmaßstäblichen Industriestrukturen und Grünflächen mit kleinteiliger Wohnbebauung kennzeichnen das Allacher Orts- und Landschaftsbild.

Darüber hinaus bildet die markante und für den Stadtbezirk aufgrund der ausgeprägten, gewerblichen Nutzung von jeher wichtige Bahnanlage eine Zäsur im städtebaulichen Gefüge.

Das ehemalige Kesselhaus mit dem markanten Schornstein sowie die weithin sichtbare ehemalige „Alte Suppenwürzefabrik“ prägen und erhalten das industriell vorgeprägte Bild des Standortes.

2.3. Verkehrliche Erschließung

2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird von der Ludwigsfelder Straße und der Georg-Reismüller-Straße aus verkehrlich erschlossen und ist über die Hauptverkehrsstraße Ludwigsfelder Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden.

Die Verkehrsbelastung beträgt heute im Umfeld des Planungsgebietes ca. 10.000 Kfz/24h in der Ludwigsfelder Straße, ca. 13.000-15.000 Kfz/24h in der Eversbuschstraße sowie ca. 6.000-7.000 Kfz/24h in der Georg-Reismüller-Straße.

Im Planungsgebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1904 eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Ludwigsfelder Straße festgesetzt. Die Einmündung liegt gegenüber der von der Landeshauptstadt München geplanten verkehrlichen Erschließung (neue nord-süd-gerichtete Erschließungsstraße) für die gewerblichen Flächen auf dem Areal des ehemaligen Junkers-Geländes.

2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch Buslinien, mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet an der Franz-Nißl-Straße, der Höcherstraße und der St.-Johann-Straße, besteht eine Anbindung an den ÖPNV. Der nächstgelegene S-Bahnhof Allach befindet sich in ca. 600-800 m Entfernung.

2.3.3. Fuß- und Radwege

Sowohl die Ludwigsfelder Straße als auch die Georg-Reismüller-Straße verfügen über beidseitige Gehwege. Im Zuge der Ludwigsfelder Straße sind beidseitige bauliche Radwege vorhanden bzw. ist der Lückenschluss bis zur Eversbuschstraße geplant. Die Würm begleitend verläuft westlich der Eversbuschstraße das übergeordnete Radwegenetz der Landeshauptstadt München.

2.4. Naturhaushalt

2.4.1. Naturraum

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraums „Schotterfluren der Münchner Ebene“ von Natur aus weitgehend eben.

2.4.2. Topographie

Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt. Es fällt von ca. 505,3 m im Süden auf ca. 502,6 m nach Nordwesten, auf ca. 504,1 m ü. NN nach Nordosten und ca. 504,7 m ü. NN nach Osten ab. Die Ludwigsfelder Straße fällt aufgrund einer Bahnunterführung entlang der Nordseite des Planungsgebietes nach Osten hin ab.

2.4.3. Boden, Versiegelung

Die ursprünglich vorhandene Ackerpararendzina wurde im Zuge der industriellen Nutzung von inhomogenen Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,3 m und 5,5 m überlagert.

Bei einem Großteil des Geländes handelt es sich heute um kiesige Rohbodenflächen.

Im direkten Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude „Alte Suppenwürzefabrik“ und „ehem. Werkstätte“ finden sich versiegelte Flächen (asphaltierte Wege, Betonflächen), ferner versiegelt ist die von der Ludwigsfelder Straße zur „Alten Suppenwürzefabrik“ führende Zufahrt.

2.4.4. Hydrologie

Das mittlere Grundwasser steht ca. 4,5-5,7 m unter Geländeoberkante. Der Wert des HHW 40 (Höchstes Hochwasser 1940) lag bei 500,6-501,9 m ü. NN, d. h. bei ca. 2-4 m unter Geländeoberkante.

2.4.5. Klima und Lufthygiene

Durch den ehemals hohen Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung und Staubentwicklung wirkte das Planungsgebiet in seiner bisherigen Gestalt lokalklimatisch negativ auf die Umgebung.

2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

2.5.1. Flora

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist der Eichen-Hainbuchen-Wald.

Die westlich an die Zufahrt zur Fabrik angrenzende Rohbodenfläche wurde als Erdlager genutzt und ist entsprechend mit Haufwerken aus Humus und Kies überschüttet. Auf der östlichen Fläche konnten sich kleinflächig initiale Ruderalfluren und Magervegetation etablieren, während sich die Erdmieten auf der westlichen Fläche in ständiger Umlagerung befinden.

Besonders in der größtenteils überschütteten Randzone zur Bahnlinie zeigt sich vielerorts eine fortgeschrittene Gehölzsukzession aus Kratzbeere, Weiden, Sommerflieder, Hasel, Spitzahorn und Birke.

Die denkmalgeschützte Mauer an der Georg-Reismüller-Straße wird von älterem, großkronigen und vitalen Laubbaumbestand aus heimischen Baumarten, Esche, Spitzahorn, Feldahorn, begleitet. Darunter sind besonders wertvolle, schützenswerte Eichenbestände hervorzuheben. Im Unterwuchs wächst Flieder. Im Nordosten des Planungsgebietes befinden sich drei einzeln stehende, große Laubbäume (Spitzahorn, davon einer rotlaubig), nördlich davon entlang der Ludwigsfelder Straße eine junge Baumreihe aus Eichen und Spitzahorn. Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind vor allem am „ehem. Büro- und Verwaltungsgebäude“ eine Linde, eine Buche und eine Kastanie, die mit großen Stammumfängen unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München fallen und das Ortsbild prägen.

Im Nordwesten südlich der Ludwigsfelder Straße befindet sich ein kleines Gehölz aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten (Spitzahorn, Weiden, Zitterpappel, Esche), dem auch Robinie und Sommerflieder beigemischt sind.

Der vorhandene, große Laubbaumbestand ist insgesamt vital und wegen der ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Entlang der Straßen ist er zudem zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung und wegen seiner positiven Wirkung auf das Straßenbild von ästhetischer Bedeutung für die Umgebung.

2.5.2. Fauna

Auf einem 10-30 m breiten Geländestreifen parallel zur Bahnlinie befinden sich größere Haufwerke aus Kies, Betonabbruch, sonstigem (Bau-)Schutt und Gartenabfällen, die z. T. mit Gehölzen (v. a. Weiden und Sommerflieder) überstanden sind. Diese werden von der Zauneidechse genutzt.

Die Bahnlinie fungiert als Lieferbiotop zur Besiedlung des direkt angrenzenden Geländestreifens. An vier Stellen konnten Tiere festgestellt werden.

Die nach der Roten Liste Bayern als stark gefährdet bewertete Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) kommt im Münchner Raum auf Heide- und Brachflächen vor.

Die aktuelle Lebensraumeignung des Diamalt-Geländes für die Blauflügelige Ödlandschrecke ist größtenteils als gering anzusehen, da diese Art „gereifte Rohböden“ bevorzugt, die durch die Veränderungen weitgehend verloren gingen. Es konnte auch nur eine sehr geringe Zahl adulter Ödlandschrecken beobachtet werden (< 10 Ex.).

Das Diamalt-Gelände besitzt für keine seltene oder gefährdete Vogelart eine Funktion als Brutplatz. Als sicher (Rabenkrähe, Straßentaube) bzw. wahrscheinlich (Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise) brütend konnten lediglich ungefährdete, allgemein verbreitete Arten festgestellt werden.

Die beiden ungenutzten, auf dem Diamalt-Gelände verbliebenen Gebäude wurden auf Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht. Es wurden keine direkten oder indirekten Nachweise von Fledermäusen vorgefunden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Als Quartier durch Fledermäuse nutzbare Bäume mit Höhlen und Spaltenquartiere sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

2.6. Erholung

Das Planungsgebiet und seine Umgebung ist mit öffentlichen Grünflächen auf Wohngebietsebene unversorgt sowie auf Nachbarschaftsebene deutlich unterversorgt. Für die Stadteilversorgung ist in mehr als einem Kilometer Entfernung auf der Ostseite der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe, allerdings entlang stark befahrener Straßen, umwegig zu erreichen.

In ca. 300 m Entfernung westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Würm. Entlang dieser führt das übergeordnete Radwegenetz der Landeshauptstadt München.

2.7. Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen

An der Georg-Reismüller-Straße befinden sich südlich des Planungsgebiets verschiedene Einzelhandelsmärkte. Am S-Bahnhalte Allach (Oertelplatz) entsteht aktuell ein neues Versorgungszentrum mit Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Weitere Versorgungseinrichtungen sind darüber hinaus im Dorfkern Allach an der Eversbuschstraße ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt vorhanden.

2.8. Vorbelastungen

2.8.1. Lärm

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet wird sowohl durch Straßenverkehrslärm als auch durch Schienenverkehrslärm maßgeblich beeinflusst.

Relevante Straßenverkehrslärmmissionen im Planungsgebiet resultieren aus der Verkehrsbelastung der Ludwigsfelder Straße, der Georg-Reismüller-Straße, der Eversbuschstraße, der Franz-Nißl-Straße sowie der Vesaliusstraße.

Im Norden an der Ludwigsfelder Straße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 71/62 dB(A) Tag/Nacht, im Westen an der Georg-Reismüller-Straße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht auf.

Relevante Schienenverkehrslärmeinwirkungen resultieren aus dem Bahnlärm der Strecke München-Treuchtlingen. Es treten Beurteilungspegel entlang der Bahnlinie mit bis zu 76/72 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Berechnungen zeigen, dass mit zunehmendem Abstand von den Rändern des Planungsgebietes die Verkehrslärmpegel abnehmen, so dass bei freier Schallausbreitung in der Mitte des Planungsgebietes Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von etwa 61/57 dB(A) Tag/Nacht und in den Bereichen mit Abschirmeffekten der Bestandsbebauung Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von etwa 58/51 dB(A) Tag/Nacht auftreten.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 21/27 dB(A) Tag/Nacht entlang der Bahnlinie.

Anlagenlärm

Im gesamten Planungsgebiet tritt eine sehr hohe Belastung durch Gewerbe-/Anlagenlärm auf.

Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen aus den Industriegebieten östlich der Bahn (u. a. Fa. Krauss-Maffei-Wegmann GmbH & Co. KG), von den gewerblich genutzten Flächen nördlich der Ludwigsfelder Straße (u. a. ehemaliges Junkers-Gelände), von Teilflächen der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 des Bebauungsplans Nr. 1904 (dem ehemaligen Pförtnerhaus und dem ehemaligen Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie von den südlich gelegenen, gewerblich genutzten Flächen mit diversen Einzelhandelsmärkten. Das Gelände „Kesselhaus“ in der Mitte des Planungsgebietes sowie die Teilflächen des ehemaligen Büro- und Verwaltungsgebäude und des ehemaligen Pförtnerhauses, die nicht an einer Wohnbauentwicklung teilnehmen, werden so überplant, dass eine Verträglichkeit mit der künftigen Wohnnutzung gegeben ist.

Mit dem Eigentümer des ehem. Kesselhauses wurde die verbindliche Vereinbarung bezüglich künftiger gewerblicher Emissionen getroffen, dass die Lärmkontingente auf 58/43 dB (A) Tag/Nacht angepasst werden und Mindestabstände der neuen Wohnbebauung zum Kesselhaus einzuhalten sind.

Die Beurteilungspegel durch Anlagenlärm betragen entlang der Ludwigsfelder Straße und Bahnstrecke bis zu 60/45 dB(A) Tag/Nacht. Im südlichen Planungsgebiet treten Anlagenlärmpegel von bis zu 57/42 dB(A) Tag/Nacht auf.

Somit werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (WA) im Planungsgebiet von 55/40 dB(A)tags/nachts überschritten; die Überschreitungen betragen bis zu 5 dB(A) tags und nachts im nördlichen und östlichen Planungsgebiet und bis zu 2 dB(A) tags und nachts im südlichen Planungsgebiet.

2.8.2. Elektrische und magnetische Felder

Das Planungsgebiet ist den Einwirkungen der Bahnlinie München-Treuchtlingen ausgesetzt. Die höchsten gemessenen elektrischen Feldstärken betragen bis zu 3,4 %, die höchsten magnetischen Flussdichten bis zu 0,4 % (mittlere Effektivwerte) bzw. 2 % (Spitzenwerte der Effektivwerte) des Grenzwertes der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder). Die seitens ihrer Zahlenwerte höheren Grenzwerte der Berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit, BG V B11 (VBG 25) – UVV Elektromagnetische Felder, Juni 2001, werden damit ebenfalls deutlich unterschritten. Damit ist der Schutz der Allgemeinheit vor

schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder sichergestellt. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.8.3. Erschütterungen

Das Planungsgebiet ist den Einwirkungen der Bahnlinie München-Treuchtlingen ausgesetzt. An geplanten Baukörpern kann eine erhebliche Belästigung ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen erst ab einem Mindestabstand für nachts schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer von Wohnnutzungen) von ca. 40 m und für nur tags schutzbedürftige Räume (Büroräume) von ca. 12 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Bahnlinie ausgeschlossen werden (ca. 36 m bzw. 8 m zur Grundstücksgrenze entlang der Bahnlinie).

Bei den weiteren Planungen sollten der Mindestabstand berücksichtigt bzw. bei Unterschreitung baulich-technische Maßnahmen eingeplant werden. Die Prognoseberechnungen liegen auf der sicheren Seite, so dass im Rahmen einer Prüfung der zum Genehmigungszeitpunkt vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) ggf. geringere Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen nachgewiesen werden können.

2.8.4. Altlasten

Der ehemalige Standort des Betriebsgeländes der Firma Diamalt AG, die Nahrungsmittel, Textilhilfsmittel und Aminosäuren herstellte, ist als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Die bisherigen Altlastenuntersuchungen zeigten, dass nahezu flächendeckend oberflächennahe Auffüllschichten vorhanden sind. Die nutzungsbedingten und auffüllspezifischen Schadstoffgehalte waren mehrheitlich nur geringfügig erhöht. Im Nordostbereich befinden sich jedoch verfüllte Absetzbecken und Kiesgruben, deren Auffüllmaterialien z. T. erhebliche Belastungen aufweisen und die im Bebauungsplan Nr. 1904 entsprechend gekennzeichnet sind.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse derzeit nicht erkennbar. Bei der Anlage von Grün- und Freiflächen ist jedoch durch ergänzende Oberbodenuntersuchungen oder einen Bodenaustausch von ca. 0,35 m sicherzustellen, dass ein Kontakt der Nutzerinnen und Nutzer mit belastetem Boden ausgeschlossen ist.

Es wurden keine Anhaltspunkte auf leichtflüchtige Schadstoffe in nennenswertem Umfang auf dem Diamalt-Gelände ermittelt. Bisherige Grundwasseruntersuchungen ergaben ebenfalls keine Hinweise auf relevante Kontaminationen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Altlastensanierung als grundsätzlich technisch bewältigbar eingestuft, unabhängig von der anschließenden Nutzung.

3. Planerische Ausgangslage (Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung)

Der Bereich des „Diamalt-Geländes“ ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Gewerbegebiet (GE) sowie als Sondergebiet Fachmarkt (SOFM) dargestellt. Entlang des nördlichen Bereichs der Georg-Reismüller-Straße verläuft zum Schutz des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Sonstige Grünfläche (SG). Südlich davon sind zur Konfliktvermeidung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Georg-Reismüller-Straße „Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt. Das Sondergebiet Fachmarkt ist in Teilen als „Fläche mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Entlang der Bahntrasse, die als Bahnanlagen (BAHN) dargestellt ist, verläuft eine Übergeordnete Grünbeziehung.

Der Bereich des „Junkers-Geländes“ ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Industriegebiet (GI) dargestellt. Westlich davon befinden sich eine Sonstige Grünfläche (SG) und im Anschluss daran ein Allgemeines Wohngebiet.

4. Rechtliche Ausgangslage

4.1. Planungsrechtliche Situation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des seit 16.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gewerbegebietsnutzung sowie ein Sondergebiet Fachmarkt fest.

Das gesamte Gebiet soll gemäß Bebauungsplan Nr. 1904 von einer sich in die jeweilige Umgebung einfügenden und diese ökologisch wie funktional ergänzenden Randeingrünung umfasst werden. Anknüpfend an den ortsbildprägenden, großkronigen Laubbaumbestand an der Georg-Reismüller-Straße soll durch intensive Begrünung und Ergänzungspflanzungen mit Laubbäumen in einer ca. 20 m breiten Zone die Abschirmung von Wohnen zum Gewerbe verbessert werden. Der Baumbestand im Nordosten und Nordwesten des Planungsgebietes wird so weit wie möglich erhalten und in die neu zu schaffende Randeingrünung integriert. Im Nordosten entlang der Bahnlinie werden die Bestände durch natürliche Entwicklung eines 20 m breiten Streifens zu Gehölzen und Magerrasen ergänzt.

4.2. Denkmalschutz

Fünf bestehende Gebäude sowie die historische Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße sind in der Bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmäler verzeichnet.

Büro- und Verwaltungsgebäude, Beamtenwohnhaus, Georg-Reismüller-Straße 36:

Das Büro- und Verwaltungsgebäude wurde 1908/09 als zweigeschossiges, villenartiges Wohngebäude mit Mansarddach mit späthistorisierenden Stilmerkmalen erbaut.

Pförtnerhaus, Georg-Reismüller-Straße 34:

Das Pförtnerhaus ist ein erdgeschossiger Mansarddachbau aus dem Jahre 1911/12.

Gebäudekomplex Ehem. Alte Suppenwürzefabrik, später Lagerhaus:

Nahrungsmittelherstellung, Lagergebäude von Fabriken, Gewerbe- und Industriebauten

Bei diesem markanten Bau handelt es sich um den Kernbau der Nahrungsmittelfabrik Diamalt. Er wurde 1902/03 als hoher, fünfgeschossiger Trakt errichtet und 1907/08 nach Westen durch einen niedrigeren Anbau erweitert. Seine architektonischen Merkmale sind segmentbogige Fenster, Lisenengliederung und Dreiecksgiebel über einem mezzaninartigen Abschluss. 1913 erfolgte die Umwandlung in ein Lagerhaus nach der Inbetriebnahme der neuen Suppenwürzefabrik.

Maschinen- und Kesselhaus, Nähe Georg-Reismüller-Straße:

Das Maschinen- und Kesselhaus (Nr. 36) wurde 1915 errichtet. Der Mittelteil mit flachem Pultdach auf vernieteten Eisenfachträgern nahm den Kamin auf, welcher weithin als sichtbares Wahrzeichen des Werkes diente.

Gebäudekomplex Werkstätte mit offener Halle, Nähe Ludwigsfelder Straße:

Der Gebäudekomplex wurde 1914 dreischiffig mit erhöhtem Mittelteil konzipiert.

Historische Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße:

Das Firmengelände weist zum Teil eine historische Einfriedung, aus betonierten Pfosten und Lattenzaun über einer betonierten Sockelzone, auf. Vor dem Villengebäude an der Georg-Reismüller-Straße 46 ist in die Vorgartenmauer ein künstlerisch gestalteter Wandbrunnen eingelassen.

4.3. Naturschutz, spezieller Artenschutz

Die floristischen und faunistischen Kartierungen haben die in Ziffer 2.5 aufgeführten Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte bei einer Überplanung und Bebauung des Planungsgebietes ergeben. Diese können voraussichtlich durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden.

Es lassen sich folgende Rahmenbedingungen ableiten:

- Die zukünftige, 20 m breite Vernetzungszone entlang der Bahn muss optimal besonnt sein, um als Lebensraum für typische Arten der unbewachsenen Kies-Schotterflächen entwickelt werden zu können.

- Ausreichend große Teilflächen der 20 m breiten Vernetzungszone müssen als Ganzjahreslebensraum der Zauneidechse nutzbar sein, d. h. optimal besonnt sein, geeignete Eiablageplätze, Überwinterungsmöglichkeiten und ausreichende Möglichkeiten zur Thermoregulation und zur Nahrungssuche sowie Deckungsmöglichkeiten im Aktionsradius der einzelnen Individuen (Zauneidechse) aufweisen. Alle bestehenden Habitatflächen sind vollständig in diesen Ganzjahreslebensraum einzubeziehen.
- Die Flächengröße des Zauneidechsenhabitates muss ausreichend sein, um die derzeitige Populationsgröße im Gebiet aufrecht halten zu können.
- Der derzeit hohe Struktur- und Expositionsreichtum der Lebensstätte der Zauneidechse muss erhalten bleiben bzw. weiter entwickelt werden (Optimallebensraum), um die Population in der derzeitigen Größe langfristig zu erhalten.
- Die derzeitige, bereits eher ungünstige Vernetzungssituation darf nicht verschlechtert werden.
- Störungseinflüsse auf die Habitatflächen durch zukünftige angrenzenden Nutzungen müssen vermieden, insbesondere eine Verschattung und das Eindringen von Fressfeinden müssen weitestgehend ausgeschlossen werden.

In den weiteren Verfahrensschritten werden die artenschutzrechtlichen Belange differenziert planerisch berücksichtigt und notwendige Optimierungsmaßnahmen erarbeitet.

C) Städtebauliche und landschaftsplanerische Eckdaten und Rahmenbedingungen

1. Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an folgenden Zielen orientieren:

1.1. Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines Wohngebiets mit einem differenzierten Angebot von ca. 680 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Integration der Baudenkmäler in die städtebauliche Struktur und Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Kinderkrippe

- Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes, welches das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen berücksichtigt und die derzeit bestehenden, industriellen Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Bahnlinie nicht beeinträchtigt
- Festsetzung einer wohnverträglichen Nutzung in den Teilflächen des derzeitigen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904, die nicht an einer Wohnbauentwicklung teilnehmen.

1.2. Grünplanerische Ziele

- Ausbildung eines für alle Altersgruppen an Erholungssuchenden gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Erholungsflächen und öffentlichen Grünflächen
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes auch für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung
- Weitgehender Erhalt von ortsbildprägendem und ökologisch wertvollem Gehölzbestand
- Stärkung der Biotopfunktion entsprechend dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Unterstützung des Magerrasenverbundes durch Neuanlage von Vernetzungsstrukturen entlang der Bahnflächen
- Erfüllen der notwendigen Erfordernisse zum speziellen Artenschutz
- Begrenzung der Versiegelung und Sicherstellung einer ausreichenden Grünausstattung
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Wohnungsbau/Stadtgestalt

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, das einen Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung im Westen und dem Maßstab der Gewerbe- und Industriestrukturen im Norden, Osten und Süden schafft.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass je nach strukturellem Ansatz eine Bebauung mit ca. 680 Wohneinheiten (ca. 62.000 m² Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet, also ca. 1.600 Einwohnerinnen und Einwohner und ca. 7.000 m² Nichtwohnnutzung) an diesem Standort möglich ist. Im Wettbewerb sollen die städtebaulichen Größen in ihrer Wechselwirkung u. a. mit dem städtebaulichen Umfeld, der Versorgung mit sozialer Infrastruktur und der Grünflächenversorgung untersucht werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Einfügung in die vorhandene städtebauliche Struktur:

- Bei einer Bebauung entlang der Georg-Reismüller-Straße sollte die zukünftige Bebauung max. 3-geschossig ausgeführt werden. An der Ludwigsfelder Straße unmittelbar gegenüber den bestehenden Reihenhäusern westlich der Schöllstraße, sofern dort keine Grünfläche/Freifläche vorgesehen wird, sollte die Bebauung ebenfalls maximal 3-geschossig ausgeführt werden. Nach Osten hin kann die Bauhöhe ansteigen.
- Die öffentliche Grünfläche sollte möglichst lärmgeschützt an der Georg-Reismüller-Straße liegen, um einen städtebaulichen Übergang zur bestehenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung westlich der Georg-Reismüller-Straße zu schaffen. Dadurch wird außerdem die Einsehbarkeit des Kesselhauses von der Georg-Reismüller-Straße als identitätsbildender Akzent ermöglicht.
- Die Höhenentwicklung, insbesondere entlang der Bahn und an der Ludwigsfelder Straße, und damit die erreichbare Geschossfläche, sollen im Wettbewerbsverfahren überprüft werden. Um ruhige, qualitätvolle private, wie auch öffentliche Freibereiche zu ermöglichen, ist eine Lärmabschirmung gegenüber Gewerbelärm und Schienenverkehr von mindestens fünf Geschossen erforderlich.
- Entlang der Bahn und der Ludwigsfelder Straße sind höhere Geschossigkeiten und bauliche Akzente denkbar, wenn diese hinsichtlich der Stadtgestalt und mit der Vernetzungsstruktur (Verschattung) verträglich sind.
- Das Kesselhaus und die Alte Suppenwürzefabrik sollten von der Georg-Reismüller-Straße einsehbar sein und als identitätsbildend herausgestellt werden.

2.2. Soziale Infrastruktur

Ausgehend von einer Bebauung mit ca. 680 Wohneinheiten (Geschossfläche von 62.000 m² für Wohnen) ist ein ursächlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur von zwei Standorten mit jeweils zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen mit zugehörigen Freiflächen erforderlich.

Das Referat für Bildung und Sport geht davon aus, dass die Grundschulversorgung bis zum Jahre 2020/21 über die Grundschule Eversbuschstraße gesichert ist. Ab dem darauf folgenden Schuljahr müsste wegen der Bebauung des Diarmalt-Geländes zusätzlicher Schulraum zur Verfügung stehen. Deshalb lässt das Referat für Bildung und Sport aktuell untersuchen, ob auf dem Grundstück der Mittelschule Franz-Nißl-Straße zusätzlich eine neue Grundschule errichtet werden kann, die dann die Versorgung sicherstellen kann.

2.3. Sonstige Nutzungen

Im Planungsgebiet selbst sind keine Einzelhandelsmärkte vorzusehen, da die Versorgungssituation in der Umgebung gesichert ist. Zur Belebung des öffentlichen Raumes können entsprechend dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes zusätzliche Versorgungsangebote, wie Läden, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie, realisiert werden.

3. Freiflächen und Erholungsnutzung

Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll ein prägnantes Grün- und Freiflächensystem, das in hohem Maße auf die örtlichen Gegebenheiten des Planungsgebietes eingeht und vielfältige Räume schafft, das Leben im Quartier bereichern.

Der ortsbildprägende, großkronige Laubbaumbestand an der Georg-Reismüller-Straße sowie der Baumbestand im Nordosten und Nordwesten des Planungsgebietes sollen so weit wie möglich erhalten und in die neu zu konzipierenden Erholungsflächen integriert werden.

Öffentliche und private Freiflächen sind so zu entwickeln und zu gestalten, dass sie vor den Lärmeinwirkungen von Seiten des Verkehrs und umgebenden Gewerbes geschützt sind und als Erholungsflächen dienen können.

Es ist ein abgestuftes Freiflächenangebot für die Erholungssuchenden aller Altersstufen zu entwickeln, das sich in öffentliche, halböffentliche und wohnungsnah private Nutzungsbereiche gliedert.

3.1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als kompakt zusammenhängender Grünraum zu entwickeln, der die Situation vor Ort aufgreift und gleichzeitig vor den negativen Einflüssen, insbesondere vor den Lärmimmissionen, geschützt wird. Die öffentliche Grünfläche wird sowohl den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern als auch den benachbarten Anwohnerinnen und Anwohnern als Naherholungsfläche zur Verfügung stehen. Zusammen mit dem Laubbaumbestand entlang der denkmalgeschützten Mauer soll diese den Charakter des neuen Quartiers wesentlich prägen und zu dessen Identität beitragen. Durch die Abschirmung vom Verkehrs- und Gewerbelärm, auch mit Hilfe der zu entwickelnden künftigen Bebauung soll die Erholungsfunktion der Grünflächen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer sichergestellt werden.

Der Orientierungswert für die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen pro Einwohnerin bzw. Einwohner sollte möglichst 15 m² betragen.

3.2. Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen sind dem jeweiligen direkten Wohnumfeld zuzuordnen. Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen sollten zusammen mit den wohnungsnahen

hen Grünflächen ein harmonisches Freiflächenangebot für alle Altersstufen und Mobilitätsphasen bieten.

Es sind pro Einwohnerin bzw. Einwohner 20 m² (brutto) bzw. 15 m² netto nutzbare private Freifläche zur Verfügung zu stellen.

Der ortsbildprägende Gehölzbestand ist in das Planungskonzept einzubeziehen. Maßnahmen, die die Biotopfunktion des Planungsgebietes entsprechend dem ABSP und dem speziellen Artenschutz stärken, sind im weiteren Planungskonzept zu erarbeiten.

Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen, wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung, dienen einem attraktiven Wohnumfeld und dem Naturhaushalt.

4. Artenschutz

Entlang der Bahnlinie im Osten des Gebiets verläuft ein Vernetzungstreifen von ca. 20 m Breite mit Habitatflächen, sowohl der Zauneidechse als auch des Idas-Bläulings und der Blauflügeligen Ödlandschrecke.

In Hinsicht auf eine möglichst gute Besonnung der Habitatflächen wurde die Ausformung des Vernetzungstreifens anhand einer Verschattungsstudie optimiert. Hierzu ist es notwendig, dass zur Bebauung westlich (Wandhöhe ca. 15 m, fünf Geschosse) ein Abstand von ca. 15,5 m eingehalten wird.

Die Aufweitung von ca. 40 m im Südteil der Vernetzungszone, auf Höhe der ehemaligen Suppenwürzefabrik, orientiert sich an den bestehenden und zu erhaltenden Habitatflächen der Zauneidechse.

Eingriffe in die bestehenden Lebensstätten werden durch diese Maßnahmen vermieden bzw. minimiert und die Habitatstrukturen können erhalten werden. Um Störungseinflüsse in die Habitatstruktur im Bereich des Vernetzungstreifens zu vermeiden, ist eine geeignete Pufferung zu angrenzenden Nutzungen innerhalb des Baugebietes vorzusehen.

5. Verkehr

Es wurde im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.

5.1. Erschließung Planungsgebiet

Die verkehrliche Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden, von der Ludwigsfelder Straße aus, an der Stelle der festgesetzten Einmündung in Abstimmung mit der von Norden aus dem ehemaligen Junkers-Gelände erfolgenden Anbindung. Die weitere Trassenführung der öffentlichen Verkehrsfläche im Planungsgebiet ist vom künftigen Planungsentwurf abhängig.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Flurstückes Nr. 1021/9 Gemarkung Allach kann ggf. sowohl von der internen Erschließungsstraße, als auch von der Georg-Reismüller-Straße aus erfolgen.

5.2. Verkehrsprognose

Durch das Planungsgebiet (inklusive der bestehenden Nutzung des Kesselhauses) wird künftig ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 1.800-2.100 Kfz/24h erzeugt. Diese Verkehrsbelastung kann voraussichtlich vom umliegenden (Haupt-)Straßennetz aufgenommen werden.

5.3. Ruhender Verkehr

Die nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Zusätzlich ist pro sechs Wohnungen ein Besucherstellplatz im öffentlichen Straßenraum des Planungsgebietes nachzuweisen.

Fahrradstellplätze sind für die Wohnnutzung und die zulässigen Nichtwohnnutzungen gemäß den Bestimmungen der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in den Gebäuden (Tiefgarage) vorzusehen. Zusätzlich ist oberirdisch möglichst an den Hauszugängen eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.

6. Lärmschutz

Die zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbe-/Anlagenlärm für Gebäude, private Freiflächen und öffentliche Grünflächen müssen durch geeignete Konzepte bewältigt werden.

Durch die Planung dürfen keine Beeinträchtigungen der jetzt möglichen gewerblichen und industriellen Nutzungen im Umfeld hervorgerufen werden. Insbesondere sollen die nach derzeitigem Rechtsstand bestehenden industriellen Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Bahn nicht eingeschränkt werden. Durch geeignete Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass zum einen innerhalb des Planungsgebietes die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden und zum anderen die Bestandsbetriebe in der Nachbarschaft nicht eingeschränkt werden.

Der Schutz der geplanten Wohnnutzung in den Gebäuden soll in erster Linie durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung und Nutzungsanordnung erfolgen. Insbesondere an den der Bahnstrecke bzw. dem Krauss-Maffei Wegmann-Gelände (KMW) und an der der Ludwigsfelder Straße zugewandten Seiten werden Immissionsorte, d. h. offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ausgeschlossen, so dass eine Einschränkung des Betriebs im Stammgelände und in den nördlich angrenzenden Erweiterungsflächen von KMW ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

Auf die Lärmbelastung ist mit einer lückenlosen und mindestens fünfgeschossigen Randbebauung entlang der Bahnstrecke und Ludwigsfelder Straße in Verbindung mit Mindestabständen zum Grundstück des „Kesselhauses“ und ggf. mit einer Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen im südlichen Planungsgebiet zu reagieren. Durch die Höhe der Randbebauung zur Bahn und Ludwigsfelder Straße wird eine Schallabschirmung für das Innere des Planungsgebietes hergestellt, die gesunde Wohn- und Aufenthaltsbedingungen ohne aufwendige Schallschutzmaßnahmen ermöglicht. Aufgrund der gewerblich genutzten Flächen mit unterschiedlichen Einzelhandelsmärkten im Süden sollte auch zur südlichen Gebietsgrenze auf die Schallschutzproblematik reagiert werden, z.B. mit einem Mindestabstand der Bebauung.

An den dem Gewerbelärm zugewandten Gebäudeseiten der Randbebauung sowie bei Unterschreitung der Mindestabstände dürfen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) errichtet werden (Grundrissorientierung) oder es werden baulich-technische Maßnahmen (verglaste Vorbauten/Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengangerschließung) erforderlich, so dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

7. Sozialgerechte Bodennutzung

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten sind gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten zu tragen. Die planungsbegünstigten Grundstückseigentümerinnen haben am 15.02.2012 bzw. 25.03.2015 die nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben. Anhand der durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2012 gefassten Kriterien handelt es sich nach Auffassung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ (Sitzung am 29.08.2012) hinsichtlich der erklärenden der Grundzustimmung vom 15.02.2012 um einen Übergangsfall, da bereits vor dem vorgenannten Beschluss vom 27.06.2012 konkrete Verhandlungen mit der Leitung der Hauptabteilung II Stadtplanung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung über die Umwandlung des Diamant-Geländes in ein Wohngebiet stattgefunden haben und die Planungsbegünstigte in der Erwartung auf die Beibehaltung der alten SoBoN-Praxis erhebliche Investitionsleistungen erbracht hat (Fachplanungs- sowie weitere Dienstleistungsaufträge). Hinsichtlich der übrigen Flächenanteile handelt es sich nach vorläufiger Einschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung um einen Neufall; dies ist jedoch von der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ noch zu bestätigen.

D) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen

Mit diesem Beschluss sollen die Grundlagen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt werden. Die unter Buchstabe B im Vortrag genannten Ausführungen zur Ausgangssituation sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Buchstabe C im Vortrag werden in der Auslobung berücksichtigt. Der Wettbewerb soll unter Beteiligung der Landeshauptstadt München durchgeführt werden.

Über das Ergebnis des Wettbewerbs soll dem Stadtrat berichtet und im Anschluss daran sollen auf dieser Grundlage die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung) durchgeführt werden.

E) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing 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 Satzung), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2, 5 und 6.1, angehört und hat folgende Stellungnahme abgegeben (vgl. Anlage 6):

Der Bezirksausschuss 23 begrüßt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans und die Bebauungsplanänderung dahingehend, an Stelle der bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Zu den vorgesehenen Eckdaten und Rahmenbedingungen weist der Bezirksausschuss 23 unter Verweis auf Ziffer 3 des Antrages der Referentin auf folgende Aspekte hin und fordert deren Beachtung:

1. Intensität der Wohnnutzung

Im Vortrag der Referentin Buchstabe C Ziffer 1.1 werde die Schaffung von ca. 680 Wohnungen als städtebauliches Ziel formuliert und unter Ziffer 2.1 als realisierbares Maß der baulichen Nutzung bezeichnet. Der Bezirksausschuss habe sich die Frage gestellt, inwieweit die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen eine Obergrenze darstelle und ob diese Zahl der Wohnungen im Verhältnis zur zu bebauenden Fläche nicht bei weitem zu hoch sei. Ursprünglich sei der Bezirksausschuss von 550 Wohnungen ausgegangen. Dem Bezirksausschuss 23 seien die gute städtebauliche Gestaltung und dementsprechend eine gute Freiraumgestaltung im Baugebiet wichtig. Gefordert werde daher, dass das qualitätsvolle Verhältnis von Bauvolumen und Freiflächen im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb gründlich überprüft und gewährleistet werde.

Stellungnahme:

Die früheren Entwürfe und Aussagen bezüglich der Wohneinheiten waren ohne Berücksichtigung des südlichen Bereiches des Geländes. Die Mehrung der Wohnungen ist der Einbeziehung dieses Bereiches geschuldet.

Um ein qualitätvolles Verhältnis von Bauvolumen und Freiflächen zu erhalten, wird die Auslobung zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb entsprechend in der Aufgabenstellung und den Zielen formuliert. Der Bezirksausschuss wird im Wettbewerb beteiligt und soll durch seine Vorsitzende als Sachpreisrichterin im Preisgericht vertreten werden.

2. Durchlässigkeit des Planungsgebietes

Im Hinblick auf die Durchlässigkeit des Planungsgebietes (s. Vortrag der Referentin Buchstabe C Ziffer 1.2 Gliederungspunkt 3) für den Fuß- und Radverkehr erscheine es wichtig, dass mehrere Zuwegungen, insbesondere sowohl von der Georg-Reismüller-Straße als auch von der Ludwigsfelder Straße aus geschaffen würden. Weitere Zuwegungen erschienen wünschenswert. Dies diene sowohl der optimalen Erschließung des Planungsgebietes für die dortigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer, als auch der bestmöglichen Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und der Erschließung neuer Durchgangsmöglichkeiten zu Fuß und mit dem Rad für die benachbarte Wohnbevölkerung.

Stellungnahme:

Die gewünschte Durchlässigkeit des Planungsgebietes wurde in den Planungszielen berücksichtigt. Inwieweit eine Zuwegung über öffentliche Grünflächen, Dienstbarkeitsflächen oder öffentliche Verkehrsflächen erfolgen kann, wird Aufgabe des Wettbewerbes und des weiteren Bauleitplanverfahrens.

3. Stadtgestalt

Zu Buchstabe C Ziffer 2.1 Gliederungspunkt 2 teilt der Bezirksausschuss mit, dass die Verteilung der öffentlichen Grünflächen und der niedrigen Bebauung zur Georg-Reismüller-Straße hin sehr zu begrüßen sei. Sie erleichtere die städtebauliche Integration des neuen Planungsgebietes in die Umgebung. Zusätzlich zur Einsehbarkeit des Kesselhauses sei auch die Einsehbarkeit der ehemaligen Alten Suppenwürzefabrik in die Beschlussvorlage aufzunehmen.

Zu Buchstabe C Ziffer 2.1 Gliederungspunkt 1 und 3 merkt der Bezirksausschuss an, es müsse darauf geachtet werden, dass an der Ludwigsfelder Straße unmittelbar gegenüber den bestehenden Reihenhäusern westlich der Schöllstraße, sofern dort keine Grünfläche/Freifläche vorgesehen werde, die Bebauung ebenfalls maximal dreigeschossig ausgeführt werde.

Stellungnahme:

Die Einsehbarkeit der ehemaligen Alten Suppenwürzefabrik ist in der Beschlussvorlage unter Buchstabe C Ziffer 2.1, fünfter Gliederungspunkt berücksichtigt.

Das Ziel, unmittelbar gegenüber den bestehenden Reihenhäusern an der Ludwigsfelder Straße, westlich der Schöllstraße die Bebauung 3-geschossig zu bauen, ist vertretbar und wurde ergänzend unter Buchstabe C Ziffer 2.1 aufgenommen.

4. Soziale Infrastruktur

Die Darlegungen bezüglich der Schulversorgung (Buchstabe C Ziffer 2.2 im Vortrag der Referentin) erschienen sehr allgemein. Allerspätestens zum Billigungsbeschluss, nach Möglichkeit schon früher, müssten die Einzelheiten offen gelegt werden, wie die Schulversorgung einschließlich einer ganztägigen Betreuung sowie einer Betreuung während der Schulferien (sei es in Form von Ganztageszügen mit zusätzlicher Ferienbetreuung, Hortplätzen oder Tagesheimen) gesichert sei.

Stellungnahme:

Die Schulversorgung wird in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport im Billigungsbeschluss dargestellt werden. Inwieweit zu diesem Zeitpunkt bereits eine Detaillierung hinsichtlich der organisatorischen Einzelheiten des Schulbetriebs erfolgen kann, muss geprüft werden.

5. Denkmalschutzte Mauer „Historische Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße“

Der Bezirksausschuss 23 nimmt Bezug auf die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 4.2 und Buchstabe C Ziffer 3.1 Absatz 1 des Vortrages der Referentin und bittet darum, folgende Argumente für und gegen den Erhalt der denkmalgeschützten Mauer im weiteren Verfahren zu überprüfen:

Für den Erhalt der Mauer spreche:

- Die historische Mauer sei seit vielen Jahrzehnten ein wesentliches, identitätsstiftendes Merkmal der Georg-Reismüller-Straße. Ihr Abriss würde den betreffenden Straßenabschnitt zu einer x-beliebigen Straße herabsetzen. Offene Grünanlagen gebe es überall. Gerade das Wechselspiel zwischen alter Mauer und Grünanlage stelle einen besonderen optischen Reiz dar.
- Die Zugänglichkeit der geplanten Grünanlage sei vor der Georg-Reismüller-Straße problemlos an mindestens drei Stellen möglich, wo die Mauer bereits zerstört worden sei. Allein im Bereich des Rondells fehle die Mauer heute schon komplett, so dass eine großzügige Sicht auf Grünanlage und Bebauung möglich sei.
- Die Mauer stelle den historischen, städtebaulichen Zusammenhang der verbliebenen denkmalgeschützten Gebäude und dem Mauer-Brunnen im ehemaligen Diamalt-Gelände her. Sie deute den ehemaligen Umfang und die Größe des Betriebsgeländes an.
- Die vorhandenen drei Unterbrechungen in der Mauer eröffneten reizvolle Sichtachsen sowohl zur modernen wie denkmalgeschützten Bebauung (z.B. Kesselhaus und Suppenwürze) des Gebietes.
- Die Grünanlage müsse nicht auf ihrer Gesamtlänge unbeschränkt begehbar sein, zumal straßenseitig eine Böschung vorgesehen sei.

Gegen den Erhalt der Mauer spreche:

- Die wirklich prägenden Baudenkmäler (Kesselhaus und alte Suppenwürzefabrik) erhielten durch die neue Planung eine hervorgehobene Stellung, deshalb sei die Sichtbeziehung auf der gesamten Länge wichtig.
- Die Mauer habe keinerlei Funktion mehr.
- Die Mauer sei nicht erhaltenswert und kein herausragendes Denkmal; sie sei bereits zwischen Georg-Reismüller-Straße 38-42 abgerissen und ab Hausnummer 42 in sehr marodem Zustand.
- Die Mauer schotte nur gegen das angrenzende Wohngebiet ab; es müsse eine Verbindung zwischen dem westlich gelegenen Wohngebiet und dem neuen Wohngebiet geschaffen werden.
- Der ÖPNV müsse gut erreichbar sein; dies werde durch die Mauer verhindert.
- Die Grünanlage müsse möglichst gut erreichbar und gut einsehbar sein, damit die positive Wirkung bestmöglich auf die Umgebung ausstrahlen könne.

Der Bezirksausschuss sei einstimmig der Auffassung, dass der Brunnen im Norden an der Ecke Ludwigsfelder Straße auf alle Fälle bestehen bleiben müsse.

Stellungnahme:

Die Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße steht zur Zeit unter Denkmalschutz. Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung der genannten Argumente wird die Integration der Einfriedung in das städtebauliche Konzept mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Dabei ist auch ein eventueller Lärmschutz für die öffentlichen Grünflächen im rückwärtigen Bereich zu berücksichtigen. Sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werden im weiteren Verfahren beteiligt.

6. Verkehr

Bzgl. des Verkehrs (s. Buchstabe C Ziffer 5.2) habe der Bezirksausschuss größte Bedenken, wie das vorhandene Straßennetz den zusätzlichen Verkehr aufnehmen solle. Die Kapazität des Straßennetzes, insbesondere der Ludwigsfelder Straße und der Eversbuschstraße, sei bereits jetzt ausgeschöpft. Zu den Stoßzeiten bildeten sich auf beiden Straßen erhebliche Verkehrsstauungen und -behinderungen. Deswegen sei es dem Bezirksausschuss 23 unverständlich, dass der Vorschlag einer Verbindungsstraße entlang der S-Bahn von der Pasteurstraße bis zum S-Bahnhof Karlsfeld westlich der Bahn mit einem Federstrich zurückgewiesen worden sei, könne doch eine solche Straße das Straßennetz deutlich entlasten.

Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss 23, den gesamten Abschnitt der Ludwigsfelder Straße von der Eversbuschstraße bis zur Bahnunterführung frühzeitig dem tatsächlichen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen anzupassen. Insbesondere die Kreuzung Eversbuschstraße, die Einmündung zur Georg-Reismüller-Straße und die Kreuzung Am Münchfeld und der geplanten Straße durch

das Junkers-Gelände zur Pasteurstraße müssten großzügig für Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Kfz und Lkw neu gestaltet werden. Die Kreuzungspunkte Georg-Reismüller-Straße und Am Münchfeld müssten frühzeitig mit Ampeln ausgestattet werden, die, ähnlich wie an der Kreuzung Spiegelbergstraße, bedarfsgerecht geschaltet und ggf. untereinander synchronisiert werden.

Der Bezirksausschuss 23 regt an, den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 1560 nach Osten durch einen weiteren Plan bis zur Bahnunterführung zu ergänzen. Eine Umsetzung beider Bebauungspläne sei aus Sicht des Bezirksausschusses Voraussetzung, um das Diamalt-Gelände überhaupt bebauen zu können.

Grundsätzlich fordert der Bezirksausschuss, dass bis spätestens zum Satzungsbeschluss im Einzelnen dargelegt werde, wie der zusätzliche Straßenverkehr für die anliegende Wohnbevölkerung erträglich gestaltet werde. In Ansehung der umfangreichen Bebauung in den verschiedenen Gebieten entlang der Bahn sei aus Sicht des Bezirksausschusses ein grundlegendes Verkehrskonzept unerlässlich und ehestmöglich zu entwickeln, das den neuen Planungen und der bereits laufenden Nachverdichtung in den bereits bestehenden Wohngebieten gerecht werde.

Des Weiteren sei der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) im Hinblick auf die zusätzliche Wohnbevölkerung deutlich zu verbessern. Wie allgemein bekannt sei, bilde ein guter und attraktiver ÖPNV den besten Garanten für einen abnehmenden motorisierten Individualverkehr. Daher müsse bereits vor dem Bezug der ersten Wohnung ein entsprechendes ÖPNV-Angebot umgesetzt sein.

Stellungnahme:

Aus verkehrsplanerischer und konzeptioneller Sicht wird zu der o.g. Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 Folgendes ausgeführt:

Die örtlichen Hauptverkehrsstraßen mit maßgeblicher Verbindungsfunktion (Verkehrsentwicklungsplan - VEP) Ludwigsfelder Straße und Eversbuschstraße sind Bestandteil des städtischen Hauptstraßennetzes und haben die Funktion einer Verbindungsstraße (Einstufung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06: Verbindungsstraße Typ HS III).

Diese Straßenzüge bündeln den Verkehr, hier insbesondere den Schwerlastverkehr, aus den westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen vor allem der Stadtbezirke 10 Moosach und 23 Allach-Untermenzing sowie der nördlich und südlich liegenden Nutzungsbereiche (z. B. Junkers-/Hochtief-/Diamalt-Gelände) und führen diesen zu den umliegenden, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen B 304 und A 99-Nord bzw. über die Eversbusch-/Otto-Warburg-Straße unmittelbar zur A 99-Nord.

Damit verbinden die Eversbuschstraße u.a. den Stadtbezirk Allach-Untermenzing mit Karlsfeld sowie den nördlichen Umlandgemeinden sowie die Ludwigsfelder Straße die Stadtbezirke Allach-Untermenzing und Moosach.

Die Verkehrsbelastung der Eversbuschstraße liegt zwischen 11.000 und 13.000 Kfz/24h (Analyse 2013) und die Prognosebelastung beträgt ca. 13.000-15.000 Kfz/24h (Prognose 2025). Die Verkehrsbelastung des Straßenzuges Ludwigsfelder Straße liegt ebenfalls sowohl mit der Analysebelastung (Jahr 2013) von ca. 8.500-13.000 Kfz/24h (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastungswerte - DTV) als auch der Prognosebelastung (Jahr 2025) von ca. 11.000-14.000 Kfz/24h (DTV) im Rahmen der Kategorisierung gemäß RAST 06 (DTV: 800 - 2.600 Kfz/h = ca. 8.000-26.000 Kfz/24h DTV).

Dabei liegen der RAST 06 die DTV zugrunde, die sogar um ca. 10 % niedriger sind als die von der Landeshauptstadt München regelmäßig erhobenen werktäglichen Verkehrsbelastungswerte (DTVw). Aus den genannten Gründen sind ausreichend Kapazitätsreserven auf den beiden betroffenen Hauptverkehrsstraßen vorhanden. Die Analyseverkehrsbelastung resultiert aus einer repräsentativen Verkehrszählung aus dem Jahr 2013. In den Prognosewerten sind sämtliche Strukturentwicklungen im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing und den angrenzenden Stadtbezirken, die bis zum Planungshorizont 2025 zu erwarten sind (z. B. Oertelplatz, Diamalt- und Junkers-Gelände), enthalten.

Die Ludwigsfelder Straße und die Eversbuschstraße, nördlich der Einmündung Ludwigsfelder Straße, mit nördlicher Fortsetzung im Zuge der Otto-Warburg-Straße, sind deshalb auch im Vorbehaltensnetz für den städtischen Wirtschaftsverkehr in München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2013) enthalten. Auf diesem Vorrangnetz soll insbesondere der Schwerlastverkehr auf den dafür geeigneten Straßen schnellstmöglich zum angrenzenden, übergeordneten Hauptstraßennetz (B 304, A 99-Nord und -West) geführt werden.

Zu einer Straßenverbindung von der Pasteurstraße bis zum Birkenweg (S-Bahnhof Karlsfeld, westlich der Bahn) wird Folgendes ausgeführt:

Die Eversbuschstraße zwischen Von-Kahr- und Otto-Warburg-Straße ist im geltenden Flächennutzungsplan und darauf aufbauend im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße (auch gewidmet als Abschnitt der Staatsstraße St 2063) enthalten. Dementsprechend hat sie die Funktion, den motorisierten Individualverkehr (MIV) aus dem angrenzenden, nachgeordneten Straßennetz zu bündeln und an das übergeordnete Hauptstraßennetz (im Zuge St 2063, B 304, A 99) weiter zu leiten. Mit Inbetriebnahme des Autobahnringes A 99-Nordwest und -West bis hin zur A 96 BAB München-Lindau im Jahr 2006 sowie des nachgeordneten städtischen Hauptstraßennetzes im Münchner Nordwesten und -Westen wurde die Gesamtverkehrsbelastung u.a. auch auf diesem Straßenzug deutlich reduziert.

Aufgrund des geschilderten verkehrlichen Straßennetzzusammenhangs, der ausreichenden Aufnahmekapazität für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und der konzeptionellen und verkehrsplanerischen Funktionen dieses Straßenzuges ist es weder erforderlich, noch sinnvoll, eine Straßenparallele östlich der Eversbuschstraße als Entlastungsstraße für eine städtische Hauptverkehrsstraße zu planen. Neben zu erwartenden gravierenden konstruktiven Problemen sowie sehr hohen Kosten (Grunderwerb und Bau) würden zudem unerwünschte Verkehrsverlagerungen auf das dafür nicht geeignete, nachgeordnete Erschließungsstraßennetz generiert.

Die derzeit geplante verkehrliche Erschließung des ehemaligen Hochtief- und Junkers-Geländes durch eine Verbindungsstraße, die ggf. an die Pasteurstraße angebunden wird, soll ausschließlich bzw. vor allem den künftig durch die vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen erzeugten (Schwerlast-) Verkehr direkt an die Hauptverkehrsstraße Ludwigsfelder Straße abgeben, und die vorhandenen Nutzungen im Zuge der Schöllstraße und westlich davon von unerwünschtem Durchgangs- und Schleichverkehr sowie Schwerlastverkehr entlasten. Dazu ist u.a. auch vorgesehen, die Schöllstraße von der Pasteurstraße abzuhängen. Eine Verlängerung über die Pasteurstraße nach Norden hinaus ist im Hinblick auf die Überplanung des ehemaligen Hochtief- und Junkers-Geländes aus den genannten Gründen verkehrsplanerisch und konzeptionell ebenfalls nicht sinnvoll und deshalb auch nicht geplant.

Hinsichtlich der Gestaltung bzw. Regelung der Verkehrsknotenpunkte Eversbuschstraße/Ludwigsfelder Straße sowie der weiteren im Zuge der Ludwigsfelder Straße wird darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Eversbuschstraße/Ludwigsfelder Straße derzeit überplant wird. Außerdem ist laut Gutachten zur Überplanung des Oertelplatzes vorgesehen, ebenfalls an der Einmündung der Georg-Reismüller- in die Ludwigsfelder Straße eine Lichtzeichenanlage (LZA) einzurichten. Im Zuge der weiteren Überplanung der Nutzungsbereiche südlich und nördlich der Ludwigsfelder Straße (westlich der Bahn) wird das Kreisverwaltungsreferat zu gegebener Zeit, im Benehmen mit den weiter betroffenen städtischen Dienststellen prüfen, ob an den Einmündungen des Diamalt-/Junkers-Geländes eine weitere LZA angeordnet werden muss. Eine „Verlängerung“ des Bebauungsplanes Nr. 1560 ist hierfür nicht erforderlich, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen in der Ludwigsfelder Straße bereits vorliegen.

Entsprechend den o.g. Ausführungen liegt somit mit dem FNP und dem darauf aufbauenden VEP ein übergreifendes Verkehrskonzept vor, in das die absehbaren Planungen sowie Nachverdichtungen iterativ integriert wurden bzw. werden.

Eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung durch den ÖPNV wird seitens der konzeptionellen Verkehrsplanung zwar grundsätzlich begrüßt, wurde bisher aber im Sinne einer zusätzlichen Buserschließung im Zuge der bahnquerenden Ludwigsfelder Straße von der dafür zuständigen SWM-MVG abgelehnt.

7. Sonstiges

Bei der Vorstellung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses in der Unterausschuss-Sitzung des Bezirksausschusses habe die Eigentümerin der ehemaligen Alten Suppenwürzefabrik dargelegt, dass diese gewerblich genutzt und dort keine Wohnungen vorgesehen werden sollen. Der Bezirksausschuss 23 würde jedoch Wohnungen deutlich bevorzugen. Sollte sich dies als nicht machbar erweisen, sollten Nutzungen wie z. B. ein Boardinghaus, Hotel oder Wohnheim vermieden werden. Eine derartige Nutzung passe nicht zu der ansonsten geplanten Wohnbebauung. Ein solches Haus mit im Tagesverlauf sehr frühen und späten An- und Abfahrten bringe zu Zeiten besonderer Ruhebedürftigkeit Lärm in das Wohnumfeld. Das ständig wechselnde Publikum erschwere die soziale Integri-

on in der Nachbarschaft. Im Fall einer gewerblichen Nutzung sei durch eine passgerechte Nutzungsbeschränkung die gute Verträglichkeit sowohl mit dem vorhandenen, als auch mit dem neu geplanten Wohnumfeld herzustellen.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Es wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet angestrebt, um eine urbane Belebung in dem Gebiet und für die Umgebung zu ermöglichen. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit einer 10-prozentigen Unterbringung gewerblicher Nutzungen. Der Wettbewerb soll für die beiden nicht genutzten, denkmalgeschützten Gebäude Vorschläge der Nutzung aufzeigen. Wenn hier eine gewerbliche Nutzung vorgeschlagen wird, sind die Vor- und Nachteile im Gesamtzusammenhang des Wettbewerbsergebnisses zu prüfen. Bei der Betrachtung ist Rücksicht auf die denkmalgeschützte Substanz sowie auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu nehmen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Verkürzung der Vorlagefrist

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die notwendigen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die Bauleitplanverfahren einzuleiten, den Wettbewerb durchführen und damit eine Grundlage für die baldige Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu erhalten.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Am-long, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Riecke, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den Bereich Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) (Anlage 1) ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.04.2015, M = 1.5.000 schwarz umrandete Gebiet zwischen Georg-Reismüller-Straße (östlich), Ludwigsfelder Straße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und der östlichen Verlängerung der Höcherstraße ist unter Aufhebung oder Verdrängung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904 ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.

3. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe C aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sowie dem beschriebenen weiteren Vorgehen wird zugestimmt.
4. Die planungsbegünstigten Grundeigentümerinnen werden gebeten, für den in Anlage 4 dargestellten Umgriff im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie den weiteren betroffenen Referaten einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe B aufgeführten Bestandsaufnahme sowie der unter Buchstabe C dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen auszuloben.
5. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die Stadtbaurätin als Fachpreisrichterin, die Stadtratsfraktionen durch Mitglieder als Sachpreisrichterinnen bzw. Sachpreisrichter sowie der Bezirksausschuss 23 durch seine Vorsitzende als Sachpreisrichterin vertreten werden sollen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
7. 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/43 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VV EO
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 Bildung und Sport
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
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 I/11
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/42 T
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/5
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V