

Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes

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

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V**

**Vorsitzende:  
Heike Kainz**

**BA-Geschäftsstelle West:**

Landsberger Str. 486  
81241 München  
Ansprechpartner:  
[REDACTED]  
Telefon: (089) 233-37415  
Telefax: (089) 233-37356  
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

**Persönlich:**

Löfflerstr. 3  
80999 München  
Telefon: 8129536  
Telefax: 89223828  
Mobil: 0173-3539307  
E-Mail: ba-23@heike-kainz.de

München, 10.06.2015

**Stellungnahme des Bezirksausschusses zur Beschlussvorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung – Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss**

- 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. ... Georg-Reismüller-Straße (östlich), Ludwigsfelder Straße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) (Aufhebung oder Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)**
- C) **Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes; weiteres Vorgehen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 09.06.2015 mit der o.g. Angelegenheit befasst und hat einstimmig beschlossen, zu den zugeleiteten Unterlagen wie folgt Stellung zu nehmen (die folgenden Gliederungsziffern beziehen sich auf die o.g. Beschlussvorlage):

**Allgemeines**

Zu Beschlussantrag II.1: Der Bezirksausschuss begrüßt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans.

Zu Beschlussantrag II.2: Der Bezirksausschuss begrüßt ebenfalls die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans dahingehend, an Stelle der bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

**Stellungnahme zu den vorgesehenen Eckdaten und Rahmenbedingungen**

Zu Beschlussantrag II.3: Hinsichtlich der in der Beschlussvorlage aufgeführten Eckdaten und Rahmenbedingungen weist der Bezirksausschuss auf folgenden Aspekte hin und fordert deren Beachtung:

### **Intensität der Wohnnutzung:**

Unter I. C. 1.1 der Vorlage wird die Schaffung von ca. 680 Wohnungen als städtebauliches Ziel formuliert und unter I. C. 2.1 als realisierbares Maß der baulichen Nutzung bezeichnet. Der Bezirksausschuss hat sich die Frage gestellt, in wieweit die Anzahl der vorgesehenen Wohnungen eine Obergrenze darstellt und ob diese Zahl der Wohnungen im Verhältnis zur zu bebauenden Fläche nicht bei weitem zu hoch ist. Ursprünglich wurde von 550 Wohnungen ausgegangen. Dem Bezirksausschuss sind die gute städtebauliche Gestaltung und dementsprechend eine gute Freiraumversorgung im Baugebiet wichtig. Deshalb fordert der Bezirksausschuss, dass das **qualitätvolle Verhältnis** von **Bauvolumen und Freiflächen** im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb **gründlich überprüft und gewährleistet** wird.

### **Durchlässigkeit des Planungsgebietes**

Zu I. C. 1.2, dritter Gliederungspunkt: Im Hinblick auf die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr erscheint es wichtig, dass mehrere Zuwegungen insbesondere sowohl von der Georg-Reismüller-Straße als auch von der Ludwigsfelder Straße aus geschaffen werden. Weitere Zuwegungen erscheinen wünschenswert. Dies dient sowohl der optimalen Erschließung des Planungsgebiets für die dortigen Bewohner 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.

### **Stadtgestalt**

Zu I. C. 2.1, zweiter Gliederungspunkt: Die Verteilung der öffentlichen Grünflächen und der niedrigen Bebauung zur Georg-Reismüller-Straße hin ist aus Sicht des Bezirksausschusses sehr zu begrüßen. Sie erleichtert die städtebauliche Integration des neuen Planungsgebiets in die Umgebung.

Zusätzlich zur Einsehbarkeit des Kesselhauses ist auch die Einsehbarkeit der ehemaligen Alten Suppenwürzefabrik in die Beschlussvorlage aufzunehmen.

Zu I. C. 2.1, erster und dritter Gliederungspunkt: Als zusätzliches städtebauliches Ziel ist darauf zu achten, dass an der Ludwigsfelder Straße unmittelbar gegenüber den bestehenden Reihenhäusern westlich der Schöllstraße, sofern dort keine Grünfläche/Freifläche vorgesehen wird, die Bebauung ebenfalls maximal 3-geschossig ausgeführt wird.

### **Soziale Infrastruktur**

Zu I. C. 2.2.: Die Darlegungen bezüglich der Schulversorgung erscheinen sehr allgemein. Allerspätestens bis zum Billigungsbeschluss, nach Möglichkeit schon früher, müssen die Einzelheiten offen gelegt werden, wie die Schulversorgung **einschließlich einer ganztägigen Betreuung sowie einer Betreuung während der Schulferien** (sei es in Form von Ganztagszügen mit zusätzlicher Ferienbetreuung, Hortplätzen oder Tagesheimen) gesichert ist.

### **Denkmalgeschützte Mauer „Historische Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße“**

Zu I. B. 4.2, letzter Abs. / C. 3.1, 1. Abs.: Der Bezirksausschuss bittet darum, folgende Argumente für und gegen den Erhalt der denkmalgeschützten Mauer im weiteren Verfahren zu überprüfen:

Für den Erhalt der Mauer spricht:

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

Gegen den Erhalt der Mauer spricht:

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

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

## **Verkehr**

Zu I C. 5.2.: Der Bezirksausschuss hat größte Bedenken, wie das vorhandene Straßennetz den zusätzlichen Verkehr aufnehmen soll. Die Kapazität des Straßennetzes, insbes. der Ludwigsfelder Straße und der Eversbuschstraße, ist bereits jetzt ausgeschöpft; zu den Stoßzeiten bilden sich auf beiden Straßen erhebliche Verkehrsstauungen und -behinderungen. Deswegen ist es dem Bezirksausschuss 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 wurde, da eine solche Straße das Straßennetz deutlich entlasten könnte.

Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss, dass der gesamte Abschnitt der Ludwigsfelder Straße von der Eversbuschstraße bis zur Bahnunterführung frühzeitig dem tatsächlichen und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasst wird. Insbesondere die Kreuzung in die Eversbuschstraße, die Einmündung zur Georg-Reismüller-Straße und die Kreuzung Am Münchfeld und der geplanten Straße durch das Junkersgelände zur Pasteurstraße müssen großzügig für Fußgänger, Radfahrer und Kfz und Lkw neu gestaltet werden. Diese Kreuzungspunkte Georg-Reismüller-Stra-

ße und Am Münchfeld müssen frühzeitig mit Ampeln ausgestattet werden, die, ähnlich wie an der Kreuzung Spiegelbergstraße, bedarfsgerecht geschaltet werden und ggf. untereinander synchronisiert werden.



Der Bezirksausschuss regt an, dass der vorhandene Bebauungsplan 1560 nach Osten durch einen weiteren Plan bis zur Bahnunterführung ergänzt wird. Eine Umsetzung beider Bebauungspläne ist aus Sicht des Bezirksausschusses äußerst wichtig für die Bebauung des Diamaltgeländes.

Grundsätzlich fordert der Bezirksausschuss, dass bis spätestens zum Satzungsbeschluss im Einzelnen dargelegt wird, wie der zusätzliche Straßenverkehr für die anliegende Wohnbevölkerung erträglich gestaltet wird. In Ansehung der umfangreichen Bebauung in den verschiedenen Gebieten entlang der Bahn ist 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** wird.

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

### Sonstiges

Bei der Vorstellung des Eckdatenbeschlusses bei der Unterausschuss-Sitzung hat die Eigentümerin ██████████ dargelegt, dass die ehemalige Alte Suppenwürzefabrik gewerblich genutzt und dort keine Wohnungen vorgesehen werden sollen. Der Bezirksausschuss würde Wohnungen in der Alten Suppenwürzefabrik deutlich bevorzugen. Sollte sich dies als nicht machbar erweisen, sollten Nutzungen wie z.B. ein Boardinghaus, Hotel oder Wohnheim vermieden werden. Eine derartige Nutzung passt nicht zur ansonsten geplanten Wohnbebauung. Ein solches Haus mit im Tagesverlauf sehr frühen und späten An- und Abfahrten bringt zu Zeiten besonderer Ruhebedürftigkeit Lärm in das Wohnumfeld. Das ständig wechselnde Publikum erschwert die soziale Integration in die Nachbarschaft. Im Fall einer gewerblichen Nutzung ist durch eine passgerechte Nutzungsbe-

schränkung die gute Verträglichkeit sowohl mit dem vorhandenen als auch mit dem neu geplanten Wohnumfeld herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Kainz'.

Heike Kainz  
Vorsitzende des BA 23  
Allach-Untermenzing