

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes  
Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -  
Fürstenried - Solln



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger

An das  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsstelle:  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: (089) 233-33883  
Telefax: (089) 233-33885  
E-Mail: ba19@muenchen.de  
www.ba19.de

PLAN – HA II – 33V

PLAN – HA II – 33P

München, 02.02.2016

## Stellungnahme zum Bebauungsplan mit Grünordnung Fürstenried West Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss

### Vorwort

Der Bezirksausschuss 19 bewertet die Vorlage zur Weiterentwicklung in Fürstenried West insgesamt positiv. Er nimmt zum vorliegenden Entwurf bezüglich der Nachverdichtung auf dem Grundbesitz der Bayerischen Versorgungskammer und im Umgriff des bisherigen Bebauungsplans 1026 wie folgt Stellung:

### Planungsumgriff

Die Nachverdichtung im Umgriff des Bebauungsplans 1026 sollte in einem abgetrennten Verfahren betrachtet werden. Dem BA 19 ist nicht ersichtlich, warum ein viel kleinerer Bebauungsplan, der gerade 3,8% des Gesamtumgriffs ausmacht, der eine andere Struktur und andere Architektur (Satteldächer) aufweist, der andere Interessen beinhaltet und wenig städte- und landschaftsplanerische Gestaltungsmöglichkeiten bietet, in den Planungsumgriff eingegliedert wurde. Der BA 19 befürchtet durch die Wahl des jetzigen Gesamtumgriffs der Planungen die qualitätsvolle und zeitnahe Nachverdichtung auf dem Areal der BVK zu gefährden. Bereits im Entwurf der Beschlussvorlage werden deutlich kritische Stimmen aus der Eigentümergemeinschaft benannt. Es ist somit höchst zweifelhaft, dass etwaige Nachverdichtungspläne im Umgriff des Bebauungsplans 1026 jemals realisiert werden. Blicke der bislang geplante Umgriff inklusive des Bebauungsplans 1026 erhalten, so ist trotz der Ausschöpfung des bestehenden Baurechts und der mangelnden Größe des Grundstücks, damit zu rechnen, dass alle Architektenentwürfe

auf dem Grundstück überproportionale Nachverdichtung vorsehen werden, da sie sich gegenüber dem zweiten Investor "verpflichtet" fühlen. Selbst wenn ein Architektenbüro zu dem Schluss kommen sollte, dass es städteplanerisch sinnvoller wäre, das Grundstück von weiterer Bebauung freizuhalten, wird es nie mit einem solchen Vorschlag in den Wettbewerb gehen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück hochwertiger Baumbestand zu finden ist, der einen von Süden kommenden Grünzug erkennen lässt.

Der BA 19 fordert unbedingt das Grundstück Flurnummer 631/51 (Bebauungsplan 1026) aus dem Planungsumgriff auszunehmen. Folgende Gründe sprechen dafür:

- die Architekturbüros wären im Wettbewerb mit einer für die Gesamtlösung unbedeutenden, aber für das konkrete Einzelgrundstück entscheidenden Zusatzaufgabe belastet
- eine erhebliche Anzahl von Einwendungen von Eigentümern könnte das gesamte Verfahren erheblich verzögern

## **Bebauung**

### **Anzahl der Wohneinheiten**

Der BA hält eine Nachverdichtung in Fürstenried West für sinnvoll und möglich. Er lehnt allerdings die vorgesehene Festlegung auf "ca. 600 Wohneinheiten" als verbindlichen Eckdatenbeschluss ab und fordert den Stadtrat auf, diese Festlegung als Ausgangsbasis für den Wettbewerb nicht zu beschließen. Im Vortrag der Referentin wird mit keinen Argumenten inhaltlich dargelegt, wie man auf diese Größenordnung kommt, es werden nur "umfangreiche Voruntersuchungen und Abstimmungen" angeführt, aber deren Inhalt mit Ausnahme des Verkehrsgutachtens nicht erwähnt.

### **GFZ/GRZ**

Das Wohngebiet bezieht seine Qualität durch die freien grünen Flächen als Ausgleich für die höhere Bebauung. Da zudem die reine Wohnungsanzahl kaum etwas über die Versiegelung, bzw. die Dichte der Bebauung und die Qualität der Grünflächen aussagt, sollte die GFZ als Richtwert in der Wettbewerbsausschreibung festgelegt werden. Der Bezirksausschuss spricht sich dafür aus, sich im gesamten Planungsumgriff an einer GFZ von 1,2 zu orientieren.

Der BA fordert das Planungsreferat auf, die Vorlage zu ergänzen um die Angabe der Dichte und der Versiegelung des Planungsgebiets aufgrund der bestehenden Bebauungspläne.

## **Anordnung**

Die Nachverdichtung sollte hauptsächlich durch Aufstockung bestehender Baukörper und die Überbauung bestehender eingeschossiger Tiefgarageneinfahrten erfolgen. Zusätzliche Baukörper sollten in Straßennähe entstehen, um die rückwärtigen Freiflächen, den schützenswerten Baumbestand an den Grenzen des Umgriffs, sowie die Grünzüge als Lebens- und Erholungsraum zu erhalten und zu schützen.

Es ist sicher zu stellen, dass die vorgesehenen zusätzlichen Wohngebäude weitgehend so positioniert sind, wie es die Studie zur langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) vorsieht: 600 m bzw. 800 m zur U-Bahn-Station Fürstenried West.

Die neuen Tiefgaragen sind unterhalb der Baukörper zu legen um einer weiteren Versiegelung des Gebiets entgegenzuwirken.

## **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Der Bezirksausschuss geht davon aus, dass im Bereich der Bayerischen Versorgungskammer nahezu ausschließlich Mietmodelle zum Tragen kommen.

Falls das Gebiet des jetzigen Bebauungsplans 1026 nicht wie gefordert aus dem Planungsumgriff ausgenommen wird, ist sicher zu stellen, dass die Regeln der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) auch dort vollumfänglich eingehalten werden.

Der BA fordert das Planungsreferat den Punkt um die Angabe zu ergänzen, dass alle Grundstückseigentümer im Planungsgebiet ihre Grundzustimmung zur SoBoN wirksam erteilt haben.

## **Verkehr**

Da man von einer fast 40%igen Steigerung der Einwohnerschaft im Planungsumgriff ausgehen kann, ist die Entwicklung und Durchführung eines entsprechenden Mobilitätskonzepts unerlässlich. Ziel muss es sein, den Neubürger\*innen mit Einzug entsprechende Angebote unterbreiten zu können. Dazu gehören Car-Sharing-Angebote, in die Tiefgaragen integrierte Ladestationen für E- und Hybridautos, ein preiswertes Kennenlernangebot der MVG für die Nutzung des ÖPNV, Hinweise zur Verkehrsbelastung des 19. Stadtbezirks und weitere Informationen über und Angebote für die Möglichkeiten der Mobilität im Umweltverbund.

## **ÖPNV**

Bei der Planung ist zudem zu berücksichtigen, dass die U3 (Endstation Fürstenried West am Schweizer Platz) in naher Zukunft durch die Neubaugebiete „Am Südpark“, Campus Süd sowie die Planungen am Ratzinger Platz noch stärker belastet werden wird. Daher sind nicht die aktuellen Werte entscheidend, sondern die sich in den nächsten Jahren ergebenden Zuwächse im Einzugsbereich der U3. Der BA 19 sieht daher einen Regionalzughalt an der Poccistraße als zentralen Bestandteil zur kurzfristigen Entlastung der U3.

## **Individualverkehr**

Da der motorisierte Individualverkehr bei einer Bevölkerungszunahme um fast 40% im Planungsgebiet massiv ansteigen wird, sind insbesondere die Straßenkreuzungen Appenzeller Straße / Graubündener Straße und Graubündener Straße / Neurieder Straße / Busbahnhof den steigenden Anforderungen anzupassen.

In der Gegend um den Schweizer Platz in der Nähe des Planungsgebiets suchen Pendler bevorzugt Parkplätze, sodass von dort ein erheblicher Parkdruck ausgeht und der BA 19 diesbezüglich in den letzten Jahren schon mehrfach um Abhilfe gebeten worden ist. Deshalb ist eine Erweiterung der P&R Anlage Fürstenried West anzustreben.

Der Stellplatzschlüssel im Bestand beträgt ca. 0,7. Für die neu zu bauenden Wohnungen ist deshalb unbedingt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 einzuhalten.

## **Soziale Infrastruktur**

### **Schulen**

Das Referat für Bildung und Sport wird aufgefordert, nach Beschluss des Stadtrates zur genannten Vorlage mit der Planung ausreichender, ortsnaher Unterrichtsmöglichkeiten in allen Schulzweigen (Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien) zu beginnen. Die Entwicklung im Planungsgebiet und die daraus resultierenden Schulbedarfe sind bei weiteren Projekten der Nachverdichtung im Münchner Süden einzuplanen. Die entsprechenden Kapazitäten müssen mit Einzug der neuen Bewohner\*innen zur Verfügung stehen. Daher sind in den Referaten entsprechende Planungs- und Durchführungskapazitäten einzuplanen und bereitzustellen.

### **Nahversorgung**

Der kleinteilige Einzelhandel an der Unterwaldenstraße kann nicht den zusätzlichen, täglichen Bedarf der zukünftigen Bewohner\*innen decken. Deshalb sind zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf notwendig. Zumindest sollten in den bestehenden und zu errichtenden Erdgeschossen die Bedarfe des kleinteiligen Einzelhandels, wie Bäcker, kleinere Cafés und eine Gaststätte, mit bedacht werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist zu gewährleisten.

### **Grünflächen**

Wertvolle Baumbestände und Biotopflächen im Planungsgebiet müssen unangetastet bleiben.

Die Schaffung bzw. der Erhalt des Alleecharakters entlang den Straßen im Planungsgebiet ist anzustreben.

Die unbewaldeten Freiflächen im Planungsumgriff benötigen eine dringende Aufwertung hinsichtlich ihrer qualitativen Ausstattung. Gleichzeitig sind sie insbesondere im rückwärtigen Bereich, wo sie eine hohe Nutzungsdichte aufweisen, flächenmäßig zu erhalten. Hier begrüßt der Bezirksausschuss die vom Planungsreferat benannten landschaftsplanerischen Ansätze und hofft auf eine ansprechende Umsetzung.

Im Umgriff sind weitestgehend gemeinschaftliche Nutzungen auf geeigneten Dachgeschossen umzusetzen. Dies soll bestmöglich mit intensiver Dach- und Fassadenbegrünung kombiniert werden. Möglichkeiten zum „Urban Gardening“ sind in diesem Bereich zu prüfen; der Mehrwert an sozialen, ökologischen und klimatischen Vorteilen würde den Aufwand mit Sicherheit relativieren.

Der BA fordert das Planungsreferat auf, die Vorlage um die Angabe von wertvollen Grünbestandteilen im Planungsgebiet, welche zu erhalten sind, als Vorgabe der Wettbewerbsauslobung, zu ergänzen.

## **Ökologie**

Die Gebiete mit hohem ökologischen Wert, insbesondere am Rande des Planungsumgriffs sind vollumfänglich zu erhalten. Artenschutzrechtliche Gutachten sind unabdingbar. Die im Westen beabsichtigte Durchwegung Richtung Neuried kann nur als unbefestigter Weg an den Stellen erfolgen, an denen etwaige Gefahrenbäume aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen. Bestehende Biotope müssen als Ganzes erhalten werden und dürfen nicht durch Baumaßnahmen gefährdet oder in Mitleidenschaft gezogen werden. Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass die Beziehungen zwischen den Grünbereichen umfänglich erhalten bleiben, da sie sowohl die natürliche wie die Aufenthaltsqualität bestimmen.

## **Energetische Optimierung**

Der BA 19 bittet die energetische Optimierung im Sinne der Beschlusslage des Gremiums festzuschreiben: Im gesamten Planungsumgriff muss energetische Optimierung als ein Grundpfeiler der Planung festgeschrieben werden. Es muss bereits in der Planung untersucht werden, welche Form und welcher Mix der Gewinnung regenerativer Energien im Planungsumgriff am energieeffizientesten ist. Als Maßstab für die energetische Optimierung soll jeweils das in dieser Nutzungsart führende Neubaugebiet herangezogen und möglichst übertroffen werden („Top-Runner-Ansatz“). Dies gilt sowohl für die Energiegewinnung als auch für die Energieeinsparung. Es ist rechtlich durch städtebauliche Verträge festzusetzen, dass diese Prinzipien zum Tragen kommen.

Der Bezirksausschuss bittet die Investoren diese nachhaltige Ausstattung im eigenen, langfristigen, wirtschaftlichen Interesse und im Sinne der zukünftigen Bewohner\*innen zu unterstützen.

## **Anwohnerbeschwerden**

Die Schreiben der betroffenen Bürger werden als Anlage beigelegt.

## **Soziales Leben**

Der gesamte Umgriff bedarf auch in seiner sozialen Infrastruktur eine Aufwertung, z.B. in Form von Nachbarschaftstreffs und Angeboten für alle Altersgruppen. Gerade im Bestand muss barrierefrei nachgebessert werden. So sind reine Treppenzugänge zu Hauseingängen und Erdgeschosswohnungen mobilitätseingeschränkter Personen nicht zuzumuten. Auch hier bauen wir darauf, dass die BVK im Sinne der Aufwertung des gesamten Umgriffs auch für die bestehenden Bewohner\*innen tätig wird.

Als positives Zeichen wertet der Bezirksausschuss die Bereitschaft der BVK die bestehenden Mieter\*innen vorzeitig über die Planungen zu informieren und auch die Einschätzung von örtlich ansässigen Vereinen und sonstigen Akteur\*innen des öffentlichen Lebens einzuholen. Der Bezirksausschuss baut darauf, dass dieses sehr löbliche Verhalten im weiteren Verlauf der Planungen beibehalten wird und auch im Zuge des Wettbewerbsverfahrens größtmögliche Transparenz und Bürgerbeteiligung eingehalten wird.

Das Ziel der Bayerischen Versorgungskammer (nach Pressemitteilung vom 24.11.2015) die gesamte Siedlung im Zuge der Nachverdichtung aufzuwerten, vor allem hinsichtlich der Außen- und Grünanlagen, aber auch der Infrastruktur, sowie das

Bekanntnis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, unterstützt der BA 19 vollumfänglich.

### **Kunst am Bau**

Der BA 19 bittet den Investor zu prüfen, ob Kunst am Bau, z.B ein Street Art Projekt, sinnvoll und möglich ist.

### **Fristverlängerung**

Der BA 19 bedankt sich beim Planungsreferat für die Fristverlängerung und bei dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern; dass sie bereits im Vorfeld aufgetretene Fragen in einem Gespräch mit dem BA 19 beantwortet haben.

gez.

Dr. Weidinger  
Vorsitzender

**Anlagen:** Anwohnerbeschwerden