

Telefon: 0 233-26656  
22267  
24822  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/32V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930

Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den  
Teilbereich ehemaliger Parkplatz der Firma Siemens  
an der Gmunder Straße

Gmunder Straße (nördlich)  
Hofmannstraße (östlich)

- Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 19 Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried - Solln

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07803

Anlagen:

1. Übersichtsplan, M=1:5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen, M=1:25.000
3. Umgriff Rahmenplan, ohne Maßstab
4. Strukturkonzept 2013, ohne Maßstab
5. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, ohne Maßstab

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 18.01.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **1. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf**

Seit einigen Jahren zieht sich die Firma Siemens AG aus Obersendling zurück, somit wird auch das ehemalige Firmenareal sukzessive frei und neugeordnet. Dies gilt auch für den ehemaligen Parkplatz an der Gmunder Straße.

Zuletzt wurden daher mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 die Planungsziele im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 sowie das zugehörige Strukturkonzept geändert. Die Modifizierung trägt den geänderten Rahmenbedingungen und neuen Zielsetzungen für den ursprünglich zur Entwicklung des Kernstandortes der Firma Siemens AG vorgesehenen Bereich Rechnung. Das Strukturkonzept sieht für den Planungsbereich Wohnnutzung vor.

Bisher fanden über das Strukturkonzept hinausgehend noch keine konkreteren städtebaulichen Planungen für die Fläche statt, da auf die Parkplatz-Anlage aufgrund der Stellplatz-Nachweise für die umliegende Gewerbebebauung nicht verzichtet werden konnte. Diese der Planung entgegenstehenden Parkplätze konnten mittlerweile hauptsächlich in zwei neu errichteten Parkhäusern an der Baierbrunner Straße nachgewiesen werden.

Im vorliegenden Beschluss werden daher die städtebaulichen Ziele und das weitere Planungsverfahren dargestellt. Entwickelt werden soll ein urbanes, dichtes Quartier, welches sich in die vorhandenen Strukturen und aktuellen Planungen in Obersendling einbindet. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch die Nähe zum Quartierszentrum Ratzingerplatz haben, welches aktuell durch die Schaffung eines Schulstandortes und Planungen mit Einzelhandels- und zentrenergänzenden Nutzungen aufgewertet werden soll. Um den Anspruch einer qualitätsvollen Entwicklung Obersendlings gerecht zu werden, soll die Neuplanung durch einen Wettbewerb vorbereitet werden.

### **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Eigentumsverhältnisse**

Der Parkplatz Gmunder Straße ist 21.000 m<sup>2</sup> groß, wird begrenzt von einer ehemaligen Industriegleisanlage im Norden, der Bebauung an der Geltinger Straße im Osten, der Gmunder Straße im Süden und der Hofmannstraße im Westen. Westlich der Hofmannstraße grenzt das Planungsgebiet Ratzingerplatz an. Im erweiterten Umgriff sind auch die Gewerbefläche im Norden und die Wohnbebauung südlich angrenzend eingeschlossen (siehe Plan im Anhang).

Die Flurstücke der Gemarkung Thalkirchen Nr. 252, 252/5/7/8/9/13/14/, 253, 254 und 255 gehören zum Umgriff der Planung und sind im Eigentum der Firma Obersendlinger Grund GmbH&Co.KG, Grünwald. Das nördlich angrenzende Grundstück (ehemaliges Gleisband) ist im städtischen Eigentum.

## 2.2. Städtebauliche und grünplanerische Gesamtsituation

### Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die ursprüngliche Funktion als Parkplatz soll mit Verlagerung der Stellplätze nicht mehr beibehalten werden.

### Umgebungssituation

Die Umgebung des ehemaligen Parkplatzes an der Gmunder Straße besteht überwiegend aus Wohn- und Gewerbebebauung: Im Norden und Osten schließt sich überwiegend Wohnnutzung an, im Süden Wohn- und Gewerbenutzung, im Westen Gewerbebebauung.

Der vorhandene Gewerbebetrieb (Autoteile/Zubehör) an der Hofmannstraße (südlich des ehemaligen Industriegleises), dessen Grundstücke FINrn. 252/10 bis 12 (ca. 2.200 m<sup>2</sup>) einschließlich Bebauung im Rahmen der weiteren Planung mit überprüft werden sollen, liegt selbst nicht im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930.

Die künftige Bevölkerung des Plangebiets kann durch das vorhandene und geplante Angebot in der Umgebung versorgt werden. Das Zentrenkonzept der Stadt München sieht das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost und das Quartierszentrum Ratzingerplatz als übergeordnete Standorte zur Versorgung für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, wobei letzteres durch aktuelle Planungsüberlegungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere ergänzende Nutzungen in seiner Funktion gestärkt werden soll. Die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in fußläufiger Entfernung (innerhalb 600 m-Radius) bietet zusätzlich das Nahbereichszentrum „Viva-Süd“, welches im Zuge der Planung Campus Süd/Hochhaus an der Baierbrunner Straße (Bebauungspläne c/d) erweitert wird.

Darüber hinaus bieten die Angebote in nicht integrierten Lagen an der Meglingerstraße, der Zielstattstraße und Hofmannstraße eine vielfältige Möglichkeit der Nahversorgung.

### Naturhaushalt, Vegetation und Fauna

Mit Ausnahme kleinerer Randbereiche ist das Planungsgebiet vollständig versiegelt. Die eigentliche Stellplatzanlage ist etwa zur Hälfte mit Bäumen in Baumscheiben überstellt. Im Westen an der Hofmannstraße und Süd-Osten an der Gmunder Straße stehen bedeutsame große Laubbäume (Säulen-Pappeln und Kastanien) in kleineren unversiegelten Vegetationsflächen. Sie wirken aufgrund ihrer Lage und Größe auf die umgebenden Straßen und das örtliche Stadtbild.

Im Norden des Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an den Fuß- und Radweg auf dem ehemaligen Industriegleis, liegt eine kleine Rasenfläche.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Da es vollständig eingezäunt und daher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, hat es aktuell keine Bedeutung für die Freiraumversorgung. Es ist im näheren Umgriff bezüglich der Ausstattung mit öffentlichen, allgemein zugänglichen Grünflächen unterversorgt bzw. deutlich unterversorgt.

Für den Naturhaushalt und den Artenschutz haben die Grundstücke im Umgriff aufgrund ihrer sehr geringen Ausstattungsmerkmale keine Bedeutung.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades liegt eine ungünstige bioklimatische Situation vor.

## **2.3. Planerische Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan ist das Areal größtenteils als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Lediglich die nördliche Teilfläche, unmittelbar angrenzend an den Fuß- und Radweg im ehemaligen Industriegleis, ist als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Von der Allgemeinen Grünfläche in Richtung Süden sowie entlang der ehemaligen Gleisanlage in ost-westlicher Richtung sind örtliche Grünverbindungen dargestellt.

### **Vorhandenes Planungsrecht**

In dem Areal existiert ein übergeleitetes Bauliniengefüge (§173 BauBG), das an der Hofmannstr. und der Gmunder Str. eine Baulinie festsetzt. Eine Neuordnung des Gebietes hat der Stadtrat im Jahr 2013 mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 beschlossen. Dieser sieht für den ehemaligen Parkplatz an der Gmunder Str. eine Wohnbebauung vor. Inwieweit dieses Planungsziel mit welchen planungsrechtlichen Voraussetzungen umgesetzt werden kann, soll anhand konkreter Entwurfsüberlegungen aus einem Wettbewerbsverfahren geklärt werden.

### **Fläche mit Bodenbelastung**

Laut Aussagen der Eigentümerin sind Bodenbelastungen auf dem Grundstück vorhanden. Im Flächennutzungsplan sind ebenfalls Flächen mit Bodenbelastungen dargestellt. Dieses bedarf im weiteren Verfahren einer Untersuchung.

### **Strukturkonzept 2013**

Das Strukturkonzept, auch in seiner Änderung 2013, sieht die Entwicklung von Wohnbauflächen im Planungsgebiet vor. Im nördlichen Teilbereich ist eine Grünfläche dargestellt.

Entlang der ehemaligen Gleisanlage sowie in Nord-Süd-Richtung ist eine Grün- und Wegeverbindung vorgesehen. Im Bereich der Wohnbauflächen dient die Grün- und Wegeverbindung neben der Erhöhung der Durchlässigkeit des Areals auch zur Gliederung der Flächen.

### **Rahmenplan Obersendling**

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 zur Erstellung beauftragten Rahmenplans Obersendling.

Die Rahmenplanung Obersendling erstreckt sich von der Drygalski-Allee bis zur S-Bahntrasse München Hbf - München Solln. Ein Schwerpunkt der Rahmenplanung liegt auf einem Konzept zur besseren Vernetzung bestehender und geplanter Wohnstandorte bzw. der besseren Durchlässigkeit der Gewerbegebiete und zur Aktivierung neuer Freiraumpotentiale für die Erholung. Weitere Zielsetzung dieses Rahmenplans ist zum einen die Untersuchung der Entwicklungspotentiale weiterer Wohntypologien und -standorte, zum anderen die Revitalisierung des Gewerbebestandes als weiteres Entwicklungsziel. Das ehemalige Industriegleis im Norden des Umgriffs soll zu einem Grünzug als „grünes Rückgrat“ entwickelt werden. Die Ergebnisse der Rahmenplanung Obersendling sollen in der ersten Jahreshälfte 2017 dem Stadtrat vorgelegt werden.

## 2.4. Verkehrliche Situation

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Erschließung der Fläche erfolgt gegenwärtig über zwei Zufahrten von der Gmunder Straße sowie eine Zufahrt von der Hofmannstraße. Über die Hofmannstraße ist das Plangebiet direkt an die Boschetsrieder Straße angeschlossen. Die Boschetsrieder Straße ist gemäß des Verkehrsentwicklungsplans 2005 (VEP) Bestandteil des Primärnetzes und erfüllt somit eine überregionale bzw. regionale Verbindungsfunktion. Die Bundesautobahn (BAB) A 95 München – Garmisch ist direkt über den Anschluss München-Kreuzhof an der Boschetsrieder Straße / Fürstenrieder Straße in ca. 2 km zu erreichen. Auch der Mittlere Ring ist an der Anschlussstelle Bruderermühlstraße über die Boschetsrieder Straße und Plinganser Straße in etwa 2 km erreichbar.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die U-Bahn Haltestelle Aidenbachstraße ist in direkter Nähe zum Planungsgebiet (ca. 200 m). In 12 Minuten ist von hier die Münchener Innenstadt (Marienplatz) zu erreichen. Die U-Bahn Haltestelle Aidenbachstraße ist auch ein Umsteigepunkt für die Busverbindungen im Süden Münchens und ist als Endhaltestelle für die Tram Westtangente vorgesehen.

### **Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet ist über die Hofmannstr. an eine Radhaupttroute (Boschetsrieder Str.) und über die Gmunder Str. an eine Nebenroute (Aidenbachstr.) an das Radnetz der Landeshauptstadt München angebunden.

## 2.5. Vorbelastung

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr und dem benachbarten Gewerbegebiet ein. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des Schallschutzes können voraussichtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Im Zuge der weiteren Planung sind hierzu konkrete erforderliche Maßnahmen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

## 3. Planerischer Kontext und Planungsziele

### 3.1. Städtebau

Das Planungsgebiet ist von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung in Obersendling, da sich das gesamte Gewerbeband derzeit im Wandel befindet und daher von diversen Planungen, insbesondere auch der Rahmenplanung Obersendling begleitet wird. Insofern ist die Umsetzung auch übergeordneter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ziele bei aktuellen Planungen in diesem Bereich besonders wichtig und wegweisend.

Insbesondere hat sich bereits gezeigt, dass über oder flankierend zum Planungsgrundstück wesentliche übergeordnete Wegeverbindungen und öffentliche Räume zu

gestalten sind: Eine attraktiv gestaltete Öffnung zur Gmunder Straße und zur Hofmannstraße, sowie die Anbindung an das ehemalige Industriegleis und nach Süden soll angestrebt werden, um u.a. eine angemessene Anbindung an die Umgebung zu gewährleisten.

Des Weiteren befindet sich das Planungsgebiet mit der Nähe zum Quartierszentrum Ratzingerplatz und den dort vorgesehenen zentralen Einrichtungen und Einzelhandelsplanungen und der Nähe zur U-Bahnstation Aidenbachstraße in zentraler Lage und zwischen den aktuellen und überörtlich bedeutenden Planungsgebieten Ratzingerplatz und Campus Süd / Hochhaus an der Baierbrunner Straße.

Das Planungsgebiet eignet sich insofern gut für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit ca. 35.000 - 40.000 m<sup>2</sup> und eines urbanen Lebensumfeldes mit qualitativ vollen Wohn- und Freiflächen; hierbei sind aber auch die entsprechenden Qualitätsanforderungen zu stellen. Dabei sollten Nichtwohnnutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangebote wegen der oben genannten Nähe zu vorgesehenen Einrichtungen am Ratzingerplatz, nur im untergeordneten Umfang (kleinteiliger Besatz) vorgesehen werden.

### **3.2. Freiraum**

Es sollen urbane, robuste Freiräume mit guter Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität geschaffen, die Durchgrünung auch hinsichtlich der klimatischen Situation verbessert und die Durchlässigkeit des Gebiets erhöht werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Grünfläche soll als öffentlich nutzbare Freifläche in angemessener Größenordnung konzeptionell und funktionell an das Grundstück des ehemaligen Industriegleises, auf dem bereits ein Fuß- und Radweg realisiert ist, angebunden sein. Diese Wegebeziehung gewährleistet vorrangig die Vernetzung der entstehenden Freiräume mit den umliegenden Grünflächen in Ost-West-Richtung. Außerdem soll das Planungsgebiet in Nord-Süd-Richtung mit mindestens einer Wegebeziehung zwischen Gleisband und Gmunder Straße durchlässig gestaltet werden.

Die privaten, gemeinschaftlichen Freiflächen müssen in ausreichendem Maß angeboten werden und den hohen Anforderungen an Erholung, Spiel und Aufenthalt bei hohen städtebaulichen Dichten Rechnung tragen. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Grünausstattung und den Naturschutz sollen die Bäume entlang der Gmunder Straße und Hofmannstraße in der weiteren Planung vorrangig berücksichtigt werden. Im Übrigen sind Möglichkeiten der Erhaltung von vitalem Baumbestand der derzeitigen Parkplatz-Begrünung in Verbindung mit der städtebaulichen Konzeption zu prüfen. Insgesamt soll das Plangebiet einen aktiven Beitrag zum Stadtklima leisten. Hierfür ist es erforderlich, dass die Versiegelung gegenüber dem Bestand deutlich reduziert und die Grünausstattung verbessert wird. Hierzu zählen auch Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern.

### **3.3. Soziale Infrastruktur**

Das Quartier Gmunder Straße benötigt insgesamt vier Kindergarten- und vier Kin-

derkrippengruppen. Diese sollen in zwei Einrichtungen mit jeweils zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen untergebracht werden. Die Grundschulversorgung für den aus dem geplanten Bauvorhaben resultierenden Bedarf ist durch den Neubau der Grundschulen an der Baierbrunner Straße und Ratzingerplatz gewährleistet, vorbehaltlich der rechtzeitigen Fertigstellung der Schulen - insbesondere der am Ratzingerplatz.

### 3.4. Verkehr und Erschließung

Das gesamte Areal soll weitgehend frei von motorisiertem Verkehr bleiben. Die nachzuweisenden Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Mögliche Tiefgaragenzufahrten können über die Gmunder Straße, in Ergänzung auch über die Hofmannstraße angeordnet werden. Zusätzlich sind unterirdisch Stellplätze für Besucherinnen und Besucher nachzuweisen. Für die Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu beachten.

Eine Durchwegung des Areals für Fuß- und Radfahrer ist sowohl in der Anordnung der Gebäude sowie durch Zuordnung der jeweiligen Freiflächen zu gewährleisten. Es sind ausreichende und sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erforderlich (siehe Fahrradabstellplatzsatzung).

### 3.5. Zusammenfassung der Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll auf folgenden Zielsetzungen basieren:

- Stärkung des bestehenden Stadtquartiers als attraktiven Wohnstandort;
- Schaffung von differenzierten, identitätsstiftenden, auf die nähere Umgebung Bezug nehmende städtebaulichen Strukturen und Planungen in einer Größenordnung von 35.000 – 40.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ohne FINrn. 252/10 bis 12),
- Im Rahmen des auszulobenden Wettbewerbs ist ebenfalls ein Vorschlag zu erarbeiten, wo gefördertes Wohnen auf dem Plangebiet untergebracht werden soll.
- Umsetzung kleinräumiger Nutzungsmischung von Wohnen und ergänzenden Nichtwohnnutzungen, wobei insbesondere straßenseitig zur Gmunder Straße im Erdgeschoss auch Nichtwohnnutzungen vorgesehen werden sollen, um die urbane Qualität des Quartiers zu gewährleisten;
- Gebäudehöhe entsprechend der Umgebung (fünf- bis sechs Geschosse), wobei auch vereinzelte Hochpunkte, entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Gebäude (bis zu 8 Geschosse), möglich sein können;
- Versorgung der geplanten und bestehenden Wohnbaustrukturen mit zugehöriger sozialer Infrastruktur.
- Öffnung des Areals nach Westen zum Ratzingerplatz und nach Süden durch öffentlich nutzbare Wegeverbindungen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen

Raum unter Berücksichtigung einer ausreichenden Privatsphäre der zukünftigen Bewohner;

- Schaffung von öffentlich nutzbaren urbanen Grün- und Freiflächen und Verknüpfung dieser Flächen mit den umgebenden Frei- und öffentlichen Räumen zu einem übergeordneten Grün- und Freiflächensystem;
- Ausstattung der geplanten Wohnanteile mit ausreichenden, gemeinschaftlich nutzbaren, differenziert ausgestalteten Freiflächen für Erholung und Aufenthalt;
- Erhalt des besonders wertvollen und prägnanten Baumbestandes und Sicherung einer guten Durchgrünung mit Bäumen;
- deutliche Verringerung des Versiegelungsgrades, Verbesserung der Grünausstattung und der klimatischen Situation.
- verkehrsplanerisches Konzept zur verträglichen Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sowie Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Reduzierung des MIV (Mobilitätskonzept).

### **3.6. Nachhaltigkeit, Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, Gender Mainstreaming**

Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO<sup>2</sup>-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Diese Bestrebungen sind Bestandteil der Leitlinie Ökologie der Stadt München. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ und die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die künftige Stadtentwicklung.

Die Planung soll nach den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens erfolgen.

Zudem soll sie im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Das verdichtete Planungsgebiet soll kinder- und familiengerecht sein.

## **4. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb**

Die Grundstückseigentümerin plant für die Entwicklungsflächen Siemens-Parkplatz Gmunder Straße einschließlich einer kleineren Ergänzungsfläche an der Hofmannstraße (siehe Abbildung 1) einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben.

Die Auslobung und Durchführung wird durch die Grundstückseigentümerin in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen.

Das Ergebnis des Wettbewerbes soll als Grundlage der Entwicklung des Planungsgebietes dienen. Die unter Ziffer 3.5 genannten Planungsziele und Vorgaben sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen werden in der Auslobung übernommen.

Ca. 8-10 teilnehmende Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften sollen die Fachrichtungen Städtebau/Architektur und Landschaftsplanung abdecken.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht und im Gremium der sachverständigen Berater zu beteiligen, wobei Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk) im Preisgericht vertreten sein sollen.

Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Berater hinzugezogen.

## 5. Weiteres Vorgehen

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses ist zu entscheiden, ob für die Umsetzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Der Einhaltung der SoBoN-Richtlinien hat die Eigentümerin grundsätzlich zugestimmt. Dem Stadtrat wird über das Ergebnis des Wettbewerbs und das weitere Vorgehen berichtet.

## 6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried - Solln** hat sich in der Sitzung vom 06.12.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der BA 19 stimmt dem vorgeschlagenen Verfahren zu, unter Federführung der Stadtplanung zunächst einen Wettbewerb durchzuführen und später zu entscheiden, ob das Ergebnis per Bebauungsplan oder gemäß §34 weiterverfolgt wird. Der BA 19 bedankt sich bei der LBK und bei der Stadtplanung für ihren Einsatz das Baurecht nur nach Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zu vergeben. Wir fordern, dass in diesem zunächst bebauungsplanähnlichen Verfahren genauere Aussagen zur sozialen und verkehrlichen Infrastruktur, sowie zu Emissionen und Baumschutz gemacht werden.“

Der BA möchte auf folgende Punkte hinweisen bzw. fordert ein:

- auch ohne Umsetzung des Baurechts innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens sind Elemente der Bürgerbeteiligung wünschenswert.

- die Zustimmung des BA 19 zum vorgeschlagenen Verfahren hat nur dann Gültigkeit, wenn die Eigentümerin der Einhaltung der SoBoN-Richtlinien für das gesamte ausgewiesene Baurecht zustimmt. Die diesbezüglichen Angaben im Entwurf des Eckdatenbeschlusses sind nicht eindeutig.
- genaue Angaben zur Grundschulversorgung, insbesondere auch unter der Berücksichtigung aller anderen Bauvorhaben in der Umgebung
- Angaben zur Versorgung mit weiterführenden Schulen (Gymnasium, Realschulen und Berufsschulen)
- der ÖPNV (U3-Kapazität) bereits jetzt zur Hauptverkehrszeit an der Belastungsgrenze ist und weitere Bauvorhaben (EON-Gelände, Campus Süd) bald realisiert werden. Daher ist es wünschenswert, dass die Tram-Westtangente möglichst zügig durch die LHM realisiert wird.
- das Straßennetz in der näheren Umgebung bereits jetzt stark ausgelastet ist und der BA 19 immer noch auf eine Aktualisierung des Verkehrsgutachten zum Campus Süd wartet
- die Boschetsrieder Str. wird zwar als Radhaupttroute ausgewiesen, der aktuelle Zustand des Radwegs diese Funktion aber derzeit und wohl auch in absehbarer Zeit nicht erfüllt
- der BA 19 regt an, in ausreichendem Maße Konzepte zum autofreien Wohnen und zum Carsharing zu berücksichtigen. Ebenfalls sollte dabei berücksichtigt werden, dass immer häufiger Elektroautos verwendet werden (z.B. Parkplätze in Tiefgaragen mit Elektroanschlüssen)
- der BA 19 bittet die energetische Optimierung im Sinne der Beschlusslage des Gremiums festzuschreiben: Im gesamten Plangebiet 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.
- neben der Dachbegrünung ist auch eine Fassadenbegrünung mit zu planen
- neben der bereits im Norden des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzone sollen die im Westen an der Hofmannstr. und im Süden an der Gmunder Str. vorhandenen unversiegelten Vegetationsflächen mit ihren bedeutsamen Laubbäumen unverändert erhalten bleiben
- darüber hinaus soll die geforderte Nord/Süd-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer so gelegt werden, dass die Bäume in der eigentlichen Stellplatzanlage, die bereits der Baumschutzverordnung unterliegen, weitgehend erhalten werden.
- soweit dies im Einzelfall nicht möglich ist, ist für eine Ersatzpflanzung zu sorgen.

- genauere Angabe zu Emissionen der benachbarten Gewerbegebiete und gewerblichen Nutzungen.“

### **Stellungnahme:**

#### Bürgerbeteiligung

Zum Thema der wünschenswerten Bürgerbeteiligung kann darauf verwiesen werden, das bereits vor der Entscheidung zur Umsetzung in einem Bebauungsplan die Beteiligung der Öffentlichkeit beginnt. Im Vorfeld zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb wird es eine Beteiligungsmöglichkeit geben, die es den Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht, ihre Ideen und Wünsche zu formulieren. Diese werden in die Auslobung für den Wettbewerb integriert.

#### SoBoN-Grundzustimmung

Die Grundzustimmung wurde bereits erteilt, es wird auf den Ziffer 5 (weiteres Vorgehen) im Vortrag der Referentin verwiesen.

#### Soziale Infrastruktur

Zum Thema ausreichender und ortsnaher Deckung des Mehrbedarfs an den verschiedenen Schularten und deren rechtzeitiger Sicherstellung wird darauf verwiesen, dass die aus dem Nachverdichtungsprojekt resultierenden erhöhten Schulbedarfe in allen Schularten (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium) bei der Planung geprüft und Lösungswege aufgezeigt werden. Während bei der Grundschulversorgung eine ausreichende, ortsnahe Unterrichtsmöglichkeit gegeben sein muss, werden die Schulbedarfe im Bereich der weiterführenden Schulen in einem erweiterten räumlichen Kontext betrachtet.

#### ÖPNV

Zum Umgang mit den zukünftigen Zuwächsen im Einzugsbereich der U 3, die aufgrund verschiedener Planungen („Am Südpark“, Campus Süd, Ratzingerplatz) zu erwarten sind, sowie zu Möglichkeiten der Entlastung der U 3 durch einen Regionalzughalt an der Poccistraße wird ausgeführt, dass das Fahrplanangebot der U-Bahn kontinuierlich durch die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) auf notwendige Verdichtungen hin überprüft wird. Die Linie U 3 bedient die U-Bahnhöfe Aidenbachstraße und Obersendling werktags im 10-Minuten-Takt. Zur Hauptverkehrszeit wird dieser auf einen 5-Minuten-Takt verdichtet. Nach Aussage der MVG ist eine Taktverdichtung auf dem Ast der U 3 Süd in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Außerdem ist das Planungsgebiet Gmunder Straße neben der U3 auch durch die S7 und den S-Bahnhof Siemenswerke in ca. 400 m Entfernung erschlossen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 14.12.2016 das weitere Vorgehen bezüglich den Planungen zur Tramwesttangente beschlossen.

## Verkehr

Zum Thema der Auslastung des Straßenverkehrs kann mitgeteilt werden, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung erfolgen wird.

## Mobilitätskonzept

Auf den Wunsch nach Realisierung eines Mobilitätskonzepts zur Bewältigung des hohen Zuwachses der Einwohnerschaft im Planungsbezirk kann geantwortet werden, dass entsprechende Konzepte grundsätzlich vom Grundstückseigentümer erstellt und umgesetzt werden. Die Landeshauptstadt München begrüßt die Entwicklung und Durchführung eines entsprechenden Mobilitätskonzepts im Plangebiet. Die formulierten Wünsche wurden daher an die Entwickler weitergegeben. Vorgelegte Entwürfe von Mobilitätskonzepten können von der Abteilung Verkehrsplanung im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens geprüft werden.

## Radverkehr

Eines der Themen der Planungen am Ratzingerplatz (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769 a) ist die Neugestaltung der Verkehrsflächen u.a. an der Boschetsrieder Straße. Dabei sollen auch die Flächen und Fahrbeziehungen der Fahrradwege geplant und neu gestaltet werden.

## Energetische Optimierung

Zum Wunsch nach Optimierung als Grundpfeiler der Planung und rechtzeitiger Sicherung von Energiegewinnung und -einsparung wird ausgeführt, dass es ein Planungsziel ist, bei einer künftigen Planung ein Konzept im Sinne der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu entwickeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können hierzu nur sehr eingeschränkt Festsetzungen bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

## Fassadenbegrünung

Zum Thema Fassadenbegrünung kann mitgeteilt werden, dass grundsätzlich auch die Fassadenbegrünung einen Teilbeitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen leisten kann .

Sie ist deshalb bereits im Rahmen der allgemein gültigen Freiflächengestaltungssatzung der LH München im Grundsatz geregelt und regelmäßig im Rahmen der Baueingabe zu prüfen.

Anders als eine Dachbegrünung und u.U. Dachgartennutzung ist die Fassadenbegrünung sehr stark vom Entwurf der Fassaden abhängig und wird daher erst auf der Ebene der Objektplanung relevant.

## Freiraum

Zum Umgang mit den Bestandsbäumen auf dem Planungsgrundstück kann mitgeteilt

werden, das aufgrund ihrer Bedeutung für die Grünausstattung und den Naturschutz die besonders wertvollen und prägnanten Bäume entlang der Gmunder Str. und Hofmannstr. in der weiteren Planung vorrangig berücksichtigt werden. Inwieweit die in der Stellplatzanlage befindlichen Bäume bereits den Mindestanforderungen der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München unterliegen, ist nicht bekannt.

Anders als die randständigen Bäume an der Hofmann- bzw. Gmunder Str. haben sie aufgrund ihrer derzeitigen Eigenschaften weniger Bedeutung für die Grünausstattung und den Naturschutz. Darüber hinaus sind sie durch ihre breite Streuung in der Fläche schwer zu erhalten. Der Erhalt dieses Baumbestandes wird im weiteren Verfahren in Verbindung mit der städtebaulichen Konzeption geprüft.

Unabhängig davon gehört der Ersatz zu beseitigenden Baumbestandes zu den wesentlichen Aufgaben in der Abwägung bei Bauleitplanverfahren. Dies wird regelmäßig durch eine Bilanzierung und entsprechende Festsetzungen erreicht.

#### Gewerbliche Emissionen

Zum Thema Emissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten und gewerblichen Nutzungen kann mitgeteilt werden, dass dieses im Rahmen von Gutachten im weiteren Verfahren geprüft und dargestellt wird.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried - Solln hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die im Vortrag unter Ziffer 3.5 genannten Rahmenbedingungen und Planungsziele werden dem Wettbewerb zugrunde gelegt.
2. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als stimmberechtigter Sachpreisrichter, sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
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/33 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V