

Telefon: 0 233-22500  
0 233-24455  
0 233-21057  
0 233-26176  
Telefax: 0 233-24217

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/54  
PLAN-HA II/40 V  
PLAN-HA I/32-3

### **1. Baugebiet Paul-Gerhardt-Allee; Veröffentlichung der aktuell prognostizierten Einwohnerzahlen und Zahl der Arbeitsplätze**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01436 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 -  
Pasing-Obermenzing am 25.04.2017**

### **2. Aktualisierung der Anwohner- und Verkehrsdatei im Paul-Gerhardt-Gebiet und der Nusselstraße**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01379 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 -  
Pasing-Obermenzing am 21.03.2017**

## **Stadtbezirk 21 - Pasing-Obermenzing**

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09788**

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01436
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01379
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 21 vom 09.01.2018

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.05.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing hat am 25.04.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01436 (Anlage 1) und am 21.03.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01379 (Anlage 2) beschlossen. Die Empfehlungen fordern, die aktuell prognostizierten Einwohnerinnen- und Einwohnerzahlen und die Zahl der erwarteten Arbeitsplätze auf dem Gebiet der Paul-Gerhardt-Allee und der Nusselstraße mitzuteilen bzw. zu veröffentlichen. Hierbei sollte die Nachverdichtung der angrenzenden Wohngebiete und der sich noch entwickelnden Flächen im Paul-Gerhardt-

Gebiet berücksichtigt werden. Die aktualisierten Zahlen sollten als Grundlage einer Nachberechnung der Verkehrsprognose in der Nusselstraße dienen. Der Antragsteller aus den Bürgerversammlungen wurde bezüglich der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01436 am 22.06.2017 und bezüglich der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01379 am 16.05.2017 darüber informiert, aus welchen Gründen die reguläre Behandlungsfrist nicht eingehalten werden und bis wann die Erledigung der Angelegenheit voraussichtlich erwartet werden könne.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01436 und Nr. 14-20 / E 01379 wie folgt Stellung:

Für die Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a wurde eine zulässige Geschossfläche von maximal 237.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das Sondergebiet Einzelhandel Dienstleistung Wohnen wurde eine zulässige Geschossfläche von maximal 14.900 m<sup>2</sup> festgesetzt; davon wurden ca. 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnen vorgesehen. Zusätzlich wurden Gemeinbedarfsflächen mit maximal zulässigen Geschossflächen festgesetzt.

Auf diese konkreten Nutzungsmaße bezogen sich die verkehrlichen Untersuchungen und die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem Ergebnis, dass das dargestellte Nutzungsmaß durch die geplante und bestehende verkehrliche Infrastruktur bewältigbar sei. Die Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung wurden berücksichtigt. Dass in frühen Planungsphasen andere und teilweise geringere Nutzungsmaße genannt worden sind, liegt an den Rahmenbedingungen und der erforderlichen Grobkörnigkeit in den frühen Planungsphasen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde ein Anteil von 10 % Nicht-Wohnnutzung angenommen. Denn zum einen entspricht dieser Ansatz sowohl der typischen Nutzungsmischung Allgemeiner Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), für die der Gesetzgeber bewusst einen gewissen Spielraum gelassen hat, als auch der hier jedenfalls langfristig gewünschten Nutzungsmischung. Da dieser typische Nicht-Wohnanteil derzeit in München eher unter- als überschritten wird, entsprach sein Ansatz zum anderen auch einer „konservativen Rechnung“: Die prognostizierten verkehrlichen Belastungen lagen eher im oberen Bereich des realistischen Rahmens, sodass die verkehrlichen Belastungen der Nachbarschaft durch die neuen Allgemeinen Wohngebiete sicher nicht zu gering angesetzt wurden.

Aus der Begründung des Bebauungsplans lässt sich in Kapitel 5 („Wesentliche Auswirkungen“) eine angenommene Anzahl von ca. 2.400 Wohneinheiten für ca. 5.500 Einwohnerinnen und Einwohner und von ca. 800 Arbeitsplätzen im Planungsgebiet entnehmen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Zahlen für Wohneinheiten, Einwohnerinnen und Einwohner sowie Arbeitsplätze Näherungswerte sind. Als statistische Durchschnittswerte machen sie die o. g. abstrakte Geschossfläche begreifbar und liegen, wie in allen Bebauungsplänen, den weiteren Berechnungen zu Grunde. Dementsprechend

können sie sich im Detail und bei der Umsetzung noch ändern, ohne dass sich am planungsrechtlich festgesetzten Nutzungsmaß etwas ändert.

Da in München eine weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum herrscht und aufgrund der Erfahrung mit ersten Bauanträgen und bereits erteilten Baugenehmigungen für das Planungsgebiet ist nunmehr wahrscheinlich, dass im Rahmen der o.g. Nicht-Wohnnutzung der Anteil möglicher gewerblicher Nutzung, jedenfalls zunächst nicht ausgenutzt wird und höhere Wohnanteile realisiert werden. Theoretisch können sich dadurch insgesamt bis zu 2.700 Wohneinheiten für ca. 6.200 Einwohnerinnen und Einwohner ergeben.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass andererseits die o. g. Nicht-Wohnnutzung, z. B. als gewerbliche Nutzung, mit ca. 800 Arbeitsplätzen proportional zugunsten des Anstiegs der Wohnnutzung reduziert werden würde. Die verkehrlichen Auswirkungen wären positiv, da bei einem höheren Wohn- und einem geringeren gewerblichen Anteil gegenüber dem vorliegenden Verkehrsgutachten, eine geringere Verkehrsbelastung erzeugt würde, da Gewerbenutzungen verkehrsintensiver und mit einem höheren Schwerlastverkehr verbunden sind.

Die eingangs erwähnten absoluten Nutzungsmaße bleiben nach heutigem Stand insgesamt unverändert.

Die Nachverdichtung der angrenzenden Wohngebiete nach § 34 BauGB bzw. der entsprechende Anstieg des Verkehrsaufkommens wurde in den Verkehrsgutachten schon berücksichtigt. Die noch zu entwickelnden Flächen, die im Umgriff des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 2058 derzeit gewerblich genutzt werden sollen, sind ebenfalls berücksichtigt. Bei einer Umstrukturierung zugunsten eines Anstiegs der Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass der vom bestehenden Gewerbe erzeugte Verkehrsanteil grundsätzlich in etwa der gleichen Größenordnung durch die von der künftigen Wohnnutzung erzeugten verträglicheren Verkehrsanteile ersetzt werden würde bzw. sich eine tendenziell geringere Verkehrsbelastung ergäbe.

Eine Nachberechnung der Verkehrsprognose in der Nusselstraße ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

Den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01436 und Nr. 14-20 / E 01379 der Bürgerversammlungen des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing am 25.04.2017 und 21.03.2017 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing wurde gemäß § 13 Absatz 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2.) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat hierzu folgende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4):

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing bittet um Auskunft, ob Auswirkungen auf die Schul- und Kinderbetreuungsplanung, die verkehrliche Rahmenplanung sowie die Belastbarkeit der Verkehrsknoten zu erwarten seien und inwieweit diese ggf. berücksichtigt würden.

### **Stellungnahme:**

Die verkehrlichen Auswirkungen der festgesetzten und zu realisierenden Nutzungen sind in den bisherigen Grundlagenermittlungen bereits berücksichtigt.

Die Schulversorgung ist durch die im Planungsgebiet vorgesehene Schule auf der Gemeinbedarfsfläche an der Berduxstraße gesichert.

Durch die nicht absehbare schnelle und gleichzeitige Umsetzung von Wohnbauvorhaben durch die Bauträgerinnen und Bauträger, die dadurch auf die aktuelle hohe Wohnraumnachfrage in München reagieren, wird es zu temporären Bedarfsspitzen bei der Kindergarten- und Krippenversorgung kommen, auf die mit zusätzlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffes reagiert wird.

Diese werden allerdings nicht auf eine Mehrung der Wohneinheiten im Planungsgebiet zurückgehen, sondern auf die schnelle Umsetzung der jetzt schon planungsrechtlich möglichen Wohneinheiten. Der langfristige Bedarf an Kindertagesstätten wurde im Bebauungsplan voraussichtlich berücksichtigt.

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, die zuständige Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Messinger und der zuständige Verwaltungsbeirat der HA I, Herr Stadtrat Bickelbacher, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Wunsch der Bürgerversammlungen, dass die Landeshauptstadt München die aktuell prognostizierten Einwohnerinnen- und Einwohnerzahlen sowie die Zahl der Arbeitsplätze auf dem Gebiet der Paul-Gerhardt-Allee und der Nusselstraße veröffentlichen solle, wurde durch Veröffentlichung des Vortrags der Referentin entsprochen. Hierbei wurden die Auswirkungen einer Nachverdichtung in den angrenzenden Wohngebieten und der sich noch zu entwickelnden Flächen im Gebiet der Paul-Gerhardt-Allee im Rahmen der Verkehrsprognose berücksichtigt.
2. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01436 und Nr. 14-20 / E 01379 der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing am 25.04.2017 bzw. 21.03.2017 sind damit gemäß Artikel 18 Absatz 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP),  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (3x)
3. An den Bezirksausschuss 21 – Pasing-Obermenzing
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Bildung und Sport
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Kommunalreferat
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3