

Niederschrift der Sondersitzung des Bezirksausschusses

Termin: 17. April 2018  
Ort: Aula der Grundschule an der Manzostraße 79  
Beginn: 19.09 Uhr  
Ende: 22.00 Uhr

Anwesende: 14 BA-Mitglieder gemäß Anwesenheitsliste

**Begrüßung, Beschlussfähigkeit**

Frau Kainz begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Es wird zunächst der Ablauf der Sitzung bekannt gegeben.

Sodann erfolgt

1. Vortrag Frau Krack - GEWOFAG zum Sachstand

Geplant werden jetzt 52 Wohneinheiten in 8 Häusern (13 x 1-Zimmer-Wohnungen, 5 x 2-Zimmer-Wohnungen, 23 x 3-Zimmer-Wohnungen, 11 x 4-5-Zimmer-Wohnungen) mit Satteldächern, die Häuser werden unterkellert, es gibt einen Gemeinschaftsraum, Insgesamt sollen 32 PKW-Stellplätze entlang des sogenannten Anger entstehen.

2. Vortrag Frau Klar - Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III zum Sachstand

3. Vortrag Frau Wolf und Herr Fritz - Sozialreferat zum Sachstand

4. Behandlung aller Anträge an den Bezirksausschuss, die Frau Kainz zusammenfasst darlegt.

5. Wortmeldungen der Bürgerschaft und ausführliche Diskussion des Bezirksausschusses

6. abschließende Stellungnahme des Bezirksausschusses, wie folgt:

Der Bezirksausschuss beschließt mehrheitlich (1 Gegenstimme – wegen der verringerten Zahl der Häuser im WAL-Projekt), das Projekt „Wohnen für Alle“ in der Erwin-Schleich-Straße nicht vom Grundsatz her abzulehnen; es soll aber nur in vier der insgesamt acht Häuser verwirklicht werden, da nur dies für das unmittelbare Umfeld im Stadtbezirk verträglich erscheint. Damit in Übereinstimmung ist auch der Beschluss des Stadtrates zur Inhouse-Vergabe aus 2017. Dort wird von 35 Wohneinheiten ausgegangen.

Der Bezirksausschuss beschließt die folgenden Punkte jeweils einzeln einstimmig.

**1.** Der Antrag, das Gelände wieder in eine ausgewiesene Grünfläche zurück zu verwandeln, wird nicht unterstützt. Es besteht hier nach Auffassung des Bezirksausschusses ein Bebauungsplan, der zu einer Bebauung führen wird, wobei der Rahmen strikt einzuhalten ist. Es sollen keine oder nur geringfügige und untergeordnete Befreiungen erteilt werden.

Die von der GEWOFAG geplante Unterkellerung der Häuser, die Einplanung eines Gemeinschaftsraumes, die Erhöhung der Zahl der PKW-Stellplätze sowie die Anpassung der Gebäudehöhe an die umliegende Bebauung werden als deutliche Verbesserungen begrüßt.

Auch die Anhebung der Anzahl an Wohneinheiten für Familien und die damit verbundene Reduzierung von 1-Zimmer-Wohnungen wird als sehr positiv angesehen.

**2.** Im Stadtratsbeschluss vom 16.03.2016, „Schaffung von zusätzlichem, dauerhaftem Wohnraum für wohnberechtigte Haushalte einschließlich anerkannter Flüchtlinge“, ist die Voraussetzung aufgeführt, dass nur Standorte hierfür in Frage kommen, die bereits zu diesem Zeitpunkt vollständig erschlossen sind. Dies ist hier nicht der Fall. Die einzige Zuwegung findet hier nur über einen Kiesweg mit 8 Meter Breite statt. Es ist von der Landeshauptstadt München zu überprüfen, ob der Beschluss ein Projekt dieser Art an dieser Stelle überhaupt möglich macht. Damit im Zusammenhang ist die Frage der Erschließungskosten zu klären.

Die vorgesehene Zuwegung für das Projekt „Wohnen für Alle“ in jetziger Form wird als nicht hinreichend betrachtet. Es wird zwingend um eine nochmalige Überprüfung in dieser Hinsicht gebeten, auch wenn diese bereits im bestehenden Bebauungsplan stattgefunden hat. Dort wurde zugelassen, dass ein gemeinsamer Geh- und Fahrweg mit nur 8 Meter Breite gebaut wird, weil nicht mehr Platz vorhanden ist.

Der Bebauungsplan 186 d wurde 1994, also vor 24 Jahren beschlossen. Die Verhältnisse haben sich seit dieser Zeit deutlich geändert. Es stellt sich die Frage, ob die Erschließungsflächen nach den aktuell geltenden Rechtsbestimmungen noch ausreichend sind. Eine Überprüfung ist unbedingt notwendig, vor allem im Hinblick auf die Zufahrt und Erreichbarkeit von Feuerwehreinsetzungswägen, Notarztwägen, Müllabfuhrwägen etc. Auch die Anordnung der jetzt geplanten Parkplätze entlang des Angers wird insofern als problematisch bewertet.

Die PKW-Stellplätze werden in der Anzahl, wie sie derzeit vorgesehen sind, als einigermaßen ausreichend angesehen. Allerdings ist die Situierung aus Sicht des Bezirksausschusses problematisch (s.o.). Zudem steht die derzeitige Planung im Widerspruch zum gültigen Bebauungsplan, welcher hier überirdische Garagen vorsieht. Es wird um kritische Überprüfung der rechtlichen Zulässigkeit dieses Punktes gebeten.

Die nochmalige Überprüfung ist notwendig, weil jetzt in den Häusern Geschosswohnungen untergebracht werden, und nicht wie ursprünglich vorgesehen, Reihenhäuser. Dies hat zur Folge, dass sich die Bewohnerzahl mehr als verdoppelt.

Zwingend ist weiter, dass die Planung und der Bau der Erwin-Schleich-Straße mit Kanal und allen Leitungen fertig gestellt sind, bevor die Häuser gebaut werden, da ansonsten die Erschließung nicht sichergestellt ist.

**3.** Wenn eine Bebauung für die aktuell hochzurechnende Anzahl an Personen, darunter geschätzte 80 – 90 Kinder vorgesehen wird, ist vor der Bebauung die planerische und tatsächliche Sicherstellung der Schulversorgung, insbesondere unter Berücksichtigung des besonderen Betreuungsbedarfes, vor dem Bezug der Häuser unumgänglich. Die Kinder der Flüchtlingsfamilien bringen oftmals problematische Vorgeschichten mit, welche besonders zu begleiten sind. Deshalb ist mit überdurchschnittlich hohem Bedarf an Förderschulplätzen mit dem Schwerpunkt Sprache und an Plätzen in heilpädagogischen Tagesstätten zu rechnen, dessen Abdeckung vor dem Bezug gesichert sein sollte.

Ebenso ist für die Kinder im Alter bis zur Einschulung die Sicherstellung der hier notwendigen Plätze in Kindertagesstätten, möglichst mit Berücksichtigung des besonderen sozialpädagogischen

Betreuungsbedarfes, vor dem Bezug der Häuser notwendig und zwingend. Dies gilt umso mehr, als schon jetzt zu wenige Plätze im Stadtbezirk zur Verfügung stehen. Dasselbe gilt für die Betreuung der Schulkinder am Nachmittag.

**4.** Eine fest installierte Sozialbetreuungsstelle soll im Projekt „Wohnen für Alle“ in der Erwin-Schleich-Straße eingerichtet werden, auch wenn dieses nur in Häusern vorgesehen wird, die eine bestimmte Anzahl an Wohnungen aufweist. Diese Stelle soll aber auch das bereits vorhandene Projekt „Wohnen für Alle“ in der Achwaldstraße mitbetreuen und unterstützen. Die Bewohner der Achwaldstraße müssen jetzt nach Pasing fahren. Durch die gemeinsame Betreuung beider Häuser liegt dann eine ausreichende Zahl an Wohneinheiten vor, die die Einrichtung einer sozialen Betreuungsstelle rechtfertigt.

**5.** Es wird weiter beantragt zu prüfen, ob anstelle von vier Häusern mit Wohnungen ein Haus für Kinder im weiteren Sinne errichtet werden kann, um insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis der Bevölkerung im Gebiet des Bebauungsplanes einerseits und der Umgebung insgesamt zu erzielen. Hierbei soll auch geprüft werden, ob dort der besondere Förderbedarf mit entsprechenden Fachkräften abgebildet werden kann.

Alternativ wurde diskutiert, in weiteren vier Häusern Wohnungen für Berufstätige mit Mangelberufen, z.B. Erzieher /-innen, Pflegekräfte etc. zu bauen. Bevor hierzu abschließend eine Meinung gebildet wird, soll jedoch zunächst abgewartet werden, ob eine Kindertageseinrichtung an dieser Stelle überhaupt möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die zuletzt genannte Nutzung angestrebt. Sollte eine Kindertageseinrichtung grundsätzlich möglich sein, hat der Bezirksausschuss beschlossen nochmals zu diskutieren, welcher Nutzung (Wohnen oder Betreuungseinrichtung) der Vorrang einzuräumen ist.

**6.** Die Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr, welcher fußläufig in 10 Minuten erreichbar ist, ist aus Sicht des Bezirksausschusses zumutbar. Von Seiten des Bezirksausschusses 23 wird bei der MVG eine deutliche Verlängerung der Betriebszeiten der Buslinie 164 beantragt.

**7.** Die separate Überprüfung und Begutachtung von befürchteten Lärmbelästigungen ist nach Ansicht des Bezirksausschusses nicht erforderlich.

**8.** Aufgrund der Tatsache des Brachliegens über den langen Zeitraum haben sich auf der Grünanlage viele Ansiedlungen von Fauna und Flora gebildet. Die Untere Naturschutzbehörde soll – wie in jedem anderen Fall auch - grundlegend überprüfen, nach welchen Kriterien die bisher durchgeführten Maßnahmen bzgl. der Untersuchung dieser Thematik stattgefunden haben, und was dort genau vorgefunden wurde.

Auch der Zeitpunkt der Untersuchungen soll erläutert werden, da nach Auffassung des Bezirksausschusses bereits im Frühjahr (ab Februar) die ersten Tiere (z.B. Erdhummeln) wie auch Pflanzen dort aufzufinden gewesen sein müssten.

Es wurde insbesondere diskutiert, dass die Untersuchung nicht dadurch verfälscht werden darf, dass durch bereits erfolgte anderweitige Bodenuntersuchungen oder Altlastensanierung potentielle Habitate beeinträchtigt oder vernichtet wurden (s.o.).

Das Ergebnis der Untersuchungen zu den Funden bzgl. Flora und Fauna muss in die weitere Planung einbezogen werden.

**9.** Die zeitliche Aufschiebung des Projektes „Wohnen für Alle“, bis die eingereichten Petitionen inhaltlich vom Landtag bearbeitet und entschieden sind, ist aus Sicht des Bezirksausschusses nicht notwendig. Aufgrund der durch den Bezirksausschuss zu fordernden Überprüfungen wird Zeitaufwand unumgänglich sein. Sollten die Antworten vor der Beantwortung der Petitionen eingehen, kann hierzu nochmals aufgrund der dann vorliegenden Ergebnisse Stellung genommen werden.

gez.

Heike Kainz  
Vorsitzende des BA 23  
Allach-Untermenzing

BA-Geschäftsstelle