

Telefon: 233 - 28016
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-31

**Stadtsanierung in München am Mittleren Ring
Südost
Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“
Neuordnung und Aufwertung des „Ortskerns
Ramersdorf“**

**Bekanntgabe Ergebnisse der Rahmenplanung mit
Maßnahmenkonzept**

Beginn Bauleitplanverfahren

Beauftragung und Umsetzung Maßnahmen

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter
Landschaftsplanung für den Bereich des Ortskerns Ramersdorf
Rosenheimer Straße (östlich / westlich)
Kirchseeoner Straße (südlich)
Innsbrucker Ring (nordwestlich) sowie**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1508a
Rosenheimer Straße (östlich / westlich)
Kirchseeoner Straße (südlich)
Innsbrucker Ring (nordwestlich)**

**Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 171b, Qualifizierung des
Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508 vom 19.12.1984**

B) Ergebnisse der Rahmenplanung mit Maßnahmenkonzept

C) Weiteres Vorgehen

D) Städtebauförderung, Kosten und Finanzierung

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 12685

Anlagen:

1. Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000)
2. Lageplan Stadtbezirke (ohne Maßstab)
3. Übersichtsplan Umgriff und geltende Bebauungspläne (Maßstab 1 : 4000)
4. Übersichtsplan Umgriff des Bebauungsplanes Rosenheimer Straße (Maßstab 1 : 4000)
5. Übersichtsplan Umgriff städtische Grundstücke (ohne Maßstab)
6. Übersichtsplan Umgriff und Luftbild (ohne Maßstab)

7. Übersichtsplan Umgriff Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“
8. Dokumentation der Rahmenplanung mit Maßnahmenkonzept
9. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Anlass

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.07.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00824) beauftragt, vertiefte Untersuchungen zu Stadtstruktur, Denkmalschutz, Verkehr, Infrastruktur und der Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses in einem Rahmenplan mit Maßnahmenkonzept zu erarbeiten.

Mit diesem Beschluss werden u.a. die Ergebnisse des Rahmenplans mit Maßnahmenkonzept zur Neuordnung und Aufwertung des historischen Ortskerns Ramersdorf vorgestellt, zudem wird das weitere Vorgehen und die notwendige Beauftragung eines Bebauungsplanes des Bereiches Rosenheimer Straße vorgestellt.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlegung der Rosenheimer Straße sowie die Nachverdichtung auf den freiwerdenden Flächen mit einem Nahversorgungsbereich und Wohnen sind mit dem derzeit gültigen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1984 nicht festgelegt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den Bereich Rosenheimer Straße mit gleichzeitiger Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508 sowie die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 171b wird hiermit zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Die Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses stellt gleichzeitig die Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet "Ortskern Ramersdorf" dar. Sie werden daher auch zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Für die Beauftragung und Umsetzung von Maßnahmen muss die Finanzierung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ im städtischen Haushalt eingestellt werden. Seit 2011 kommt hier das Bund-Länder-Städtebauför-

derungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Einsatz (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08186 am 07.12.2011). Mit der förmlichen Festlegung als eigenständiges Sanierungsgebiet am 21.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09450 vom 23.11.2017) wurde der historische Ortskern Ramersdorf aus dem Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ herausgelöst.

Investitionen der Städtebauförderung des Bundes, des Freistaates Bayern und der Landeshauptstadt München in den Gebäudebestand, das Wohnumfeld und die Infrastrukturausstattung sorgen im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ für bessere Wohn- und Arbeitsbedingungen, bessere Nahversorgung und den Erhalt als Ensemble. Die Stadtsanierung ist somit ein wichtiges Instrument bei der Stadtteilentwicklung. Dies erfolgt einerseits durch den Einsatz des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts andererseits durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln für öffentliche sowie private Maßnahmen.

A) Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung

1. Ausgangssituation

1.1 Lage im Stadtgebiet, Größe des Gebietes und Eigentumsverhältnisse

Der Ortskern Ramersdorf liegt im Südosten des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München, im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach, ca. 3,9 km Luftlinie in südöstlicher Richtung vom Marienplatz entfernt. Das Gebiet wird durch die Kirchseeoner Straße im Norden, den Innsbrucker Ring im Osten und die Rosenheimer Straße im Westen begrenzt. Im Süden des Gebiets liegt der Verkehrsknotenpunkt Innsbrucker Ring / Autobahnzu- und abfahrt BAB 8 (Anlage 1 und 2). Der Ortskern Ramersdorf umfasst eine Fläche von ca. 13 ha mit rund 300 Einwohnerinnen und Einwohnern. Etwa zwei Drittel des Ortskerns Ramersdorf befinden sich in städtischem Besitz.

Für den Bereich der Rosenheimer Straße (westlich / östlich) zwischen Wilramstraße / Kirchseeoner Straße und Innsbrucker Ring soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden (Anlage 4). Der Umgriff umfasst ein Gebiet von 6,4 Hektar. Das Planungsgebiet ist größtenteils im städtischen Eigentum. Die Flurstücke Nr. 16306, 16307/2, 16311, 16312/3, 16312/4 und 16313/223 sind in privatem Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Flurstücke Nr. 16306, 16307/2 und 16312/4 befinden sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG bzw. werden von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) an die GEWOFAG übertragen.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ausgangslage

1.2.1 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die historische Ortsmitte von Ramersdorf wurde im 11. Jahrhundert zum ersten Mal mit

der ehemaligen Wallfahrtskirche St. Maria als Dorf erwähnt. Die geschlossene Baugruppe und die nicht bebauten Freiflächen des kurzen Angerdorfes sind heute noch gut erkennbar. Die Bebauung war ländlich aber auch bereits vorstädtisch geprägt.

Mit dem Bau des Innsbrucker Rings in den 1950iger Jahren und der Einleitung der Rosenheimer Straße stadteinwärts hat sich die Dorfstruktur mit Ansiedlung neuer bis zu fünfgeschossiger Bauten (z.B. entlang des Mittleren Rings) verändert. In den bis zu dreigeschossigen und teilweise denkmalgeschützten Wohngebäuden um Maria Ramersdorf herum waren im Erdgeschossigen und rückwärtigen Bereich vorwiegend gewerbliche Tätigkeiten, Handwerk und Handel angesiedelt. Einige davon stehen heute leer, die meisten sind allerdings nach wie vor gewerblich genutzt.

1.2.2 Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes, entlang der Kirchseeoner Straße, stehen vier- bis sechsgeschossige Gebäude (z.B. die Grund- und Mittelschule an der Führichstraße mit Sporthalle).

Östlich entlang des Innsbrucker Ringes sind ein- bis viergeschossige Büro- und Geschäftsgebäude, Tankstellen, Autowaschanlagen und Autowerkstätten ansässig. Im westlichen Bereich der Rosenheimer Straße grenzt die sogenannte Mustersiedlung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- bzw. Reihenhäusern an. Die Mustersiedlung wurde in den 1930iger Jahren gebaut und steht jetzt mit dem nördlich anschließenden Wilrampark unter Ensembleschutz. Im Westen und Süd-Westen schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 463 – Mustersiedlung und Nr. 171b an das Gebiet an. Das Planungsgebiet überlappt sich im Süden mit einem Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 171b. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 608 mit der gegenüberliegenden Ottobrunner Straße an.

1.2.3 Bestandsbeschreibung Freiflächen und öffentlicher Raum

Sowohl das unmittelbare Planungsgebiet als auch seine Umgebung weisen eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und einem in großen Teilen erhaltenswerten, dicht bepflanzten ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand auf. Die Grünfläche entlang der Kirchseeoner Straße ist Teil einer übergeordneten Grünbeziehung vom Westen (Balanstraße) bis in den Norden (Echardinger Straße). Aufgrund der starken Lärmbelastung ist die Nutzbarkeit der Flächen eingeschränkt.

1.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

1.3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

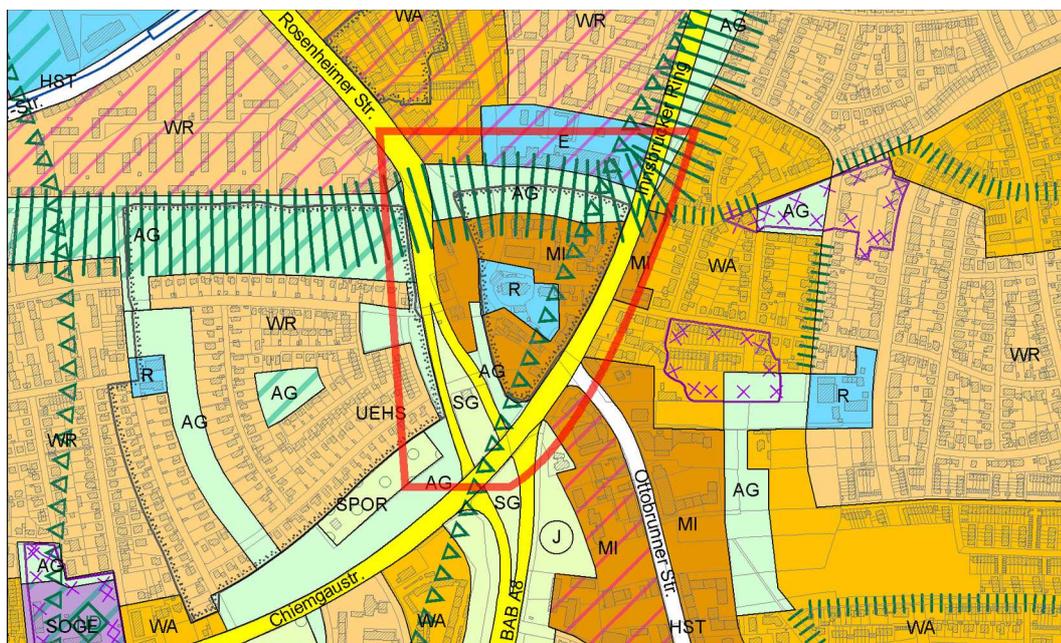


Abbildung 1: Ausschnitt geltender FNP, Stand 24.07.2018 o.M.

Quelle: Landeshauptstadt München

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt den Bereich überwiegend als Mischgebiet MI dar. Die Kirchseeoner Straße und die südlich anschließenden Bereiche sind als Teil einer hier in Ost-West-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünbeziehung (die am Innsbrucker Ring nach Norden abknickt) als Allgemeine Grünfläche AG dargestellt. Randflächen entlang der Rosenheimer Straße sowie im Bereich der Rosenheimer Straße sind als Allgemeine bzw. Sonstige Grünfläche dargestellt. Der Bereich um die Kirche Maria Ramersdorf ist als Gemeinbedarfsfläche Religion R dargestellt. Das umgebende Straßennetz (Rosenheimer Straße, Chiemgaustraße, Innsbrucker Ring) ist entsprechend seiner Funktion im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme ist der Ensemblebereich des Ortskerns Ramersdorf gekennzeichnet. Hinweislich ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hangkante dargestellt.

Bei der „Aktualisierung Südost“ des Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wurde damals der genannte Bereich nicht geändert, da es zu diesem Zeitpunkt kein tragfähiges Konzept gab. Die „Aktualisierung Südost“ wurde am 26.05.2006 genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht (rechtswirksam) am 09.06.2006. Daher entspricht die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung in Teilen nicht mehr der Realität bzw. den Planungszielen und eine entsprechende Änderung ist erforderlich.

1.3.3 Grünplanerische Aussagen

Teile des Sanierungsgebietes "Ortskern Ramersdorf" liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18. Januar 2013 (Baumschutzverordnung 901).

Bei der Artenschutzkartierung wurden punktuell schützenswerte Arten im Bereich der Kirchseeoner Straße und auf den Flächen der Grund- und Mittelschule an der Führichstraße gefunden.

Ebenso wurden auf dem Gelände der Grund- und Mittelschule an der Führichstraße in der städtischen Biotopkartierung das Biotop M-0534-002 und das linienförmige Biotop M-0534-004 erfasst. Im Westen grenzt das Sanierungsgebiet an den Wilrampark, der in der städtischen Biotopkartierung als Biotop M-0211-055 erfasst ist.

Für den Ortskern Ramersdorf sind Analysen von naturschutz- und artenschutzrechtlicher Relevanz durchzuführen und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Die bestehende öffentliche Grünfläche an der Kirchseeoner Straße ist Teil einer im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten übergeordneten Grünbeziehung. Das östliche Stadtgebiet wird über diese übergeordnete Grünbeziehung ausgehend vom Wilrampark mit dem Grünzug Ostbahnhof- Truderinger Wald, über den die Bevölkerung den Ostpark, den Truderinger Wald und den Höhenkirchener Forst erreichen kann, verknüpft.

Die Grünfläche an der Kirchseeoner Straße bietet Freiraumnutzungen für das direkte Wohnumfeld an. Es befinden sich auf der Fläche ein Kleinkinder-, Schulkinderspielplatz mit Sitzmöglichkeiten für Erwachsene und Wiesenflächen. Sie ist von dichtem erhaltenswertem Baumbestand eingerahmt. Die Lärmpegelkarten im Rahmenplan zeigen tagsüber eine Lärmbelastung auf dieser Grünfläche von über 60 dB (A) an.

1.3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es bestehen überwiegend nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) übergeleitete Festsetzungen in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien, deren Gefüge sowohl unvollständig ist als auch den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr entspricht. Für den südlichen Teil der Rosenheimer Straße bestehen Festsetzungen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 171b. Bauvorhaben die sich im Umgriff des Planungsgebietes befinden, beurteilen sich im Übrigen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB.

1.3.5 Denkmalschutz

Die Flurstücke innerhalb des Planungsgebietes sind Bestandteil des Ensembles „Ehem. Ortskern Ramersdorf“ im Sinne des Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

(BayDSchG). Der Ensembleschutz des Ortskerns Ramersdorf, der sich östlich der Rosenheimer Straße, südlich der Kirchseeoner Straße und westlich des Innsbrucker Ringes erstreckt, wurde am 24.11.2017 durch den Landesdenkmalrat verlängert (E-1-62-000-55). Das Ensemble wird im Listentext wie folgt beschrieben:

„Das im frühen 11. Jahrhundert erstmals erwähnte Dorf besitzt mit der ehem. Wallfahrtskirche St. Maria mit Mesnerhaus aus dem 15. Jh. sowie dem Kirchhof mit Kapelle und Ummauerung aus dem 17. Jh., zudem einem Wohnhaus aus dem 18. Jh. in seiner zentralen Lage eine bemerkenswert geschlossene Baugruppe von großer historischer und städtebaulicher Bedeutung, die zusammen mit den nicht bebauten Freiflächen einen Ortskern bis jetzt anschaulich erkennen lassen. Ramersdorf liegt östlich an der ehem. Überlandstraße von München nach Rosenheim. Es handelte sich wegen der beträchtlichen Breite der Dorfstraße, jetzt Ramersdorfer Straße, um ein sehr kurzes Angerdorf mit Randstellung der Kirche. Noch bis Anfang des 19. Jh. befanden sich nur zwei Anwesen westlich der ehem. Überlandstraße. Im Verlauf des späteren 19. Jh. entstand hier eine Bebauung mit ländlichen aber auch vorstädtisch geprägten Häusern. Mit der Anlage des Innsbrucker Rings und der Einleitung der Rosenheimer Straße hierauf veränderten sich ab Mitte der 1950er Jahre die ehem. Dorfgrenzen. Entlang des Innsbrucker Rings entstanden neue Bauten.“

Trotz zahlreicher späterer Bauten sind bis jetzt nach Norden und Südwesten sowie in zentraler Lage Freiflächen erhalten, die für den ehem. Ortskern und seine Ablesbarkeit von zentraler Bedeutung sind. Diese Freiflächen begründen neben der historischen Bedeutung der Bauten im Bereich der Wallfahrtskirche das Ensemble wesentlich mit. Innerhalb des Ensemble geschützten Bereiches befinden sich acht Einzelbaudenkmäler im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG:

- die katholische Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt, (D-1-7835-0548),
- das ehemalige Jagdhaus, Benefiziatenhaus bzw. Frühmeißhaus in der Aribonenstraße 11, (D-1-62-000-398),
- das Mesner- bzw. Küsterhaus in der Aribonenstraße 7, (D-1-62-000-395),
- das Pfarrhaus in der Ramersdorfer Straße 6 (D-1-62-000-5657), sowie
- die Mietshäuser in der Aribonenstraße 14, 20 und 22 (D-1-62-000-399, D-1-62-000-400 und D-1-62-000-401).

Überdies liegt im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Mariä Himmelfahrt das Bodendenkmal "Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kirche und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof".

Westlich der Rosenheimer Straße grenzt unmittelbar das Ensemble „Mustersiedlung Ramersdorf“ an (E-1-62-000-56).



Abbildung 3: Ensemble Ortskern Ramersdorf (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, copyright 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3.6 Stadtsanierung im Ortskern Ramersdorf

Der Umgriff des Ortskerns Ramersdorf liegt seit 2005 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 06411 vom 06.07.2005). Aus dem Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ ging der Ortskern Ramersdorf im Jahr 2011 in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil V - „Städtebaulicher Denkmalschutz“ über (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08186 am 07.12.2011). Die historische Ortsmitte wurde dabei weiterhin in den Fortschreibungen des „Integrierten Handlungskonzeptes“ mit dargestellt. Nach der Machbarkeitsstudie (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 04808 vom 22.09.2010) zur

„Neuordnung und Aufwertung des Ortskerns Ramersdorf“ wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrsplanerischen Realisierungswettbewerb mit vorgeschalteter Bürgerbeteiligung auszuloben und durchzuführen.

Im April 2011 fand eine Bürgerbeteiligung statt, aus der eine Planungsgruppe hervorging. Diese hatte folgende Beteiligte:

Ortskernansässige, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbebetreibende, Vertreterinnen und Vertreter der Kirche Maria Ramersdorf, die Mustersiedlung Ramersdorf und ihr Verein, die Mieterinnen und Mieter, Vereine im Ort, die Grundschule an der Führichstraße, die Mittelschule an der Führichstraße, der Bezirksausschuss 16 - Ramersdorf-Perlach, die Verwaltung (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtsanierung sowie Grünplanung), das Auslobungsbüro sowie ein Berater zu Verkehr, Denkmalschutz und -pflege. Die Planungsgruppe unter Moderation des Quartiersmanagements des Sanierungsgebietes „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ hat insgesamt sieben Mal getagt.

Mit der förmlichen Festlegung als eigenständiges Sanierungsgebiet zum 21.12.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09450 vom 23.11.2017) wurde der historische Ortskern Ramersdorf aus dem Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ als eigenständiges Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ herausgelöst. Aufgrund der erheblichen Dimensionen und der Komplexität der Aufgabe, hat das Sanierungsgebiet Ortskern Ramersdorf eine längerfristige Perspektive, da z.B. die Verlegung der Rosenheimer Straße geplant ist. Der Sanierungszeitraum ist daher im Vergleich zum Sanierungsgebiet „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ noch nicht absehbar.

1.4 Erschließung und Verkehr

1.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird von drei Straßen begrenzt, der Rosenheimer Straße (mit drei Fahrspuren stadteinwärts, im südlichen Bereich fünf Fahrspuren stadtauswärts, Sekundärnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan [VEP]), der Kirchseeoner Straße (je Fahrbahnrichtung mit zwei bis drei Fahrspuren) und dem Innsbrucker Ring (mit vier Fahrspuren nach Süden sowie drei Fahrspuren nach Norden, Primärnetz gemäß VEP). Das Planungsgebiet hat eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz. Danach liegt die Krafftfahrzeug-Belastung mit den errechneten Tageswerten bei rund 70.000 KFZ am Innsbrucker Ring, rund 30.000 KFZ in der Rosenheimer Straße und rund 5000 KFZ in der Kirchseeoner Straße (Quelle: „Verkehrsplanerischer Beitrag“ des Ingenieurbüros Vössing zum Rahmenplan Ortskern Ramersdorf vom 20.02.2017).

Der Verkehrsknotenpunkt Autobahn A8 (rund 60.000 KFZ/24h), Innsbrucker Ring und Rosenheimer Straße zeigt zu Spitzenzeiten Leistungsdefizite auf, ebenso der Knotenpunkt Innsbrucker Ring und Ottobrunner Straße.

Die Ortsmitte Ramersdorf wird über die Aribonenstraße und die Ramersdorfer Straße erschlossen. Beide Straßen sind über den Innsbrucker Ring und die Kirchseeoner Straße zugänglich. Es wird Schleichverkehr/Durchgangsverkehr beobachtet, der die verkehrliche Situation innerhalb des Ortskerns zusätzlich belastet.

1.4.2 Fuß- und Radwege

Die Ortsmitte Ramersdorf ist wegen der Barrierewirkung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen weder zu Fuß noch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Da die Querung des Innsbrucker Rings von der Aribonenstraße zur Ottobrunner Straße für den Radverkehr nicht zulässig ist, queren viele Radfahrende den Mittleren Ring über die parallele Fußgängerfurt, was zu vielen Konflikten führt.

Der Ortskern selbst ist von einem konventionellen Straßenquerschnitt mit Fahrbahn, längsparkenden KFZ und relativ schmalen Gehwegen geprägt. Die Maße der Gehwege entsprechen teilweise nicht mehr den gängigen Regelwerken, die Aufenthaltsqualität ist insgesamt verbesserungswürdig.

Fußwege durch die Grünbereiche sind vereinzelt vorhanden.

1.4.3 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Mit den Buslinien 55 (Ostbahnhof - Putzbrunn), 59 (Ackermannbogen- Giesing) und 155 (Max-Weber-Platz - Emdenstraße) ist der Ortskern Ramersdorf gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Achse Rosenheimer Straße – Ottobrunner Straße gehört zu den nachfragestärksten im Busnetz der MVG. Die Bushaltestellen befinden sich in der Kirchseeoner Straße und Rosenheimer Straße, in maximal 200 Metern fußläufiger Entfernung vom Ortskern.

1.5 Lärm und andere Vorbelastungen

1.5.1 Lärm

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist hohen Verkehrslärmbelastungen v.a. durch den Innsbrucker Ring, die Kirchseeoner Straße und die Rosenheimer Straße ausgesetzt. Die Untersuchungen der Schallschutzaspekte im Rahmenplan zur Neuordnung des Ortskerns von Ramersdorf zeigen für den Prognose-Nullfall (ohne Umgestaltung) für das Prognosejahr 2025 an den Gebäuden östlich der Rosenheimer Straße Lärmpegel von maximal ca. 65 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht auf. An den Gebäuden westlich der Rosenheimer Straße treten Lärmpegel von bis zu 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auf. In den ruhigeren Flächen im Ortskern treten gemäß dieser Untersuchung immer noch Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auf. Die höchsten Lärmpegel mit über 75 dB(A) am Tag und über 70 dB(A) in der Nacht treten an den Gebäuden entlang des stark befahrenen Innsbrucker Rings auf.

Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet vorwiegend um ein Mischgebiet (siehe Buchstabe A, Ziffer 1.3.1 des Vortrags der Referentin). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden lediglich an einigen Gebäuden im Inneren des Planungsgebietes, bei genügend großem Abstand zu den Hauptverkehrsstraßen, eingehalten.

Lärmpegel über 65 dB(A) am Tag bzw. über 55 dB(A) in der Nacht werden durch das Umweltbundesamt sowie die World Health Organization als gesundheitsgefährdend angesehen. Diese Pegel werden sowohl an den Gebäuden am Innsbrucker Ring sowie an einigen Gebäuden entlang der Rosenheimer Straße überschritten.

Gewerbelärm

Gewerbelärm geht von verschiedenen Gaststätten, Kleingewerbeflächen und Kfz-bezogenen Gewerbebetrieben im Plangebiet aus. Im nördlichen Teil des Planungsgebiets am Innsbrucker Ring ist eine Tankstelle angesiedelt, welche für die nahegelegene Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelastung darstellt. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus von Gewerbelärm außerhalb des Planungsgebietes u. a. drei weiteren Tankstellen betroffen.

Aufgrund der hohen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung ist bei einer Umgestaltung des Ortskerns gemäß den gesetzlichen Vorgaben für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

1.5.2 Lufthygiene

Die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub werden im Münchner Stadtgebiet seit 2012 eingehalten. Überschreitungen des NO₂-Grenzwertes treten im Gebiet des Planungsumgriffs in der Ist-Situation auf.

An dem östlich an das Gebiet der Rahmenplanung angrenzenden Innsbrucker Ring wird der einschlägige Jahresgrenzwert für NO₂ gemäß 39. BImSchV (40 µg/m³) deutlich überschritten (50 bis über 60 µg/m³). Entlang der Rosenheimer Straße im Bereich zwischen Kirchseeoner Str. und Mittlerem Ring (Innsbrucker Ring) liegt derzeit keine Randbebauung vor. In der von der Regierung von Oberbayern im Juli 2017 veröffentlichten Übersichtskarte „NO₂-Jahresmittelwerte an der Randbebauung für den Analysefall 2015“ sind folglich für die oben aufgeführten Straßenabschnitte keine modellierten Immissionswerte für NO₂ vorhanden. Bei Abschnitten ohne Randbebauung ist aus fachlicher Sicht erfahrungsgemäß wegen der günstigeren Ausbreitungsbedingungen von Luftschadstoffen aufgrund besserer Durchlüftung von keinen Grenzwertüberschreitungen auszugehen. So kann in der Ist-Situation davon ausgegangen werden, dass im betroffenen Bereich des Planungsumgriffs an der Rosenheimer Straße keine Überschreitung des Jahresgrenzwertes für NO₂ vorliegt.

2. Ziele der Planung

Die Belebung, Aufwertung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns mit Erhalt des Ensemblecharakters sind Voraussetzungen der Planung.

Kern des Bauleitplans ist nun die Verschwenkung der Rosenheimer Straße nach Westen mit einem begrünten Lärmschutzwall zum Schutz der Mustersiedlung. Die dabei frei werdenden Flächen sollen für Wohnen (ca. 7500 m²), Nahversorgung (ca. 1700 m²), Gastronomie (ca. 250 m²) und Dienstleistung (1.500 m²), Grün- und Freiflächen, entwickelt werden. Durch die Schaffung eines zentralen Dorfplatzes, auf den der nach historischem Vorbild neu zu schaffende Wallfahrtsweg mündet, soll der kulturelle und identitätsstiftende Ort im ensemblesgeschützten Bereich gestärkt werden. Neu anzulegende Fuß- und Radverkehrsanlagen sollen die Durchlässigkeit des historischen Ortskerns verbessern und mit den umliegenden Quartieren vernetzen.

Notwendige Voraussetzung ist die Neuordnung des Verkehrs. Die Rosenheimer Straße wird gebündelt und nach Westen verschwenkt. Ein begrünter Wall schützt die westlich gelegene Mustersiedlung vor dem herannahenden Verkehrslärm.

Die dabei entstandenen freien Flächen werden durch behutsame Nachverdichtung mit einem Nahversorgungs- und Wohnbereich den Ortskern stärken.

Im gesamten Gebiet sollen die Grün- und Freiflächen aufgewertet, die Vernetzung und Durchwegung sowohl über öffentliche als auch über private Flächen verbessert werden.

Mit der Entwicklung des Planungsgebietes werden neben den weiterhin gültigen Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508 folgende weiteren Planungsziele verfolgt:

Städtebau und Nutzungen

- Berücksichtigung der historischen Belange bei Umfang und Gestaltung der allgemeinen baulichen Entwicklung und deren Nutzung,
- Aufwertung des alten Ortskerns und Stärkung des Ensembleschutzes,
- Erhalt der beiden Ensemblebereiche – alter Ortskern Ramersdorf und Mustersiedlung Ramersdorf - im Sinne ihrer Denkmalwerte und gemäß den Eintragungen in die Denkmalliste,
- Erhalt der vorhandenen Baudenkmäler und der als konstituierend für das Ensemble eingestuften Gebäude innerhalb des alten Ortskerns,
- Berücksichtigung der Erfordernisse von Gemeinbedarfseinrichtungen im Hinblick auf eine Stärkung der Mittelpunktfunktion,
- verträgliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung mit preisgünstigem, barrierefreiem Wohnraum und den entsprechenden Freiflächen,
- stadträumliche Fassung des Straßenraumes, attraktive Gestaltung der Bebauung,

- Schaffung von Immissionsschutz für Wohnungen und Freiflächen hinsichtlich der Belange Lärm und Lufthygiene,
- Schaffung eines Einzelhandelsangebots, unter Berücksichtigung einer vertraglichen Integration in die Wohnbebauung, zur Versorgung der neuen Wohnungen und der bestehenden, heute unterversorgten Wohngebiete im Ortskern Ramersdorf und der Mustersiedlung,
- Schaffung eines Angebots an zusätzlichen Anwohnerstellplätzen in der Tiefgarage, um den Parkdruck innerhalb der Bestandssiedlung abzumildern,
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes mit ausreichend großen und gut nutzbaren Freiflächen sowie die Anbindung der Grünverbindungen,
- Erhalt der Begrünung in den Bestandshöfen der angrenzenden Siedlung durch Bau der Anwohnerstellplätze in der Tiefgarage,
- Stabilisierung der Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier durch ein zusätzliches Angebot von Wohnformen,
- Erhalt und Verbesserungen der Fußwegbeziehung.

Die vorgeschlagene Bebauung entspricht der mittel- bis langfristigen Zielsetzung der Siedlungspolitik gemäß dem wohnungspolitischen Handlungsraum „Wohnen in München IV“ (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08572), fortgeschrieben durch die wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München V“ und „Wohnen in München VI“. Die Erreichung der dort festgelegten Wohnungsbauziele kann vor allem durch die Schaffung von Baurecht beeinflusst werden. Speziell in den Sanierungsgebieten bildet der Wohnungsneubau einen wesentlichen Impulsgeber für die Stadterneuerung und die Verbesserung des Wohnwertes.

Um diese Planungsziele zu erreichen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung notwendig. Die geplante Nachverdichtung (ein Nahversorgungsgebiet mit Wohnen und Einzelhandel) wäre nach dem bisher gültigen Baurecht nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Wohnnutzung

- Beachtung der Situation im Umfeld,
- Anstreben einer Bebauung mit etwa drei Geschossen und geeigneten Dächern,
- Anordnung von Wohnraum in den Obergeschossen,
- Vorsehen von vorwiegend Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss zu den Straßen,
- Möglichkeit für Wohnnutzungen.

Nahversorgung

- Verbessern der wohnungsnahen Versorgungssituation zur Erhaltung bzw. Erhöhung der Wohnzufriedenheit,

- Etablieren einer Einzelhandelsnutzung im Planungsgebiet: Geplant ist die Ansiedlung einer Kombination von Discounter oder Lebensmittelvollsortimenter mit Drogeriemarkt mit bis zu 1.700 m² Geschossfläche. Diese Größenordnung ist für einen wirtschaftlichen Betrieb auf Dauer notwendig,
- Integrierte Lage im Erdgeschoss der Bebauung: Der Einzelhandel kann dort die für Wohnen wenig attraktiven Lagen an der Straße besetzen.

Freiraum und Erschließung

- Beachtung des erhaltenswerten Baumbestandes und der Umgebungssituation (Grünflächen und Dorfplatz) in der Freiflächengestaltung,
- Gendergerechte Planung: Die zukünftige Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung, gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, entwickelt werden. Deshalb soll beim Entwurf der Freibereiche z.B. eine angstfreie Erreichbarkeit und Benutzung für Frauen, aber auch für Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen ermöglicht werden. Dafür sollen insbesondere gut einsehbare und belebte, öffentlich zugängliche Bereiche und Wege sowie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten geschaffen werden. Es soll ein möglichst kinder- und familien-, wie auch altengerechter Wohnbereich entstehen. Hierzu soll u.a. auf eine weitgehende Barrierefreiheit in der Umsetzung der Planung geachtet werden.

Mobilität und Verkehr

- Neuordnung des Verkehrs: Straßenumgestaltung (z.B. Rosenheimer Straße / Kirchseeoner Straße): Attraktivierung der Verkehrsräume unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Belange und der Verkehrssicherheit. Realisierung von Straßenprofilen, die insbesondere bei der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur mindestens die aktuellen Mindeststandards einhalten und neben der Verkehrsfunktion auch die Funktion als öffentlicher Raum mit entsprechender Aufenthaltsqualität erfüllen,
- Verkehrsberuhigung des Innenbereiches, Behandlung der Wegeverbindungen,
- Verlagerung und Zusammenlegung der Rosenheimer Straße, Reduktion der Verkehrsflächen an der Kirchseeoner Straße mit Ausbau von Radverkehrsanlagen,
- Erschließung der Kraftfahrzeuge bevorzugt (aus verkehrlicher Sicht) über das bestehende Straßennetz,
- Anbindung an den Mittleren Ring: Die Anbindung soll weiterhin über die Aribonenstraße möglich sein, jedoch vorrangig vom Mittleren Ring kommend,
- Neuordnung und Ausbildung der Straßen im Innenbereich des Ortskerns: Die Straßenflächen im Ortskern sollen als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 km/h ausgebaut werden. Die Aribonenstraße soll zur Rosenheimer Straße umgeleitet werden. Eine Querung der Herrenchiemseestraße soll nicht mehr möglich sein. Der verkehrsfreie Kirchenvorplatz lässt einen Durchgangsver-

kehr für Kraftfahrzeuge nicht mehr zu. Der Schleichverkehr soll dadurch weitestgehend unterbunden werden,

- Ausbau von Wegeverbindungen innerhalb des Ortskerns mit Anbindung an bestehende Fuß- und Radwege im Umfeld:
Für Fuß- und Radverkehr sollen die Wegeverbindungen von der Kirchseeoner Straße / Rosenheimer Straße nach Osten durch das Planungsgebiet hindurch zur Ottobrunner Straße und nach Süden in Richtung Langbürgener Straße ausgebaut und erhalten bleiben.

Wesentlich ist die gute fußläufige Anbindung des Einzelhandels an die Bestands-siedlung und an die Mustersiedlung westlich der Rosenheimer Straße,

- Herstellen des Wallfahrtsweges: Das Wiederaufleben der religiösen Bedeutung (Wallfahrtswegverbindung vom „Alter Peter“ nach Maria Ramersdorf als Wallfahrtsziel) soll wieder hergestellt und ausgebaut werden,
- Herstellen einer Tiefgarage: Die aus der Planung resultierenden Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens und unter Berücksichtigung der Reduktion von Stellplätzen innerhalb der Siedlung wurde der Bedarf für weitere Anwohnerstellplätze zur Entlastung des öffentlichen Raumes bestätigt und der Standort unter dem Neubau an der Rosenheimer Straße als geeignet eingeschätzt, zusätzliche Stellplätze für das umliegende Quartier in einer Tiefgarage aufzunehmen. Im Weiteren soll nun geprüft werden, wie viele Stellplätze verträglich untergebracht werden können. Der Bau der zusätzlichen Anwohnerstellplätze steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit,

- Herstellen von Fahrradabstellplätzen: Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen und den jeweiligen Nutzungen zuzuordnen,
- Alternative Mobilitätsangebote: Um die Alltagsmobilität umweltfreundlich realisieren zu können und die Abhängigkeit vom privaten PKW sowie den Parkraumbedarf im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ langfristig zu reduzieren, soll die Verankerung alternativer Mobilitätsangebote und -dienste vertieft in die Überlegungen einbezogen werden (z.B. Car-Sharing, Bike-Sharing, Elektromobilität, Management von Stellplätzen, Mobilitätskonzepte im Wohnungsbau).

Immissionsschutz

- Beachtung der Lärminderungsplanung: Die Planung entspricht der Lärminderungsplanung der Landeshauptstadt München. An bestehenden Nutzungen innerhalb des Ortskern Ramersdorf sowie bei der Mustersiedlung ist eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation darstellbar,
- Errichten und Herstellen von Lärmschutzmaßnahmen: Die Planung sieht einen begrünten Lärmschutzwall zwischen Rosenheimer Straße (ausgebaut) und der Mustersiedlung vor. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind im nördlichen Bereich der Rosenheimer Straße zu planen. Im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen

können schützenswerte Räume von Wohnungen jedoch nur auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden. Zusätzlich sind voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich,

- Lufthygiene: In der Bauleitplanung sind die lufthygienischen Auswirkungen der mit der Rahmenplanung einhergehenden baulichen Veränderungen gutachterlich zu bewerten. Insbesondere sind die lufthygienischen Auswirkungen der im Bebauungsplan vorgesehenen mischgenutzten Neubebauung und der sich dadurch veränderten Randbebauung entlang der Rosenheimer Straße für den Planfall unter Zugrundelegung der verkehrlichen Entwicklung zu bewerten.

40%-Beschluss für Sanierungsgebiete

Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete unterliegen grundsätzlich nicht den Verfahrensgrundsätzen der "sozialgerechten Bodennutzung", sondern gemäß dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 08187), fortgeschrieben durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm "Wohnen in München VI" (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205), den Regelungen des sogenannten „40 %-Beschlusses für Sanierungsgebiete“. Als Förderquote wird im Rahmen des "40 %-Beschlusses für Sanierungsgebiete" ein Anteil von 40 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts den Grundstückswertansätzen des geförderten Mietwohnungsbaus zu Grunde gelegt. Die Erfüllung der Förderquote kann zudem auch vorrangig oder anteilig durch die Finanzierung stadtteilstärkender Projekte im Sinne der Sanierungsziele, wie etwa Verbesserungen im öffentlichen Raum, wohnumfeldverbessernde Maßnahmen und Beteiligungen an notwendigen Infrastruktureinrichtungen, erfolgen. Da es sich bei den planungsbegünstigten Flächen vorliegend um städtische Flächen handelt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob eine höhere Förderquote als 40% möglich ist.

Zur Baurechtsmehrung kommt es nur auf städtischen Flächen, auf Flächen der GEWOFAG und auf dem Flurstück Nr. 16311, damit sind die Landeshauptstadt München und die GEWOFAG sowie der/die private Eigentümer/in des Flurstücks Nr. 16311 planungsbegünstigt. Auf den privaten Grundstücken Nr. 16312/3 und 16313/223 ist gemäß Rahmenplanung keine Baurechtsmehrung vorgesehen.

B) Rahmenplanung mit Maßnahmenkonzept

Die im Sommer 2018 abgeschlossene Beauftragung eines Rahmenplans mit Maßnahmenkonzept konkretisiert die Ziele des Integrierten Handlungskonzepts (IHK 2017, 5. Fortschreibung). Im Ergebnis wurde eine informelle Planung erarbeitet, die unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes die Stadtstruktur im historischen Ortskern weiterentwickelt. Basis dafür ist die Arbeit der Preisträger des Wettbewerbs.

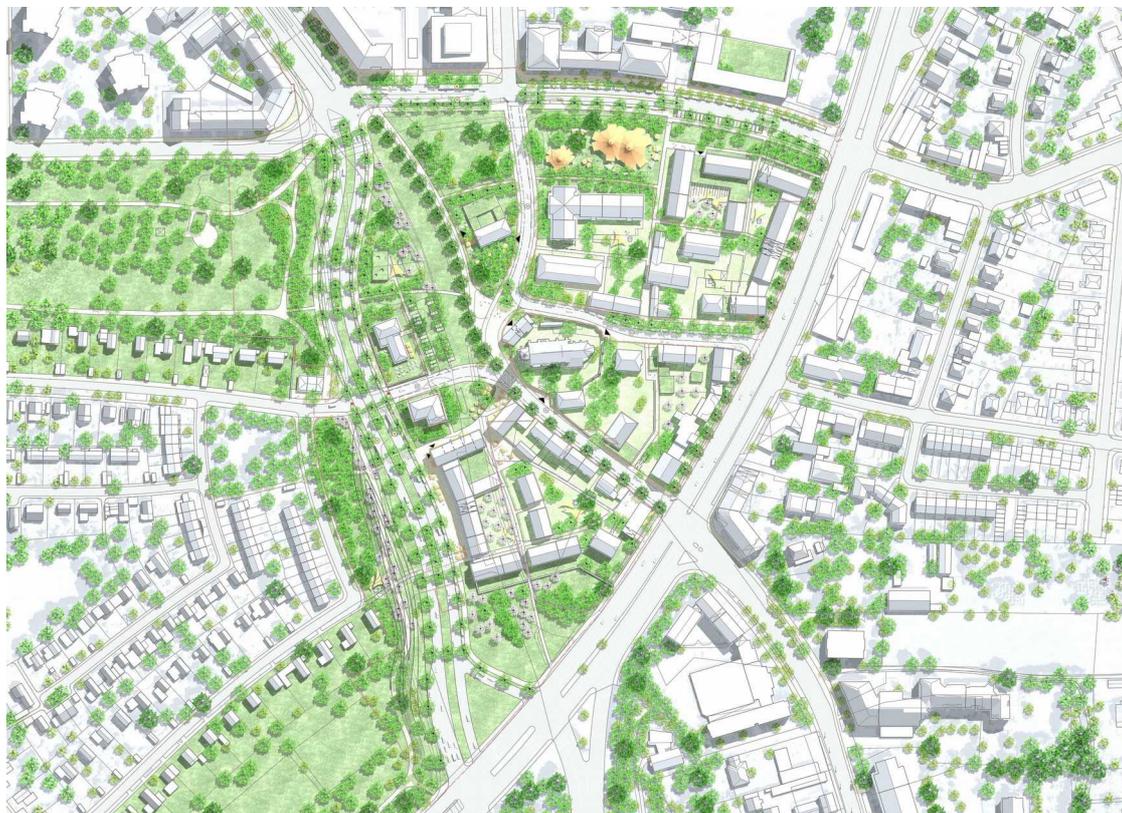


Abbildung 4: Wettbewerbsergebnis, 1. Preis, Goergens Miklantz Partner (Quelle: Goergens Miklantz Partner)

Gemeinsam mit einem Ingenieurbüro und einem Büro für Immissionsschutz, Akustik und Umwelt, wurden die Architekten und Stadtplaner mit der „Überplanung des historischen Ortskerns Ramersdorf“ beauftragt (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00824 vom 16.07.2014). Das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung zwischen den beauftragten Planern und der Fachreferate überarbeitet und vertieft. Die Bürgerinnen und Bürger wurden über die Ergebnisse informiert. Am 06.07.2017 fand zur Fortsetzung der gut etablierten Beteiligung der Bürgerschaft an der Führichstraße statt. Insgesamt orientiert sich das Ergebnis des überarbeiteten Entwurfs streng an dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis.



Abbildung 5: Überarbeiteter Rahmenplan (Quelle: Goergens Miklantz Partner)

Der Rahmenplan gliedert sich räumlich in vier Gebiete (siehe Abbildung 6) und behandelt schwerpunktmäßig die drei thematischen Handlungsfelder „Gestaltungsleitfaden für das Ortsbild“, „Einzelhandel/Gewerbe“ und „Nachhaltigkeit“. Die Ergebnisse der Bearbeitung sind in der Anlage 8 detailliert dargestellt.

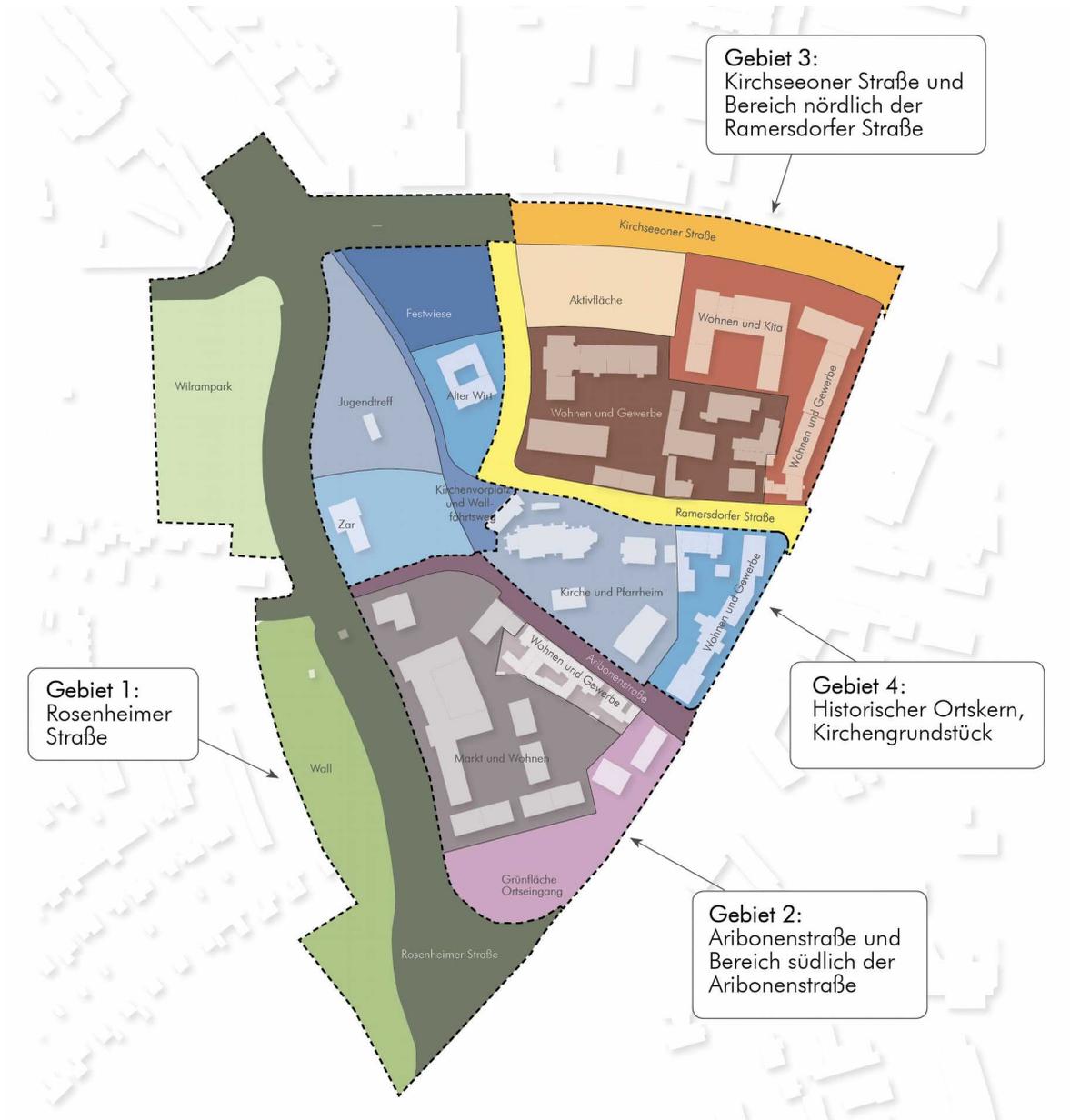


Abbildung 6: Gliederung des Rahmenplans in vier Gebiete / Maßnahmenkonzept (Quelle: Goergens Miklantz Partner)

Folgende Lösungen zu den unterschiedlichen Themenbereichen werden dabei aufgezeigt:

- Verdichtung des Ortskern Ramersdorf,
- Massstäblichkeit der Bebauung,
- Erhalt des Ensembleschutzes,
- Schaffung von hochwertigen öffentlichen Grün- und Freiflächen (öffentlichem Raum),

- Erhalt der übergeordneten Grünzüge und des Baumbestandes,
- Neuordnung der Verkehrsflächen,
- Lärmschutz,
- Vernetzung mit der Umgebung,
- hochwertiger und nutzbarer Kirchenvorplatz,
- öffentliche Stellplätze.

Der ensemblesgeschützte Bereich um die Kirche Maria Ramersdorf mit den bestehenden Baudenkmalern wird durch aufwertende Maßnahmen gestärkt. Neubauten fügen sich dabei in das historische Ortsbild ein. Im südlichen Bereich – auf den freiwerdenden Flächen durch die Verschwenkung der Rosenheimer Straße – ist ein Nahversorgungsbe- reich mit Wohnen und Einzelhandel zur Versorgung und Stärkung des Ortskerns geplant. Im nördlichen Bereich, entlang der Kirchseeoner Straße / Innsbrucker Ring ist eine dichte- re Randbebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Lärmschutzmaßnahmen vorge- sehen. Sichtachsen zu dem historischen Ortskern mit Maria Ramersdorf sollen aus den unterschiedlichen Blickrichtungen erhalten bleiben.

Die Schaffung eines hochwertigen und nutzbaren Kirchenvorplatzes unterstreicht die his- torische Ortsmitte und vernetzt dabei mit dem neuen Wallfahrtsweg die umliegenden und großzügig geplanten Grün- und Freiflächen. Die Grün- und Freifläche entlang der Kirchseeoner Straße wird mit einer öffentlichen Grünfläche aufgewertet.

Im südwestlichen Bereich ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Im zentralen Bereich zwischen Aribonenstraße und Ramersdorfer Straße kann eine Entwicklung entsprechend der Planungsziele im Rahmen des bestehenden Baurechts erfolgen. Lediglich im nordöst- lichen Bereich muss überprüft werden, ob die derzeitige Eigentümerschaft ein Bauleitplanverfahren befürwortet. Dieser Bereich ist jedoch nicht von vorrangiger Priorität wie die Verlagerung der Rosenheimer Straße und die neue Wohnbebauung im südwestli- chen Bereich.

Verkehr

Das Planungskonzept sieht eine Neuordnung des Verkehrs als notwendige Vorausset- zung zur Aufwertung des Ortskerns Ramersdorf vor. Die Verschwenkung der Rosenhei- mer Straße nach Westen, die Reduzierung der Kirchseeoner Straße auf jeweils eine Fahr- spur und die Schaffung verkehrsberuhigter Geschäftsbereiche mit Tempo 20 km/h inner- halb der neugeordneten Straßen im Ortskern soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Ortskern wieder herstellen.

Denkmalschutz und Stadtgestalt

Der ensemblesgeschützte Bereich um die Kirche Maria Ramersdorf mit den bestehenden

Baudenkmalern wird durch aufwertende Maßnahmen gestärkt, Neubauten fügen sich dabei in das historische Ortsbild ein. Im südlichen Bereich - auf den freiwerdenden Flächen durch die Verschwenkung der Rosenheimer Straße - ist ein Nahversorgungsbereich mit Wohnen und Einzelhandel zur Versorgung und Stärkung des Ortskerns geplant. Im nördlichen Bereich, entlang der Kirchseeoner Straße / Innsbrucker Ring ist eine dichtere Randbebauung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Sichtachsen zu dem historischen Ortskern mit der Kirche Maria Ramersdorf sollen aus den unterschiedlichen Blickrichtungen erhalten bleiben.

Grün- und Freiflächen

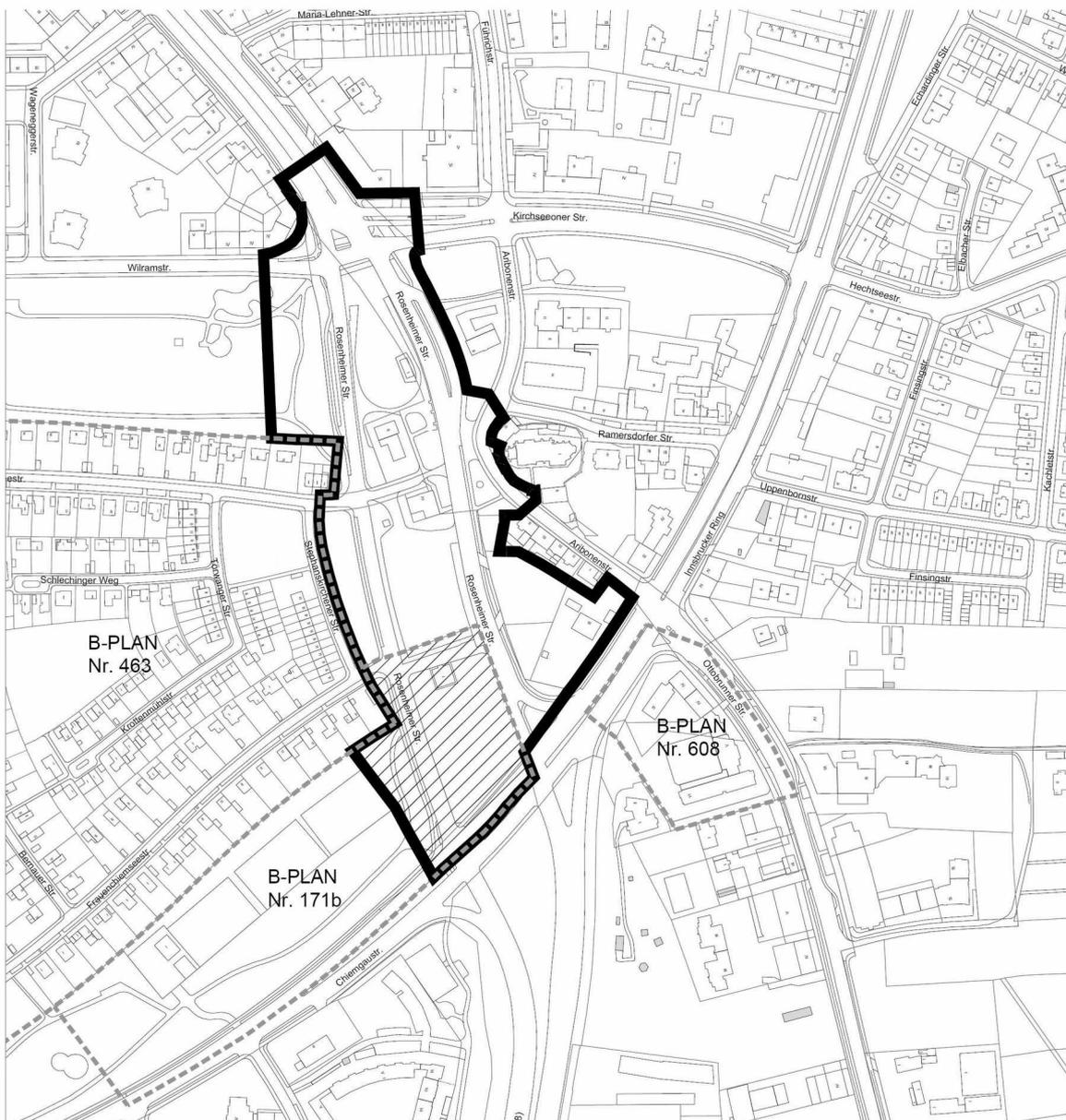
Die Schaffung eines hochwertigen und nutzbaren Kirchplatzes unterstreicht die historische Ortsmitte und vernetzt dabei mit dem neuen Wallfahrtsweg die umliegenden und großzügig geplanten Grün- und Freiflächen.

Der Rahmenplan sieht auf dieser öffentlichen Grünfläche entlang der Kirchseeoner Straße Potenziale für eine attraktive Aktiv-Fläche, die von Jung und Alt genutzt werden kann, vor (siehe Anlage 7, Ziffer 3). Um aber im Beteiligungsverfahren den künftigen Nutzerinnen und Nutzern die Möglichkeit zur Mitgestaltung offen zu halten, wird das Projekt nun „Aufwertung der öffentlichen Grünfläche an der Kirchseeoner Straße“ betitelt.

C) Weiteres Vorgehen

1. Bauleitplanverfahren

Für den Bereich Rosenheimer Straße soll, unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 171b und unter Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508, ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (siehe Buchstabe A, Ziffer 1.3.1 des Vortrags der Referentin).



LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS GEM. BESCHLUSSVORLAGE
-  TEILÄNDERUNG DES B-PLANS Nr. 171b
-  RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1508a

ROSENHEIMER STRAÙE (ÖSTLICH / WESTLICH),
KIRCHSEEONER STRAÙE (SÜDLICH),
INNSBRUCKER RING (NORDWESTLICH)

Abbildung 7: Übersichtsplan zum Bebauungsplan Rosenheimer Straße, Quelle: Landeshauptstadt München

Der südliche Teil der Rosenheimer Straße liegt im Umgriff des seit 20.09.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung. Hierfür ist eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 171b vorgesehen. Dieser enthält im Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans Festsetzungen für Freianlagen. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan sind Änderungen in diesem Bereich vorgesehen.

Für das gesamte Gebiet des Ortskerns Ramersdorf ist der Aufstellungsbeschluss Nr. 1508 (vom 19.12.1984) gültig. Die im Aufstellungsbeschluss genannten Planungsziele entsprechen in Grundzügen der jetzigen Planung. Der Aufstellungsbeschluss wird mit den Aussagen in Buchstabe A des Vortrags der Referentin an den heutigen Stand angepasst und somit weiterhin qualifiziert.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) soll den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung vor Ort das Planungskonzept erläutert und ihnen Gelegenheit gegeben werden, sich zu der vorliegenden Planung zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) ist insbesondere hinsichtlich des Verkehrsknotenpunkts im Süden der Rosenheimer Straße / Innsbrucker Ring / Autobahnanschluss A8 mit einem engem Austausch mit den Trägern öffentlicher Belange zu rechnen.

2. Vergabe Unterstützung Bauleitplanverfahren

Die Beauftragung der Wettbewerbsgewinner Goergens Miklantz Partner, Architekten und Stadtplaner (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00824) endete mit der Fertigstellung des Rahmenplans mit Maßnahmenkonzept. Nach der Erstellung des Leistungsverzeichnisses zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den Teilbereich Rosenheimer Straße durch die Fachabteilung der Stadtsanierung im ersten Schritt ist jedoch für die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren, wie etwa für die Steuerungsunterstützung im Bauleitplanverfahren mit Grünordnung inkl. Umweltbericht und die Kostenschätzung für Maßnahmen, weiterhin eine externe Unterstützung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung notwendig.

Aufgrund der hohen Komplexität des Bauleitplanverfahrens, mit dem Schwerpunkt auf der Festsetzung einer Straßenbaumaßnahme und der Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln können die damit im Zusammenhang stehenden Leistungen aus Kapazitätsgründen nicht durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbst erbracht werden und sollen daher an fachkundige externe Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister vergeben werden. Die externe Beauftragung soll hierbei durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln refinanziert werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kalkuliert für die externe Unterstützung bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens bzw. für die Durchführung der Leistungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in den Jahren 2019–2022 einen geschätzten Auftragswert in Höhe von rund 200.000 Euro (inkl. MwSt.), d.h. ca. 168.000 Euro ohne MwSt., zuzüglich einer Risikoreserve von 20 %, ca. 40.000 Euro (inkl. MwSt.), d.h. ca. 34.000 Euro ohne MwSt. für Unvorhergesehenes.

Der geschätzte Auftragswert liegt unterhalb des Schwellenwertes von 221.000 Euro (ohne MwSt.), der zu einer EU-weiten Ausschreibung verpflichten würde. Es ist daher ein nationales Vergabeverfahren durchzuführen. Es wird eine öffentliche Ausschreibung gemäß § 3 Abs. 1 VOL/A durchgeführt.

Die Beauftragung mit der Unterstützung bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll u.a. folgende Leistungsbausteine beinhalten:

- Erarbeiten eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den Teilbereich Rosenheimer Straße
- Erstellung eines Umweltberichts
- Änderung des Flächennutzungsplans
- Ggfs. Kostenschätzung für Maßnahmen, die aus dem Bauleitplanverfahren folgen

Die Kostenermittlung ist dabei insbesondere für die Abstimmung mit der Fördermittelgeberin hinsichtlich der verschiedenen Fördermöglichkeiten und jährlichen Bedarfsanmeldungen notwendig.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf www.bund.de, www.baysol.de und www.muenchen.de/vgst1. Zudem werden die kompletten Vergabeunterlagen auf www.muenchen.de/vgst1 eingestellt.

Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.

Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es dann nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung oder der Verfahrensart erforderlich sein sollte, um Rügen oder Nachprüfungsverfahren zu vermeiden, abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung des Stadtrats vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage wegen der dezentralen Ressourcenverantwortung und der Sachbezogenheit im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

Umlegungsverfahren und Grundstücksentwicklung

Zur Schaffung des Baurechts kann die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens sinnvoll sein. Dabei werden sowohl städtische als auch private Flächen im gegenseitigen Einvernehmen innerhalb des Umlegungsumgriffs neu geordnet. Parallel zur externen Vergabe zur Unterstützung im Bebauungsplanverfahren soll abhängig von der Grundstücksverfügbarkeit das Planungsgebiet für das anschließende Bauleitplanverfahren in aufeinander folgende Teilflächen gegliedert werden.

Die Entwicklung des mischgenutzten Neubaus im Planungsumgriff ist durch die GEWOFAG vorgesehen. In der Fortsetzung der Auflösung des Treuhandvermögens der MGS (Sitzungsvorlage in Vorbereitung) werden, die sich derzeit noch im Eigentum der MGS befindlichen Grundstücke (Fl.Nr. 16306, 16307/2 und 16311) an die GEWOFAG übertragen. Hierfür erarbeitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eigene Beschlussfassungen.

3. Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Mit dem Einsatz der Stadtsanierung konnten in den letzten Jahren einige erfolgreiche öffentliche und private Maßnahmen im Sanierungsgebiet unterstützt werden. Deswegen sollen auch während des Bauleitplanverfahrens weitere Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Besonders geeignet sind die Bereiche, die nicht direkt durch die Verlagerung der Rosenheimer Straße betroffen sind.

Dem integrierten Handlungsansatz der Stadtsanierung folgend sollen neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum auch die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer Anreize erhalten, im Ortskern zu investieren.

3.1 Abgeschlossene und laufende Maßnahmen

Bei den Baumaßnahmen an der Grund- und Mittelschule Führichstraße (Neubau einer Dreifachsporthalle und Erweiterung der Kindertagesstätte (Hort), Lärmschutzbebauung zum Innsbrucker Ring) konnten Mittel aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" eingesetzt werden.

Das Baudenkmal in der Aribonenstraße 22 wurde durch die GWG / MGS denkmalgerecht und energetisch vorbildhaft saniert. Das Dachgeschoss wurde mit zwei weiteren Wohneinheiten ausgebaut. Das Gebäude wurde im Mai 2018 fertiggestellt und neu bezogen.

Das Objekt Aribonenstraße 22 und zwei benachbarte Flurstücke (Flurstück Nr. 16306, 16307/2 und 16312/4) befinden sich seit dem 23.04.2018 im wirtschaftlichen Eigentum der GEWOFAG. Grundlage hierfür ist eine Vereinbarung zur Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien zwischen MGS und GEWOFAG. Die Immobilie wurde nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme durch die GEWOFAG bereits neu vermietet. Der Übertrag

des wirtschaftlichen Eigentums erfolgte im Vorgriff auf den noch im Jahr 2018 zu vollziehenden notariellen Erwerb. Grundlage hierfür ist der Beschluss der Vollversammlung vom 07.12.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07394, nicht-öffentliche Vorlage).

Auch die Kirche hat auf ihren eigenen Flächen investiert. So wurde im Jahr 2016 der Wettbewerb für ein Pfarr- und Wallfahrerheim in der Aribonenstraße 13 entschieden. Die Preisträger fügen das zweigeschossige Gebäude quer zur Aribonenstraße in den bestehenden Pfarrgarten ein. Der neue Pfarrsaal ist auf den Pfarrgarten und die Kirche Maria Ramersdorf ausgerichtet. Es liegt ein positiver Vorbescheid für diese Baumaßnahme vor. Parallel dazu wurden an der Kirche Maria Ramersdorf umfangreiche Sanierungsarbeiten vollzogen.

Auf einer Fläche an der Rosenheimer Straße wird seit 2015 das „urban gardening“ Projekt rosen_heim als Zwischennutzung betrieben.

3.2 Zukünftige Maßnahmen

Der Fokus des Bauleitplanverfahrens liegt zunächst auf dem südwestlichen Bereich. Die Umgestaltung in den öffentlichen Straßen- und Grünflächen hängt eng mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zusammen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind daher noch keine Kostenschätzungen zu den einzelnen Maßnahmen möglich. Gemeinsam mit den Fachreferaten und in Abstimmung mit der Fördermittelgeberin wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sich bemühen, die Folgekosten zu ermitteln.

Die öffentliche Grünfläche an der Kirchseeoner Straße soll mit der Zielsetzung, die Aufenthaltsqualität zu steigern und Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen, entwickelt werden. Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens werden die Bürgerinnen, Bürger, Jugendliche und Kinder in die Neugestaltung mit einbezogen und können künftige Inhalte der Grünfläche mit entwickeln.

Das Baureferat soll für diesen Bereich bereits ab dem Jahr 2019 tätig werden. Unabhängig von dem Bauleitplanverfahren kann diese Fläche entwickelt und realisiert werden. Zudem ist damit ein konstanter Mittelabfluss aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm gewährleistet.

Vorgeschaltet soll ein differenziertes Lärmgutachten erstellt werden, das bei Erhalt der Bäume aufzeigt, welche Möglichkeiten bestehen, auf dieser Fläche Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen, um ruhige Aufenthalts- und Spielbereiche zu erhalten. Ebenso sollen im Rahmen der Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche an der Kirchseeoner Straße Ausstattungsgegenstände und Bodenbeläge entwickelt werden, die dem Ensemble „Ortskern Ramersdorf“ angemessen entsprechen und in allen künftigen

öffentlichen Grünflächen im Ortskern Ramersdorf verwendet werden können.

In der Bauleitplanung ist eine lufthygienische Begutachtung der im Zuge der Rahmenplanung vorgesehenen baulichen Veränderungen und Neustrukturierungen der Verkehrswege erforderlich.

Die Maßnahme Aufwertung öffentliche Grünfläche an der Kirchseeoner Straße inkl. Beteiligungsverfahren ist gemäß der vorläufigen Kostenschätzung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung mit Projektkosten von 600.000 € brutto zu veranschlagen und soll ab dem Jahr 2019 umgesetzt werden. Sie kann voraussichtlich zu 100 % über die Städtebaufördermittel finanziert werden. Dies entspricht 360.000 Euro bei einem Zuschuss von Bund und Land von 60 %. Die endgültige Förderung für diese Maßnahme steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheid fest. Die genannten Zahlen sind somit vorläufige Zahlen, die dem momentanen Sachstand entsprechen.

Die benötigten investiven Mittel wurden in der Anmeldung zum MIP 2018-2022 berücksichtigt.

4. Anreize für private Investitionen

Mit Stadtratsbeschluss vom 15.04.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02230) wurde die MGS mit der Umsetzung des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ in verschiedenen Sanierungsgebieten beauftragt. Mit Städtebaufördermitteln werden Vorplanungen für Aufwertungsmaßnahmen u.a. für Fassaden und Freibereiche finanziert und Baumaßnahmen zwischen 30 und 50 % bezuschusst. Mit Stadtratsbeschluss vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09450) wurde der Einsatz auf das Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ erweitert. Nach den ersten Gesprächen mit Eigentümerinnen und Eigentümern besteht großes Interesse an dem kommunalen Förderprogramm.

Auf Basis des Rahmenplans mit Maßnahmenkonzept soll die MGS eine Priorisierung aller Anwesen im Sanierungsumgriff im Hinblick auf ihre Aufwertungsmöglichkeit mit einem Einsatz von „aktiv.gestalten“ vornehmen.

Die Umsetzung hängt insbesondere von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ab. Die erforderlichen Mittel für die Umsetzung des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“ sollen im jährlichen Beschluss zur Finanzierung der MGS eingebracht werden.

Erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten privater Investitionen

Durch die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Absetzung nach § 7h Einkommenssteuergesetzes (EStG) und einer Steuerbegünstigung gemäß § 10f EStG in Sanierungsgebieten wird nach Abschluss der Baumaßnahmen im öffentlichen Raum ein

positives Investitionsklima für private Investitionen geschaffen. Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen, wie beispielsweise mögliche Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „aktiv.gestalten“. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen. Zu beachten ist das Merkblatt zur steuerlichen Absetzungsmöglichkeit, das auch auf der Homepage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung unter Stadtanierung und rechtliche Grundlagen abrufbar ist.

D) Städtebauförderung, Kosten, Finanzierung

Im Sanierungsgebiet Ortskern Ramersdorf konnten in den letzten Jahren bereits viele Mittel aus verschiedenen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen eingesetzt werden. Diese zusätzlichen Mittel können den städtischen Haushalt entlasten und werden sowohl für Maßnahmen der Fachreferate, der MGS, aber auch private Maßnahmen eingesetzt. Da ebenso bei den nächsten Schritten und der Umsetzung weiterer Maßnahmen verfahren werden soll, ist der Teil zu den Kosten, Finanzierung sowie der Refinanzierung durch Städtebauförderung umfangreich dargestellt.

1. Städtebaufördermitteleinsatz in den Jahren 2011 bis 2017

Für das Untersuchungsgebiet (2000 bis 2002), das Sanierungsgebiet (2005 bis 2017) und nun eigenständiges förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (ab 2017) wurden der Landeshauptstadt München von der Regierung von Oberbayern für die Jahre 2011 bis 2017 in dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ folgende Rahmenbewilligungen (Kontingente) unter Berücksichtigung nachträglicher Zuweisungen zugewiesen (Stand 31.12.2017):

Jahr	Bewilligungen (100 %) in €	Finanzhilfen Bund /Land (~60 %) in €	Anteil Stadt (~40 %) in €
2011	563.300 €	337.980 €	225.320 €
2012	1.151.200 €	690.720 €	460.480 €
2013	951.200 €	570.720 €	380.480 €
2014	150.000 €	90.000 €	60.000 €
2015	600.000 €	360.000 €	240.000 €
2016	150.000 €	90.000 €	60.000 €

Jahr	Bewilligungen (100 %) in €	Finanzhilfen Bund /Land (~60 %) in €	Anteil Stadt (~40 %) in €
2017	50.000 €	30.000 €	20.000 €
Summe	3.615.700 €	2.169.420 €	1.446.280 €

Tabelle Rahmenbewilligungen 2011 bis 2017

In den Jahren 2011 bis 2017 wurden dem Ortskern Ramersdorf circa 3,6 Mio. Euro Städtebauförderungsmittel zugewiesen (100 %). Dies entspricht Finanzhilfen von Bund und Land von ca. 2,2 Mio. Euro (60%). In der Bedarfsmittelteilung an die Regierung von Oberbayern (ROB) für die Jahre 2018 bis 2021 wurden Maßnahmen in Höhe von 6,2 Mio. Euro (100 %) bei der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung (ROB) angemeldet. Das angewendete Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist derzeit gut mit Mitteln ausgestattet. Daher ist davon auszugehen, dass die Landeshauptstadt München auch in den nächsten Jahren mit Mittelzuweisungen von Bund und Land rechnen kann.

2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Für den Haushalt 2019 wurden zum Eckdatenbeschluss bereits die Mittel für vertiefende Untersuchungen, Fachgutachten, Rahmenplanungen, Einleitung eines formellen Bauleitplanverfahrens, Erstellen eines Leistungsbildes mit Vergabe, Mandatierung und Finanzierung des Sanierungsgebietes für 2019 sowie sonstige Maßnahmen (275.000 Euro) angemeldet.

Angesichts der aktuellen Sachlage, dass nur ein Bauleitplanverfahren über den Bereich entlang der Rosenheimer Straße eingeleitet wird, verringern sich die Kosten auf 131.000 Euro.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Regierung von Oberbayern ihren Förderbedarf für die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ bereits abgestimmt. Die Vorbereitungen der Sanierung werden üblicherweise zu 100 % mit Städtebaufördermitteln finanziert. Dies entspricht einem Zuschuss von Bund und Land von 60 %. Die endgültige Förderung für jede Maßnahme steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheid fest. Die genannten Zahlen sind somit vorläufige Zahlen, die dem momentanen Sachstand entsprechen.

Die Kosten und Finanzierung der MGS für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen unter der Federführung der MGS sind in der Sitzungsvorlage „MGS, Sanierungstätigkeit ab 2019, Finanzbedarf“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12612, voraussichtlich am 10.10.2018 im Stadtrat) enthalten.

Die Kosten der Landeshauptstadt München z.B. für Catering oder Saalmieten sind grundsätzlich nicht förderfähig.

Im Folgenden sind sowohl die Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme Ortskern Ramersdorf als auch die Kosten und Finanzierung einzelner Maßnahmen (öffentlicher und privater Maßnahmenträger) dargestellt. Die erforderlichen Eintragungen in die Tabellen für die Anmeldung der Mittel des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Haushalt 2019 ff sind danach dargestellt.

2.1. Übersicht Kosten, Finanzierung, Städtebauförderung – 2019-2022

Nr.		Gesamtkosten	Städtebau- fördermittel (60%)	Sonstige Mittel (nicht förderf. 10%)	Zeitlicher Rahmen
		in Euro			
1.	Vorbereiten				
1.1	Öffentlichkeitsarbeit	ca. 100.000	ca. 54.000	ca. 10.000	2019-2022
1.2	Vertiefende Untersuchungen				
1.2.1	Vertiefende Untersuchungen, Gutachten (z.B. Baugrund, Kampfmitteluntersuchung, Bestandsvermessung, Umwelt- und Lärmschutzgutachten, Lufthygiene)	ca. 200.000	ca. 108.000	ca. 20.000	2019-2022
1.2.2	Bebauungsplanverfahren	ca. 200.000	ca. 108.000	ca. 20.000	2019-2022
1.2.3	Kommunales Förderprogramm „aktiv.gestalten“: Förderpauschale für Vorplanungen (LPh 1+2 HOAI)	ca. 100.000	ca. .54.000	ca. 10.000	2019-2022
2.	Grunderwerb				
		-			
3.	Ordnungsmaßnahmen, Aufwertung des öffentlichen Raums				
3.1	Bodenuntersuchungen, Sozialplankosten, Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, (z.B. Innsbrucker Ring 150, Ramersdorfer Straße 10, Grundstücke Aribonenstraße)	ca. 650.000	ca. 351.000	ca. 65.000	2019-2022
3.2	Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche an der Kirchseeoner Straße (BAU)	ca. 600.000	ca. 324.000	ca. 60.000	2019-2022
3.3	Maßnahmen Straßen und Plätze (BAU) z.B. erste Teilmaßnahmen und Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	ca. 2.000.000	ca. 1.080.000	ca. 200.000	2021-2022
3.4	Kommunales Förderprogramm „aktiv.gestalten“: Aufwertung/Nutzbarmachung ortsbildprägender, privater Gebäude, Fassaden, priv. Freifl.	ca. 450.000	ca. 243.000	ca. 45.000	2019-2022
5.	Steuerung u. Betreuung, sonstige Projekte				
5.1	Planungsbegleitende Moderation	ca. 45.000	ca. 24.300	4.500	2019-2022

5.2	Gemeinschaftsgarten „rosen_heim“, Verlängerung des Projektes	ca. 60.000	ca. 32.400	ca. 6.000	2019-2022
5.3	Projektfonds (Verfügungsfonds)	ca. 40.000	ca. 21.600	4.000	2019-2022

Tabelle: Kosten und Finanzierung für 2019-2022

Die Beschlussfassung für die Durchführung und Umsetzung der Projekte erfolgt gemäß der im Aufgabengliederungsplan der Landeshauptstadt München festgelegten Zuständigkeiten.

Soweit Maßnahmen von der MGS als Treuhänderin durchgeführt werden, sind für das Jahr 2018 die Mittel gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 09381) bereits genehmigt.

Kosten für den eigenen Betrieb der MGS (Personal- und Sachkosten) werden dem Stadtrat jährlich als Finanzierungsbeschluss vorgelegt und sind in den nachfolgenden Tabellen nicht berücksichtigt.

2.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	einmalig in 2019	einmalig in 2020	einmalig in 2021	einmalig in 2022
Summe zahlungswirksame Kosten	131.000,--	160.000,--	90.000,--	90.000,--
davon:				
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	,--			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)				
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	131.000,--	160.000,--	90.000,--	90.000,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente				

Tabelle: Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Die Kosten basieren auf den Kostenrahmen für die einzelnen Maßnahmen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit der Regierung von Oberbayern den Förderbedarf für die geplanten Maßnahmen bereits abgestimmt. Die endgültige Förderung für jede Maßnahme steht jedoch erst mit dem Bewilligungsbescheiden fest, für die noch Vorplanungen erforderlich sind. Die Zahlen sind somit vorläufige Zahlen, die dem momentanen Stand entsprechen.

2.3 Erlöse im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Der finanzielle Nutzen ergibt sich durch die Erstattung von 60 % der geförderten Kosten durch die Städtebauförderung. Die geförderten Kosten einer Maßnahme entsprechen jedoch nicht den Gesamtkosten; oft können nur Teile einer Maßnahme gefördert werden. Die Kostenerstattungen gelten nur vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberbayern.

	einmalig in 2019	einmalig in 2020	einmalig in 2021	einmalig in 2022
Erlöse	70.740,--	86.400,--	48.600,--	48.600,--
Summe der zahlungswirksamen Erlöse	70.740,--	86.400,--	48.600,--	48.600,--
davon:				
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)	70.740,--	86.400,--	48.600,--	48.600,--
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)	,--	,--	,--	,--
Öffentlich – rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)	,--	,--	,--	,--
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)	,--	,--	,--	,--
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)	,--	,--	,--	,--
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)	,--	,--	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)	,--	,--	,--	,--

Tabelle: Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

2.4 Finanzierung

Die Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2019 aufgenommen werden.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch Zuwendungen (Städtebauförderungsmittel) des Landes, des Bundes und der Europäischen Union. Für die Förderung gelten die Städtebauförderungsrichtlinien, die allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen (insbesondere die Verwaltungsvorschriften zu Art. 44

BayHO) sowie die Grundsätze des Besonderen Städtebaurechts des BauGB. Die Förderung von Maßnahmen mit staatlichen Städtebauförderungsmitteln setzt voraus, dass die Finanzierung zunächst in vollem Umfang, also zu 100 %, durch die Landeshauptstadt München nachweislich gesichert ist und zu 100 % von der Landeshauptstadt München vorfinanziert wird. Der gemeindliche Pflichtanteil beträgt 40 %. Entsprechend fließen gerundet 60 % der förderfähigen Kosten als Bundes- und Landesfinanzhilfen auf Basis der Schlussabrechnung in den kommunalen Haushalt zurück. Eine Auszahlung der Bundes- und Landesfinanzhilfen (60 %) erfolgt erst nach Vorlage der Rechnungen. Werden diese Mittel nicht in der Haushaltsplanung der Landeshauptstadt München berücksichtigt, können die Zuwendungen nicht in Anspruch genommen werden und wichtige Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele in dem Sanierungsgebiet Ortskern Ramersdorf müssten ohne die Zuwendungen des Freistaat Bayern umgesetzt bzw. könnten nicht umgesetzt werden. Die Maßnahmen werden jeweils zum Jahresende mit dem Fördermittelgeber, der ROB im Rahmen der jährlichen Bedarfsmittelteilung abgestimmt (d.h. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird der ROB seinen Förderbedarf, eine entsprechende Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen (Bedarfsmittelteilung), am 01.12.2018 mitteilen).

Abweichungen hinsichtlich der Maßnahmen und Kosten sind möglich, weil sich gegenüber der Anmeldung und Durchführung noch Änderungen ergeben können. Darüber hinaus müssen die nicht förderfähigen Kosten, z. B. alle eigenen Personal- und Sachmittel der Gemeinde, Kosten für die Entsorgung von kontaminiertem Material und der überwiegende Teil der Architekten- und Ingenieurleistungen etc. durch die Maßnahmenträger bzw. durch die Landeshauptstadt München getragen werden.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in den Haushaltsplan 2019 aufgenommen.

Die Vorlage ist hinsichtlich der inhaltlichen Ausführungen zur Förderfähigkeit der im Vortrag genannten Maßnahmen mit der Regierung von Oberbayern im Vorgriff auf den Stadtratsbeschluss abgestimmt.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019; siehe Nr. 39 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Referate der Lenkungsgruppe „Stadtsanierung“ - Baureferat, Kulturreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Referat für Bildung und Sport, Referat für Gesundheit und Umwelt und Sozialreferat sowie das Kommunalreferat und das Kreisverwaltungsreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Sitzungsvorlage ist mit der MGS, der GWG und der GEWOFAG abgestimmt. Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt. Das Personal- und Organisationsreferat hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 – Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 15 Abs. Abs. 1 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Nr. 6.1, angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach hat sich in der Sitzung am 13.09.2018 mit der Sitzungsvorlage befasst und dieser einstimmig zugestimmt. (Anlage 9).

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Podiuk und Herr Stadtrat Pretzl (Beteiligungsmanagement), haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für den Bereich des Ortskerns Ramersdorf den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren zu ändern.
2. Für den im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung schwarz umrandeten Bereich Rosenheimer Straße (östlich / westlich), Innsbrucker Ring (nord-westlich), Kirchseeoner Straße (südlich) wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 171b und unter Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508 einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 4) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Den im Vortrag unter Buchstabe A) Ziffer 2 dargelegten Planungszielen für den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1508a wird zugestimmt.
4. Der unter Buchstabe B) und Anlage 8 vorgestellten Rahmenplanung und der Fortschreibung der Sanierungsziele im Sinne der unter Buchstabe A) Ziffer 2 formulierten Ziele im Ortskern Ramersdorf wird zugestimmt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Fördermittel nach den Städtebauförderrichtlinien für die einzelnen Projekte, soweit förderfähig, im notwendigen Umfang sicherzustellen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für die weitere Vorbereitung der Sanierung und für sonstige Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ erforderlichen Mittel in Höhe von 131.000 Euro und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 70.740 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019, die erforderlichen Mittel in Höhe von 160.000 Euro und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 86.400 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020, die erforderlichen Mittel in Höhe von 90.000 Euro und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 48.600 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 sowie die erforderlichen Mittel in Höhe von 90.000 Euro und die zu erwartenden Einnahmen in Höhe von 48.600 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 anzumelden.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Vergabe aller zur Unterstützung der Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendigen Leistungen entsprechend Teil C) Ziffer 2 des Vortrags durchzuführen bzw. bei entsprechender Zuständigkeit der Vergabestelle 1 des Direktoriums von dieser durchführen zu lassen.
8. Das Produktkostenbudget beim Produkt 38512200, Stadterneuerung erhöht sich um 131.000,00 Euro im Jahr 2019, davon sind 131.000,00 Euro im Jahr 2019, zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt das kommunale Förderprogramm „aktiv.gestalten“ im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ einzusetzen und wird ermächtigt, die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) im Rahmen der Treuhändertätigkeit damit zu beauftragen.
10. Das Baureferat wird gebeten, für die Aufwertung der öffentlichen Grünfläche an der Kirchseeoner Straße unter Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer die Vorplanungen zu erarbeiten und gemäß den Richtlinien für Gartenbauprojekte durchzuführen.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf - Perlach
3. An das Direktorium Controlling und Steuerung
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Umwelt und Gesundheit
8. An die Stadtwerke München GmbH
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, III/01, III/02, III/12, III/3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
17. An die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
18. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG)
19. An die GEWOFAG Wohnen GmbH (GEWOFAG)
20. An die Regierung von Oberbayern
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIII/31

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3