

Telefon: 233 – 28018
233 – 22424
233 – 22789
Telefax: 233 – 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/56
HA II/60V
HA II/62P

**Siedlungsentwicklung Lerchenauer Straße
(ehem. „Bergwachtstraße“)**

- A) **Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich V/63
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich),
Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich),
Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich),
Josef-Zintl-Straße (östlich)**

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

- B) **Durchführung des städtebaulichen und länd-
schaftsplanerischen Wettbewerbes mit
Öffentlichkeitsarbeit**

- C) **Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses
Nr. 1374 vom 03.02.1982, ergänzt durch
Beschluss vom 21.07.1993**

Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13456

§ 2 Ziffer 13 GeschO

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.12.2018
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V

zur weiteren Veranlassung.

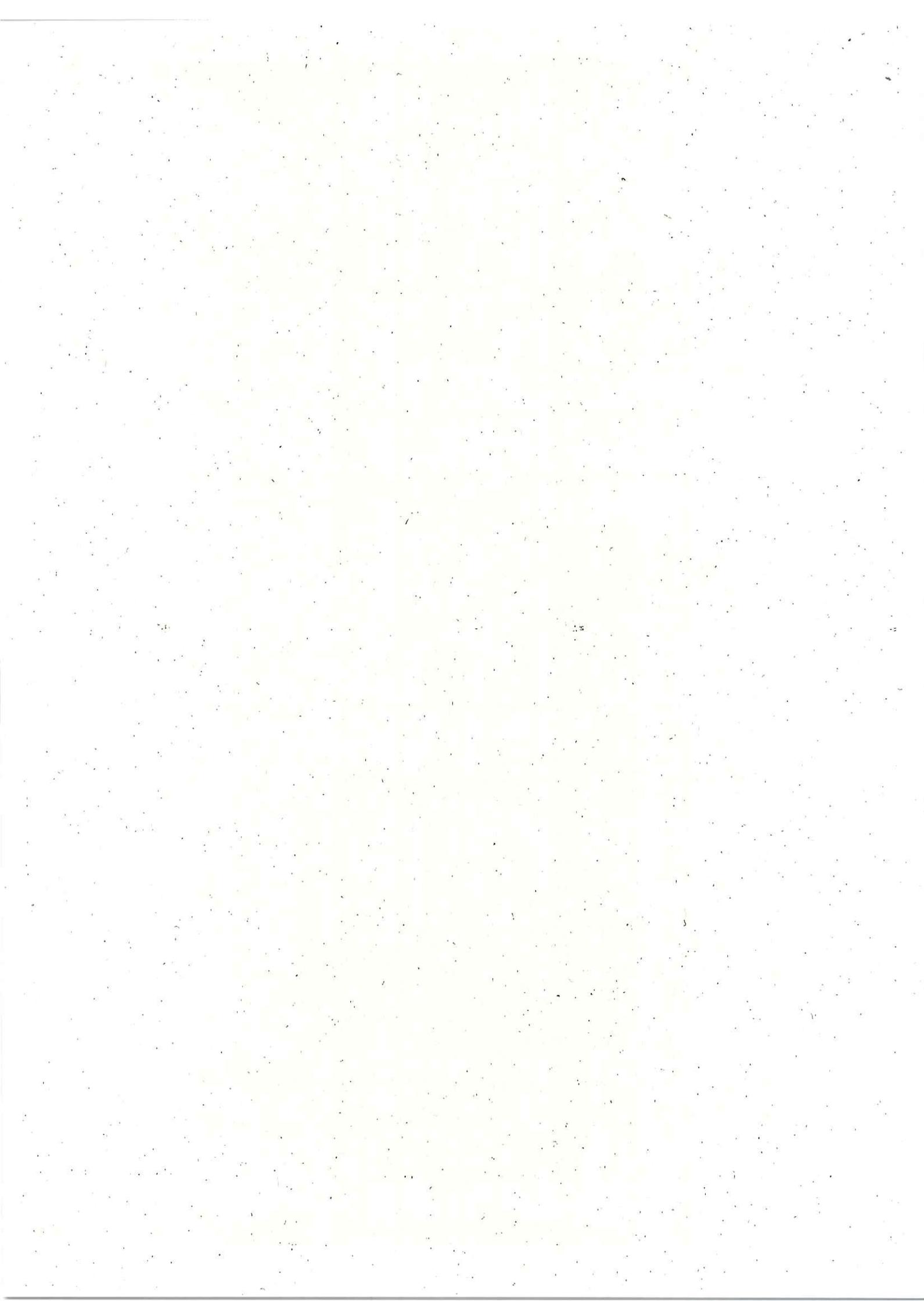
zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat – VV EO
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
7. An das Kommunalreferat – RV
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtkämmerei
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/14
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/62P
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V



Telefon: 233 – 28018
233 – 22424
233 – 22789
Telefax: 233 – 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/56
HA II/60V
HA II/62P

**Siedlungsentwicklung Lerchenauer Straße
(ehem. „Bergwachtstraße“)**

- A) Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich V/63
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich),
Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich),
Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich),
Josef-Zintl-Straße (östlich)**

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

- B) Durchführung des städtebaulichen und land-
schaftsplanerischen Wettbewerbes mit
Öffentlichkeitsarbeit**
- C) Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses
Nr. 1374 vom 03.02.1982, ergänzt durch
Beschluss vom 21.07.1993**

Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13456

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2138 zur Schaffung von Wohnnutzung und sozialer Infrastruktur sowie Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Beteiligung der Öffentlichkeit
--------	--

Inhalt	Darstellung der Grundlagen und der Planungsziele des Bebauungsplanes, Eckdaten zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1374
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Detailplan (Anlage 2, Maßstab 1:7.500) schwarz umrandete Gebiet südlich der Ponkratzstraße, westlich der Lerchenstraße und Müllritterstraße, westlich der Drudhardstraße, östlich der Lerchenauer Straße und Josef-Zintl-Straße den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Detailplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses. 2. Der Auslobung und Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs durch die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kommunalreferat, wie unter Buchstabe B) Ziffer 1 dargestellt, wird zugestimmt. 3. Dieser Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss, insbesondere die im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 4 formulierten Planungsziele und Eckdaten werden den weiteren Planungen und dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zugrunde gelegt. 4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbs und über das weitere Vorgehen zu berichten. 5. Der im Detailplan schwarz umrandete Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1374 vom 03.02.1982, ergänzt durch den Beschluss vom 21.07.1993, wird aufgehoben. Der Detailplan (Anlage 4) ist Bestandteil dieses Beschlusses. 6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bergwachtstraße Lerchenauer Straße Baurechtsschaffung Wettbewerb
Ortsangabe	Feldmoching-Hasenberg Lerchenauer Straße Bergwachtstraße

Telefon: 233 – 24538
233 – 22424
233 – 22789
Telefax: 233 – 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/56
HA II/60V
HA II/62P

**Siedlungsentwicklung Lerchenauer Straße
(ehem. „Bergwachtstraße“)**

- A) Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich V/63
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich),
Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich),
Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich),
Josef-Zintl-Straße (östlich)**

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

- B) Durchführung des städtebaulichen und land-
schaftsplanerischen Wettbewerbes mit
Öffentlichkeitsarbeit**
- C) Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses
Nr. 1374 vom 03.02.1982, ergänzt durch
Beschluss vom 21.07.1993**

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg I

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 13456

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/63 und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 (Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss)	3
1. Planungsanlass und Beschlusslage	3
2. Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2138	3
3. Ausgangssituation	3
3.1 Lage im Stadtgebiet, Eigentumssituation	3
3.2 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.3 Städtebauliche Ausgangssituation	7
3.4 Landschaft und Umwelt (Ausgangssituation)	7
3.5 Verkehrliche Erschließung (Ausgangssituation)	8
3.6 Bestehende Infrastruktur	9
3.7 Vorbelastungen	10
3.8 Vorbereitende Testentwürfe	10
4. Planungsziele und Eckdaten	11
5. Planerisches Konzept	13
5.1 Städtebau, Landschafts- und Freiraumplanung, Immissionsschutz	13
5.2 Wohnungsbau	13
5.3 Freiraumversorgung	14
5.4 Verkehrserschließung	14
5.5 Bildungs- und Sporteinrichtungen	18
5.6 Soziale und sonstige Infrastruktur	19
6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	19
B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes	20
1. Realisierungswettbewerb nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)	20
2. Weiteres Vorgehen	21
C) Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1374	22
II. Antrag der Referentin	30
III. Beschluss	31

Telefon: 233 – 28018
233 – 22424
233 – 22789
Telefax: 233 – 22868

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
HA II/56
HA II/60V
HA II/62P

**Siedlungsentwicklung Lerchenauer Straße
(ehem. „Bergwachtstraße“)**

- A) **Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich V/63
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138
Ponkratzstraße (südlich),
Lerchenstraße (westlich),
Müllritterstraße (westlich),
Drudhardstraße (westlich),
Lerchenauer Straße (östlich),
Josef-Zintl-Straße (östlich)**

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

- B) **Durchführung des städtebaulichen und land-
schaftsplanerischen Wettbewerbes mit
Öffentlichkeitsarbeit**
- C) **Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses
Nr. 1374 vom 03.02.1982, ergänzt durch
Beschluss vom 21.07.1993**

Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13456

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (M 1:50.000)
2. Detailplan zum Bebauungsplan Nr. 2138 und Wettbewerbsgebiet (M 1:7.500)
3. Testentwürfe
4. Detailplan zur Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1374 (M 1:7.500)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 24 Feldmoching Hasenberg
6. Bedarfsmeldung des Sozialreferats vom 12.02.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 GeschO, da durch diese Beschlussfassung unter anderem auch eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung angestrebt wird.

Im Stadtbezirk 24 Feldmoching-HasenbergI befindet sich zwischen Lerchenstraße und Lerchenauer Straße ein großes zusammenhängendes Areal, das aufgrund seiner Eignung einen Beitrag zur Schaffung von neuen Siedlungsflächen leisten kann: Neben Wohnungen können hier insbesondere Bildungseinrichtungen, Sport- und Freizeitflächen sowie soziale Einrichtungen entstehen.

Das jetzige Planungsgebiet war schon einmal Bestandteil eines Prozesses zur Schaffung von Baurecht: Zwei Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan mit Grünordnung datieren aus den Jahren 1982 und 1993 (Aufstellungsbeschluss Nr. 1374 sowie dessen spätere Umgriffserweiterung als Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss Nr. 1374); im Jahr 1992 wurde zusätzlich ein Einleitungsbeschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) vom Stadtrat beschlossen. Die Ziele der Aufstellungsbeschlüsse waren damals, das Gebiet überwiegend einer Wohnbebauung im Rahmen des Programms „Wohnen in München“ zuzuführen, das fragmentarische Erschließungssystem zu überarbeiten sowie die soziale Infrastruktur und Grünversorgung sicherzustellen. Auf dieser Basis fand im Jahr 1995 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb statt, dessen 1. Preis im Jahr 1996 zur Grundlage für die weiteren Planungen wurde.

Vor dem Hintergrund einer angespannten Haushaltslage konnte damals die Finanzierung für die Bahnunterführungen an der Lerchen- sowie an der Lerchenauer Straße nicht sichergestellt werden, so dass aufgrund des unabsehbaren Umsetzungsdatums der Einleitungsbeschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2002 aufgehoben wurde.

Eine weitere Entwicklung des Planungsgebiets fand, insbesondere aufgrund einer heterogenen Eigentümerstruktur, bis heute nicht statt.

Der nun vorliegende Beschluss hat unter Buchstabe A) neben einem neuen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren auch die Eckdaten für das Planungsgebiet „Lerchenauer Straße“ zum Ziel. Darauf aufbauend soll unter Buchstabe B) die Beauftragung zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs erfolgen. Basierend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs sollen im Anschluss die Bauleitplanverfahren aufgenommen werden. Als unmittelbare Folge wird unter Buchstabe C) die Teilaufhebung von bestehenden Aufstellungsbeschlüssen

für das Planungsgebiet vorgeschlagen.

A) Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/63 und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2138 (Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss)

1. Planungsanlass und Beschlusslage

In 2017 ist die „Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG“, ein Joint Venture aus der CONCEPT BAU GmbH und der Bayerischen Hausbau GmbH & Co. KG, an die Landeshauptstadt München herangetreten, um die privaten Flächen im Umgriff gemeinsam mit dem städtischen Eigentum zu entwickeln. Hierzu konnte die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern belastbare Regelungen über die Entwicklung der Flächen vereinbaren. Dementsprechend ist für alle Flächen im Planungsumgriff die Möglichkeit gegeben, eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) durchzuführen.

Mit Beschluss der Vollversammlung in nicht-öffentlicher Sitzung vom 27.09.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09725) wurde das Kommunalreferat vom Stadtrat mit dem Abschluss einer Kostentragungs- und Entwicklungsvereinbarung mit der Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG beauftragt, in der die Aufteilung der Planungs- und Wettbewerbskosten nach Flächenanteilen geregelt ist. Mit diesem Beschluss wurden auch die erforderlichen Haushaltsmittel für den städtischen Anteil bewilligt.

2. Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2138

Das Planungsgebiet (siehe Anlage 2) wird im Wesentlichen durch die Lerchenauer Straße im Westen, die beidseitig bebaute Ponkratzstraße im Norden, die Lerchenstraße im Nordosten und die nicht ausgebaute Müllritterstraße im Osten begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die städtische Sportanlage an der Lerchenauer Straße 270.

3. Ausgangssituation

3.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumssituation

Das Planungsgebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Feldmoching im Münchner Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg.

Die Größe des Planungsgebietes „Lerchenauer Straße“ beträgt knapp 23,8 Hektar. Davon befinden sich rund 11,3 Hektar (ca. 47 %) im Eigentum der Landeshauptstadt München, rund 12,5 Hektar (ca. 53 %) werden durch die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG vertreten. Die gesamte Fläche wird momentan fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

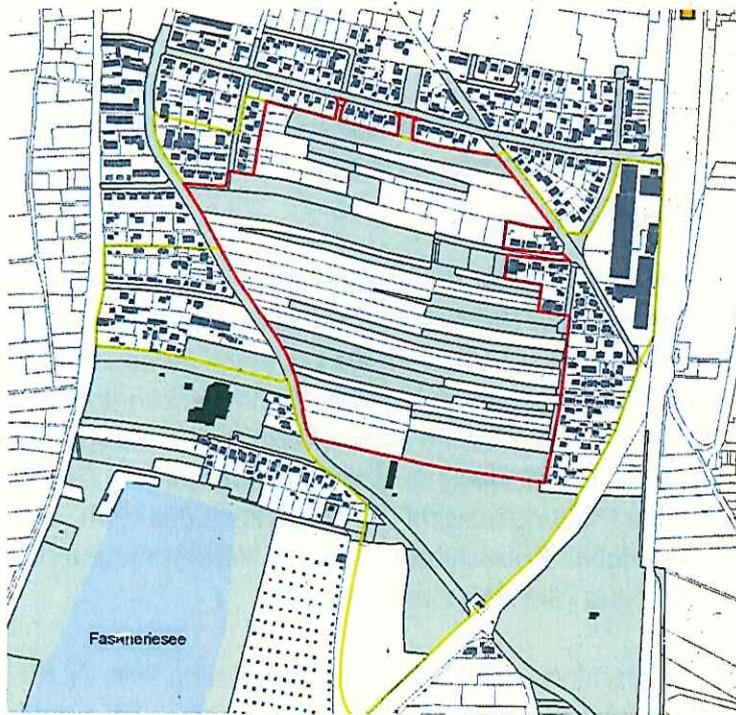


Abb. 1: Umgriffe und Eigentumssituation - rot: Umgriff Aufstellungsbeschluss Nr. 2138 (neu); gelb: Umgriff Aufstellungsbeschluss Nr. 1374 (alt); grün: Flächen in städtischem Besitz. (Quelle: eigene Grafik PLAN auf Basis GeoInfo-Web, LHM)

3.2. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

3.2.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

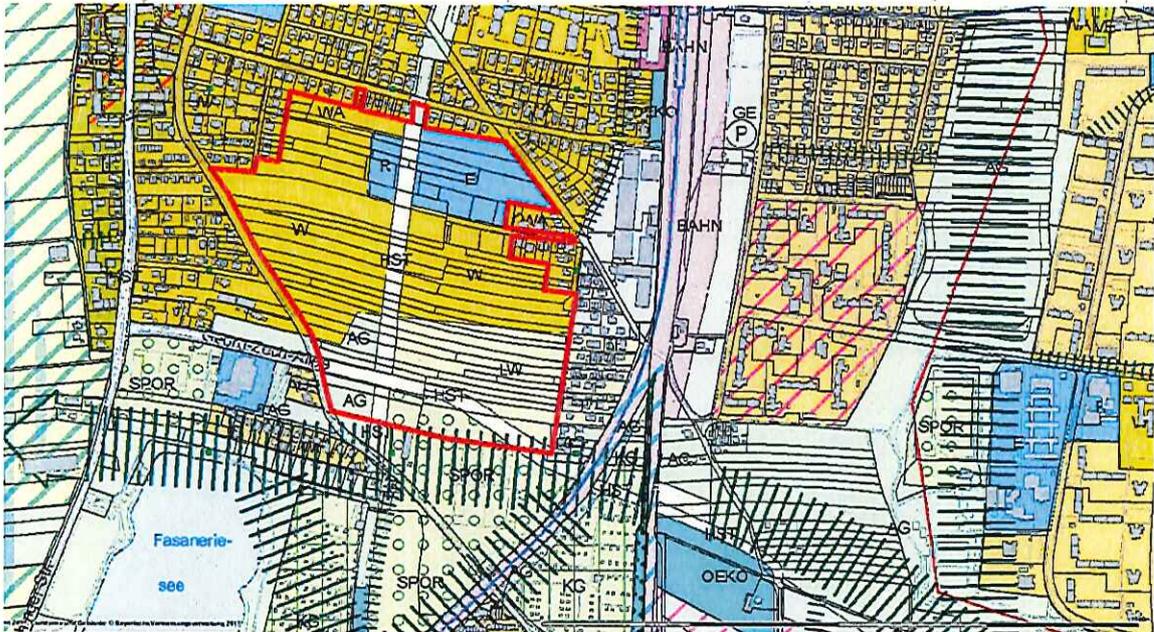


Abb. 2: Darstellung des Flächennutzungsplans, geltender Stand März 2018 mit Planungsumgriff (Quelle: eigene Grafik PLAN auf Basis GeoInfoWeb, LHM)

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind im nördlichen Bereich des Planungsgebietes Wohnbauflächen (W), allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Gemeinbedarfsflächen Erziehung (E) und Religion (R) dargestellt. Im Süden des Planungsgebietes sind eine Fläche für Landwirtschaft (LW), allgemeine Grünflächen (AG) und Sportanlagen (SPOR) dargestellt.

Das Areal wird durch die Darstellung einer "Örtlichen Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient" in Nord-Süd-Richtung geteilt. Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine Trasse für eine mögliche Verlängerung der Georg-Zech-Allee nach Osten ebenfalls als "Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient" dargestellt.

Südlich des Planungsumgriffs verläuft eine von Osten über den Feldmochinger Anger kommende übergeordnete Grünbeziehung, die an die übergeordneten Grünbeziehungen entlang der Bahntrasse sowie dem Lerchenauer- und Fasaneriesteich anknüpft. Diese Grünbeziehungen stellen eine Verbindung zum westlich des Fasaneriesteichs und der Feldmochinger Straße beginnenden regionalen Grünzug und dem Münchner Grüngürtel her.

Zur Umsetzung der künftigen Planungsziele soll der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Rahmen eines Parallelverfahrens mit der Erstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung geändert werden.

3.2.2. Bestehendes Baurecht

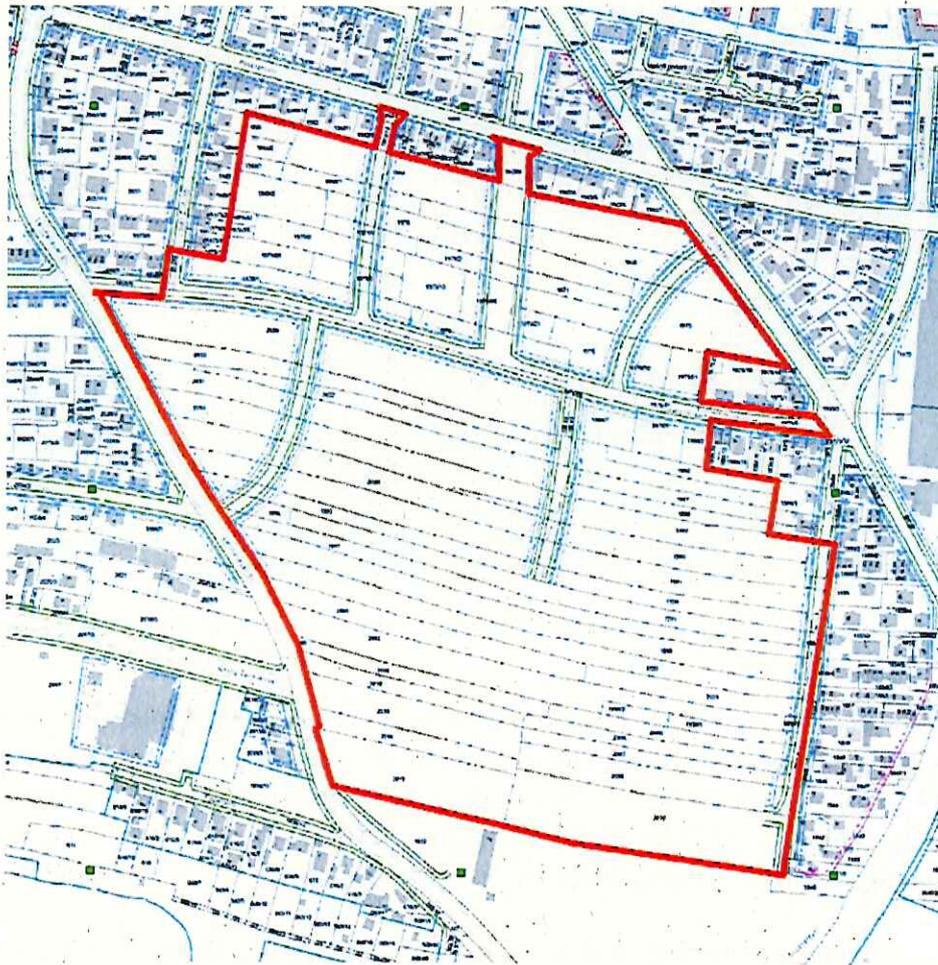


Abb. 3: Stadtgrundkarte mit bestehendem Bauliniengefüge (Quelle: eigene Grafik PLAN auf Basis GeoInfoWeb, LHM)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB. In Teilbereichen bestehen übergeleitete Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien. Diese Flächen sind nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB einzuordnen.

Südwestlich angrenzend zum Planungsumgriff jenseits der Lerchenauer Straße gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1006a, 1680 und 1255.

Im weiteren Verlauf der Lerchenstraße, südlich des Bahnübergangs wurde darüber

hinaus am 31.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2128 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10603) beschlossen.

3.2.3. Denkmalschutz

Im gesamten Planungsbereich gibt es keine in der Denkmalliste verzeichneten Einzeldenkmäler. Im östlichen sowie im nordwestlichen Bereich sind nicht weiter spezifizierte Bodendenkmäler verzeichnet. In der Umgebung liegt das denkmalschutzrechtlich geschützte Ensemble des nahegelegenen historischen Dorfkerns Feldmochings.

3.3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Gelände ist vollständig unbebaut und wird zur Zeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzende Bebauung besteht an drei Seiten vorwiegend aus Wohngebieten im Maßstab von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Zuge der allgemeinen Verdichtung wurden erste Einzelprojekte im Geschosswohnungsbau ergänzt.

Weitere maßgebliche bauliche Strukturen bilden in der näheren Umgebung das gewerblich genutzte Areal östlich der Lerchen- und Luitfriedstraße, die südlich angrenzende Freisportanlage an der Lerchenauer Straße 270 (Flurnummer 1837), die Freisportanlage an der Georg-Zech-Allee (Flurnummer 2017) mit Mehrzweckhalle („Fagahalle“) sowie westlich der Lerchenauer Straße ein KFZ-Betrieb und ein Mosaik aus Kleingärten.

Im Umfeld befinden sich zwei weitere Gebiete, die derzeit städtebaulich für verdichteten Geschosswohnungsbau entwickelt werden und auf denen zusammen rund 1.500 Wohneinheiten einschließlich weiterer Infrastruktur entstehen sollen: das Planungsgebiet „Ratold-/ Raheinstraße“ östlich der S-Bahnstrecke München-Freising/Flughafen und die „Hochmuttinger Straße“ nordöstlich des Ortskerns von Feldmoching.

3.4. Landschaft und Umwelt (Ausgangssituation)

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der Schotterfluren der Münchner Ebene auf einer Höhe von etwa 495 m ü. NN. Es ist in sich weitgehend eben und fällt leicht nach Norden ab. Die Versiegelung im Planungsgebiet ist sehr gering und beschränkt sich auf die Ludwig-Gramminger-Straße sowie auf den Wendehammer der Müllritterstraße. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im westlichen Teil des Planungsumgriffs zwischen 2 bis 4 m und im östlichen Teil zwischen 4 bis 6 m unter der Geländeoberkante. Die grobe Grundwasserfließrichtung ist von Süd nach Nord.

Das landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet hat nach der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München eine hohe bioklimatische Bedeutung für die nähere Umgebung. Zwischen dem Planungsgebiet und dem nahe gelegenen Fasanersee verläuft eine wichtige west-ost-gerichtete, auch stadtklimatisch bedeutsame Grünverbin-

dung bzw. Luftleitbahn. Auch in Nord-Süd-Richtung verlaufen übergeordnete Grünverbindungen, die entlang der Bahntrasse und des Fasaneriewalds als Biotopverbundachse wichtig sind.

Das Planungsgebiet wird von einer linearen Gehölzstruktur im Südwesten (Großbäume entlang der Lerchenauer Straße) sowie gehölzgeprägten Hausgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser im Norden und Osten eingerahmt. Ansonsten prägen weite, offene Flächen das Landschaftsbild. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen der amtlichen Stadtbiotopkartierung. Im südlichen Bereich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Umgriffs befinden sich vereinzelt kleinere Biotopentwicklungsflächen mit Gehölz- und Altgrasbeständen sowie Ruderalflächen.

In der Umgebung befinden sich mehrere Seen (Fasaneriewaldsee, Lerchenauer See und Feldmochinger See), die von den Bewohnerinnen und Bewohnern als Erholungs- und Freizeitstätte genutzt werden. Um den nahe gelegenen Fasaneriewaldsee sind unterschiedliche Ausstattungen und Spielplätze für Kleinkinder und Jugendliche vorhanden.

3.5. Verkehrliche Erschließung (Ausgangssituation)

3.5.1. Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die S- und U-Bahn Haltestelle Feldmoching im Nordosten sowohl an die Innenstadt als auch an den Flughafen von München angeschlossen. Zusätzlich halten auch Regionalbahnen Richtung Landshut und Regensburg. Die Entfernung beträgt in Luftlinie zwischen 350 Meter und 850 Meter.

Darüber hinaus ist das Planungsgebiet über eine Buslinie, welche entlang der Lerchenauer Straße verläuft, an das Stadtteilzentrum von Feldmoching angebunden.

3.5.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Lerchenauer Straße und die Lerchenstraße; über das Ortszentrum von Feldmoching bestehen Verbindungen in die Nachbargemeinden Oberschleißheim und Karlsfeld, jedoch keine unmittelbare Anbindung an den Autobahnring A 99.

Von den angrenzenden Straßen (Lerchenauer Straße, Ponkratzstraße, Lerchenstraße) führen derzeit nur kleine Stichstraßen in das Gebiet.

Eine besondere Situation besteht an der Drudhardstraße im östlichen Bereich des Planungsgebiets. Die Straße befindet sich im Eigentum der Bahn und muss langfristig zurückgebaut werden. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke muss daher zukünftig zwingend über eine Verlängerung der Müllritterstraße erfolgen. Dadurch

verändert sich auch die Erschließungssituation der existierenden Bebauung zwischen diesen beiden Straßen.

Derzeit gibt es südlich und östlich des Planungsgebiets drei höhengleiche Bahnübergänge (Feldmochinger Straße, Lerchenauer Straße und Lerchenstraße), die momentan den Verkehrsfluss in und aus der Stadt heraus aufgrund langer und häufiger Schließzeiten, je nach Verkehrslage, stark beeinflussen.

3.5.3. Fuß- und Radverkehr

In der Umgebung des Planungsgebietes gibt es straßenbegleitende Fußwege, die das Gebiet erschließen. Ein Radweg steht lediglich im Bereich der Lerchenauer Straße beidseitig zur Verfügung.

Das Planungsgebiet ist jedoch gut an das Radnetz der Landeshauptstadt München angeschlossen. In unmittelbarer Nähe verläuft eine Fahrradhaupttroute, die vom Marienplatz bis zur Regattastrecke im Norden von Feldmoching führt und somit viele Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung erschließt und eine gute Anbindung an das übergeordnete Radnetz darstellt.

Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr an der Lerchenauer Straße sind bisher nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

3.6. Bestehende Infrastruktur

3.6.1. Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Im Umfeld des Planungsgebietes sind Kindertageseinrichtungen vorhanden oder geplant. Diese Einrichtungen können aber ausschließlich den vorhandenen bzw. den aus anderen Planungen erwarteten Bedarf abdecken. Ebenso ist die bestehende Grundschule an der Lerchenauer Straße 322 mit den bereits heute bekannten Prognosen der Schülerzahlen langfristig ausgelastet.

Die bestehenden Nahbereichszentren in Feldmoching befinden sich im Bereich um den S- und U-Bahnhof Feldmoching/Walter-Sedlmayer-Platz sowie im historischen Ortskern Feldmochings (Feldmochinger Straße/Josef-Frankl-Straße). Insgesamt stellt sich insbesondere der westliche Teil Feldmochings mit Einzelhandel eher unterversorgt dar.

3.6.2. Sonstige geplante Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung

Für den Bereich des städtischen Geländes (Flurstück Nr. 624, Gemarkung Feldmoching) südlich der Lerchenauer Straße wird zur Zeit eine Machbarkeitsstudie zur Unterbringung einer Feuerwehrröhre erstellt.

Westlich der Lerchenauer Straße an der Georg-Zech-Allee wird derzeit untersucht, ob die Unterbringung eines Interimgymnasiums in Containerbauweise mit 3 Zügen möglich ist.

3.6.3. Technische Infrastruktur

Abwasserkanäle sowie Strom- und Wasserleitungen sind derzeit im Bereich bestehender angrenzender Straßen vorhanden. Innerhalb des Planungsareals befinden sich mehrere Grundwasserbeobachtungsstellen der Münchner Stadtentwässerung. Auch Gasleitungen sind in den angrenzenden Straßen in Bereichen bestehender Bebauung vorhanden.

Fernwärmeversorgungsanlagen sind aktuell im Planungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.7. Vorbelastungen

Von der Lerchenauer Straße im Westen, der Lerchenstraße sowie der Bahntrasse München-Freising im Osten bzw. Südosten gehen Lärmemissionen aus. Zudem wirken Sportgeräusche von der bestehenden Sportanlage auf den südlichen Teil des Planungsgebietes ein.

Im direkten Anschluss an die Sportanlagen besteht der Verdacht auf Altlasten/Alt-ablagerungen, die im Zuge der weiteren Planung genauer spezifiziert werden müssen. Über vorhandene Kampfmittel soll ein bereits beauftragtes Gutachten zur historischen Erkundung im weiteren Planungsprozess Aufschluss geben.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Flughindernisinformationsbereich, weshalb bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund und einer Lage von über 533 m üNN einer Abstimmung mit der zuständigen Luftfahrtbehörde bedürfen.

3.8. Vorbereitende Testentwürfe

Im Vorgriff der Entwicklung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Planungsziele und Eckdaten wurden drei Testentwürfe erstellt. Die planerischen Ergebnisse liegen der Beschlussvorlage in der Anlage 3 bei:

Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Ammann Albers StadtWerke, Zürich, mit Burkhardt Engelmayer Landschaftsarchitekten, München (Anlage 3a):

Mit diesem Konzept wird die Schaffung einer hohen Dichte bei möglichst niedriger Gebäudehöhe verfolgt. Die aufgelöste Blockstruktur gruppiert sich um einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „grünen Anger“ und sieht eine Höhenentwicklung von überwiegend 3 bis 4 Geschossen mit vereinzelt Hochpunkten vor. Die Schulen sowie der westliche Teil der Bebauung werden über die Lerchenauer Straße erschlos-

sen, es besteht jedoch auch eine gewisse Durchlässigkeit und Anbindemöglichkeit an die Lerchenstraße im Osten.

Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Palais Mai, München, mit Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten, Freising (Anlage 3b):

Dieser Entwurf arbeitet mit einer aufgelockerten, gut durchgrüneten Zeilenstruktur, bei der die Gebäudehöhen zwischen 3 und 7 Geschossen variieren. Auch hier wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende großzügige öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die neuen Quartiere und Schulen werden verkehrlich an drei Stellen an die Lerchenauer Straße angebunden. Die Erschließung der Wohnbebauung östlich des zentralen Grünzugs erfolgt über die Lerchenstraße.

Entwurf der Arbeitsgemeinschaft André Poitiers Architekt, Hamburg, mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München (Anlage 3c):

Der dritte Testentwurf schlägt eine verdichtete Siedlungsinsel aus geschlossenen Baublöcken vor, die durch einen umlaufenden sogenannten „Waldring“ vom Bestand abgesetzt wird. Der Siedlungsbaustein wird durch eine diagonal von Nordost nach Südwest verlaufende „Grüne Mitte“ in zwei Bausteine geteilt. Die Verkehrserschließung könnte hier komplett über die Lerchenauer Straße erfolgen.

Alle drei Entwürfe können eine mögliche Geschossfläche für 1.900 bis 2.100 Wohneinheiten bei moderater Dichte nachweisen. Da nach der Erstellung der Testentwürfe zusätzliche Infrastrukturbedarfe gemeldet wurden, wurde in den Planungszielen und Eckdaten (s. Kapitel 4.1) eine mögliche Anzahl von 1.600 Wohneinheiten genannt. Bei allen drei Testentwürfen ist der Flächenzuschnitt und die Flächengröße für den Schul- und Sportcampus noch nicht korrekt auf die räumlichen Anforderungen des Münchner Lernhauskonzeptes sowie des Breitensportes zugeschnitten. Die Anzahl von 1.600 Wohneinheiten wird durch die Wettbewerbsteilnehmenden – auch im Hinblick auf die Synergieeffekte beim Schul- und Sportcampus - zu überprüfen sein.

4. Planungsziele und Eckdaten – Städtebauliche und grünordnerische Ziele sowie Verkehrserschließung und Mobilität

Folgende Planungsziele können auf Grundlage der Testentwürfe sowie der fortgeschriebenen angepassten Infrastrukturbedarfe mit dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss verfolgt werden. Sie fließen außerdem in den Auslobungstext des geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ein.

- Im Planungsgebiet soll ein neues Wohnquartier mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
- Es sollen mindestens 1.600 Wohneinheiten (in Abhängigkeit vom tatsächlichen Flächenbedarf für Schulen und Sport) für unterschiedliche Einkommensgruppen

entstehen. Durch verdichtete Gebäudetypologien und flächensparende Bauweise soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

- Auf den ortstypischen Charakter von Feldmoching soll mit verträglich ausgestalteten Übergängen zum Bestand und einer angemessenen Höhenentwicklung unterhalb der Hochhausgrenze reagiert werden.
- Es soll ein zusammenhängendes System von privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Anknüpfung an bestehende freiraumplanerische Strukturen und Verbundachsen in der Umgebung hergestellt werden.
- Eine gute Durchgrünung, insbesondere mit Gehölzen, soll stadtklimatische Anforderungen erfüllen. Die Eingriffe in den Grundwasserkörper sollen minimiert werden.
- Als Schulversorgung sind eine Grundschule und ein Gymnasium mit den jeweils dafür erforderlichen Freisportanlagen herzustellen. Es sind Synergieeffekte zwischen dem geplanten Schul- und Sportcampus und den bestehenden Sportanlagen an der Lerchenauer Straße 270, im Süden des Planungsgebietes, zu prüfen, so dass ein größeres Angebot für den Breitensport zur Verfügung gestellt werden kann.
- Es sollen Flächen für übergeordnete Einrichtungen wie eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche, ein Flexi-Heim (Unterbringung von Wohnungslosen) sowie ein vollstationäres Pflegeheim vorgesehen werden.
- Die Einzelhandelsversorgung soll auch innerhalb des Quartiers erfolgen, ohne die Nahbereichszentren Alt-Feldmoching (Feldmochinger Straße/Josef-Frankl-Straße) und Walter-Sedlmayer-Platz (Nähe S- und U-Bahnhof Feldmoching) zu schwächen.
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen sollen im Planungsgebiet so situiert werden, dass attraktive und belebte öffentliche Räume sowie ein zentraler Bereich entstehen. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Freiflächen gut erreichbar sein und als identitätsstiftende Orte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Spielplätze) gestaltet werden.
- Eine gute Durchwegung des Planungsgebiets für Fuß- und Radverkehr zwischen Haltestellen des ÖPNV-Netzes und geplanten und umliegenden Erholungsflächen (z. B. Fasanersee) ist sicherzustellen. Die besondere Lagegunst der räumlichen Nähe zum Bahnhof Feldmoching und seinem umfangreichen ÖPNV-Angebot soll im Sinne der Nahmobilität gestärkt werden.
- Es soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, das Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (wie z. B. Car- und Bikesharingkonzepte, fuß- und radverkehrsfreundliche Infrastruktur etc.) verfolgt. Die Einbindung des Mobilitätskonzepts in übergeordnete Ziele und Strategien ist zu gewährleisten.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Neuverkehre sind nach Möglichkeit so zu lenken, dass die umliegenden Gebiete (insbesondere Dülfer- Ratold- und Weitlstraße) nicht zusätzlich belastet werden. Maßnahmen zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Umgriff des Planungsgebietes sind im Rahmen des Wettbewerbs zu bearbeiten. Neue Querverbindungen und somit Durchgangsverkehre sind zu vermeiden.
- Es ist eine ÖPNV-Trasse im südlichen Teil des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung freizuhalten, die langfristig für eine ÖPNV-Erschließung des Münchner Nordens bis hin nach Karlsfeld und Dachau genutzt werden könnte.

5. Planerisches Konzept

5.1. Städtebau, Landschafts- und Freiraumplanung, Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung soll ein integriertes städtebauliches und landschafts- bzw. freiraumplanerisches Konzept erstellt werden, das auch über den Planungsumgriff hinaus sinnvolle Beziehungen mit dem gegebenen Umfeld identifiziert und darauf eingeht. Ein kompakter, flächensparender Siedlungskörper soll, insbesondere im Übergang zum Bestand, den ortstypischen Charakter aufgreifen und weiterentwickeln. Für die Einwohnerinnen und Einwohner sollen differenzierte und identitätsstiftende öffentliche und private Grün- und Freiflächen entstehen.

Die Neubebauung soll auf das denkmalschutzrechtlich geschützte Ensemble des nahegelegenen historischen Dorfkerns Feldmochings Rücksicht nehmen. Die Baukörper sollen sich unter anderem deshalb maximal bis zu acht Geschossen entwickeln.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes muss im Entwurf auf die unterschiedlichen bestehenden und ggf. neu hinzukommenden Lärmquellen im Umfeld (Straßen, Bahnlinie München-Freising/Flughafen, Sportanlagen) angemessen reagiert werden.

5.2. Wohnungsbau

Im Planungsgebiet sollen mindestens 1.600 Wohneinheiten entstehen. Dabei soll das Hauptaugenmerk auf der Schaffung von Geschosswohnungsbau liegen.

Die Festlegung des Wohnungsmix (geförderter Wohnungsbau, Mietwohnungen, frei finanzierte Wohnungen) auf den Flächen der Landeshauptstadt München erfolgt nach dem Beschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205 vom 15.11.2016): Auf den Flächen der Landeshauptstadt München sind 50% für den geförderten Wohnungsbau reserviert. Dieser teilt sich auf in die Programme der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) bzw. den Münchner Wohnungsbau für die unteren Einkommensgruppen und 20% für Wohnungsangebote des München Modells (untere und mittlere Einkommensgruppen). Die anderen 50% sind für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau

(KMB 40%) und für Baugemeinschaften (10%) vorgesehen. Genossenschaften können sich für Flächen in allen Programmen des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus bewerben. Dabei ist von einer Belegung von 2,6 EW/Wohneinheit auszugehen. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit eignet sich dafür insbesondere kompakter Geschosswohnungsbau ab vier Geschossen.

Für den privaten Wohnungsbau sind die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 26.07.2017 anzuwenden: Auf den Flächen der privaten Grundstückseigentümerin sind 30% der Wohnungen geförderte Wohnungen (d. h. 20% EOF Wohnungen, 10% München-Modell) sowie weitere 10% der Wohnungen als preisgedämpfter Mietwohnungsbau zu planen. Dabei ist von einer Belegung von 2,4 EW/Wohneinheit auszugehen.

Aus Gründen der Maßstäblichkeit und gewünschten städtebaulichen Körnigkeit sowie aus Gründen der eigentumsrechtlichen Verteilung und Verwertung für die Grundstückseigentümerin sollen für die Wohnnutzung real teilbare Baugrundstücke entstehen.

5.3. Freiraumversorgung

Die städtischen Orientierungswerte mit 20 m²/EW öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen gemäß dem Beschluss des Stadtrates zu den neuen Orientierungswerten zur Grün- und Freiraumversorgung, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V / 09119 vom 19.07.2017 sind für eine angemessene Versorgung des Planungsgebietes mit Grün- und Freiflächen anzuwenden.

5.4. Verkehrserschließung

Innerhalb des Planungsgebiets ist eine Optimierung der notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen anzustreben. Die Verkehrserschließung des Planungsgebiets für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) sollte zukünftig - nach Beseitigung aller anliegenden beschränkten Bahnübergänge - größtenteils über die Lerchenauer Straße erfolgen.

Da der angestrebte Ausbau der Bahnübergänge im Münchner Norden - Lerchenauer Straße, Lerchenstraße, Feldmochinger Straße - direkte und indirekte Auswirkungen auf die Erschließung des Planungsgebiets hat, wird im folgenden der aktuelle Sachstand hierzu zusammengefasst:

Im Rahmen des Verkehrskonzeptes für den „Münchner Norden“ soll die Realisierung der Höhenfreimachungen an den Bahnübergängen Feldmochinger Straße, Lerchenauer Straße und Lerchenstraße zur Verbesserung des Verkehrsflusses geprüft und weiter vorangetrieben werden.

Zuletzt hat das Baureferat dem Stadtrat am 02.05.2017 über den Sachstand hierzu berichtet (Bekanntgabe im Bauausschuss vom 02.05.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 08104, „Bahnübergänge im Münchner Norden – Lerchenauer Straße, Lerchenstraße, Feldmochinger Straße“). Zum weiteren Vorgehen wird hier Folgendes festgehalten:

Feldmochinger Straße: Auf Grundlage der Ergebnisse des Bürgerworkshops (27.07. und 22.09.2016) wird die Planung weiter entwickelt. Ziel ist eine abschließende Vorplanung, zu der der Bezirksausschuss angehört werden wird. Anschließend wird dem Stadtrat die Vorprojektgenehmigung vorgelegt.

Lerchenauer Straße und Lerchenstraße: Die Variantenabwägung kann durch die aktualisierten Verkehrsdaten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie wird diese dem Bezirksausschuss zur Anhörung und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

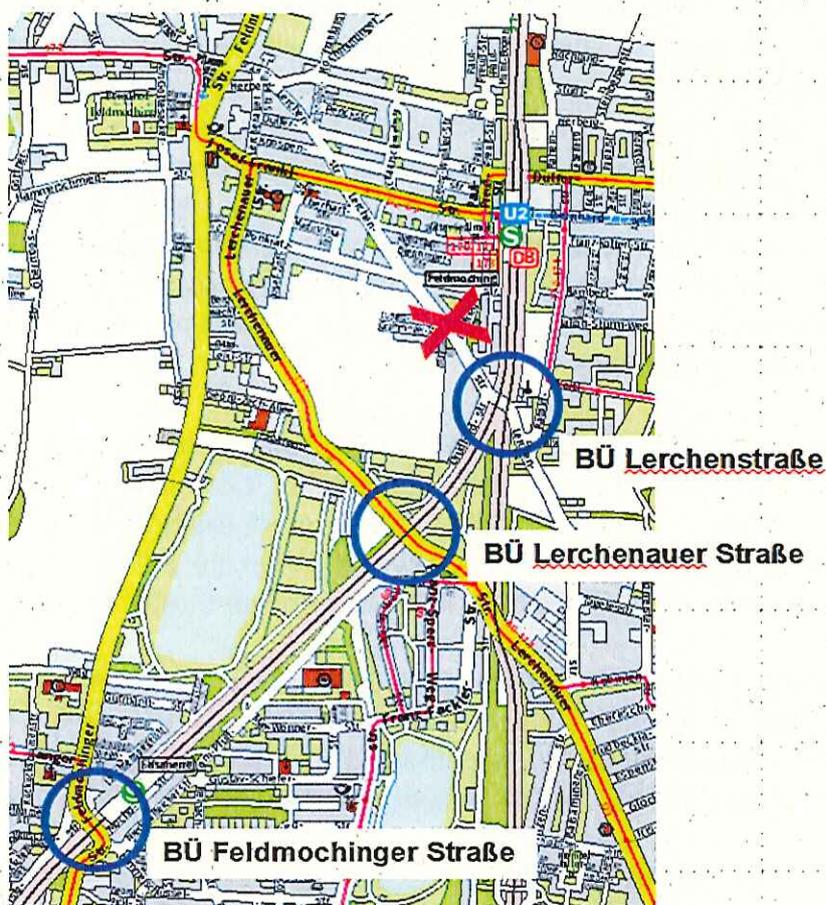


Abb. 4: Lageplan mit Kennzeichnung der möglichen Bahnunterführungen und der Interimslösung (Quelle: eigene Grafik PLAN auf Basis GeoInfoWeb, LHM)

Auf Grund von erforderlichen Umleitungen während der Bauphasen, unterschiedlichen Grundstücksverfügbarkeiten und erforderlichen Planungsverfahren erscheint nur ein schrittweiser Ausbau der Bahnunterführungen möglich. Da die Planungen zum Bahnübergang an der Feldmochinger Straße am weitesten fortgeschritten sind, ist davon auszugehen, dass dieser als erstes ausgebaut wird. Aufgrund der noch durchzuführenden Planungsschritte (u.a. Planfeststellungsverfahren) und des Eingriffs in Privatgrund ist jedoch nicht mit einer kurzfristigen Realisierung zu rechnen.

Aktuell gibt es noch keine festgelegte Reihenfolge hinsichtlich des Ausbaus der beiden weiteren Bahnunterführungen Lerchenauer Straße und Lerchenstraße. Nach aktueller Einschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wäre es sinnvoll, für die unten beschriebene Interimslösung den Bahnübergang an der Lerchenstraße als nächsten Schritt nach der Bahnunterführung Feldmoching auszubauen. Sollten sich beim Bahnübergang an der Feldmochinger Straße unerwartete Planungsverzögerungen ergeben, könnte der Bahnübergang an der Lerchenstraße auch vorgezogen werden. In diesem Fall wären unerwünschte Auswirkungen auf den alten Ortskern Feldmoching und das anschließende Straßennetz östlich der Bahn zu vermeiden. Voraussetzung für das beschriebene Vorgehen ist, dass sich im weiteren Planungsverfahren die Interimslösung als tatsächlich notwendig erweist. Zu allen genannten Planungsschritten und der Interimslösung bedarf es weiterer Untersuchungen und insbesondere Abstimmungen mit dem Baureferat. Wie bei Höhenfreimachungen von Bahnüberführungen üblich, sind Planfeststellungsverfahren durch die zuständigen Behörden und Träger (Eisenbahn-Bundesamt, Deutsche Bahn), Kreuzungsvereinbarungen, sowie der Grundstückserwerb von Privaten und von der Deutschen Bahn erforderlich.

Für die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist die zeitliche Vernetzung des höhenfreien Ausbaus der Bahnübergänge Lerchenstraße, Feldmochinger Straße und Lerchenauer Straße bedeutsam. Daher muss eine enge Abstimmung zwischen der Planung und Entwicklung der Bahnübergänge und der Planung der einzelnen Bauabschnitte des Planungsgebietes „Lerchenauer Straße“ stattfinden.

Verkehrliche Voruntersuchungen zum Planungsgebiet Lerchenauer Straße haben gezeigt, dass mit einer möglichen Höhenfreimachung der genannten Bahnübergänge und der allgemeinen Entwicklung im Münchner Norden mit sehr hohen Zunahmen der Verkehrsbelastung im direkten Umfeld des Planungsgebietes zu rechnen ist.

Primär ursächlich ist hierfür nicht der Quell- und Zielverkehr des Planungsgebiets, sondern vor allem der hohe Durchgangsverkehr zwischen (Innen-) Stadt und dem Umland. Laut Verkehrsgutachten, welches im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens in Auftrag gegeben wurde, erzeugt das Planungsgebiet in einer Worst-Case-Betrachtung ca. 9.000 Kfz/24h, wobei der Wohnnutzung ein Verkehrsan-

teil von ca. 7.700 Kfz/24h zuzuschreiben ist. Die verbleibenden Verkehrsanteile verteilen sich auf die übrigen Nutzungsarten (Schulen, Kindergarten, Kinderkrippen, soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeitnutzungen sowie Einzelhandel).

Die allgemeine Entwicklung der Verkehrsbelastung im Umfeld des Planungsgebietes, ausgelöst durch die allgemeine Zunahme der Verkehrsströme, ist jedoch deutlich höher.

Daher ist die notwendige Untersuchung zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit den gesamten Entwicklungen des Münchner Nordens durchzuführen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht dabei davon aus, dass eine Lösung nicht alleine durch Straßenausbauten oder Knotenpunktanpassungen erreicht werden kann. Vielmehr ist ein umfangreiches Verkehrskonzept für das gesamte Gebiet inklusive des nördlichen Umlands notwendig, bei dem als eine tragende Säule insbesondere ein massiver Ausbau des ÖPNV-Angebots unabdingbar sein wird. Anfang 2019 beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, einen entsprechenden Finanzierungsbeschluss für den Münchner Norden einzubringen. Die Finanzierung der Erarbeitung des Verkehrskonzeptes soll durch diesen Beschluss für den Münchner Norden zeitnah sichergestellt werden.

Aber auch vor der Umsetzung dieses übergeordneten Verkehrskonzeptes könnte der Neuverkehr aus dem Planungsgebiet nahezu ohne zusätzliche Belastung für die umliegenden Gebiete im Westen und Norden mit Hilfe des im Folgenden beschriebenen Interimszustands abgewickelt werden:

Die HAUPTerschließung des Gebiets wird zunächst über die Lerchenstraße erfolgen. Rund ein Drittel der geplanten Wohneinheiten können dabei leistungsfähig erschlossen werden, ohne dass die Höhenfreimachung schon abschließend erfolgt ist. Für die vollständige Umsetzung ist aller Voraussicht nach Voraussetzung, dass der Bahnübergang Lerchenstraße höhenfrei ausgebaut wird. Zur Verhinderung von zu hohem Durchgangsverkehr soll die Lerchenstraße nördlich der Zufahrt zum Planungsgebiet gesperrt werden. Die vermutlich mehrere Jahre andauernde Sperrung (vgl. Abb. 4) hätte zur Folge, dass beispielsweise die Anwohnerinnen und Anwohner nördlich einer möglichen Zufahrtssperre in Höhe der Ponkratzstraße von ihrem alltäglichen Routenmuster über die Lerchenstraße in südlicher Richtung abweichen und über die anderen zur Verfügung stehenden Bahnübergänge (Feldmochinger Straße, Dülferstraße und Lerchenauer Straße) ausweichen würden. Im Verhältnis zu den ohne Sperrung zu erwartenden hohen Durchgangsverkehren wäre dies aus verkehrsplanerischer Sicht eine verträglichere Lösung für die Feldmochinger Bürgerinnen und Bürger, die dabei nur mit geringen Reisezeitverlängerungen zu rechnen hätten.

Durch diesen Interimszustand kann der Neuverkehr, der im Planungsgebiet entsteht,

über den Bahnübergang Lerchenstraße abfließen. Es wird jedoch kein zusätzlicher Durchgangsverkehr angezogen.

Nach Osten und Süden ist hingegen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens vor allem im Interimszustand zu rechnen. Das Straßennetz, vor allem die Lerchenstraße, ist entsprechend zu ertüchtigen. Die Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knotenpunkte muss gegeben sein. Diese Aufgaben sind auch im Rahmen des Wettbewerbes zu bearbeiten.

Wie bereits beschrieben, wird die Haupteerschließung des Planungsgebiets im Endzustand von der Lerchenauer Straße aus erfolgen. Die Erschließung des Gebiets muss daher gegenüber dem Interimszustand angepasst werden. Im Wettbewerb werden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern beide Verkehrszustände zu bearbeiten sein.

Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung könnten z.B. der Verlauf der bestehenden Buslinien angepasst werden, sodass zukünftig auch mindestens eine Bushaltestelle im Planungsgebiet Lerchenauer Straße bedient wird.

Zusätzlich soll im Planungsgebiet eine ÖPNV-Trasse freigehalten werden, die langfristig den Betrieb von ÖPNV zwischen Milbertshofen – Am Hart (z.B. U-Bahn-Haltestelle Am Hart), Feldmoching (Planungsgebiet Lerchenauer Straße) und Karlsfeld bzw. Dachau ermöglichen soll. Hierfür stünde im FNP die freigehaltene Trasse der sogenannten Verlängerung Georg-Zech-Allee zur Verfügung, die für den motorisierten Individualverkehr (MIV) jedoch nicht mehr benötigt wird. Anschlüsse hierfür im Gebiet befinden sich im Westen auf Höhe der Georg-Zech-Allee sowie südlich der Bestandsbebauung entlang der Drudhardstraße im Osten. Auf dieser Trasse wäre eine leistungsfähige und unabhängig vom MIV geführte ÖPNV-Verbindung möglich. Die Freihaltetrasse ist so in das Planungskonzept zu integrieren, dass bis zur Umsetzung der ÖPNV-Nutzung eine sinnvolle Interimsnutzung möglich ist.

Neben den Maßnahmen für MIV und ÖPNV sind in den weiteren Planungen insbesondere auch attraktive Fuß- und Radwegverbindungen Richtung Süden (Fasanerie-see) und Nordosten (S- und U-Bahnhaltestelle Feldmoching) zu erarbeiten. Dafür müssen auch entsprechende Querungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr an der Lerchenauer Straße geschaffen werden.

5.5. Bildungs- und Sporteinrichtungen

Eine sechszügige Grundschule und ein sechszügiges Gymnasium sollen als Campuslösung zusammen mit den dafür erforderlichen Hallen- und Freisportanlagen im Süden des Planungsareals in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Sportanlage angesiedelt werden. Es wird derzeit von einem Gesamtflächenbedarf für Schulen und

Sportanlagen bis zu 7,5 ha für diesen Standort ausgegangen. Eine flächensparende Bauweise soll durch kompakte Gebäudetypen mit bis zu 4 Geschossen gewährleistet werden. Um auch die Sportbedarfe möglichst flächensparend auf dem Planungsgebiet unterzubringen, sollen Synergieeffekte zwischen den neu hinzukommenden Sportanlagen und den bestehenden bisher ausschließlich für Breitensport genutzte Sportanlagen untersucht und berücksichtigt werden. Durch gemeinsame Wechselnutzung der neuen Schulsportanlagen und der bestehenden Freisportanlagen kann das Angebot für den Breitensport an diesem Standort erheblich erweitert und ergänzt werden.

5.6. Soziale und sonstige Infrastruktur

Hinsichtlich der im Planungsgebiet neu zu errichtenden Kindertageseinrichtungen wird vorläufig von einem geschätzten Bedarf an jeweils 16 Kinderkrippengruppen und 16 Kindergartengruppen für das Planungsgebiet ausgegangen (5-6 Einrichtungen). Sollten mehr als 1.600 Wohnungen im Planungsgebiet entstehen, so wird die Anzahl der Kinderkrippengruppen und Kindergartengruppen entsprechend anzupassen und entsprechende Flächen bereitzustellen sein.

Neben den Einrichtungen für Bildung und Sport sollen weitere übergeordnete Einrichtungen wie eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche, ein Flexi-Heim mit 100 Plätzen (Sofortunterbringung von Obdachlosen, Geschossfläche ca. 3.500 – 4.000 m²) sowie ein vollstationäres Pflegeheim mit bis zu 130 Plätzen (Geschossfläche ca. 8.000 m²) berücksichtigt werden. Die Versorgungssituation im Quartier soll durch die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungseinrichtungen, z. B. eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarkts mit zusammen maximal 2.000 m² Verkaufsfläche, gesichert werden.

Aus Gründen des sorgsamem Umgangs mit der verfügbaren Fläche sowie zur Belegung der Erdgeschosszonen sollen möglichst viele Infrastruktureinrichtungen, soweit sinnvoll, in die Wohnbebauung integriert werden.

Da im Bereich Feldmoching derzeit kein Fernwärmenetz vorhanden ist, werden im weiteren Planungsprozess mögliche Energieversorgungssysteme geprüft.

6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Es gelten die Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017. Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die zukünftige Eigentümerin der nicht städtischen Grundstücke im Planungsumgriff hat die nach den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN erforderliche Grundzustimmung abgegeben. Auch das Kommunalreferat als Grundstückseigentümerin von rund 47 %

der Flächen im Planungsumgriff hat im Rahmen der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung am 14.11.2018 zugestimmt.

Soweit sich aus der weiteren Planung die Notwendigkeit einer Umlegung oder eines Flächentausches ergibt, soll dies einvernehmlich zwischen der privaten Grundstückseigentümerin und der Landeshauptstadt München im Zuge des Bepbauungsplanverfahrens erfolgen.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes

1. Realisierungswettbewerb nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV)

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes und den vielfältigen Anknüpfungspunkten zum Bestand wird die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes vorgeschlagen. Die Auslobung soll durch die externe Grundstückseigentümerin Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG in enger Abstimmung mit Landeshauptstadt München (Kommunalreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung) erfolgen. Die unter Buchstabe A des Vortrags der Referentin dieser Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen und Planungsziele sollen in der Auslobung berücksichtigt werden.

Es ist ein Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) mit einem vorgeschaltetem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb vorgesehen. Zur Ermittlung der teilnehmenden Büros erfolgt eine EU-weite Bekanntmachung mit anschließendem Bewerbungs- und Auswahlverfahren. Die drei Arbeitsgemeinschaften, die die Testentwürfe erarbeitet haben, sollen als Teilnehmende gesetzt werden. Aufgrund der Komplexität der Planungsaufgabe soll der Wettbewerb in zwei Teilen durchgeführt werden. Im Preisgericht des Wettbewerbsverfahrens sind Mitglieder der Stadtratsfraktionen gemäß Entscheidung des Ältestenrates, Vertretungen des Bezirksausschusses 24 sowie die berufsmäßige Stadträtin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und die berufsmäßige Stadträtin des Kommunalreferates zu beteiligen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Das Wettbewerbsverfahren soll durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet werden. Geplant sind eine öffentliche Veranstaltung vor Auslobung des Wettbewerbs, so dass ein Meinungsbild der Öffentlichkeit als Anlage in den Auslobungstext einfließen können, sowie weitere prozessbegleitende Öffentlichkeitsformate, insbesondere zwischen den beiden Stufen sowie zum Abschluss des Verfahrens. Nach Abschluss der zweiten Wettbewerbsstufe werden über das Verhandlungsverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung - VgV) mit

den Preisträgerinnen und Preisträgern die Auftragnehmenden ermittelt, die mit der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses beauftragt werden. Durch die Überarbeitung soll das Wettbewerbsergebnis zu einem Städtebaulichen Entwurf nach HOAI weiter konkretisiert werden, um alle erforderlichen Grundlagen für das Bebauungsplanverfahren zu erhalten.

Nach Durchführung des Wettbewerbs sowie des Verhandlungsverfahrens soll der Öffentlichkeit in einer Ausstellung und einer Veranstaltung das Wettbewerbsergebnis präsentiert und zur Diskussion gestellt werden.

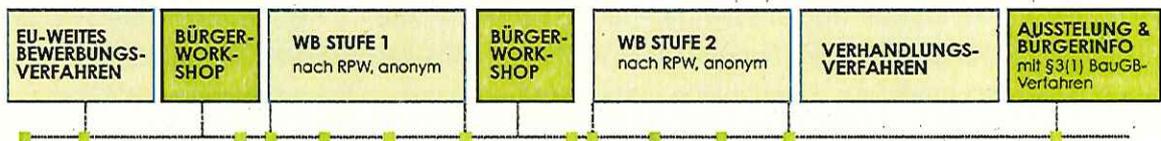


Abb. 5: schematischer Ablauf Wettbewerbsverfahren (Quelle: Dragomir Stadtplanung)

Die an das Wettbewerbsverfahren anschließende Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren, die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses werden durch die Grundstückseigentümerinnen anteilig gemäß der geschlossenen Kostentragungs- und Entwicklungsvereinbarung (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09725 des Kommunalreferates) getragen.

2. Weiteres Vorgehen

Nach dem Wettbewerbsverfahren sind zur Baurechtsschaffung u.a. folgende Schritte vorgesehen:

- Zur Beschleunigung des Planungs- und Bauleitplanverfahrens sollen im Anschluss an das Wettbewerbs- und Verhandlungsverfahren folgende Arbeitsschritte vorgezogen werden: Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse einschließlich einer Erörterungsveranstaltung für interessierte Bürger und Bürgerinnen erfolgen.
- Anschließend an die Vorlage des Wettbewerbsergebnisses im Stadtrat (voraussichtlich in 2020) sollen alle weiteren Schritte des Bauleitplanverfahrens (u. a. Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, Ausarbeitung eines Gestaltungsleitfadens) erfolgen.

Ziel ist es, das Bauleitplanverfahren im Jahr 2022 abzuschließen, sodass die Vorbereitungen für den Bau der Schulen ab 2022 beginnen können.

C) Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1374

Der neue Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2138 mit den neuen Planungszielen überlagert sich in weiten Teilen mit dem vormals gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1374 vom 03.02.1982, der mit Beschluss vom 21.07.1993 ergänzt wurde. In den Überlagerungsbereichen ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1374 daher aufzuheben (siehe Schraffur, Anlage 4). Für die nicht überplanten Restbereiche des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1374 bleiben die bisherigen Planungsabsichten bestehen. Hinsichtlich einer denkbaren zukünftigen Entwicklung sollen die verbleibenden restlichen Teilbereiche daher von der Aufhebung ausgenommen bleiben.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Sozialreferat und das Referat für Bildung und Sport haben einen Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 5 und 6.1) Bezirksausschuss-Satzung angehört. Der Bezirksausschuss 24 hat der Vorlage zugestimmt und am 02.11.2018 eine Stellungnahme abgegeben, siehe Anlage 5.

Zu den Inhalten der Stellungnahme des Bezirksausschuss 24 nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

1. „Das Verkehrsgutachten, das dem Eckdatenbeschluss zugrunde liegt, ist dem BA nicht bekannt, dessen Validität kann folglich nicht eingeschätzt werden. Das Gutachten, das offenbar den gesamten Stadtbezirk erfasst, ist deshalb mit allen genau verorteten, qualifizierten und quantifizierten Annahmen von Verkehrsquellen und -zielen, den zugrunde liegenden Messungen und Annahmen etc. dem Bezirksausschuss 24 vollständig mitsamt der zugrunde liegenden Aufgabenstellung zu übermitteln.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gutachten kann dem Bezirksausschuss gerne zugänglich gemacht werden. Aufgrund der Komplexität des Gutachtens wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Bezirksausschuss ein geeignetes Format zur Vorstellung

der Grundlagen und Ergebnisse anbieten.

2. „In einem Workshop muss vor der Umsetzung des Bebauungsplans ein Verkehrskonzept vorgestellt werden, das den enormen Anstieg des Durchgangsverkehrs im ganzen Stadtbezirk und nicht nur im Feldmochinger Altdorf verhindert, u.A. in der Dülferstr., Lerchenauer Str. etc. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten sollen vorgestellt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.04.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09886) ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den 24. Stadtbezirk ein Verkehrskonzept mit dem Ziel der Erhöhung des ÖPNV- und Nahmobilitätsanteils, auch unter Berücksichtigung der Optimierung des Individualverkehrs zu entwickeln. Das Ergebnis dessen kann zusammen mit den unter Ziffer 5.4 des Vortrags der Referentin beschriebenen Untersuchungen im Zuge der Planungen zum Münchner Norden eine der Grundlagen für das zu entwickelnde Verkehrskonzept für Feldmoching darstellen.

Sobald hierzu erste Ergebnisse vorliegen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Bezirksausschuss und den Stadtrat einbinden und die Ergebnisse zum Dialog stellen. Für die Einbindung der Öffentlichkeit stellt ein begleitender Workshop sicherlich ein geeignetes Format dar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht vor dem Jahr 2023 zu rechnen.

3. „Der Verkehrsanstieg im Stadtbezirk, wie auch von außerhalb soll vorrangig durch den Ausbau und die Attraktivierung des ÖPNV abgefangen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Attraktivierung des ÖPNV wird auch von Seiten der Verwaltung begrüßt und mit den weiteren Planungen verfolgt. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses wird daher auch in die weiteren Planungen und die Abstimmungen mit den Stadtwerken München Eingang finden.

4. „Der Bau einer Ring-S-Bahnlinie um die Stadt München wird gefordert. Der Ausbau und die Inbetriebnahme von dessen Element S-Bahn-Nordring, vorzugsweise mit einer Anbindung nach Dachau und Hinterland, soll vorrangig in Angriff genommen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01145) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine Aktivierung des DB-Nordrings für den Schienenpersonenverkehr zu prüfen. Derzeit ist eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, sobald finale Ergebnisse hierzu vorliegen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Stadtrat hiermit befassen. Die Federführung liegt bei diesem Projekt beim Freistaat Bayern.

5. „Die Trassenfreihaltung der verlängerten Georg-Zech-Allee für eine Straßenbahn

oder Omnibusspuren bis zur U-Bahn Haltestelle Am Hart wird abgelehnt. Stattdessen wird der Bau einer U-Bahn in das Bebauungsplangebiet gefordert.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der vorgeschlagenen ÖV-Trasse für Trambahn- oder Busverkehr kann im Vergleich zu einem U-Bahnbetrieb deutlich schneller eine leistungsfähige Anbindung des Planungsgebiet an den ÖPNV umgesetzt werden. Dadurch wird jedoch kein Präjudiz für weitere ÖV-Anbindungen des Planungsgebiets geschaffen. Im Zusammenhang mit weiteren Entwicklungen im Münchner Norden sind weitere Netzergänzungen, z.B. auch durch eine U-Bahn, möglich. In jedem Fall ist aufgrund der kürzeren Realisierungszeiträume zunächst eine Bus- oder Trambahnverbindung weiterzuverfolgen.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01145) wurde im Übrigen die Verlängerung der Georg-Zech-Allee für den motorisierten Individualverkehr (mIV) aus dem Verkehrsentwicklungsplan gestrichen. Dementsprechend ist auch zukünftig auf dieser Trasse kein mIV vorgesehen, sondern vielmehr eine Trasse für den sogenannten Umweltverbund, die neben der ÖV-Nutzung auch eine Fuß- und Radwegeverbindung vorsieht. Nur so kann die hohe Leistungsfähigkeit der ÖV-Verbindung sichergestellt werden.

6. „Eine weitere Erhöhung der Taktfrequenz der U2 und deren räumliche Ausdehnung bis Feldmoching soll erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits heute besteht im Innenstadtbereich in der Hauptverkehrszeit morgens und abends ein 2-Minuten-Takt auf den U-Bahnlinien U1/U2/U7, was einen 2/4/4-Minuten-Takt auf der U-Bahnlinie U2 zur Folge hat (entspricht rechnerisch einem 3,3-Minuten-Takt; dieser ist derzeit ausgesetzt wegen eingeschränkter Fahrzeugverfügbarkeit). Die Verstärkerzüge verkehren derzeit aus der Innenstadt kommend bis Milbertshofen. Eine Weiterführung über Milbertshofen hinaus bis zum U-Bahnhof Harthof ist mittelfristig geplant. In Abhängigkeit von Fahrgastnachfrage sowie ausreichender Fahrer- und Fahrzeug- und Werkstattinfrastruktur ist langfristig auch eine Weiterführung bis Feldmoching denkbar.

Eine weitere Taktverdichtung dichter als der 3,3-Minuten-Takt auf dem Linienast der U-Bahnlinie U2 kann nur mit weiteren Entlastungsmaßnahmen, wie der neuen U-Bahnlinie U9 in der Innenstadt, realisiert werden.

7. „Verkehrszuwächse von Außen sollen um den gesamten Stadtbezirk herumgeleitet, neue Durchgangsstraßen nicht gebaut werden, aber das bestehende Straßennetz ggf., z.B. an Knoten, ertüchtigt werden. Entsprechende Planungen sind zu untersuchen (...)“

Stellungnahme der Verwaltung:

Knotenpunktausbauten werden im weiteren Verfahren vertieft geprüft werden, können

aber das übergeordnete Verkehrsproblem alleine nicht lösen. Der Bau neuer Durchgangsstraßen ist nicht geplant.

8. „Die Forderung nach dem Bau des Tunnels von der Schleißheimer Str. zur A 99 wird aufrecht erhalten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01145) wurde die Verlängerung der Schleißheimer Straße mit Anbindung an die A99 in Tunnelführung ab der Rathenaustraße in den Verkehrsentwicklungsplan aufgenommen. Die weiteren notwendigen Untersuchungen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgeschlossen. Dementsprechend ist das Baureferat momentan dabei, die erforderlichen Unterlagen für die nächsten Planungsschritte mit Zielrichtung Planfeststellung zu erarbeiten.

9. „Vorweg geschickt wird, dass die unnötige thematische Überlagerung der Anhörung zum Bebauungsplan durch allgemeine Verkehrsthemen als unglücklich und vermeidbar empfunden wird, weil sie Aufmerksamkeit vom eigentlichen Gegenstand, dem Bebauungsplan ablenkt. Künftig möchte derartiges Vorgehen unterlassen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist es unabdingbar, die prognostizierten Verkehrszuwächse im Stadtbezirk für die Bürgerinnen und Bürger transparent darzustellen, auch wenn diese nicht primär durch das vorliegende Planungsgebiet ausgelöst werden. Eine Diskussion eines Bebauungsplans unter Ausblendung der verkehrlichen Gesamtsituation widerspricht aus unserer Sicht einem transparenten Planungsprozess.

10. „Die verkehrliche und soziale Infrastruktur sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu erstellen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erstellung der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätten) soll in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat so erfolgen, dass sie mit dem Bezug der Wohnungen bereit steht. Die erforderliche Abstimmung mit den genannten Referaten hat über die entsprechende Task Force Schulbauoffensive bereits in 2017 begonnen.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist eine schrittweise Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur Hand in Hand mit der Wohnbauentwicklung zielführend. Es wird im Übrigen auf die Ausführungen in Ziffer A Kap. 5.4 verwiesen.

Insbesondere hat das Verkehrsgutachten ergeben, dass bereits heute ohne den Neubau verkehrlicher Infrastruktur eine Wohnbebauung von bis zu ca. ein Drittel der geplanten Wohneinheiten realisiert werden kann.

11. „Die Zahl der Vollgeschosse soll auf drei beschränkt werden. An einzelnen Punk-

ten sind Höhen bis vier oder fünf Vollgeschossen – letzterenfalls ohne Terrassengeschoss – vorstellbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß den in Kapitel 4 aufgeführten Planungszielen soll im Übergang zur Bestandsbebauung eine angemessene Höhenentwicklung passend zum ortstypischen Charakter Feldmochings erfolgen. Da im Bestand bis zu drei Vollgeschosse vorhanden sind, erscheint eine Höhenentwicklung im direkten Übergangsbereich von drei Vollgeschossen angemessen. Um eine Wohnungsanzahl von 1.600 Wohnungen, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie eine Wirtschaftlichkeit insbesondere des geförderten Wohnungsbaus zu erreichen, sollten im Inneren des Planungsgebiets keine so restriktiven Vorgaben zur Geschossigkeit gemacht werden. Im Rahmen der zweiten Stufe des Wettbewerbs gibt es die Möglichkeit, Anpassungen vorzunehmen, falls das stadträumlich erforderlich sein sollte.

12. „Die Größe des Flexiheims soll auf nur 180 m² begrenzt werden.

Die Sozialstruktur Feldmochings ist bereits heute mit einer Reihe sozialer Wohnungsangebote beaufschlagt und es nicht ersichtlich, wie ein „Flexiheim für die Sofortunterbringung von Obdachlosen“ mit einer Geschossfläche von 8000 m² in die Bevölkerung und das Quartier integriert werden soll, ohne dieses einem sog. „downgrading“ oder Spannungen auszusetzen. - Bei der Annahme, dass 75% der Geschossfläche als Nutzungsfläche zur Verfügung stehen und eine Wohneinheit mit 25 m² angesetzt wird, dann ergeben sich 240 Einheiten. Bei Einzelbelegung 240 Personen, bei Dreifachbelegung bereits 720 Personen. Unterstellt man, dass die restlichen 1360 Wohneinheiten mit im Schnitt 2,5 Personen und somit 3400 Personen belegt sind, dann nehmen die Bewohnerinnen und Bewohner des Flexiheims zwischen 7% und 21% der Wohnbevölkerung ein. Zieht man in Betracht dass die Bewohner des Obdachlosenheims (Flexiheim) mangels finanzieller Gestaltungsräume weitgehend als Tagesbevölkerung im Quartier anwesend sind, bzw. sein müssen, werden sie gemeinsam mit der übrigen Tagesbevölkerung, Rentner, Arbeitslose, Schüler, Kindergartenkinder ... das Bild von Straßen und Plätzen bestimmen und damit das Quartier und dessen Präferenz bei der Wohnortswahl prägen. Im Gegensatz zu einem Standort wie am Romanplatz herrscht in Feldmoching keine Frequenz und ein ständiges Kommen und Gehen, wo solche Personengruppen weniger auffallen und weniger zuordenbar sind. Der Standort in dieser Größe ist verfehlt und wird in der geplanten Größe ähnlich den nunmehr nicht mehr bestehenden Unterkunftsanlagen im Frauenholz sein Umfeld negativ prägen – eine nachhaltig ausgewogene Bevölkerungsstruktur in der im tragbaren Rahmen auch Obdachlose ihren Platz haben – kann so nicht entstehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Sozialreferat hat dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 12.02.2018 einen Bedarf von 100 Plätzen mit einer Geschossfläche von 3.500 –

4:000 m² für wohnungslose Familien gemeldet (s. Anlage 6). Das sind weniger als 3% der zu erwartenden Einwohnerschaft. Bei der in der Beschlussvorlage genannten Geschossfläche von 8.000 m² liegt eine Verwechslung mit der erforderlichen Geschossfläche für die vollstationäre Pflegeeinrichtung vor. Die Zahl wurde im Vortrag der Referentin entsprechend ergänzt.

Die Forderung des Bezirksausschuss 24 wurde zur zuständigen Bearbeitung und Abstimmung an das Sozialreferat weitergeleitet, das zu gegebener Zeit für den Bau des Flexiheims weitere Beschlüsse in den Stadtrat einbringen muss. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird darauf hingewiesen, dass es für den Bebauungsplan grundsätzlich unerheblich ist, ob Wohnungen oder ein Flexiwohnheim erstellt werden.

13. „Ein Bürgerschaftstreff (ähnlich wie am Ackermannbogen) ist vorzusehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderung des Bezirksausschuss 24 wurde zur zuständigen Bearbeitung und Abstimmung an das Sozialreferat weitergeleitet, das zu gegebener Zeit die erforderlichen Beschlüsse (u.a. zur Finanzierung) in den Stadtrat einbringen werden müssen. Ein Bürger- bzw. Nachbarschaftstreff (Größe: ca. 270m² Geschossfläche) kann grundsätzlich baurechtlich in die Wohnbebauung integriert werden. Die Forderung des Bezirksausschuss 24 wird in die Auslobung des Wettbewerbs übernommen.

14. „Der Bau des Gymnasiums deckt den aktuellen Bedarf ab.“

- Die Sportflächen sollen mit dem vollen Programm und nicht lediglich unter Ausnutzung von Synergien mit bestehenden Sporteinrichtungen errichtet werden. Die derart eingesparten Flächen stehen dem Breiten- und Vereinssport nicht zur Verfügung und fehlen.

- Das Lernhauskonzept soll dem Gymnasium zugrunde gelegt werden und die Erziehungseinrichtungen als musische (Kita, Grundschule, Gymnasium) mit zusätzlichem Raumangebot zusätzlich zum Standard des Lernhauskonzeptes bereits in der Bauleitplanung eingeplant werden. - Der Stadtbezirk verfügt mit zwei Blaskapellen, einem Orchester und diversen Chören über reichliches musikalisches Potential, das gefördert und über die Schule in den Stadtbezirk rückgekoppelt werden soll. Diverse Preisträger internationaler Musikwettbewerbe haben ihre Heimat im Stadtbezirk.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderung des Bezirksausschuss 24 wurde zur zuständigen Bearbeitung und Abstimmung an das Referat für Bildung und Sport weitergeleitet. Ein zusätzliches Raumangebot für musikalische Einrichtungen kann bei Bedarf im Rahmen des zukünftigen Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

Das Referat für Bildung und Sport sieht ebenfalls eine Stärkung des Breiten- und Vereinssports durch zusätzliche Bereitstellung von Sportflächen in Feldmoching als erforder-

derlich an. Durch das Planungsziel der Überprüfung von Synergieeffekten soll gewährleistet werden, dass sämtliche Sportflächen (also Breiten- und Schulsportflächen) zueinander so optimiert angeordnet werden, dass ein effizienter Umgang mit den begrenzten, städtischen Flächen erfolgt. Das soll sowohl dem Schul-, aber ebenso dem Breitensport zu Gute kommen. Eine Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Sportflächen ist damit nicht vorgesehen.

15. „Es sind Maßnahmen darzulegen, wie Sperrungen der Lerchenstraße während der Bauzeit verhindert werden können.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die kurzfristige Sperrung der Lerchenstraße dient dazu, den Durchgangsverkehr aus dem Wohngebiet und dem gesamten Stadtbezirk fern zu halten. Dies hat positive Auswirkungen auf die verkehrliche Gesamtsituation wie auch auf die Belastungen der unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohner und ist daher weiter als Interimsmaßnahme zu verfolgen. Andere verkehrliche Maßnahmen, wie z.B. eine zwischenzeitliche Einbahnstraßenregelung, haben sich im Verkehrsgutachten als nicht wirkungsvoll erwiesen. Hierbei wird auch auf die Ausführungen unter Ziffer 5.4 des Vortrags der Referentin hingewiesen: Im Verhältnis zu den ohne Sperrung zu erwartenden hohen Durchgangsverkehren wäre die Sperrung aus verkehrsplanerischer Sicht eine verträgliche Lösung für die Feldmochinger Bürgerinnen und Bürger, die dabei nur mit geringen Reisezeitverlängerungen zu rechnen hätten.

16. „Die Trasse der Verlängerung der Georg-Zech-Alle soll nicht freigehalten werden (...).“

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie weiter oben beschrieben, kann durch die Freihaltung für eine Umweltverbundtrasse eine zeitnah realisierbare leistungsfähige ÖV-Anbindung gewährleistet werden. Erste planerische Vorüberlegungen hierfür haben gezeigt, dass eine sinnvolle Situierung des Gymnasiums möglich ist. Die genaue Ausgestaltung soll durch den Wettbewerb ermittelt werden.

17. „Rad- und Fußwegverbindungen sollen attraktiv gestaltet werden und mit den umliegenden Gebieten vernetzt werden. Auch auf bestehenden Straßen sollen ausreichend Querungen für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier wird auf Ziffer 4 des Vortrags der Referentin verwiesen. Hier wird eine gute Durchwegung des Planungsgebiets für den Fuß- und Radverkehr explizit als Planungsziel festgehalten. Zusätzlich wird in Ziffer 5.4 konkretisiert, dass hierzu auch entsprechende Querungsmöglichkeiten vorzusehen sind.

18. „Einer Reduzierung von Stellplatzschlüsseln wird widersprochen, jedoch sollen zusätzlich in einem Mobilitätskonzept Flächen für Car- und Bikesharing bereitgehalten werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß den Planungszielen soll im weiteren Planungsverfahren ein Mobilitätskonzept für das Gebiet entwickelt werden. Hierzu gehören selbstverständlich Car- und Bike-Sharing-Konzepte. Diese Konzepte zielen darauf ab, dass auf privaten Besitz von Pkw möglichst verzichtet werden kann und Stellplätze nicht mehr in vollem Umfang benötigt werden. Für den Wettbewerb ist vorgesehen, dass der aktuelle Münchner Stellplatzschlüssel nachzuweisen ist. Im weiteren Verfahren ist dann zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Anforderungen gegenüber dem aktuellen Stellplatzschlüssel reduziert werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass für die Nichtwohnnutzung (z.B. Breitensport) weiterhin die Vorgaben der Stellplatzsatzung gelten werden.

19. „Die Energieversorgung soll „ökologisch“ bzw. ohne fossile Brennstoffe erfolgen. Fernwärmeangebote werden jedoch abgelehnt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderung des Bezirksausschuss 24 wurde zur zuständigen Bearbeitung und Abstimmung an die Stadtwerke München weitergeleitet. Der Bebauungsplan wird keine einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Energieversorgung treffen und soll insbesondere erneuerbare Energieversorgung ermöglichen. Üblicherweise werden stadteigene Grundstücke und Liegenschaften über die stadteigene (ökologisch vorteilhafte) Fernwärme – sofern vorhanden – versorgt.

Den Forderungen des Bezirksausschuss 24 kann nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen werden.

Der Bezirksausschuss 24 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Detailplan (Anlage 2, Maßstab 1:7.500) schwarz umrandete Gebiet südlich der Ponkratzstraße, westlich der Lerchenstraße und Müllritterstraße, westlich der Drudhardstraße, östlich der Lerchenauer Straße und Josef-Zintl-Straße den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Detailplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Auslobung und Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs durch die Wohn Park Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Kommunalreferat, wie unter Buchstabe B) Ziffer 1 dargestellt, wird zugestimmt.
3. Dieser Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss, insbesondere die im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 4 formulierten Planungsziele und Eckdaten werden den weiteren Planungen und dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zugrunde gelegt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbs und über das weitere Vorgehen zu berichten.
5. Der im Detailplan schwarz umrandete Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1374 vom 03.02.1982, ergänzt durch den Beschluss vom 21.07.1993, wird aufgehoben. Der Detailplan (Anlage 4) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

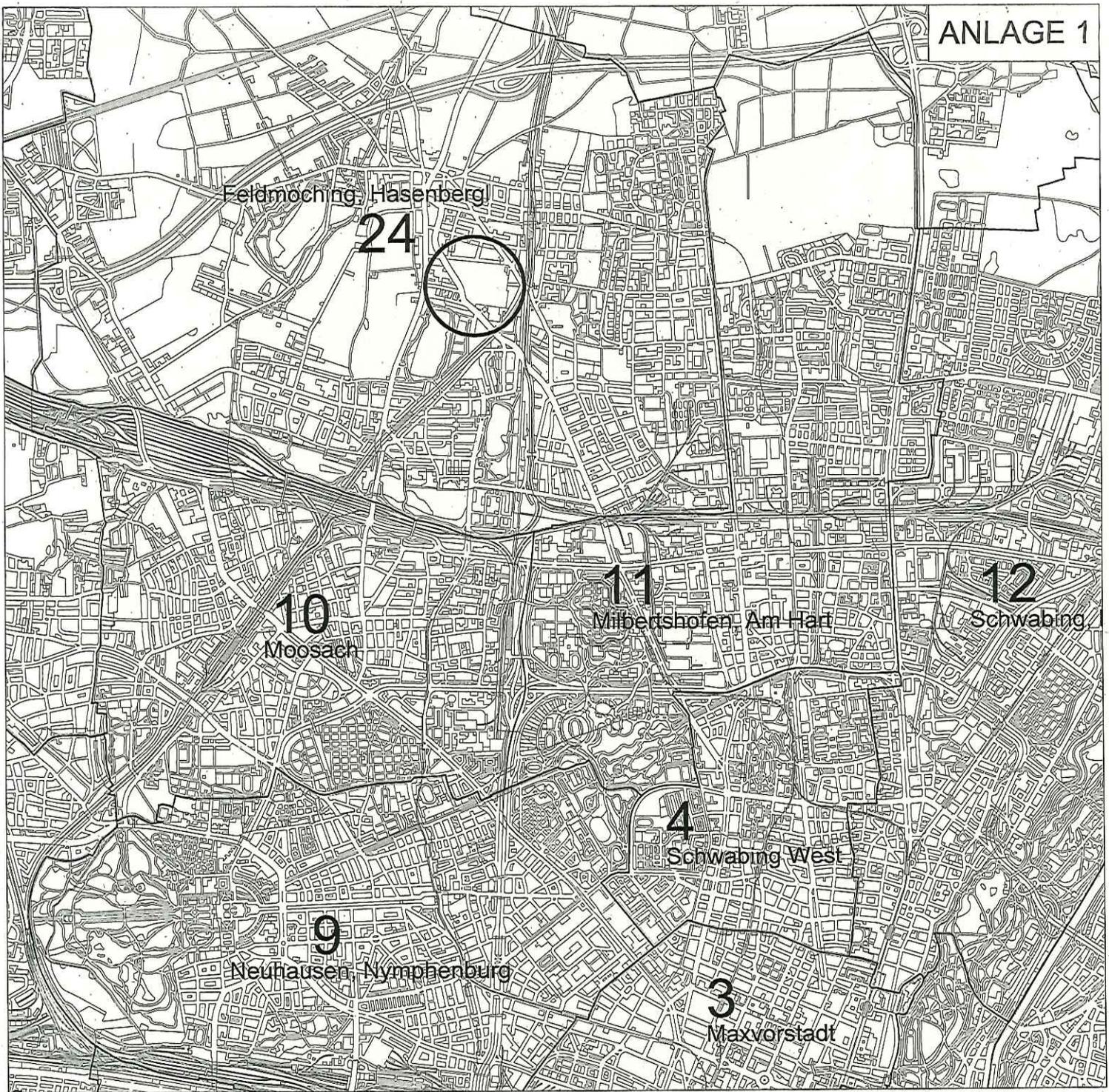
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 24
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat – VV EO
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
7. An das Kommunalreferat – RV
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtkämmerei
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/14
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/4
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/56
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/62P
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/60V



LEGENDE

- LAGE DES BEB. PL. 2138
GEM. BÉSCHLUSSVORLAGE
IM STADTBEZIRK



1 : 50 000

0 500 1000 1500 2000 m

LAGEPLAN

24. STADTBEZIRK

FELDMOCHING - HASENBERGL

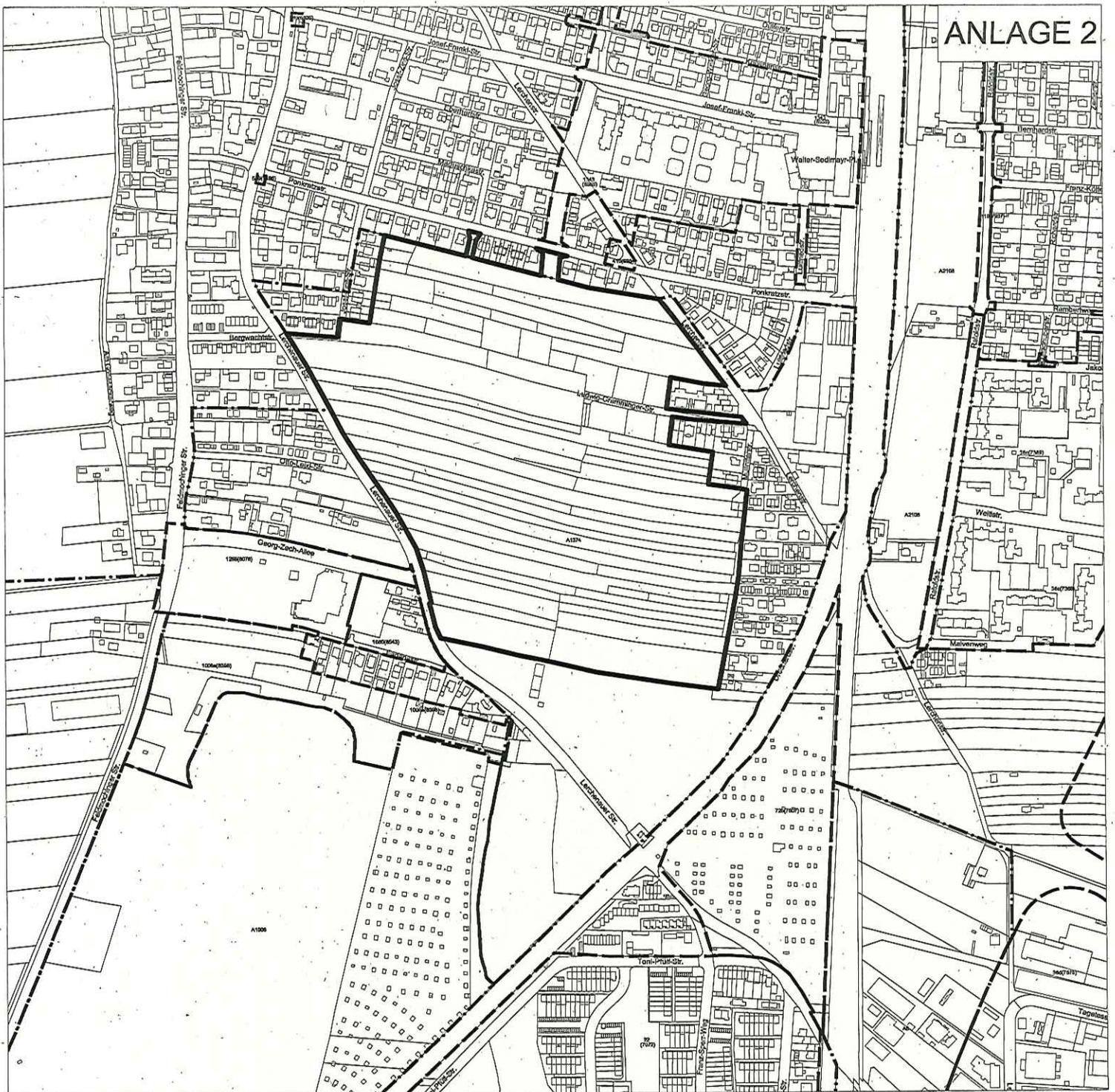
BEREICH:

PONKRATZSTR. (SÜDLICH),
LERCHENSTR. (WESTLICH),
MÜLLRITTERSTR. (WESTLICH),
DRUDHARDSTR. (WESTLICH),
LERCHENAUER STR. (ÖSTLICH),
JOSEF-ZINTL-STR. (ÖSTLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAII/62P

AM 09.11.2018



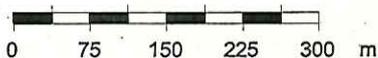


LEGENDE

-  GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. 2138
GEM. BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEB.PL.
-  RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



1 : 7 500



DETAILPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2138
MIT GRÜNORDNUNG

BEREICH:

PONKRATZ- STR. (SÜDLICH),
LERCHENSTR. (WESTLICH),
MÜLLRITTER STR. (WESTLICH),
DRUDHARDSTR. (WESTLICH),
LERCHENAUER STR. (ÖSTLICH),
JOSEF-ZINTL-STR. (ÖSTLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN,
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HAI/62P
AM 09.11.2018





ANLAGE 3a

Entwurf der Arbeitsgemeinschaft

Ammann Albers StadtWerke, Architekten, Zürich

mit

Burkhardt Engelmayer Landschaftsarchitekten, München







ANLAGE 3b

Entwurf der Arbeitsgemeinschaft

Palais Mai, Architekten, München

mit

Grabner, Huber, Lipp
Landschaftsarchitekten, Freising





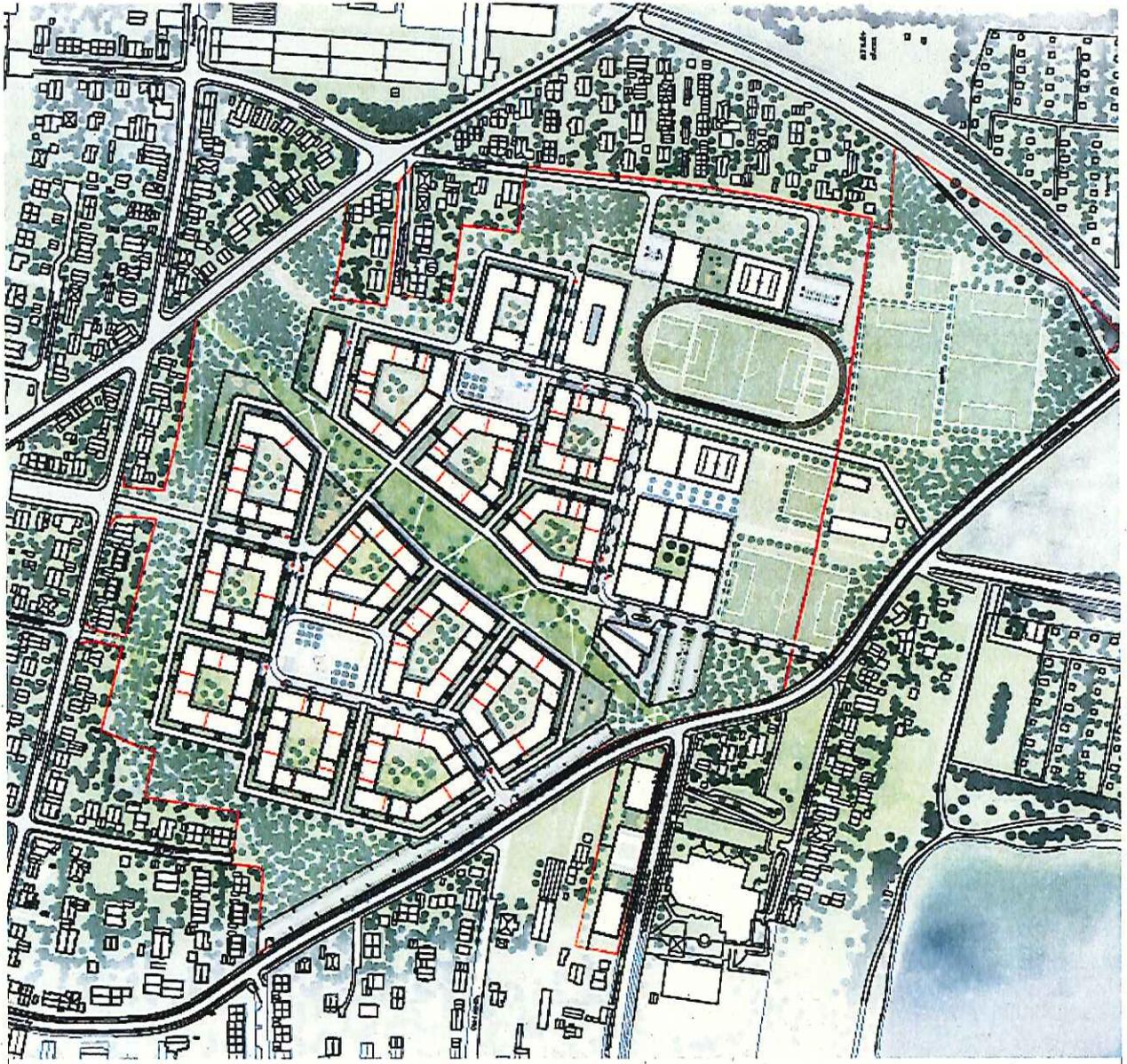
ANLAGE 3C

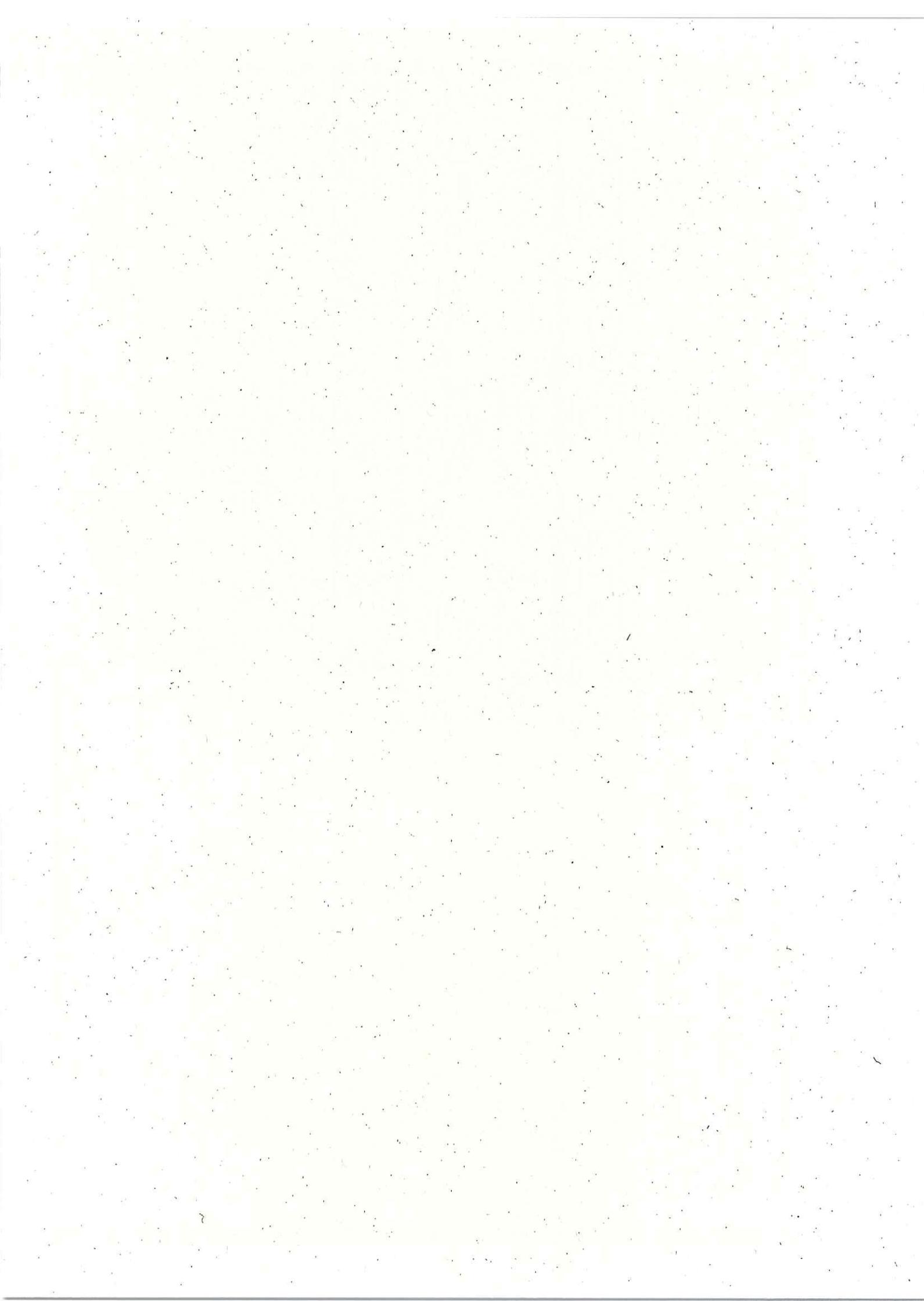
Entwurf der Arbeitsgemeinschaft

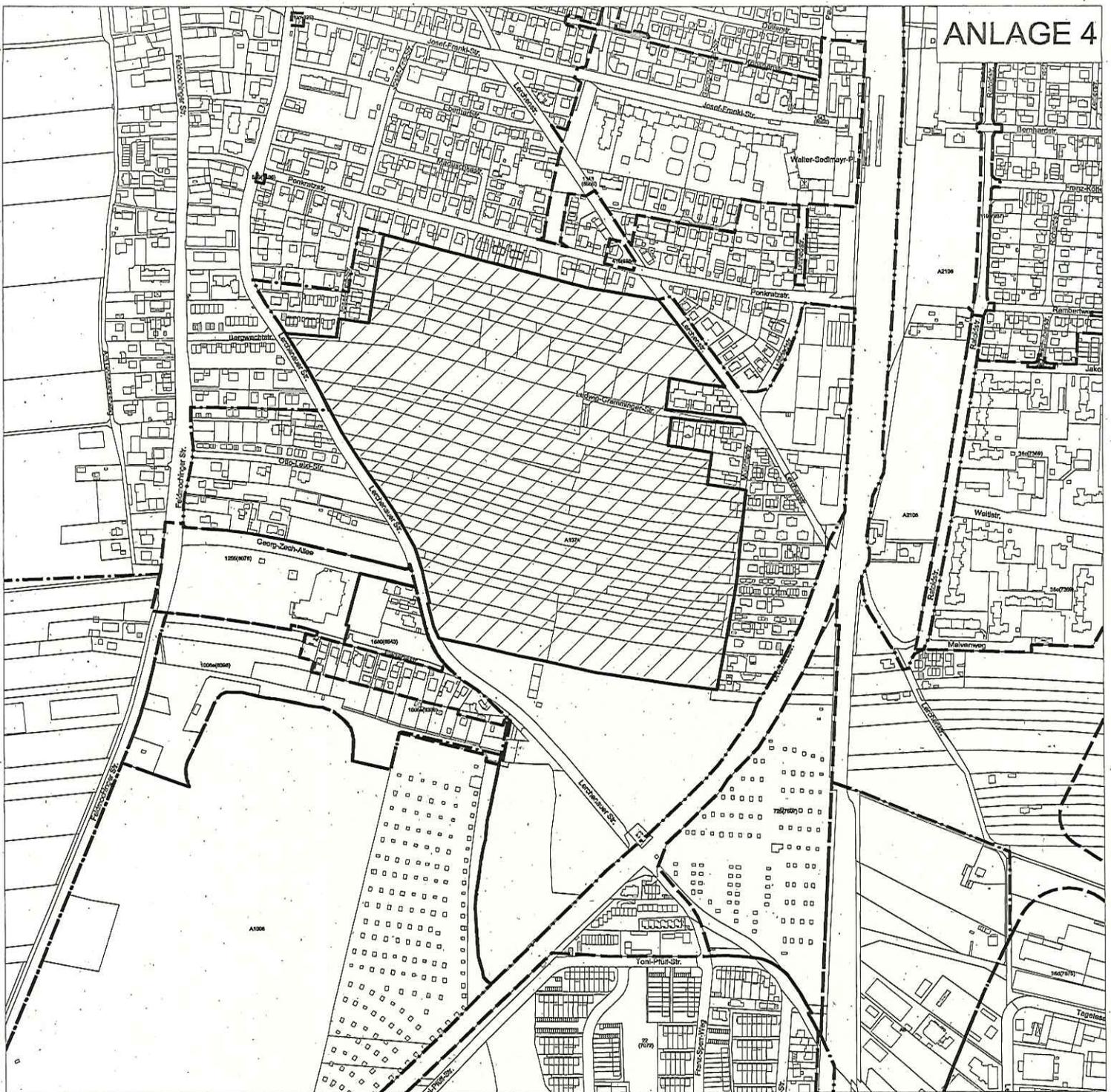
André Poitiers, Architekt und Stadtplaner, Hamburg

mit

Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München







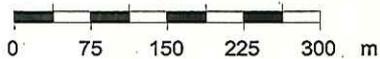
LEGENDE

 AUFZUHEBENDER BEREICH DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES A 1374

 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS A1374



1 : 7 500



DETAILPLAN

TEILAUFBEBUNG A1374

BEREICH:

PONKRATZ- STR. (SÜDLICH),
 LERCHENSTR. (WESTLICH),
 MÜLLRITTER STR. (WESTLICH),
 DRUDHARDSTR. (WESTLICH),
 LERCHENAUER STR. (ÖSTLICH),
 JOSEF-ZINTL-STR. (ÖSTLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG
 UND BAUORDNUNG HAII/62P

AM 27.02.2018

