



I.

An die Stadtratsfraktion FDP - HUT
Rathaus

03.12.2018

Überprüfung des Nachverdichtungspotenzials
zwischen Neuherbergstraße und Panzerwiese

Antrag Nr. 14-20 / A 04015 der FDP – HUT Stadtratsfraktion
vom 25.04.2018

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Antrag vom 25.04.2018 richteten Sie an Herrn Oberbürgermeister Reiter die Bitte, der Stadtrat möge beschließen, dass entlang der nördlichen Seite der Neuherbergstraße, im gesamten Bereich der Mortonstraße und des Morserings, die Verwaltung Nachverdichtungspotenziale untersuchen und dem Stadtrat vorlegen solle.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten und bitten zugleich, die verspätete Antwort zu entschuldigen.

1. Nachverdichtungspotenzial im Bereich Mortonstraße

Für die bundeseigene Siedlung an der Neuherbergstraße/Rockefellerstraße wurde am 09.12.1992 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1746 gefasst, um dort eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Klärung des Maßes der Verdichtung und der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sowie zur Sicherung der notwendigen Grünflächen.

Im Bezug auf die Gesamtsiedlung nimmt die Mortonstraße eine Sonderstellung ein. Hier waren in kleineren Häusern die Offizierswohnungen untergebracht. Das Quartier weist eine intensive und sehr erhaltenswerte Durchgrünung mit umfangreichem, sehr erhaltenswertem Baumbestand auf, der im Rahmen der angestrebten Nachverdichtung im besonderen Maße zu berücksichtigen ist. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Rahmen eines Zustimmungsverfahrens mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in den Jahren 2012 und 2013 eine

Stellungnahme zur Nachverdichtung abgegeben.

Für den Bereich Mortonstraße (Fl.Nrn. 1346/8 und 1346/120) besteht ein positiver Vorbescheid aus dem Jahr 2015 für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Auf Basis dessen wird aktuell eine überarbeitete Planung durch Vorbescheid abgefragt.

Insgesamt wird in den Vorbescheidsanträgen von einem durchaus beträchtlichen Nachverdichtungspotenzial gegenüber dem derzeitigen Bestandsbaurecht ausgegangen.

2. Nachverdichtungspotenzial im Bereich Morsering

Für die ehemalige Amerikanersiedlung im Bereich der Mortonstraße und beiderseits der Neuherbergstraße mit den Teilbereichen am Morsering im Norden und an der Rockefellerstraße im Süden hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin, der BlmA, bereits Analysen für eine Nachverdichtung durchgeführt.

Gemäß dieser Prüfungen hat sich für den Bereich am Morsering zu den bestehenden 186 Wohneinheiten ein Nachverdichtungspotenzial von ca. 190 Wohneinheiten ergeben, sodass in Summe (Bestand und Neubau) für den Bereich am Morsering mit etwa 376 Wohneinheiten gerechnet werden könnte.

Die BlmA wollte seinerzeit in einem ersten Schritt zur Anschubfinanzierung der gesamten Nachverdichtungsmaßnahme (Morsering und Rockefellerstraße) die Wohnbauflächen an der Mortonstraße veräußern. Dies ist noch nicht abgeschlossen.

In einem weiteren Schritt wären dann von der BlmA die Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Erarbeitung eines Eckdatenbeschlusses für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb wieder aufzunehmen. Die BlmA hat ihr großes Interesse hieran jüngst erklärt. Ein erster Termin hat am 30.10.2018 bereits stattgefunden. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird dann in Folge ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen sein.

3. Nachverdichtungspotenzial im Bereich Nordheide (Panzerwiese)

Bei dem angesprochenen Bereich handelt es sich um den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1779d, Schleißheimer Straße (östlich), Neuherbergstraße (nördlich).

Der seit 2001 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen der allgemeinen Wohngebiete in dem genannten Bereich Geschossflächenzahlen bis zu 1,8 fest. Elf der zwölf Teilgebiete weisen Geschossflächenzahlen auf, die deutlich über den gemäß Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werten für Geschossflächen von maximal 1,2 liegen.

Durch das Bebauungskonzept der durchgängigen dreigeschossigen Reihen mit bis zu siebengeschossigen Aufbauten, in Kombination mit dem unterirdischen Erschließungskonzept, aber auch der "grünen Finger", die weit ins Quartier hineinreichen, ist diese Dichte jedoch gut verträglich. Entlang der Neuherbergstraße wurde eine geschlossene Randbebauung mit

durchgängig drei Geschossen, ohne zusätzliche Aufbauten, umgesetzt.

Eine Nachverdichtung durch Aufstockung von Gebäuden setzt grundsätzlich die planungsrechtliche und die technische Machbarkeit voraus: Zu prüfen sind u. a. die erforderlichen Stellplätze, die Gebäudestatik und -technik, die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, sowie die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen bzw. deren Erweiterbarkeit. Weitere Voraussetzung im Gebiet Nordhaide wäre ein Konzept, das die Nachverdichtung im Zusammenhang mit dem Gesamtquartier sieht.

Entlang der Neuherbergstraße zeigt sich eine Nachverdichtung insofern schwierig, da hier die Stellplätze ausgereizt sind und eine Nachverdichtung, selbst mit reduziertem Stellplatzschlüssel, kaum Wohnungspotential ergibt. Die Abstandsflächen untereinander und zu den nördlichen Nachbarn sind ebenfalls ausgereizt und ermöglichen wenig Handlungsspielraum. Zudem erschwert die differenzierte Eigentümerstruktur, alle Gebäude sind in Privatbesitz, einen gemeinsamen Konsens.

Eine Nachverdichtung für diesen Bereich scheint bei den vorliegenden Problemen nicht realistisch und wird derzeit seitens der Landeshauptstadt München nicht weiterverfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin