

Telefon: 233 - 23715
Telefon: 233 - 22061
Telefon: 233 - 22371
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
HA I/43

Eggarten-Siedlung

1. Erhalt der Eggarten-Siedlung

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 -
Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017

2. Artenschutz im Gebiet der Kolonie Eggarten

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 der
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 -
Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017

10. Stadtbezirk Moosach
24. Stadtbezirk Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09218

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 10 Moosach vom 26.07.2017
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 24 Feldmoching-HasenbergI vom 13.09.2017
- 5.1 Konkretisierung des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirks Feldmoching-HasenbergI vom 12.10.2017 zur Ziffer 4 seiner Stellungnahme vom 13.09.2017

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

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Vorbemerkung.....	2
2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017.....	3
3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017.....	4
II. Antrag der Referentin.....	7
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI hat am 30.03.2017 die anliegenden Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01419 (Anlage 1) und Nr. 14-20 / E 01420 (Anlage 2) beschlossen, die sich inhaltlich zum einen mit dem Erhalt der Eggarten-Siedlung in der derzeitigen Siedlungsstruktur befassen und zum anderen eine Untersuchung auf Vorkommen von besonders schützenswerten Arten von Vögeln, Amphibien und Reptilien fordern.

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

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01419 und Nr. 14-20 / E 01420 vom 30.03.2017 wie folgt Stellung:

1. Vorbemerkung

Für die Region München und insbesondere die Landeshauptstadt München ist aufgrund vorliegender Prognosen bis 2035 unverändert ein enormer Bevölkerungszuwachs und damit verbunden ein anhaltender Siedlungsdruck zu erwarten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist daher bestrebt, an geeigneten Standorten Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Eggarten-Siedlung für eine Wohnnutzung kann hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Die einst bahnrrechtlich gewidmeten Flächen der Eggarten-Siedlung wurden inzwischen vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) freigestellt und unterliegen seither der Planungshoheit der Landeshauptstadt München.

Um festzustellen, welche Flächen zur Bebauung geeignet erscheinen, war es zunächst notwendig, die sogenannte Eggarten-Siedlung insbesondere hinsichtlich naturschutzfachlicher, klimatischer, immissionsbedingter und verkehrlicher Rahmenbedingungen näher zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen in siedlungsstrukturelle Überlegungen zu möglichen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, etc.) und Dichten sowie sich daraus ergebender sozialer Infrastruktureinrichtungen ein und bilden die Grundlage zur Erarbeitung eines Strukturkonzeptes. Das Strukturkonzept soll wiederum die Eckdaten für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb liefern, dessen Ergebnis schließlich in konkretes Baurecht umgesetzt werden soll.

Ziel des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist es, innerhalb des Jahres 2019 erste Ergebnisse der strukturellen Planung mit dem zuständigen Bezirksausschuss und der Öffentlichkeit zu diskutieren.

2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg am 30.03.2017

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419 beinhaltet zwei Anträge aus der Bürgerversammlung mit den nahezu identischen Zielsetzungen, die Eggarten-Siedlung in ihrer derzeitigen Siedlungsstruktur und damit nach Ansicht der Antragsstellenden in ihrem noch vorhandenen authentischen Erscheinungsbild der Siedlung aus der Vorkriegszeit für nachfolgende Generationen zu erhalten und als grüne Oase mit ihrer gesamten Tier- und Pflanzenwelt zu sichern.

Gleichzeitig wurde gefordert, immer aktuell über die städtebaulichen Maßnahmen seitens der Stadt, der Stadtplanung und des Investors informiert zu werden.

Den Antragstellenden wurde mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.06.2017 eine Zwischennachricht zugeleitet.

Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bestehen seit geraumer Zeit Überlegungen, das Gebiet der Eggarten-Siedlung (südlich angrenzend an das Erholungsgebiet des Lerchenauer Sees, umgeben von weiteren Grünstrukturen) unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen zu einem qualitätvollen Wohngebiet zu entwickeln.

Eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung des Gebietes spielt dabei die bestehende Eigentums- und Nutzungssituation der Grundstücke. In der Eggarten-Siedlung existieren unregelmäßig verteilt zum einen Grundstücke zur dauerhaften Wohnnutzung der dort lebenden Personen und zum anderen Gartengrundstücke bzw. -parzellen zur gärtnerischen Nutzung. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die bestehenden Wohngebäude sich teilweise in einem baulich sehr schlechten Zustand befinden.

Sowohl die Gartengrundstücke als auch die Grundstücke zur Wohnnutzung sind mittlerweile im Eigentum von zwei Projektentwicklern, die im Hinblick auf die Entwicklung der Eggarten-Siedlung in ein Wohngebiet eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft gründeten. Mitgeteilt wurde, dass derzeit mit den Pächterinnen und Pächtern der Gartengrundstücke sowie hinsichtlich der verbliebenen Bestandsmietverhältnisse der Wohngrundstücke einvernehmliche und sozial verträgliche Lösungen im Hinblick auf eine Überplanung der Eggarten-Siedlung gesucht werden. Mit einigen, aber noch nicht allen Bestandsmietverhältnissen wurden durch die Grundeigentümerin Lösungen für einen Freizug und einer Bereitstellung von Ersatzwohnraum vereinbart. Die Pachtverhältnisse der Gartengrundstücke werden in Abhängigkeit vom Planungsfortschritt bislang jeweils zum Jahresende um ein Jahr verlängert. Für Pächterinnen und Pächter, die weiterhin ein Gartengrundstück nutzen wollen, wird von der Grundeigentümerin im Rahmen der weiteren Planungsschritte angestrebt, Gartenparzellen in der näheren Umgebung anzubieten.

In seinem Beschluss vom 11.11.2015 „Frühzeitige Bürgerbeteiligung - vor Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Eggarten“(Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03739) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung dies als eine der Voraussetzungen für eine Entwicklung des Gebietes festgelegt.

Gleichzeitig ist in diesem Beschluss auch festgelegt, dass dem zuständigen Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg und dem benachbarten Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach sowie der Öffentlichkeit im Rahmen dieser und darauf folgender Planungsschritte Gelegenheit für eine Beteiligung gegeben werden soll.

Als wesentliche Voraussetzung für die weiteren Planungsschritte steht die Erarbeitung eines Strukturkonzeptes für die Eggarten-Siedlung an, das im Rahmen einer Bürgerinformations- und Diskussionsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll. Nach Beteiligung der betroffenen Bezirksausschüsse wird es dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Strukturkonzept werden sowohl städtebauliche als auch landschaftsplanerische Belange berücksichtigt, wie z. B. die Nutzungsverteilung, das Maß der baulichen Nutzung (Dichte), die Einbindung in die Landschaft, die Freihaltung von Grünverbindungen - insbesondere der Bereich östlich der Feldbahnstraße bildet einen essenziellen Bestandteil einer auch im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünbeziehung bzw. eine Parkmeile für den Fuß- und Radverkehr zwischen Olympiapark und der sogenannten Drei-Seen-Platte, die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Erkenntnisse (siehe auch Ausführungen in Ziffer 3), die verkehrliche Anbindung und die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg am 30.03.2017 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg am 30.03.2017

Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 fordert, das Gebiet der Kolonie Eggarten auf Vorkommen von besonders schützenswerten Arten von Vögeln, Amphibien und Reptilien zu untersuchen.

Dem Antragsteller wurde mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.06.2017 eine Zwischennachricht zugeleitet.

Zur Empfehlung nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Im Zuge der angestrebten planerischen und baulichen Entwicklung des Gebietes der Eggarten-Siedlung werden derzeit Vorkommen von Tierarten untersucht, die gesetzlich geschützt, in ihrem Bestand bedroht oder selten sind. Darunter fallen auch die in der Empfehlung der Bürgerversammlung genannten Artengruppen. Darüber hinaus werden aber auch Fledermausarten, bestimmte Schmetterlingsarten und weitere Arten erfasst und bewertet, für die vor Ort geeignete Lebensräume vorhanden sind.

Vertiefende Untersuchungen von naturschutzfachlichen Schutzgütern sind für die weiteren Planungsschritte vorgesehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Grundlagen für eine sachlich und rechtlich korrekte Bearbeitung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgüter umfassend vorliegen.

In der Begründung zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 „Artenschutz im Gebiet der Kolonie Eggarten“ wird weiter angeführt, dass schon jetzt auf einzelnen Grundstücken alle Bäume, Büsche und jeglicher Bewuchs bis auf Gras vollständig entfernt werde.

Die Arbeiten umfassen Fällungen von stark geschädigten Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherung sowie unumgängliche Freimachungen im Zuge des Rückbaus sowie der fachgerechten Entsorgung von Gartenhäusern und teilweise vorhandenem Unrat. Darüber hinaus werden an Großsträuchern Verjüngungsschnitte durchgeführt.

Diese seit einigen Jahren erfolgenden Maßnahmen in den verschiedenen Parzellen wurden von einem fachkundigen Biologen begleitet, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden. Auftretende Beeinträchtigungen der Vegetation und der Tierwelt werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben kompensiert. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planungs- bzw. Genehmigungsverfahren festgesetzt und dafür der Zustand der Parzellen vor Beginn der Freimachung zugrunde gelegt.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 24 Feldmoching-HasenbergI und 10 Moosach wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach** hat sich in seiner Sitzung am 24.07.2017 mit der Vorlage befasst und die beigefügte Stellungnahme vom 26.07.2017 (siehe Anlage 4) abgegeben, in der den Ausführungen der Verwaltung mit dem Hinweis zugestimmt wurde, bei der Überplanung auch geschichtliche Aspekte zu berücksichtigen.

Zur Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 10 Moosach wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes ausgeführt:

Es wird angestrebt, als Zeitzeugnisse bzw. geschichtliche Reminiszenzen der bisherigen Struktur der Eggarten-Siedlung, z. B. Erhalt von ortsbildprägenden und erhaltenswerten Bäumen, von Wegeführungen, oder von Gebäuden mit identitätsbildenden Nachnutzungen als Treffs oder Lokale, bei der planerischen und baulichen Entwicklung einzubeziehen. Dies kann jedoch erst im Zuge der Formulierung des Auslobungstextes und des darauf aufbauenden Ergebnisses eines Wettbewerbsverfahrens näher konkretisiert werden.

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI** hat sich in seiner Sitzung am 12.09.2017 mit der Vorlage befasst und hat die beigefügte Stellungnahme vom 13.09.2017 (siehe Anlage 5) abgegeben, die mit einem ergänzenden Schreiben des Bezirksausschusses vom 12.10.2017 (siehe Anlage 5.1) konkretisiert wurde. Zusammengefasst wird gefordert, vor der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses und der Test-

entwürfe einen Workshops einzuberufen, um damit frühzeitig Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger zu berücksichtigen, die Unterlagen zum Zustand der Parzellen vor Beginn der Freimachung im Hinblick auf Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahrens vorzulegen, die übergeordnete Grünverbindung östlich des Eggartens zu erhalten, die Feldbahnstraße als übergeordnete Rad- und Fußgängerbeziehung zwischen OEZ und dem Münchner Norden zu beachten und bereits vor einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auszubauen.

Zur Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-Hasenberg wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes ausgeführt:

Zu Punkt 1 der o. a. Stellungnahme:

Es ist vorgesehen, sowohl die betroffenen Bezirksausschüsse des 10. und 24. Stadtbezirkes als auch interessierte Bürgerinnen und Bürger frühzeitig vor einer Befassung des Stadtrates im Rahmen einer Bürgerinformations- und Diskussionsveranstaltung über die Inhalte und Planungsziele des Strukturkonzeptes zu informieren und zu beteiligen. Die dabei geäußerten Bedenken und Anregungen werden im Hinblick auf die Ziele des Strukturkonzeptes, das als Grundlage für ein darauf aufbauendes geeignetes Wettbewerbsverfahren dient, behandelt.

Zu Punkt 2 der o. a. Stellungnahme:

Der Bezirksausschuss fordert Daten über den Ausgangszustand des Planungsgebietes vor Überplanung des Geländes.

Die Unterlagen zur Erhebung des Ausgangszustandes sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bekannt, sind jedoch durch die Entwicklungsgesellschaft als Auftraggeberin der Erhebung urheberrechtlich geschützt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Bitte des Bezirksausschusses an die Entwicklungsgesellschaft übermittelt, die einer Weitergabe der Strukturkartierung aus dem Jahr 2011, die keine Einzelbaufaufnahme darstellt, zugestimmt hat.

Zu Punkt 3 der o. a. Stellungnahme:

Der Erhalt des sich östlich der Eggarten-Siedlung befindlichen Grünzuges steht im Einklang mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms.

Es handelt sich zum Teil um als bedeutsam bewertete, kartierte Biotop- und Biotopentwicklungsflächen und um festgesetzte Kompensationsflächen. Der Erhalt des Grünzuges ist somit ein planerisches Ziel, welches in das zu erarbeitende Strukturkonzept übernommen wird.

Zu Punkt 4 der o. a. Stellungnahme inkl. der Konkretisierung der Stellungnahme vom 13.09.2017:

Eine möglichst direkte Rad- und Fußgängerbeziehung im Zusammenhang mit der sogenannten „Parkmeile“ zwischen dem Olympiapark und der Drei-Seen-Platte im Verlauf der Feldbahnstraße ist ein Ziel des zu erarbeitenden Strukturkonzeptes. Inwieweit der Ausbau bereits vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Eggarten-Siedlung erfolgen kann, kann derzeit nicht beurteilt werden. Der Verlauf einer solchen Verbindung lässt sich erst nach Abschluss eines geeigneten Wettbewerbsverfahrens konkretisieren.

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI und 10 Moosach haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt und das Baureferat haben Abdrucke der Beschlussvorlage zur Kenntnis erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen 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 setzt die Erarbeitung eines Strukturkonzeptes mit dem Ziel einer vorwiegenden Wohnnutzung fort, das u. a. die städtebaulichen, landschaftsplanerischen sowie naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt und das nach Beteiligung der betroffenen Bezirksausschüsse dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die betroffenen Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 10 Moosach und des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Inhalte des Strukturkonzeptes im Rahmen einer Bürgerinformations- und Diskussionsveranstaltung zu informieren und zu beteiligen. Die geäußerten Anregungen und Bedenken werden im Hinblick auf die Inhalte und Ziele des Strukturkonzeptes behandelt, das als Grundlage für ein darauf aufbauendes geeignetes Wettbewerbsverfahren dient. Die Befassung des Stadtrates der Landeshauptstadt München zum Strukturkonzept für die Eggarten-Siedlung erfolgt nach Einarbeitung der Anregungen aus o. g. Veranstaltung.
3. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01419 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01420 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 Feldmoching-HasenbergI am 30.03.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An das Direktorium HA II – BA (6x)
 3. An den Bezirksausschuss 10, 24
 4. An das Baureferat
 5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 7. An das Referat für Bildung und Sport
 8. An das Kommunalreferat
 9. An das Kreisverwaltungsreferat
 10. An die Stadtwerke München GmbH
 11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01-BVK, I/11-2, I/4
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, II/41P
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, IV/51F
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
 16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/43
zum Vollzug des Beschlusses.
 - 17.
- Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3