

LEGENDE

— LAGE DES
ÄNDERUNGSBEREICHES

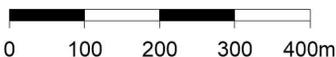
ÜBERSICHTSPLAN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
(DERZEITIGE DARSTELLUNG)

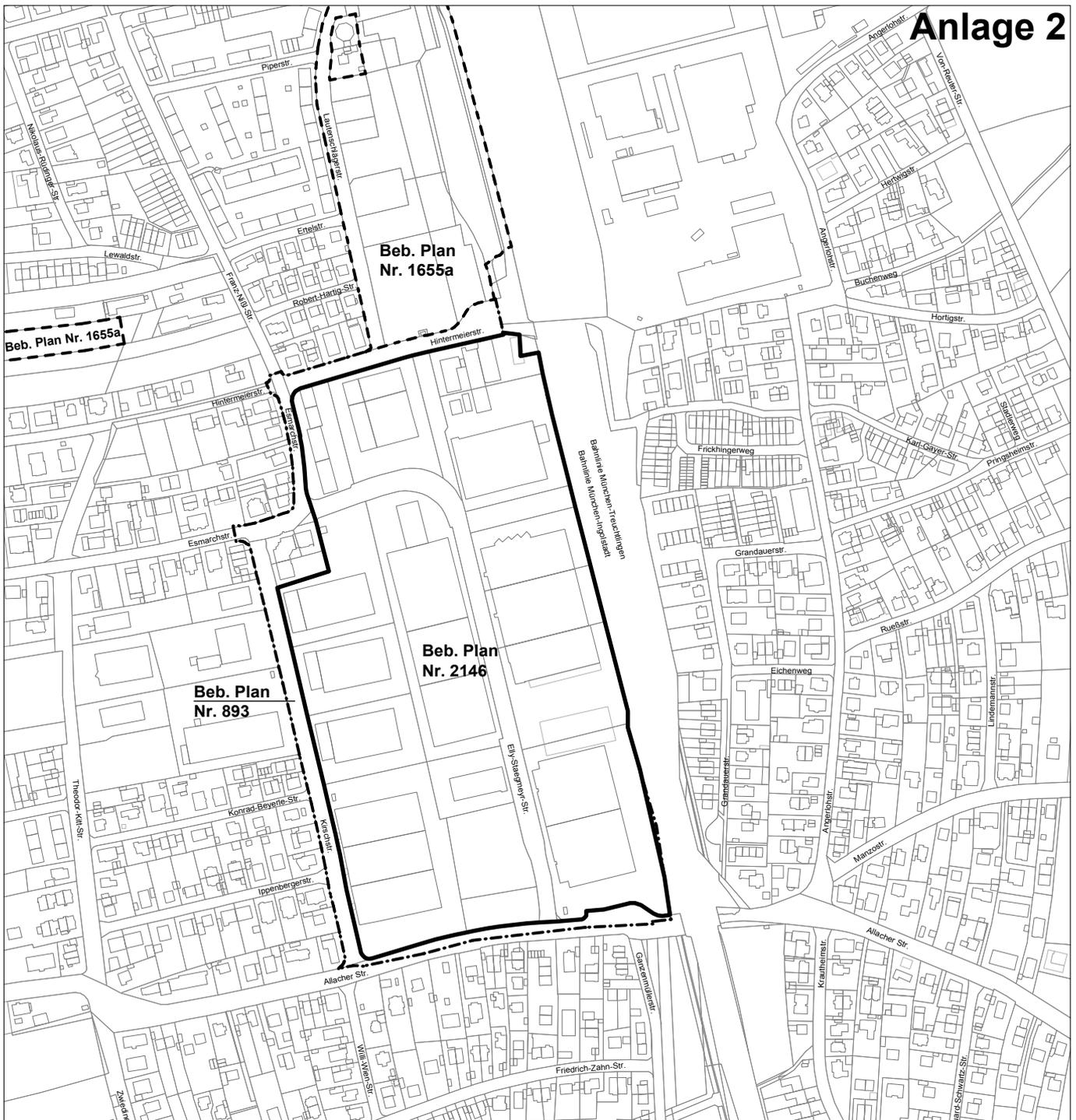
BEREICH:
KIRSCHSTRASSE (ÖSTLICH),
ESMARCHSTRASSE (ÖSTLICH UND SÜDLICH),
HINTERMEIERSTRASSE (SÜDLICH),
BAHNLINIE MÜNCHEN-INGOLSTADT (WESTLICH),
ALLACHER STRASSE (NÖRDLICH)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUORDNUNG HA II / 43P
AM 21.02.2019



1:10.000

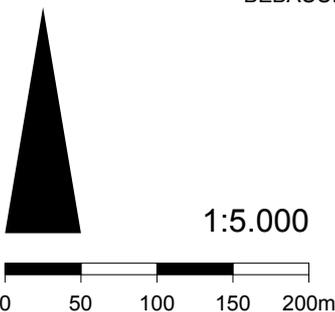




LEGENDE

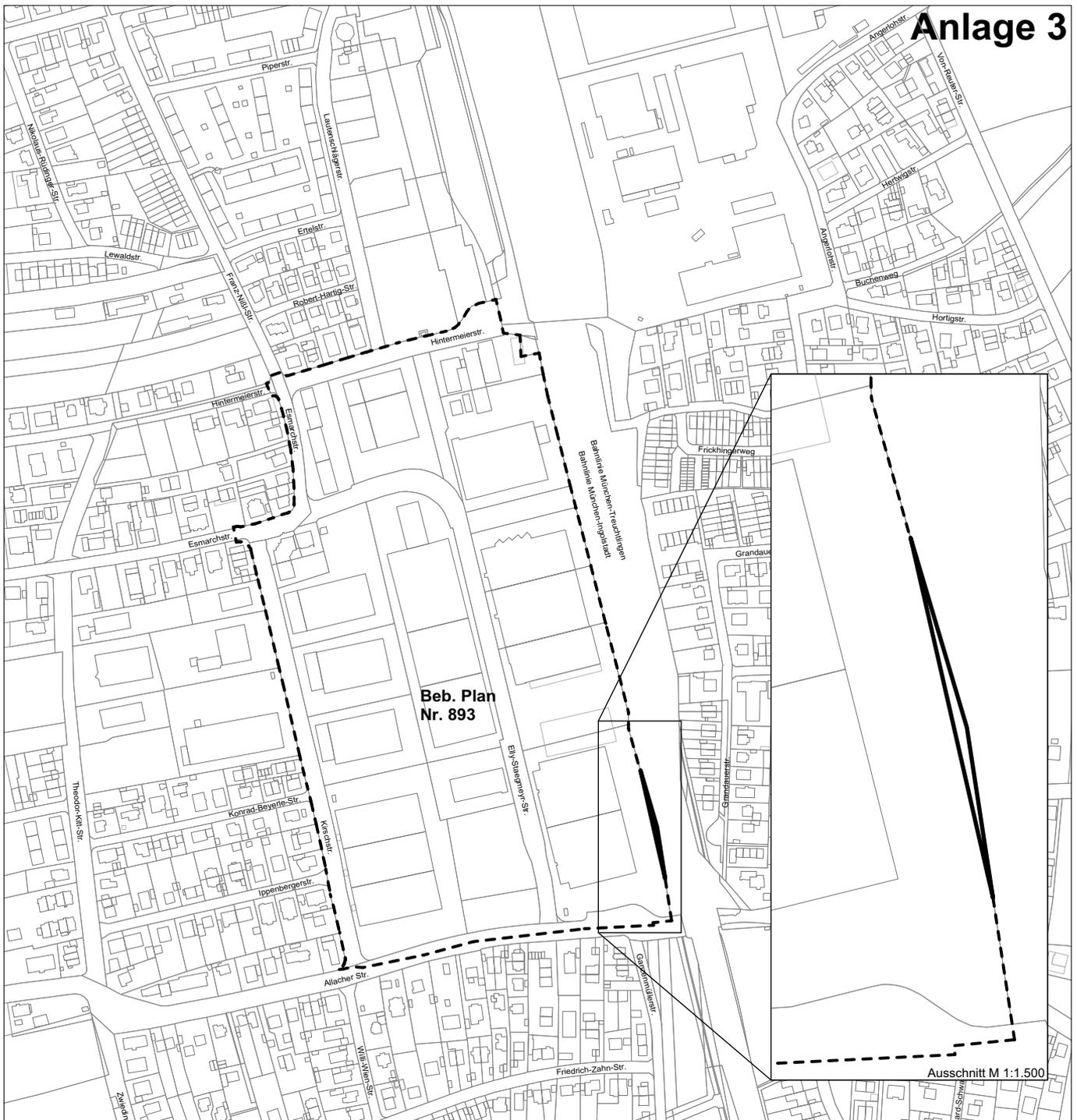
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG NR. 2146
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1655a
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 893

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGS- UND ECKDATENBESCHLUSS BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2146



BEREICH:
KIRSCHSTRASSE (ÖSTLICH),
ESMARCHSTRASSE (ÖSTLICH UND SÜDLICH),
HINTERMEIERSTRASSE (SÜDLICH),
BAHNLINIE MÜNCHEN-INGOLSTADT (WESTLICH),
ALLACHER STRASSE (NÖRDLICH)

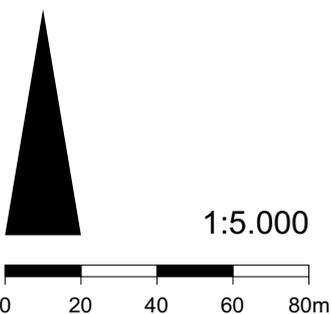
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUORDNUNG HA II / 43P
AM 21.02.2019



LEGENDE

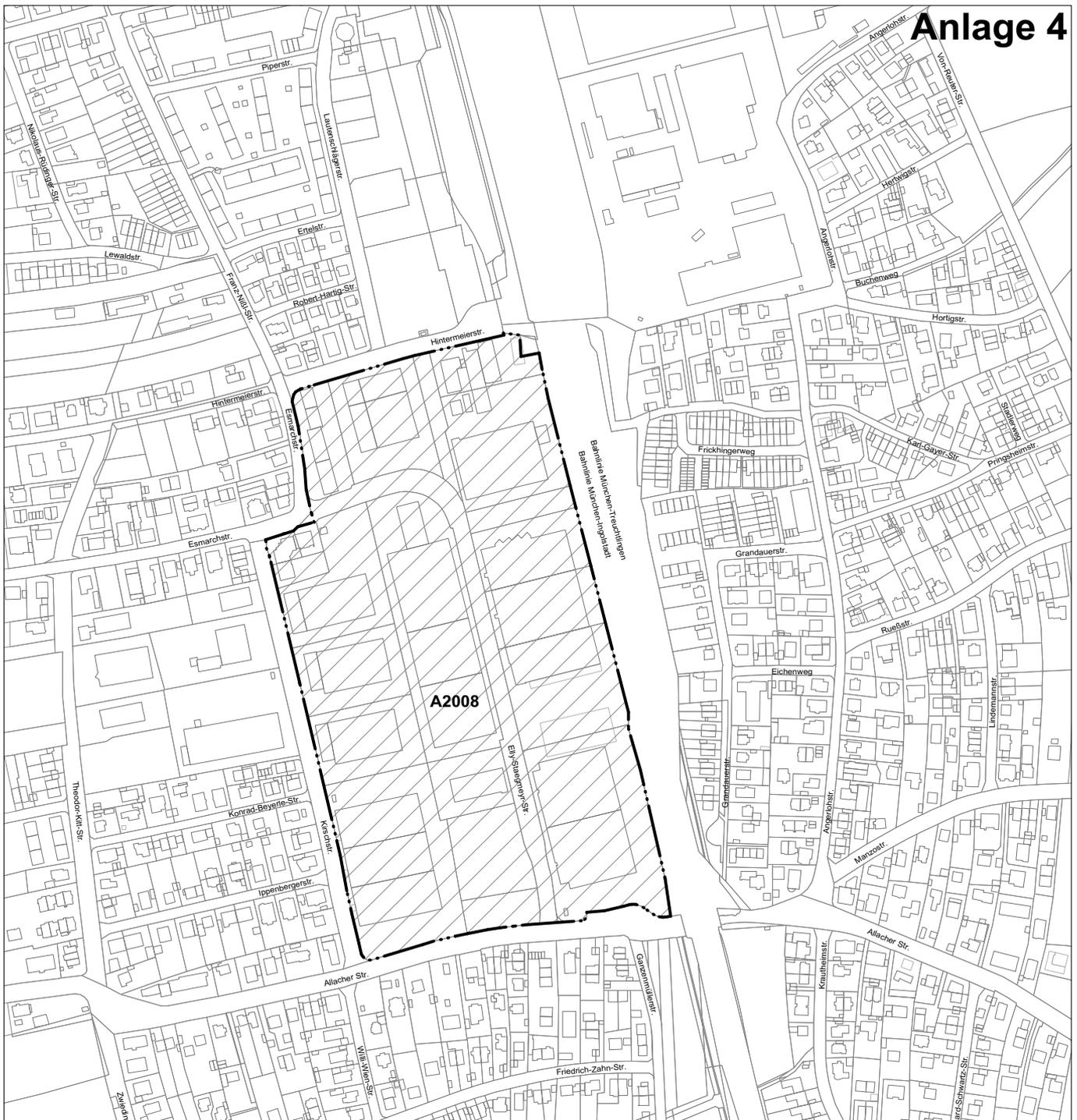
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 893
- GELTUNGSBEREICH DER TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 893

ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN NR. 893 UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 893



BEREICH:
ALLACHER STRASSE, KIRSCH-, ESMARCH-
HINTERMEIERSTRASSE UND
BAHNLINE MÜNCHEN-INGOLSTADT
IM BEREICH DER BAHNLINE
MÜNCHEN-INGOLSTADT

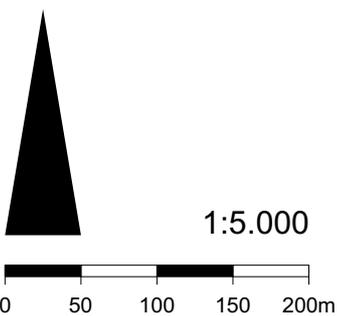
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUORDNUNG HA II / 43P
AM 21.02.2019



LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH DES AUFZUHEBENDEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES Nr. 2008

ÜBERSICHTSPLAN AUFSTELLUNGSBESCHLUS NR. 2008



BEREICH:
HINTERMEIERSTRASSE (SÜDLICH),
BAHNLINE MÜNCHEN-TREUCHTLINGEN
(WESTLICH),
ALLACHER STRASSE (NÖRDLICH),
KIRSCH- UND ESMARCHSTRASSE (ÖSTLICH)

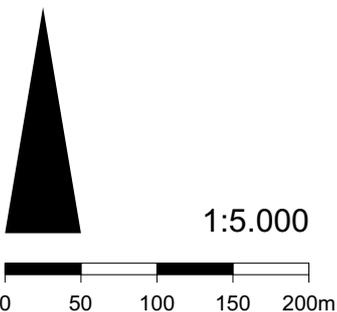
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUORDNUNG HA II / 43P
AM 21.02.2019



LEGENDE

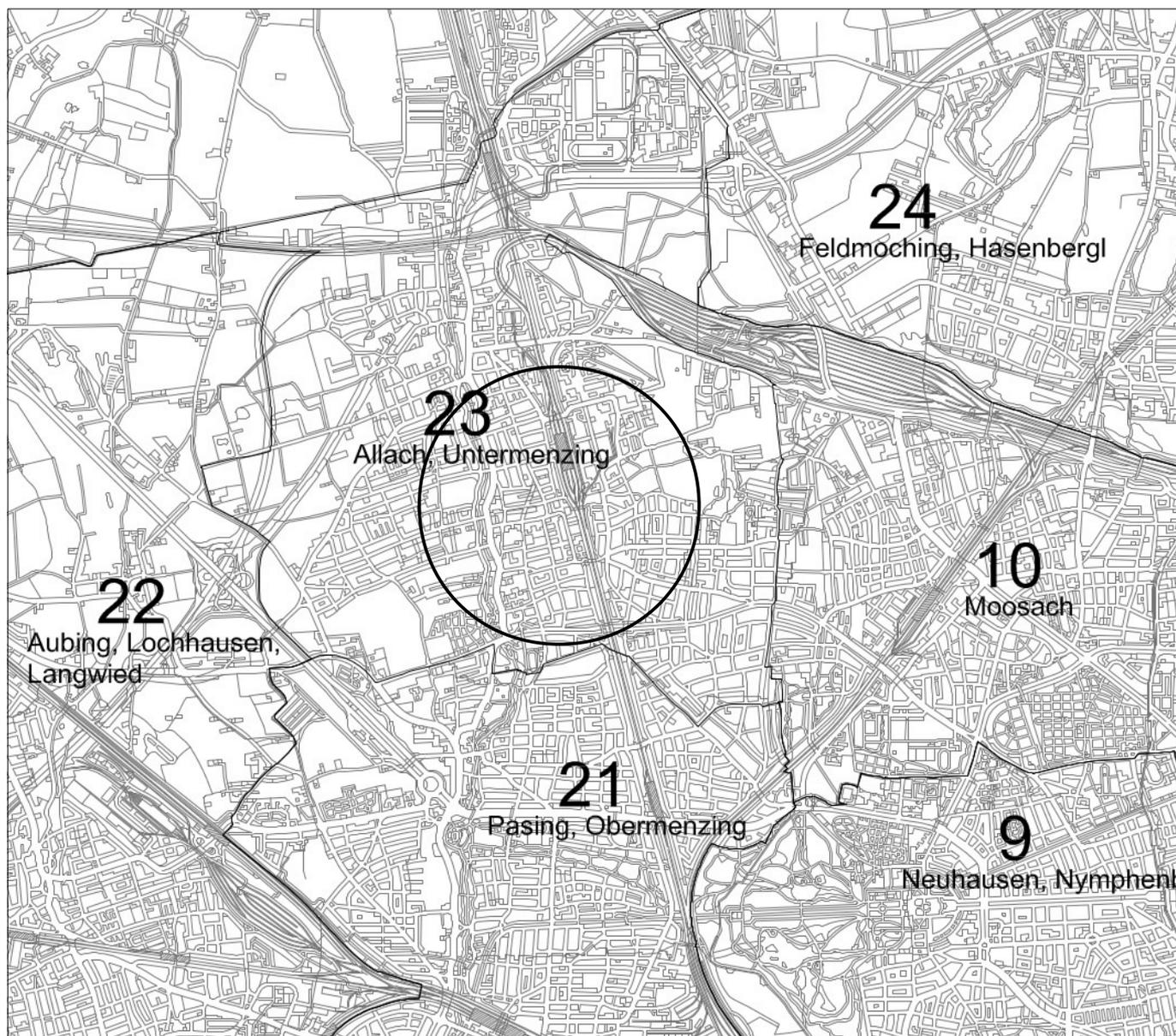
- GELTUNGSBEREICH DES BEB. PL. Nr. 1655a
- GELTUNGSBEREICH DES AUFZUHEBENDEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES Nr. 1655
- GELTUNGSBEREICH DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES Nr. 1655

**ÜBERSICHTSPLAN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1655a
UND TEILAUFBEBUNG DES
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
NR. 1655**



BEREICH:
ESMARCH-, HINTERMEIER-,
LAUTENSCHLÄGERSTRASSE,
GEORG-REISMÜLLER-,
KRAUSS-MAFFEI-STRASSE UND
BAHNLINIE MÜNCHEN-INGOLSTADT

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUORDNUNG HA II / 43P
AM 21.02.2019



LEGENDE

- 
 LAGE GEM. BESCHLUSSVORLAGE
 IM 23. STADTBEZIRK
 ALLACH - UNTERMENZING

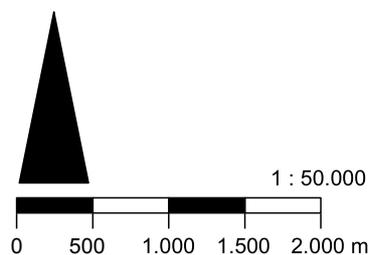
LAGEPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
 MIT GRÜNORDNUNG NR. 2146

BEREICH:

Kirschstraße (östlich),
 Esmarchstraße (östlich und südlich)
 Hintermeierstraße (südlich)
 Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich)
 Allacher Straße (südlich)

(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 893)



Landeshauptstadt
 München
**Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung**
 PLAN-HAII-43P

Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes

Landeshauptstadt
MünchenLandeshauptstadt München, Direktorium, BA-Geschäftsstelle West
Landsberger Str. 486, 81241 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA III / 43 V

Vorsitzende:
Heike Kainz

BA-Geschäftsstelle West:
 Landsberger Str. 486
 81241 München

Telefon: (089) 233-37224
 Telefax: (089) 233-37356
 E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de



E-Mail: ba-23@heike-kainz.de

München, 22.07.2019

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. XXXX
Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich),
Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Allacher Straße (nördlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 893)
 -Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss-
 hier: Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 09.07.2019 mit der o.g. Angelegenheit befasst und einstimmig beschlossen, wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Bezirksausschuss begrüßt grundsätzlich die Planungen eines allgemeinen Wohngebiets an Stelle des Gewerbegebietes mit erheblichem Schwerlastverkehr im sogenannten Kirschgelände. Bei der grundlegenden Umstrukturierung sind jedoch verschiedene Aspekte bzw. Bedenken bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Einzelnen:

Es sind insgesamt 1.200 Wohneinheiten sowie ein Schulstandort vorgesehen. Soweit der im Gebiet ursächliche Schulbedarf an anderer Stelle im Stadtbezirk abgebildet werden kann, sollen sogar 1.400 Wohneinheiten verwirklicht werden. Dies bedeutet eine sehr hohe Dichte, die im Hinblick auf weitere Belange Folgen hat.

Es ist von besonderer Bedeutung, dass städtebaulich gute Lösungen gefunden werden. Die neue Bebauung soll einen eigenen Charakter im Baustil aufzeigen, die zu einer besonderen Erkennbarkeit führt. Es sollten statt der üblichen und eintönigen Aneinanderreihung von Baukörpern mit rechteckigem Grundriss alternative Strukturen für die Gebäude und das ganze Wohngebiet entwickelt werden.

Bezüglich der Höhe der Gebäude ist von höchstens sieben Geschossen die Rede. Gegebenenfalls soll ein akzentuierter Hochpunkt möglich sein. Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan ist dafür höchstens ein neugeschossiges Gebäude zulässig. Diese Grenzen dürfen keinesfalls überschritten werden.

Ebenso wichtig ist, dass die Übergänge zur umliegenden kleingliedrigen Bestandsbebauung fließend gestaltet werden. Hier sind im Antrag der Referentin höchstens vier Geschosse vorgesehen. Der Bezirksausschuss ist der Auffassung, dass die im Norden, Westen und Süden bestehenden Gebäude individuell betrachtet werden müssen, so dass zum Beispiel im Süden maximal 3 Geschosse vorgesehen werden sollten. Es könnte allerdings ähnlich wie im nördlich gelegenen Diemtalden eine Bebauung gestaltet werden, wie sie entlang der Georg-Reismüller-Straße erfolgt. Dort sind entlang der Straße dreigeschossige Wohnhäuser vorgesehen, und dahinterliegend viergeschossige Baukörper. Damit wird für auf der Straße befindliche Betrachter die Anmutung einer dreigeschossigen Bebauung erzeugt.

Auf Seite 15 der Beschlussvorlage wird am Ende der Ziffer 4.2 formuliert, dass im Wettbewerb überprüft werden soll, ob bei 1.200 Wohneinheiten mit Schule und bei Einhaltung der stadtgestalterischen Ziele die Dichte durch besondere Siedlungsstrukturen maßvoll erhöht werden kann. Auch wenn eine solche Untersuchung vom Grundsatz her möglich sein kann, bestehen von Seiten des Bezirksausschusses angesichts der ohnehin sehr hohen Dichte und der damit verknüpften Folgen, vor allem hinsichtlich der nachfolgend noch darzulegenden Fragen zur Verkehrsinfrastruktur, große Bedenken, dass sich daraus ein zufriedenstellendes Ergebnis ableiten lässt.

Die in der Beschlussvorlage vorgesehenen Infrastrukturmaßnahmen wie Betreuungseinrichtungen für Kinder (Kinderkrippen und Kindergärten) sowie ein Nachbarschaftstreff sind angesichts der Vielzahl der Wohnungen unerlässlich. Zusätzlich sind für die Grundschulkinder ausreichend Hortplätze bei den Planungen vorzusehen.

Mindestens ebenso wichtig ist eine gute Durchgrünung des Gebietes, auch als verbindendes Element zur umliegenden Nachbarschaft und zum Oertelplatz. Neben den Belangen der neuen Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet sollen die Grünflächen auch für die in der Nachbarschaft Wohnenden gut zugänglich und erreichbar sein.

Die ordnungsgemäße Verkehrserschließung des neuen Viertels wird als sehr wichtig und schwierig angesehen:

Zwar wird durch die Umstrukturierung des Gebietes der überwiegende Anteil an Schwerlastverkehr wegfallen, jedoch wird der durch die große Anzahl an Wohneinheiten entstehende Individualverkehr aufgrund des umliegenden engen und jetzt schon stark belasteten Straßennetzes schwierig abzuwickeln sein.

Dem ÖPNV ist ein großer Stellenwert einzuräumen. Es ist zu sehen, dass die S2 schon jetzt stark überlastet ist. Hier ist es dringend geboten, dass sowohl der Takt durchgängig verdichtet wird als auch immer Langzüge eingesetzt werden.

Die bereits jetzt angesprochene Buslinie durch das Wohngebiet ist zusätzlich erforderlich.

Außerdem sind gute Fußgänger- und Radwegeverbindungen ein unbedingt notwendiger Baustein für eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung. Die Fuß- und Radwege sollten getrennt vom motorisierten Straßenverkehr geführt werden.

Es sollte im Süden des Geländes der Platz für eine zweite Fußgänger- und Radfahrerröhre unter der Bahnlinie hindurch freigehalten werden, wobei gesonderten Planungen vorbehalten bleiben muss, wie dies im Einzelnen zu gestalten ist.

Es ist ein optimales Mobilitätskonzept in der Art und in dem Umfang vorzusehen, wie es heute üblich ist.

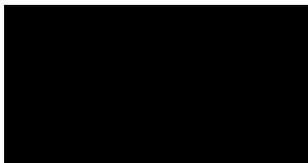
Schließlich sind in den Tiefgaragen eine hinreichende Anzahl an Parkplätzen vorzusehen. Es ist zu prüfen, in wie weit über den ursächlichen Bedarf aus dem Gebiet weitere Stellplätze errichtet werden können, die zu einer Entlastung des gegebenen Parkdrucks aus den benachbarten Wohngebieten führen könnten.

Auch für Fahrräder mit Zusatzfunktionen wie Anhänger für Kinder oder Lastenfahrräder sind ausreichend Stellplätze vorzusehen.

Nachdem es sich um ein sehr komplexes und anspruchsvolles Wohngebiet handeln wird, sollte im Wettbewerb unbedingt ein Zwischenkolloquium stattfinden, bei dem die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihre ersten Entwürfe vorstellen und entsprechende erste Hinweise durch das Preisgericht für die weitere Bearbeitung erhalten können.

Die geänderte Nutzung des Gebiets hat zur Folge, dass die Gewerbebetriebe umgesiedelt werden müssen. Der Bezirksausschuss sieht es als wesentlich an, dass dies in guter und verträglicher Weise von Statten geht.

Mit freundlichen Grüßen



Heike Kainz
Vorsitzende des BA 23
Allach-Untermenzing