



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Stadtplanung - Verwaltung Bezirk
Ost (Stadtbezirk 13 und 16)
PLAN-HAII-31V

I.

An den
Vorsitzenden des Bezirksausschusses 16 -
Rammersdorf-Perlach
Herr Thomas Kauer
Friedenstraße 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-22632
Telefax: 089 233-24215
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-31v@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
22.11.19

Antrag zur Sondersitzung des Gremiums am 15. April 2019 zur Behandlung der von der
Einwohnerversammlung am 18. Februar 2019 gestellten Bürgeranträge
Hier: Themenfeld Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06461 des Bezirksausschusses 16 - Ramersdorf-Perlach
vom 15.04.2019

Antrag zur Sondersitzung des Gremiums am 15. April 2019 zur Behandlung der von der
Einwohnerversammlung am 18. Februar 2019 gestellten Bürgeranträge
Hier: Themenfeld Mobilität, Infrastruktur und Grünplanung
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06458 des Bezirksausschusses 16 - Ramersdorf-Perlach
vom 15.04.2019

Sehr geehrter Herr Kauer,

der o.g. Anträge des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach wurde dem Referat für
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Diese Anträge werden wie einige andere Anträge, im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses
direkt beantwortet, da diese erst verspätet zugeleitet wurden und daher nicht mehr mit in der
Beschlussvorlage behandelt werden konnten.

Zu den beiden Anträgen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06461 (Themenfeld Bauvorhaben, Stadtplanung und
Bürgerbeteiligung):

Zu Punkt 1 (keine Gesamtentwicklungsperspektive für den Bereich Neuperlach Süd):
Hierzu wurden bereits Aussagen in unserem Schreiben vom 31.07.2019 an eine Bürgerin getätigt (**Anfrage** Nr. 14-20 / Q 00645 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019). Siehe nachfolgend die damalige Aussage:

„Neuperlach gehört zu den Handlungsräumen der Stadtentwicklung. Handlungsräume sind die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung. Perspektivisch wird für jeden dieser Handlungsräume ein integriertes Handlungsraumkonzept als eine Art Rahmenplan erarbeitet.

Für Neuperlach wurde im Juli 2019 begonnen – zusammen mit der Vorbereitenden Untersuchung – ein integriertes Handlungsraumkonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept erarbeitet integrierte, fachübergreifende Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung Neuperlachs. Ganz wesentlich ist dabei auch die Betrachtung von Wechselwirkungen und Ausstrahlungseffekten zwischen bestehenden und geplanten Maßnahmen, Planungen und Projekten. Hier schaffen integrierte Handlungsraumkonzepte auch einen Rahmen und eine ganzheitliche Betrachtung. Ein zentraler Teil der Erstellung dieses Konzeptes ist die Beteiligung des Bezirksausschusses und der Bevölkerung vor Ort. Eine Auftaktveranstaltung (zusammen mit der Vorbereitenden Untersuchung) ist für den Herbst 2019 geplant.“

Zu Punkt 2 (Entwicklung des gesamten Siemens-Areals in den nächsten Jahren):
Hierzu wurden ebenfalls bereits Aussagen in unserem Schreiben vom 31.07.2019 an eine Bürgerin getätigt (**Anfrage** Nr. 14-20 / Q 00645 aus der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach am 28.05.2019). Siehe nachfolgend die damalige Aussage:

„Lediglich für den sogenannten nördlichen Siemensparkplatz im Bereich des Otto-Hahn-Rings ist derzeit eine Umstrukturierung in Richtung Wohnungsbau vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung sowie parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung in Vorbereitung.

Für den in der Anfrage aus der Bürgerversammlung benannten Bereich des restlichen Siemensareals stellt der Flächennutzungsplan weiterhin Sondergebiet Forschung dar, das mit dem Bebauungsplan Nr. 1457, der ein Forschungs- und Entwicklungszentrum festsetzt, konkretisiert wird. Östlich an das Sondergebiet Forschung (Siemensareal) angrenzend stellt der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet dar, das teilweise mit der Signatur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur“ überlagert wird.

Für diesen Bereich sieht die am 15.03.2017 in der Vollversammlung beschlossene Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490) vor, sowohl den gewerblichen Bestand weiter zu entwickeln als auch Flächen für die Neuentwicklung von Gewerbe vorzusehen.

Auch erfolgt die Ansiedelung eines neuen U-Bahnbetriebshofes, die am 24.10.2018 in der Vollversammlung mit Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 10922 zur „städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanung für den Neubau eines zweiten U-Bahnbetriebshofes am Standort Neuperlach Süd“ in diesem Bereich bereits beschlossen wurde.“

Unsere damalige Aussage ist mittlerweile dahingehend zu ergänzen, dass der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den nördlichen Siemensparkplatz im Bereich des Otto-Hahn-Rings

in der Vollversammlung des Stadtrates am 02.10.2019 beschlossen wurde.

Zu Punkt 3 (Parameter für die Überplanung des Siemens-Parkplatzes sind bereits im Rahmen des Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss deutlich anders zu setzen):
Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den nördlichen Siemensparkplatz wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 02.10.2019 mit Änderungen im Antrag der Referentin (siehe eingestelltes Deckblatt im Ratsinformationssystem RIS der Landeshauptstadt München) beschlossen. Die Einwendungen aus der Einwohnerversammlung werden den Auslobungsunterlagen beigelegt.

Zu Punkt 4 (Einräumung entsprechender Quoten für geförderten Wohnungsbau und genossenschaftlicher Bebauung vor der Schaffung des Baurechts, ggf. durch eigenen Kauf):
Die Planungsbegünstigte des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 (Otto-Hahn-Ring nördlich, Carl-Wery-Straße östlich) ist eine private Grundstückseigentümerin. Diese hat Ihre Grundzustimmung zu den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Neufassung vom 26.07.2017 abgegeben (siehe auch Anlage 1). Dies hat zur Konsequenz, dass der Anteil für den geförderten Wohnungsbau (Förderquote) 30 % des neugeschaffenen Baurechts beträgt, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Darüber hinaus hat die private Grundstückseigentümerin weitere 10 % des für den Wohnungsbau geschaffenen Baurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme liegen, zu verwenden.
Ihre Anregungen zur Sicherung von Quoten für den geförderten Wohnungsbau sind somit für das zu entwickelnde Areal bereits gemäß den städtischen Regularien berücksichtigt.
Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung hat die private Grundstückseigentümerin 20 % der Förderquote in der Einkommenorientierten Förderung zu erstellen und hinsichtlich des weiteren Anteils von 10 % der Förderquote besteht ein Wahlrecht zwischen München Modell-Miete, staatlicher Eigenwohnraumförderung und Einkommenorientierter Förderung. Hierdurch können preisgünstige Mietwohnungen breiten Teilen der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Das Ziel der Förderung von genossenschaftlichem Wohnen wird im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung nicht in diesem Sinne verfolgt, dass die Förderquote bzw. der preisgedämpfte Mietwohnungsbau oder ein Teil davon an Genossenschaften gehen müssen.
Hier besteht ein Unterschied zwischen den Flächen Privater, die den sozial gebundenen Wohnraum wahlweise selbst errichten können oder diese Verpflichtung durch einen Dritten (das kann auch eine Genossenschaft sein) erfüllen lassen und städtischen Siedlungsflächen. Entsprechend dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021 (siehe Beschlussziffer 10) sind hierfür städtische Wohnbauflächen in den größeren Siedlungsgebieten vorgesehen, dass diese zu 20 - 40 % an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften, nach vorheriger Ausschreibung, vergeben werden.
Sollte es zu einem Ankauf der Flächen des Bebauungsplangebietes durch die Stadt unter anderem zu diesem Zweck kommen, kämen diese Grundsätze zur Anwendung (vgl. dazu Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 15928, Beschlussziffer 3).

Zu Punkt 5 (Einrichtung eines Nachbarschaftsbeirats):
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bittet den Investor eine proaktive Informationspolitik zu betreiben. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der regulären Bürgerbeteiligung das Bebauungsplanverfahren von zusätzlichen Informationsveranstaltungen

begleitet wird.

Zu Punkt 6 (Abänderung es bisherigen Entwurfs des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses):
Der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss wurde in der Vollversammlung des Stadtrates am 02.10.2019 in geänderter Form beschlossen.

Zu BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06458 (Themenfeld Mobilität, Infrastruktur und Grünplanung:

Zu Punkt 1 (tragfähiges, umsetzbares Verkehrskonzept für den Münchner Osten):
Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurden mehrere Aussagen zum Verkehr und Mobilität getroffen.

Ziffer 3.5.1 zu Öffentlichen Personennahverkehr:

Das heutige ÖPNV-Angebot weist durch den in geringer Entfernung befindlichen U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd sowie die beiden Buslinien 195 (20-Minutentakt) und 411 zum Bahnhofplatz Glonn, deren Haltestellenlage im Otto-Hahn-Ring unverändert bleiben wird, eine gute Erschließungsqualität auf und bleibt im Wesentlichen unverändert. Die MVG beabsichtigt zudem, die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Nähe der Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße zu prüfen.

Ziffer 3.5.2 Nahmobilität

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Daher soll im Planungsgebiet insbesondere eine Wege-/ Grünverbindung mit einer Mindestbreite von 3 m zwischen Otto-Hahn-Ring und Kasperlmühlstraße vorgesehen werden. Aus der hohen und dichten Bebauung erwachsen Nutzeransprüche an den bestehenden Straßenraum entlang des Planungsgebietes. Daher wird regelwerks- bzw. radentscheidkonform eine Gehbahnbreite von 4,00 m (bei Erdgeschossnutzungen durch Geschäfte, Gastronomie und ähnlichen Einrichtungen) und eine Radwegbreite von 2,30 m (zzgl. Sicherheitsstreifen) angestrebt. Im weiteren Verfahren soll darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer Mobilitätsbausteine zur Förderung der Nahmobilität (z.B. Carsharing, E-Ladestationen, Leihräder etc.) geprüft werden.

Ziffer 2.3.2 Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshofs, Neuperlach Süd

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.06.2016 wurden die Stadtwerke München GmbH (SWM) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, eine Rahmenplanung für Neuperlach-Süd mit U-Bahn-Betriebshof (UBH) zu erstellen. Im Juli 2016 wurde eine städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung durch die Stadtwerke München GmbH beauftragt, um am Standort Neuperlach Süd eine Bestandsanalyse mit Bewertung durchzuführen und ein Gesamtkonzept zu entwickeln.

Das Ergebnis der Rahmenplanung wurde dem Stadtrat mit Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 16.10.2018 vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10922).

Im Zuge der Rahmenplanung wurde bereits für die nördliche Parkplatzfläche eine Wohnbebauung mit ca. 600 Wohneinheiten berücksichtigt, sowie die daraus resultierende Verlagerung der Stellplätze auf die weitere Stellplatzflächen des Siemens - Areals. Diese Flächen liegen westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße in dem durch den Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Gewerbegebiet und südlich des Siemens-Komplexes, teilweise auf dem Gelände der bereits bestehenden Stellplatzfläche.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen für die Rahmenplanung konnte der Nachweis erbracht werden, dass sowohl der Neuverkehr MIV (motorisierter Individualverkehr) aus dem Wohnungsbauprojekt als auch der Verkehr aus dem U-Bahnbetriebshof bewältigt werden kann.

Zu Punkt 2 (Anteil „Fremdparker“ im Quartier, Auswirkung einer Parkraumbewirtschaftung auf Anwohner, Prüfung von Quartiersgaragen für das neu geschaffene Planungsgebiet):
Aussagen zu dem Anteil „Fremdparker“ im Quartier können nicht getätigt werden. Bezüglich einer Parkraumbewirtschaftung ist im Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses unter D) BA-Anträge Buchstabe i) die Aussage enthalten, dass eine Regelung zur Einführung eines Einwohnerparkausweises im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich nicht möglich ist.

Zu Punkt 3 (als Ersatz des heutigen Parkplatzes ist das geplante Parkhaus der Firma Siemens betriebsfertig herzustellen):
Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wird unter D) BA-Anträge Buchstabe j) ausgeführt, dass die im Planungsgebiet verdrängten Stellplätze im Gewerbegebiet östlich des Siemensgeländes untergebracht werden.

Zu Punkt 4 (Schaffung von ausreichend Besucherstellplätze):
Unter Ziffer 3.5.3 Ruhender Verkehr des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wird hierzu folgendes ausgeführt:

Zusätzlich sind aufgrund der Wohnnutzung und der geplanten Kita Besucherstellplätze im Planungsgebiet oder im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze nachzuweisen. Dabei ist von einem Stellplatz pro zehn Wohneinheiten auszugehen.

Zu Ziffer 5 (Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs im Bereich des Planungsgebietes):
Siehe vorherige Ausführungen zu Zu BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06458 Punkt 1.

Zu Ziffer 6 (Mobilitätsstationen nicht nur für das Planungsgebiet sondern nutzbringend für den ganzen Stadtbezirk):
Siehe vorherige Ausführungen zu Zu BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06458 Punkt 1 Nahmobilität.

Zu Ziffer 7 (Ausbau des vorhandenen Grünstreifens – Wall):
Der Erhalt des nördlichen Gehölzbestandes in seiner heutigen Form und ein möglicher Ausbau wird als Vorgabe in den Wettbewerb aufgenommen. Dies wurde von der Vollversammlung des Stadtrates auch so beschlossen (siehe Beschlusseite im RIS).

Zu Ziffer 8 (Wunsch der Bürger nach einer kleinteiligen Ladeninfrastruktur):
Unter Ziffer 3.2.2 Einzelhandel des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wird ausgeführt, dass innerhalb der neu zu entwickelnden Bereiche die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

grundsätzlich nur im beschränkten Umfang für die Nahversorgung vorstellbar ist.

Zu Ziffer 9 (Errichtung von Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen, Forderung nach Sportflächen entlang der Arnold-Sommerfeld-Straße):

Unter Ziffer 3.4 Freiraum im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wird ausgeführt, dass die öffentlichen Grünflächen möglichst als zusammenhängende Flächen entwickelt werden, um ausreichend Raum für attraktive Spielflächen und intensive Erholungsnutzungen bieten zu können.

Das Referates für Bildung und Sport plant derzeit keine Sportstätten entlang der Arnold-Sommerfeld-Straße.

Den Anträgen Nr. 14-20 / B 06458 und B 06461 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Sie sind damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

