

Telefon: 233 – 26657
233 – 22267
233 – 24822
233 - 22830
Telefax: 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V
PLAN-HA I/42

- A) **Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2152
Heinrich-Wieland-Straße (nördlich),
St.-Michael-Straße (östlich),
ehemaliger Busbahnhof und P+R-Anlage Michaelibad
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1265)**

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

**Hinweis / Ergänzung
vom 04.12.2019**

- B) **Durchführung eines Realisierungswettbewerbes**

- C) **Anträge**

- **Berg am Laim: Bezahlbares Wohnen statt Büros
Antrag Nr. 14-20 / A 05340 von Frau StRin Anne Hübner,
Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Simone Burger,
Frau StRin Renate Kürzdörfer
vom 10.05.2019**

- **Städtische Initiative für ein lebendiges und vielfältiges Miteinander in Berg am
Laim:
Platz und Raum für gesellschaftlich wertvolle Nutzungen schaffen am Busbahnhof
Michaelibad
BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06419 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim vom 25.06.2019**

- D) **Bürgerversammlungsempfehlungen:**

- **Begrenzung der geplanten Bebauung am ehemaligen Busbahnhof am Michaelibad
auf fünf Stockwerke
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02714 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 11.07.2019**

- **Genossenschaftswohnbau statt Büroflächenhochhaus am ehemaligen
Busbahnhof Michaelibad
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02709 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 11.07.2019**

- **Grünflächen in Berg am Laim erhalten und ausweiten
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02727 der Bürgerversammlung
des Stadtbezirkes 14 – Berg am Laim am 11.07.2019**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16347

Anlage:

10. Stellungnahme BA des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim vom 27.11.2019

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.12.2019 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks Berg am Laim wurde gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidungen, Anhörungen und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 mit Schreiben vom 10.09.2019 angehört.

Der Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirks Berg am Laim hat sich in der Sitzung vom 26.11.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme (Anlage 10) abgegeben:

„Der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim stimmt der geplanten Bebauung des ehemaligen Busbahnhofes Michaelibad sowie der angrenzenden Flächen der P+R-Anlage im Grundsatz zu. Begrüßt wird u.a. die Schaffung von vor Ort benötigten Einzelhandelsflächen, einer Kindertagesstätte, die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche in Richtung Hachinger Bach sowie der Mietwohnungsbau und der soziale Wohnungsbau.

Begrüßt wird auch die zwischenzeitlich erfolgte Erklärung der SWM, keine Büroflächen für die externe Vermietung bauen zu wollen, sondern Büroflächen nur für den eigenen Bedarf zu errichten. Der BA 14 sieht diese Erklärung als verbindlich an.

Vorstellbar sind aus Sicht des BA 14 jedoch Vermietungen für vor Ort benötigte Nutzungen, z.B. in Form eines Ärztehauses.

Der BA 14 wiederholt seine Forderung nach Berücksichtigung von Flächen für kulturelle und soziale Nutzungen, z.B. soziale Einrichtungen, Künstlerateliers und Musikübungsräume. Der Hinweis der Verwaltung auf das geplante KulturBürgerHaus geht am Thema vorbei. Hierbei handelt es sich um ein Angebot für bürgerschaftliche Nutzungen. Benötigt werden jedoch auch Flächen für soziale Einrichtungen wie Beratungszentren (vergleiche Bewerber-Ansturm auf die GWG-Büro-Fläche an der Echardinger Str.) und individuell nutzbare Räume für Künstler und Musiker, welche auf dem freien Mietmarkt kaum mehr Chancen haben. Gerade ein städtisches Unternehmen sollte hier seine gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen.

Ergänzt werden muss der Beschluss aus Sicht des BA 14 um Aussagen zur barrierefreien Anbindung des U-Bahnhofes Michaelibad, welche zumindest teilweise in Verbindung mit der geplanten Bebauung erreicht werden könnte. Der U-Bahnhof ist bisher nur unzureichend barrierefrei erschlossen (über eine falsch situierte und nur eingeschränkt nutzbare Rampe).

Kritisch sieht der BA 14 die unnötig groß geplante neue unterirdische P+R-Anlage. Hier sollen (auch laut Aussage der SWM) mehr Stellplätze errichtet werden, als gemäß Gutachten nötig wären. Der BA 14 fordert die Reduzierung der P+R-Stellplätze auf das laut Gutachten notwendige Maß.

Abgelehnt wird die im Entwurf enthaltene Option eines Hochpunktes mit bis zu 45 Metern. Der BA 14 fordert eine Höhenbegrenzung von maximal 30 Metern bzw. E+8 Geschossen entsprechend den 2018 vorgelegten Testentwürfen.

Für den geplanten Wettbewerb fordert der BA 14 außerdem, dass jedes beteiligte Büro zwei Varianten vorlegen soll, einmal mit einem Hochpunkt wie oben beschrieben (maximal E+8) und einmal ohne Hochpunkt, bei jeweils gleicher Geschossflächenzahl. Nur so kann sichergestellt werden, dass nicht schon durch die Auslobung ein Hochpunkt festgeschrieben wird.

Der BA 14 fordert zudem eine Information und Beteiligung der Öffentlichkeit vor der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und die Berücksichtigung der dort gewonnenen Erkenntnisse für den Wettbewerb. Der BA beabsichtigt, hierfür Anfang 2020 eine Einwohnerversammlung durchzuführen. Planungsreferat und SWM werden hierfür zur Beteiligung eingeladen.

Stellungnahme:

Thema „Forderung der Berücksichtigung von Flächen für kulturelle und soziale Einrichtungen“:

Es wird auf die Ausführungen zu den Anträgen Nrn. 14-20 / A 05340 und 14-20 / B 06419 im Entwurf des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses unter Punkt C) Anträge (S. 17-19) verwiesen.

Es wird auf die Ausführungen zum Antrag Nr. 14-20 / B 06419 im Entwurf des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses unter Punkt C) Anträge (S. 19) verwiesen.

Darüber hinaus werden konkrete Bedarfe für kulturelle und soziale Nutzungen im 14. Stadtbezirk im weiteren Bebauungsplanverfahren mit den zuständigen Referaten weitergehend abgestimmt.

Thema „Hochpunkt“:

Forderung die Option für einen Hochpunkt von 45m auf maximal 30m (E+8) zu beschränken

Es wird auf die Ausführungen zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 02714 im Entwurf des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses unter Punkt D) Bürgerversammlungsempfehlungen (S. 20) verwiesen.

Eine Vorstudie der SWM-GmbH wurde mit einer Höhenbegrenzung von 10 Geschossen (ca. 30m) entwickelt. Eine Beschränkung auf dieses Maß ist städtebaulich nicht begründet, nicht zwingend und somit nicht zielführend. Der Kreuzungsbereich Heinrich-Wieland-Straße / St.-Michael-Straße im Hauptverkehrsnetz, gekoppelt mit dem ÖPNV-Netz (U-Bahnhof Michaelibad), die Überschneidung in zentraler Lage von Ballung und Mobilität, die Lage an der Stadteinfahrt und die Großzügigkeit der Dimension der Kreuzung begründen diesen Standort für eine Hochpunkt-Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund wird für eine Bebauung am Standort mit entsprechendem Gestaltungsspielraum eine Höhenentwicklung bis ca. 45m (ca. 15 Geschosse) vorgeschlagen.

Thema „Wettbewerb“ und Vorlage von jeweils zwei Varianten der Bebauung (mit und ohne Hochpunkt)

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss erfolgt die Eröffnung einer Bebauung mit Hochpunktentwicklung bis zu ca. 45m im Kreuzungsbereich als Option. Die Forderung des Bezirksausschusses 14 im Wettbewerbsverfahren jeweils zwei Varianten mit und ohne Hochpunkt (bei gleicher Geschossfläche) vorzulegen, kann nicht als begründet und zielführend gesehen werden. Vielmehr ist die Auslobung entsprechend offen zu gestalten. In entsprechenden fachlichen Abstimmungen wurde und wird die Eignung des Standortes und die angestrebte Höhenentwicklung bis 45m (ca. 15 Geschosse) einhellig bestätigt.

Thema „barrierefreie Anbindung des U-Bahnhofes Michaelibad, welche zumindest teilweise in Verbindung mit der geplanten Bebauung erreicht werden könnte“

Die barrierefreie Erschließung des U-Bahnhofes ist nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen des Festsetzungskatalogs nicht erfasst. Möglichkeiten einer besseren Erschließung werden im Bebauungsplanverfahren und vor der Auslobung des Wettbewerbs mit den zuständigen Fachstellen und Referaten erörtert.

Thema „Größe der P+R Anlage - Reduzierung auf das laut Gutachten notwendige Maß“

Die Größenordnung der P+R-Anlage umfasst den ermittelten Bedarf an P+R Plätzen sowie eine Erweiterung dieser Stellplätze, um die Anlieger und angrenzende Quartiere bestmöglich zu entlasten. Die Größenordnung der P+R Anlage wurde in einem intensiven Prozess zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der SWM-GmbH und dem Gutachter diskutiert, in den auch Rückmeldungen aus den Stadtratsfraktionen eingeflossen sind. Die Größenordnung des gefundenen Kompromisses wird als abgestimmt und angemessen beurteilt.

Thema „Information und Beteiligung der Öffentlichkeit vor Durchführung des Wettbewerbs und Berücksichtigung der Erkenntnisse für den Wettbewerb“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die SWM-GmbH haben einer vom Bezirksausschuss 14 vorgesehenen Bürgerinformationsveranstaltung bereits zugesagt. Es wird zudem die Forderung nach einer Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gestellt, um aus der Bürgerschaft Einwände und Bedarfe vor Durchführung eines Wettbewerbs durch die SWM-GmbH aufzunehmen. Dieses Anliegen wird an die SWM-GmbH weitergetragen und die Durchführung mit geeigneten Verfahren und Methoden abgestimmt. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsveranstaltung sollen in die Auslobung aufgenommen werden.

Mit dem Bezirksausschuss 14 wird geklärt, ob eine angestrebte Einwohnerversammlung des Bezirksausschusses 14 Anfang 2020 mit dieser Öffentlichkeitsveranstaltung gemeinsam durchgeführt werden soll und kann.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes
Berg am Laim



Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Robert Kulzer

LH München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAII-32V

Geschäftsstelle:
Friedenstr. 40
81660 München
Telefon: 233 – 6 14 86
Telefax: 233 – 6 14 85
bag-ost.dir@muenchen.de

München, 27.11.2019

Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxxx
Heinrich-Wieland-Straße (nördlich),
St.-Michael-Str. (östlich),
ehemaliger Busbahnhof und P+R-Anlage Michaelibad

Stellungnahme des BA 14 Berg am Laim:

Sehr geehrte

der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim stimmt der geplanten Bebauung des ehem. Busbahnhofes Michaelibad sowie der angrenzenden Flächen der P+R-Anlage im Grundsatz zu. Begrüßt wird u.a. die Schaffung von vor Ort benötigten Einzelhandelsflächen, einer Kindertagesstätte, die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche in Richtung Hachinger Bach sowie der Mietwohnungsbau und der soziale Wohnungsbau.

Begrüßt wird auch die zwischenzeitlich erfolgte Erklärung der SWM, keine Büroflächen für die externe Vermietung bauen zu wollen, sondern Büroflächen nur für den eigenen Bedarf zu errichten. Der BA 14 sieht diese Erklärung als verbindlich an.

Vorstellbar sind aus Sicht des BA 14 jedoch Vermietungen für vor Ort benötigte Nutzungen, z.B. in Form eines Ärztehauses.

Der BA 14 wiederholt seine Forderung nach Berücksichtigung von Flächen für kulturelle und soziale Nutzungen, z.B. soziale Einrichtungen, Künstlerateliers und Musikübungsräume. Der Hinweis der Verwaltung auf das geplante KulturBürgerHaus geht am Thema vorbei. Hierbei handelt es sich um ein Angebot für bürgerschaftliche Nutzungen. Benötigt werden jedoch auch Flächen für soziale Einrichtungen wie Beratungszentren (vgl. Bewerber-Ansturm auf die GWG-Büro-Fläche an der Echardinger Str.) und individuell nutzbare Räume für Künstler und Musiker, welche auf dem freien Mietmarkt kaum mehr Chancen haben. Gerade ein städtisches Unternehmen sollte hier seine gesellschaftliche Verantwortung wahrnehmen.

Ergänzt werden muss der Beschluss aus Sicht des BA 14 um Aussagen zur barrierefreien Anbindung des U-Bahnhofes Michaelibad, welche zumindest teilweise in Verbindung mit der geplanten Bebauung erreicht werden könnte. Der U-Bahnhof ist bisher nur unzureichend barrierefrei erschlossen (über eine falsch situierte und nur eingeschränkt nutzbare Rampe).

Kritisch sieht der BA 14 die unnötig groß geplante neue unterirdische P+R-Anlage. Hier sollen (auch lt. Aussage der SWM) mehr Stellplätze errichtet werden, als gemäß Gutachten nötig wären. Der BA 14 fordert die Reduzierung der P+R-Stellplätze auf das lt. Gutachten notwendige Maß.

Abgelehnt wird die im Entwurf enthaltene Option eines Hochpunktes mit bis zu 45 Metern. Der BA 14 fordert eine Höhenbegrenzung von maximal 30 Metern bzw. E+8 Geschossen entsprechend den 2018 vorgelegten Testentwürfen.

Für den geplanten Wettbewerb fordert der BA 14 außerdem, dass jedes beteiligte Büro zwei Varianten vorlegen soll, einmal mit einem Hochpunkt wie oben beschrieben (max. E+8) und einmal ohne Hochpunkt, bei jeweils gleicher Geschossflächenzahl. Nur so kann sichergestellt werden, dass nicht schon durch die Auslobung ein Hochpunkt festgeschrieben wird.

Der BA 14 fordert zudem eine Information und Beteiligung der Öffentlichkeit vor der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs und die Berücksichtigung der dort gewonnenen Erkenntnisse für den Wettbewerb. Der BA beabsichtigt, hierfür Anfang 2020 eine Einwohnerversammlung durchzuführen. Planungsreferat und SWM werden hierfür zur Beteiligung eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen,

gez. Robert Kulzer,

Vorsitzender BA 14 Berg am Laim