

Telefon: 0 233-22821
22445
24841
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/45 P
PLAN-HA II/54
PLAN-HA II/45 V

Siedlungsschwerpunkt Freiham

2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den 2. Realisierungsabschnitt und der Vergabeentscheidung zur Rahmenplanung 2. Realisierungsabschnitt

**B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154
Hörweg (südlich),
Aubinger Allee (westlich),
Annemarie-Renger-Straße (nördlich),
Zukünftiger Landschaftspark Freiham Aufstellungsbeschluss Nr. 2083 (östlich)**

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2092)

- Aufstellungsbeschluss -

C) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14917

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	2
A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den 2. Realisierungsabschnitt und der Vergabeentscheidung zur Rahmenplanung 2. Realisierungsabschnitt.....	2
1. Anlass und Stand der Planung sowie aktuelle Beschlusslage.....	2
2. Lage des Wettbewerbsgebietes.....	4
3. Ziele des Wettbewerbes / Planungsziele.....	4
4. Wettbewerbsaufgabe.....	5

5.	Wettbewerbsart.....	5
6.	Wettbewerbsverlauf und Ergebnis.....	5
6.1.	Auswahl der teilnehmenden Bürogemeinschaften.....	5
6.2.	Zusammensetzung des Preisgerichts.....	6
6.3.	Verfahrensablauf in zwei Stufen mit Öffentlichkeitsbeteiligungen.....	7
7.	Bekanntgabe der Vergabeentscheidung zur Erarbeitung der Rahmenplanung (Verfahren nach VgV).....	10
8.	Weiteres Vorgehen.....	11
B)	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154.....	12
1.	Anlass.....	12
2.	Planungsgebiet.....	12
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Umgriff Aufstellung Bebauungsplan.....	12
2.2.	Eigentumsverhältnisse und Nutzung.....	13
3.	Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation.....	13
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangslage.....	13
3.2.	Grünordnerische Bestandsaufnahme.....	14
3.3.	Erschließung.....	17
3.4.	Vorbelastungen.....	18
3.5.	Infrastruktur.....	18
4.	Ziele der Planung.....	18
4.1.	Planungsziele für den 1. BA des 2. RA Freiham Nord.....	18
4.2.	Konzept zum 1. Bauabschnitt Freiham Nord 2. RA.....	20
5.	Sozialgerechte Bodennutzung.....	26
C)	Weiteres Vorgehen.....	26
1.	Mögliche Zeitschiene, nächste Beschlüsse.....	26
2.	Weitere Arbeitsschritte.....	26
II.	Antrag der Referentin.....	44
III.	Beschluss.....	45

Telefon: 0 233-22821
22445
24841
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/45 P
PLAN-HA II/54
PLAN-HA II/45 V

Siedlungsschwerpunkt Freiham

2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den 2. Realisierungsabschnitt und der Vergabeentscheidung zur Rahmenplanung 2. Realisierungsabschnitt

**B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154
Hörweg (südlich),
Aubinger Allee (westlich),
Annemarie-Renger-Straße (nördlich),
Zukünftiger Landschaftspark Freiham Aufstellungsbeschluss Nr. 2083 (östlich)**

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2092)

- Aufstellungsbeschluss -

C) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14917

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M 1:50.000)
2. Übersichtsplan Freiham (o. M.)
3. Bildmontage Freiham Nord mit Siegerentwurf (o. M.)
4. Zusammenstellung Wettbewerbsergebnis
5. Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan (M 1:10.000)
6. Übersichtsplan weitere Realisierungs-/Bauabschnitte (o. M.)
7. Umgriff Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (M 1:15.000)
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 12.12.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 12.02.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit / Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Stadtentwicklung und Bauleitplanung handelt.

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den 2. Realisierungsabschnitt und der Vergabeentscheidung zur Rahmenplanung 2. Realisierungsabschnitt

1. Anlass und Stand der Planung sowie aktuelle Beschlusslage

Das Stadterweiterungsgebiet Freiham im Münchner Westen mit rund 350 Hektar zählt zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Freiham Süd wurde bereits zu einem Gewerbestandort mit Arbeitsplätzen für insgesamt ca. 7.500 Menschen ausgebaut. Freiham Nord soll auf einer Fläche von rund 200 Hektar bis ca. 2030 als kompakter, urbaner und grüner Wohnstandort für mindestens 25.000 Einwohner*innen mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen entstehen.

Der Entwicklung von Wohnungsbauflächen kommt gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 'Wohnen in München VI' 2017-2021“ (WIM VI) eine besonders hohe Priorität zu. Aktuell ist Freiham Nord die größte stadteigene Maßnahme und damit von besonderer Bedeutung für die notwendige Baurechtsschaffung und für die Schaffung von Infrastruktur insbesondere für den Münchner Westen.

Die Planung und Umsetzung des Wohnstandortes Freiham Nord erfolgt aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes in mehreren Realisierungsabschnitten:

- Der 1. Realisierungsabschnitt (1. RA) Freiham Nord befindet sich in der Umsetzung. Hier sollen in den nächsten acht bis zehn Jahren ca. 4.400 Wohneinheiten (WE) realisiert werden. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 für den 1. RA ist am 20.01.2016 in Kraft getreten (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04016 für den Satzungsbeschluss). Ein ergänzender Beschluss wurde von der Vollversammlung des Stadtrats zum „1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord - Dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06617) am 20.07.2016 gefasst. Er beinhaltet die Möglichkeit zur Realisierung von zusätzlicher Geschossfläche für Wohnbaugrundstücke.
- Für die verkehrliche Anbindung des 1. RA Freiham Nord an die Autobahnanschlussstelle Germering-Nord wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 2092 (Anbindung an BAB A 99) wurde am 20.11.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01508) gefasst.
 - Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 2092 für die vorläufige Auto-

bahnanbindung am 25.10.2017 als Satzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 0822). Dieser Bebauungsplan ist am 09.03.2018 in Kraft getreten.

- Für die endgültige Autobahnanbindung (Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092) wird aktuell das Bebauungsplanverfahren (künftiger Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 A) durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im April / Mai 2016. Nächster Verfahrensschritt wird die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / die Anhörung des Bezirksausschusses sein.
- Für den künftigen Landschaftspark Freiham wurde vom Baureferat ein zweistufiger Wettbewerb mit prozessbegleitender Bürgerbeteiligung mit dem Ziel durchgeführt, die südliche Teilfläche des Landschaftsparks zeitnah mit dem Wohnungsbau des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord herzustellen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2083 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12880) ist am 25.09.2013 erfolgt. Der Bebauungsplan zum 1. Bauabschnitt Landschaftspark (südlicher Teilbereich) befindet sich im laufenden Verfahren.
- Der 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord mit rund 55 Hektar stellt nun die letzte zu entwickelnde Fläche mit Wohnraumpotential in Freiham dar. Der erste Schritt zur Planung wurde bereits mit dem Grundsatz- und Eckdatenbeschluss durchgeführt, der vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 22.03.2017 gefasst wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07723). Mit ihm wurden die Eckdaten und Zielsetzungen für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb für den 2. Realisierungsabschnitt festgelegt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Wettbewerb unter Einbindung der Öffentlichkeit auszuloben und durchzuführen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren, gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts die Rahmenplanung an den / die Wettbewerbsgewinner*in bzw. die Preisträger im Vergabeverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) zu vergeben. Mit der / dem Wettbewerbsgewinner*in (Städtebau und Landschaftsplanung) sei ein Verhandlungsverfahren durchzuführen. Sollte das Preisgericht mehrere 1. Preise benennen, nähmen diese gleichberechtigt am Verhandlungsverfahren teil.
Außerdem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und der Vergabeentscheidung für die Rahmenplanung zu berichten.

Die Ergebnisse des abgeschlossenen zweistufigen Wettbewerbes werden mit dieser Vorlage vorgestellt (siehe Anlage 4) und die Vergabeentscheidung bekanntgegeben.

Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis wird die Einleitung des Bauleitplanver-

fahrens für den 1. Bauabschnitt des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord (südlicher Teilbereich) dem Stadtrat unter Punkt B zur Entscheidung vorgeschlagen sowie das weitere Vorgehen unter Punkt C dargestellt.

2. Lage des Wettbewerbsgebietes

Der Wohnstandort Freiham Nord befindet sich am westlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München im 22. Stadtbezirk (Aubing-Lochhausen-Langwied) und umfasst rund 198 Hektar Fläche (siehe Anlage 6). Freiham Nord gliedert sich dabei in den 1. RA mit rund 85 Hektar, den künftig zu planenden 2. RA mit rund 55 Hektar und den Landschaftspark Freiham mit rund 58 Hektar. Begrenzt wird der Stadtteil durch die S-Bahn-Linie München-Geltendorf im Norden, den Stadtteil Neuaubing im Osten, die S-Bahn-Linie München-Herrsching im Süden und die Bundesautobahn A 99 im Westen.

Das Wettbewerbsgebiet des 2. RA wurde mit rund 57 Hektar aufgrund von Überschneidungen mit angrenzenden Bereichen etwas weiter gefasst als das Planungsgebiet und schließt im Osten und Süden an den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 (1. RA Freiham Nord) an. Im Westen und Norden verläuft die Grenze entlang des künftigen Landschaftsparks Freiham entsprechend des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2083. Im Norden reicht der Umgriff bis zum Mooschwaiger Weg (siehe Anlagen 2 und 6).

3. Ziele des Wettbewerbes / Planungsziele

Um bestmögliche städtebauliche und landschaftsplanerische Konzepte zu erhalten und die erforderliche Qualität für die weiteren Planungsphasen und das Baurecht sichern zu können, hat die Landeshauptstadt München auf Basis des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses vom 22.03.2017 für den 2. RA von Freiham Nord ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Mit der Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den 2. RA Freiham Nord sollten innovative und nachhaltige Lösungen insbesondere zum Städtebau, Stadtrand, Freiraum und Verkehr ausgearbeitet werden.

Hinsichtlich der Zielzahlen für das Wohnen konnte im Verlauf des Wettbewerbes aufgrund der vorliegenden Entwurfsarbeiten der 1. Stufe, die teilweise höhere Dichten als gefordert aufwiesen, aufgezeigt werden, dass durchaus auch mehr Wohneinheiten verträglich im Planungsgebiet untergebracht werden können. Nach eingehender Beratung und Abstimmung der Wettbewerbsjury wurde daher eine Anpassung der Wohneinheiten für die Ausarbeitung der 2. Wettbewerbsstufe vorgenommen. Statt anfangs 5.000 – 6.000 Wohneinheiten sollten in der 2. Stufe nun mindestens 6.000 Wohneinheiten als Planungsziel gelten.

Unter Berücksichtigung des 1. RA wurden für den 2. RA als Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbes und die darauffolgende Rahmenplanung Ziele und Eckdaten formuliert.

4. Wettbewerbsaufgabe

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb zum 2. RA Freiham Nord wurde in zwei aufeinander aufbauenden und dennoch getrennten Stufen durchgeführt.

Gegenstand der 1. Wettbewerbsstufe war die Entwicklung und Ausarbeitung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes für den gesamten 2. RA des Wohnungsschwerpunktes Freiham Nord. Betrachtet wurde der Bereich zwischen dem Landschaftspark Freiham im Norden und Westen und dem 1. RA Freiham Nord (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068) im Osten und Süden.

In der 2. Wettbewerbsstufe sollten die jeweiligen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwürfe und Konzepte der ausgewählten Preisgruppe nochmals vertieft überarbeitet werden. Vorgesehen war dabei auch die Ausarbeitung von Vertiefungsräumen mit einer Fokussierung auf die zu erwartende Städtebau- und Freiraumqualität für das urbane Wohnen. Hierbei waren diese Bereiche des Planungsgebietes in einem detaillierteren Maßstab und einer differenzierteren Darstellungsweise in Bezug auf Nutzungen, Dichtebelegungen, Gestaltungselemente, Übergänge, Materialien usw. auszuformulieren.

5. Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wurde als nicht offener, zweistufiger, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb mit einer Teilnahme von maximal 30 Bürogemeinschaften (Architekt*innen und/oder Stadtplaner*innen mit Landschaftsarchitekt*innen) ausgelobt. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften war dabei bindend vorgeschrieben.

Der Durchführung des Wettbewerbs lagen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 zugrunde. Die Bayerische Architektenkammer hat an der Vorbereitung der Unterlagen und am Verfahren beratend mitgewirkt.

Das Verfahren wurde in beiden Wettbewerbsstufen anonym durchgeführt. Zwischen der 1. und der 2. Stufe des Wettbewerbs wurde die Anonymität aufgehoben, um eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit den Bürger*innen vor Ort sowie den ausgewählten Bürogemeinschaften der Preisgruppe der Stufe 1 durchführen zu können. Die darauffolgende 2. Wettbewerbsstufe wurde erneut anonym durchgeführt.

6. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis

6.1. Auswahl der teilnehmenden Bürogemeinschaften

Die EU-weite Bekanntmachung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs Freiham Nord 2. Realisierungsabschnitt wurde am 25.04.2017 veröffentlicht. Die Bewerbungsfrist lief bis zum 26.05.2017. Von den eingegangenen 29 Bewerbungen konnten 28 Bürogemeinschaften zur Teilnahme am Wettbewerb zugelassen werden. Da die Summe der zugelassenen Arbeitsgemeinschaften die Anzahl der gemäß Auslobung festgelegten Teilnehmenden nicht überstieg, konnten alle 28 Gemeinschaften ohne Auswahlver-

fahren zur 1. Wettbewerbsstufe zugelassen werden.

Die aus dem Verfahren hervorgehende Preisgruppe der 1. Wettbewerbsstufe (sieben Arbeiten) qualifizierte sich für die Teilnahme an der 2. Wettbewerbsstufe. Am Ende der 2. Wettbewerbsstufe ermittelte das Preisgericht die Rangfolge der Entwürfe und vergab die Preise.

6.2. Zusammensetzung des Preisgerichts

Das Preisgericht setzte sich sowohl in Stufe 1 als auch in Stufe 2 aus Fach- und Sachpreisrichter*innen, weiteren Sachverständigen sowie Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zusammen.

Zum Vorsitzenden des Preisgerichtes wurde vom Preisrichtergremium sowohl in der 1. als auch in der 2. Wettbewerbsstufe Herr Prof. Dr. Thomas Jocher gewählt.

Stimmberechtigte Fachpreisrichter*innen

- Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
- Prof. Dr. Franz Pesch, Stadtplaner / Architekt, Dortmund / Stuttgart
- Prof. Dr. Thomas Jocher, Stadtplaner / Architekt, München / Stuttgart
- Johannes Tovatt, Architekt, Stockholm (S)
- Michael Hardi, Architekt, GEWOFAG München
- Gerda Peter, Architektin, GWG München
- Martin Albers, Stadtplaner / Architekt, Zürich (CH)
- Prof. Dick van Gameren, Architekt, Delft (NL)
- Dr. Andreas Kipar, Landschaftsarchitekt, Mailand (I)
- Prof. Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, Freising
- Prof. Undine Giseke, Landschaftsarchitektin, Berlin

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen (ständig anwesend)

- Prof. Anne-Julchen Bernhardt, Architektin, Köln
- Peter Scheller, Architekt, München
- Irene Burkhardt, Landschaftsarchitektin, München
- Florian Hochstätter, Architekt, Baureferat - Hochbau, München
- Susanne Ritter, Architektin, Stadtplanung HA II, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen (nicht ständig anwesend)

- Ina Schmidbauer, Architektin / Stadtplanerin, München
- Jochen Rümpelein, Landschaftsarchitekt, Freising

Stimmberechtigte Sachpreisrichter*innen

- Dieter Reiter, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München
- Josef Schmid, zweiter Bürgermeister der Landeshauptstadt München
- Sebastian Kriesel, Vorsitzender Bezirksausschuss 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), München
- Johann Sauerer, Stadtrat, CSU-Fraktion, München
- Beatrix Burkhardt, Stadträtin, CSU-Fraktion, München

- Heide Rieke, Stadträtin, SPD-Fraktion, München
- Christian Müller, Stadtrat, SPD-Fraktion, München
- Katrin Habenschaden, Stadträtin, Fraktion Die Grünen – rosa Liste, München
- Mario Schmidbauer, Stadtrat, Fraktion Bayernpartei, München
- Dominik Kazmaier, Ministerialrat, Zweckverband Freiam, München

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen (ständig anwesend)

- Suzan Erdogan, Büro des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt München
- Axel Markwardt, Kommunalreferent der Landeshauptstadt München
- Jürgen Umseher, 2. Stellvertretender Vorsitzender Bezirksausschuss 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied), München
- Walter Zöllner, Stadtrat, CSU-Fraktion, München
- Heike Kainz, Stadträtin, CSU-Fraktion, München
- Hans Dieter Kaplan, Stadtrat, SPD-Fraktion, München
- Gerhard Mayer, Stadtrat, SPD-Fraktion, München
- Herbert Danner, Stadtrat, Fraktion Die Grünen – rosa Liste, München
- Dr. Michael Mattar, Stadtrat, Fraktion FDP - HUT, München
- Stefan Diemling, Zweckverband Freiam, München

Darüber hinaus standen externe und städtische sachverständige Berater*innen zur Verfügung.

Die Betreuung des gesamten Wettbewerbsverfahrens erfolgte durch das Büro Faltin + Sattler FSW Düsseldorf GmbH.

6.3. Verfahrensablauf in zwei Stufen mit Öffentlichkeitsbeteiligungen

Schematische Darstellung des Verfahrens

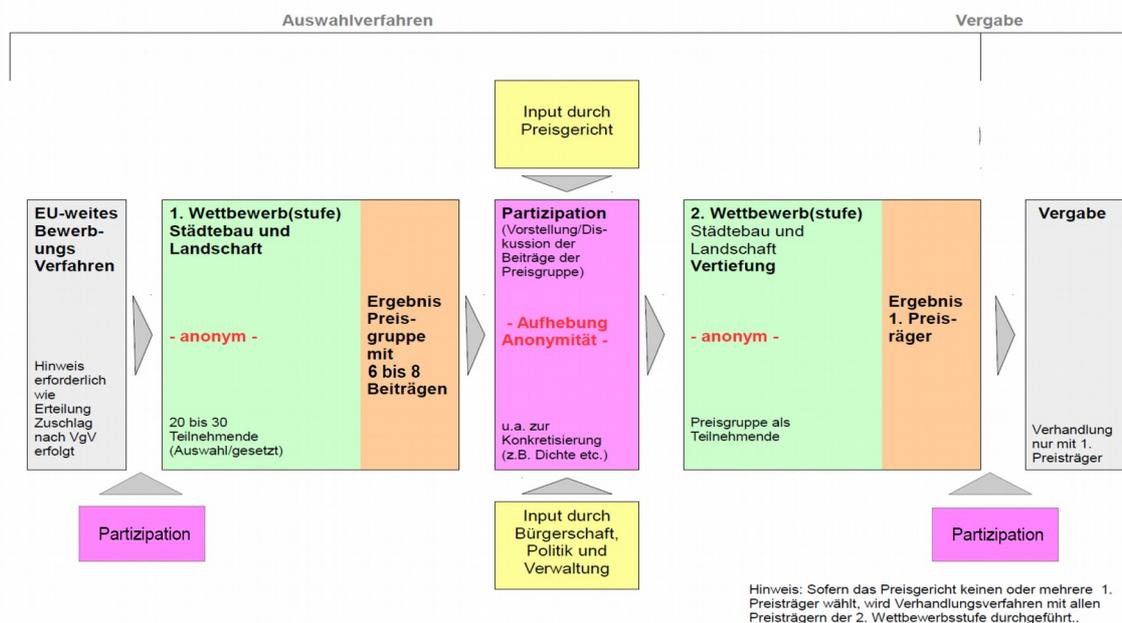


Abbildung 1: Wettbewerbsverfahren
Quelle: LHM

Erste Öffentlichkeitsbeteiligung

Der 1. Bürgerdialog fand am 26.06.2017 unter dem Titel „Planungsziele zum Wettbewerb“ im 22. Stadtbezirk in Neuaubing statt. In dieser Auftaktveranstaltung konnten sich alle interessierten Bürger*innen zunächst über den Planungsstand des Siedlungsgebietes Freiham Nord informieren. Ziel war es darüber hinaus, der Öffentlichkeit die Leitgedanken und Inhalte des anschließenden Wettbewerbs darzustellen und zudem einen wichtigen, vorbereitenden Beitrag in Form der Planungsanregungen aus der Sicht der Bürger*innen zu formulieren. Diese Anregungen und Erkenntnisse zum Planungsgebiet wurden in einer Dokumentation zusammengefasst und gingen in die Wettbewerbsauslobung ein.

Wettbewerbsstufe 1

Die Auslobung der ersten Stufe des Wettbewerbs fand am 29.06.2017 statt. Von den 28 teilnahmeberechtigten Bürogemeinschaften haben nach einer Bearbeitungszeit von rund dreizehn Wochen 23 Bewerber*innen ihre Wettbewerbsentwürfe eingereicht.

Das Preisgericht für die erste Stufe tagte am 09. und 10.11.2017.

Folgende sieben Arbeiten blieben nach einem zweiten Wertungsrundgang in der engeren Wahl und bildeten somit eine gleichrangige Preisgruppe für die weitere Bearbeitung in der zweiten Stufe des Wettbewerbsverfahrens:

- 03 Architekten GmbH, München mit studio B Landschaftsarchitekten, München

- Blaumoser Architekten, Starnberg mit zaharias landschaftsarchitekten, München
- Deffner Voitländer Architekten | Stadtplaner, Dachau mit Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen
- Hild und K Architekten BDA, München mit Sergison Bates architects LLP, London mit von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich mit Studio Vulkan Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH, Leipzig mit plandrei Landschaftsarchitekten GmbH, Erfurt
- LAUX ARCHITEKTEN, München mit Burger Landschaftsarchitekten Partnerschaft, München
- Studio Wessendorf, Berlin mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, Berlin

Die Bewertung der Wettbewerbsbeiträge erfolgte anonym, ohne Kenntnis der jeweiligen Entwurfsverfasser*innen. Nach Ermittlung der Preisgruppe im Zuge der ersten Preisgerichtssitzung wurde die Anonymität aufgehoben.

Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung

Der 2. Bürgerdialog stand unter dem Motto „Anregungen für die zweite Wettbewerbsstufe“ und fand am 17.11.2017 ebenso wie der 1. Bürgerdialog in Neuau-
 bing statt. Hier wurden der Öffentlichkeit die Preisgruppe der ersten Wettbe-
 werbsstufe mit den sieben ausgewählten Arbeiten durch die
 Entwurfsverfasser*innen persönlich vorgestellt und die Entwurfsideen erklärt.
 Anschließend hatten die Bürger*innen die Möglichkeit, mit den Bürogemein-
 schaften zu diskutieren und ihre Anregungen, Ideen und besondere Ortskenntnis
 zu jedem Wettbewerbsbeitrag einzubringen. Die Ergebnisse wurden am Ende im
 Plenum allen Anwesenden dargestellt. Zusammen mit den Empfehlungen des
 Preisgerichtes zur Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge wurden auch die
 Anregungen dieser Öffentlichkeitsveranstaltung in Form einer Dokumentation
 Bestandteil der Auslobung für die zweite Wettbewerbsstufe.

Wettbewerbsstufe 2

Die Auslobung der zweiten Stufe des Wettbewerbsverfahrens wurde am
 21.11.2017 den teilnehmenden Bürogemeinschaften aus der Preisgruppe
 bekanntgegeben. Dabei wurde der Auslobungstext als Ergänzung zur Auslobung
 aus Stufe 1 mit den wesentlichen Hinweisen zur Überarbeitung zusammenge-
 fasst. In der Bearbeitung der Entwürfe waren sowohl die Beurteilungstexte aus
 der ersten Preisgerichtssitzung zu berücksichtigen als auch die Hinweise und
 Anregungen aus dem 2. Bürgerdialog. Für die zweite Wettbewerbsstufe wurde
 die Anonymität wieder hergestellt.

Nach einer Bearbeitungszeit von etwas über drei Monaten erfolgte in einer

zweiten Preisgerichtssitzung am 19.04.2018 die Bestimmung der Rangfolge für die eingereichten Entwürfe. Die Jury hat nach eingehender Diskussion folgende Rangordnung festgelegt:

- 1. Preis
Hild und K Architekten BDA, München mit
Sergison Bates architects LLP, London (UK) mit
von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich (CH) mit
Studio Vulkan Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich (CH)
- 2. Preis
Studio Wessendorf, Berlin mit
Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, Berlin
- 3. Preis
03 Architekten GmbH, München mit
Studio B Landschaftsarchitektur, München
- Anerkennung
LAUX Architekten GmbH, München mit
Burger Landschaftsarchitekten, München
- Anerkennung
kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH, Köln mit
PLANDREI Landschaftsarchitektur, Erfurt

Das Preisgericht sprach folgende Empfehlung aus:

„Das Preisgericht empfiehlt einstimmig, den 1. Preisträger des Wettbewerbs mit den weiteren Planungsleistungen gemäß Auslobung zu beauftragen.“

Die Anmerkungen aus den Beurteilungen sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen, wobei vorausgesetzt wird, dass die in den schriftlichen Beurteilungen getroffenen Festlegungen, Bedenken und Anregungen im Einvernehmen mit der Ausloberin in die weitere Planung eingebracht werden.

Mit Abschluss der zweiten Wettbewerbsstufe wurde die Anonymität aufgehoben und das Wettbewerbsverfahren war gemäß RPW 2013 beendet.

Die Abbildungen der Preisträgerentwürfe und Anerkennungen einschließlich Auszügen aus dem Juryprotokoll der zweiten Wettbewerbsstufe können der Anlage 4 entnommen werden.

Dritte Öffentlichkeitsbeteiligung und Wettbewerbsausstellung

Im 3. Bürgerdialog, der unter dem Thema „Ergebnis“ am 20.04.2018 im Gesundheitszentrum in Freiham Süd stattfand, wurde die / der Wettbewerbsgewinner*in sowie die weiteren Preisträger*innen der Öffentlichkeit vorgestellt. Alle drei Preisträger*innen konnten ihre Wettbewerbsentwürfe der interessierten Öffentlichkeit persönlich vorstellen. Das Planungsteam des 1. Preises stand im anschließend stattfindendem Podium für weitere Fragen hinsichtlich ihrer Entwurfsarbeit zur Verfügung. Die Abendveranstaltung wurde durch eine Podiumsdiskussion zum

Thema „Wettbewerb 2. RA Freiam, Besonderheiten/Maßstäbe und Jurybeurteilung im Überblick sowie Umsetzung und Weiterentwicklung“ unter Teilnahme der Stadtbaurätin, der Politik, einzelner Preisgerichtsmitglieder, der 1. Preisträger und der Beteiligung der anwesenden Bürgerschaft begleitet. Auch zu dieser Veranstaltung wurde eine Dokumentation erstellt und auf den Internetseiten der Landeshauptstadt München veröffentlicht.

Gleichzeitig mit der dritten Öffentlichkeitsveranstaltung wurde die Ausstellung zu den Ergebnissen des Wettbewerbs eröffnet. Alle Preise und Anerkennungen sowie die weiteren Wettbewerbsarbeiten der beiden Wettbewerbsstufen wurden im Gesundheitszentrum in Freiam Süd vom 20.04.2018 bis zum 04.05.2018 öffentlich präsentiert. Die Arbeiten der 2. Wettbewerbsstufe wurden noch einmal gesondert vom 11.07.2018 bis zum 24.07.2018 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung öffentlich ausgestellt.

7. Bekanntgabe der Vergabeentscheidung zur Erarbeitung der Rahmenplanung (Verfahren nach VgV)

In Würdigung der Entscheidung des Preisgerichtes wurde im Anschluss an die Preisgerichtssitzung ein nachgeschaltetes Vergabeverfahren nach VgV mit dem 1. Preisträger durchgeführt, mit dem Ziel die weitere Bearbeitung, insbesondere die Ausformulierung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplans für den 2. Realisierungsabschnitt Freiam Nord, zu übertragen. Der Zuschlag wurde im Januar 2019 nach der Durchführung des Verhandlungsverfahrens auf das Angebot der folgenden Bietergemeinschaft erteilt:

Hild und K Architecture GmbH, München mit
Sergison Bates architects LLP, London (UK) mit
Büro Krucker AG, Zürich (CH) mit
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich (CH).

8. Weiteres Vorgehen

Entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts und der erfolgten Vergabeentscheidung der Ausloberin wird die obengenannte Arbeitsgemeinschaft (s. Punkt A) Kapitel 7) mit der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsergebnisses und somit der Erstellung des Rahmenplans für den gesamten 2. RA Freiam Nord einschließlich der zugehörigen Regelwerke beauftragt. Gemäß der vorliegenden Beschlussvorlage unter Punkt B soll nunmehr nach Abschluss des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs auf der Grundlage des 1. Preises das anschließende Bauleitplanverfahren für den ersten Teilbereich im Süden des 2. Realisierungsabschnittes (Flächen südlich des Hörweges) parallel zur Erstellung des Rahmenplanes für den 2. RA begonnen werden.

B) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2154

Hörweg (südlich),
Aubinger Allee (westlich),
Annemarie-Renger-Straße (nördlich),
Zukünftiger Landschaftspark Freiham Aufstellungsbeschluss Nr. 2083 (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2092)

- Aufstellungsbeschluss -

1. Anlass

Als Grundlage für den hier vorliegenden Aufstellungsbeschluss dient der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 22.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 07723) zur weiteren Entwicklung des 2. RA in Freiham Nord, in dem der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Voraussetzungen für die Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes festgelegt hat. Das Wettbewerbsverfahren wurde im Zeitraum von April 2017 bis April 2018 durchgeführt. Das Ergebnis stellt nun die Basis für die weitere Planung (Rahmen- und Bebauungsplanung) dar.

Es sollen die unter Punkt B) Kapitel 4 dieser Beschlussvorlage genannten Planungsziele verfolgt und mit dem weiteren Planungsfortschritt auf der Ebene der Bebauungsplanung vertieft ausgearbeitet werden.

Um diese Ziele für den 2. RA zeitnah umsetzen zu können und das erforderliche Baurecht insbesondere für den in München dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, für den südlichen Teilbereich des 2. RA Freiham Nord (1. BA des 2. RA) das Bauleitplanverfahren einzuleiten und somit den Bebauungsplan mit Grünordnung für den 1. Bauabschnitt (1. BA) aufzustellen (vgl. Anlage 7). Der Umgriff dieser Fläche wurde aufgrund der verfügbaren Grundstücke gewählt und war bereits im Wettbewerb Bestandteil der Aufgabenstellung.

Für die Flächen im Norden des 2. RA Freiham Nord (2. BA des 2. RA) soll erst zu einem späteren Zeitpunkt die Bauleitplanung durchgeführt werden. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes bzw. weiterer Bebauungspläne wird in gesonderten Beschlussvorlagen erfolgen.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff Aufstellung Bebauungsplan

Der vorgeschlagene Planungsumgriff umfasst die Fläche des 1. Bauabschnittes im südlichen Teilbereich des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord mit rund 26 Hektar und liegt im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (siehe auch Anlagen 2 und 6).

Der Bereich des Planungsgebietes (siehe Umgriff in Anlage 7) wird im Folgenden näher beschrieben:

- Im Norden wird der Umgriff in Abhängigkeit der Grundstückszuschnitte in etwa bis auf Höhe des heutigen Hörwegs reichen. Die Flächen, die sich weiter nördlich befinden, gehören ebenfalls zum 2. Realisierungsabschnitt, sollen aber aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation erst zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Bebauungsplan mit Grünordnung überplant werden.
- Im Osten bildet der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 (1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord) mit der angrenzenden Aubinger Allee die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Der 1. RA Freiham Nord befindet sich bereits in der Umsetzung.
- Im Süden reicht das Planungsgebiet ebenfalls bis zum bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 (1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord) und es liegt somit nördlich der Annemarie-Renger-Straße. Die öffentliche Grünfläche (Grünfinger Süd) nördlich der oben genannten Straße befindet sich somit teilweise im 1. BA des 2. RA Freiham Nord und teilweise im Umgriff des 1. Realisierungsabschnittes (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068).
- Im Westen verläuft die Umgriffsgrenze derzeit über die freie Landschaft, wird aber an den zukünftigen Landschaftspark Freiham gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2083 anschließen.
- Der Autobahnzubringer zwischen Freiham Nord 1. RA und der Bundesautobahn A99 (künftiger Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 A; siehe auch die Ausführungen unter A) Ziffer 1. dieser Vorlage) quert das Bebauungsplangebiet auf Höhe des Quartierszentrums Freiham Nord 1. RA. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2092 A sollen in den hier aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden. Ggf. könnten sich im Laufe des Planungsprozesses noch Anpassungen ergeben.

2.2. Eigentumsverhältnisse und Nutzung

Die Fläche des Planungsgebietes mit rund 26 Hektar ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der größte Teil der Grundstücke mit ca. 18 Hektar befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes Freiham (die LHM ist zu 72% am Zweckverband Freiham beteiligt). Weitere ca. 5 Hektar befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Der verbleibende Anteil der Flächen mit rund 3 Hektar befindet sich in privatem Eigentum. Es wird zudem auf die Ausführungen zur Sozialgerechten Bodennutzung unter B) Ziffer 5. verwiesen.

3. Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation

3.1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Für das Planungsgebiet des 1. Bauabschnittes im 2. RA Freiham Nord stellt der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) eine

Wohnbaufläche (W) sowie eine Allgemeine Grünfläche dar. Südlich des Planungsgebietes grenzen eine Gemeinbedarfsfläche Sport (SP) (zukünftiger Sportpark Freiham) und Wohnbauflächen (W) an. Innerhalb der Wohnbaufläche verlaufen in West-Ost- sowie in Nord-Süd-Richtung mehrere Örtliche Grünverbindungen, die innerhalb des neuen Stadtviertels bzw. des 1. BA Querungs- und Verbindungsfunktionen beinhalten. Darüber hinaus ermöglichen sie auch eine Anbindung an den 1. RA Freiham Nord und die umgebenden Freiräume mit übergeordneter Verbindungsfunktion (Darstellung als Übergeordnete Grünbeziehungen) östlich („Grünband“ mit stadtteilverbindender Funktion zwischen Neuau- bing und dem neuen Siedlungsschwerpunkt) und westlich (geplanter Land- schaftspark Freiham) des Planungsgebietes.

Die Wohnbaufläche reicht im Norden über die Bebauungsplangrenze hinaus und schließt weiter nördlich an eine Allgemeine Grünfläche (AG) an. Westlich des Umgriffs schließt die Wohnbaufläche ebenfalls an eine Allgemeine Grünfläche (AG) mit Übergeordneter Grünbeziehung, den zukünftigen Landschaftspark Freiham, an. Im Osten befinden sich Wohnbauflächen (W) sowie ein Kerngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung (E) und eine Gemeinbedarfsfläche Fürsorge (F) des 1. RA Freiham Nord.

Der Bebauungsplan Nr. 2154 mit Grünordnung kann aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung entwickelt werden.

Bestehendes Baurecht

Das Gebiet ist grundsätzlich planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und ist für die vorgesehene Nutzung daher planungsbe- dürftig.

Jedoch wurde für den hier aufzustellenden Bebauungsplan des 1. BA für einen kleinen Teilbereich mit ca. 0,5 Hektar bereits die Trasse der vorläufigen Auto- bahnanbindung (öffentliche Verkehrsfläche) zwischen der Autobahnanschluss- stelle A 99 Germering-Nord und dem 1. RA Freiham Nord der Satzungsbe- schluss des Bebauungsplanes Nr. 2092 vom 25.10.2017 gefasst (Sitzungsvor- lagen Nr. 14-20 / V 08227), um den Baustellenverkehr für die Umsetzung des 1. RA abwickeln zu können. Dieser Bebauungsplan ist am 09.03.2018 in Kraft getreten. Diese Trasse quert den Planungsumgriff in etwa auf Höhe des Quar- tierszentrums 1. RA Freiham Nord.

3.2. Grünordnerische Bestandsaufnahme

Naturraum / Nutzung

Das Gesamtgebiet Freiham Nord liegt im westlichen Teil der Münchner Schotter- ebene, einem leicht geneigten und morphologisch kaum gegliederten Naturraum. Freiham Nord fällt von Süden nach Norden um ca. 10 m, von zirka 534 m ü. NHN im Bereich der Bodenseestraße auf zirka 524 m ü. NHN im nördlichen Be- reich, ab. Das Planungsgebiet liegt im Süden auf einer Höhe von zirka 529 m ü. NHN bzw. im Norden auf zirka 526,5 m ü. NHN.

Die Flächen des Planungsgebietes sind nahezu unbebaut und werden überwie- gend landwirtschaftlich genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die landwirtschaftlichen Güter Streifflach, Freiham und die Mooschwaige mit ihren begleitenden Allees. Typisch für die Kulturlandschaft der Münchner Schotterebene weist sie nutzungsbedingt Defizite an struktureller Vielfalt und Raumgliederung auf. Der derzeit noch östlich des 1. RA wirksame Ortsrand ist vor allem geprägt durch die gemischte Baustruktur von 9-geschossigen Punkthäusern und 4-geschossiger Zeilenbebauung der bestehenden Wohnbebauung und dem vorgelagerten Gehölzbestand von Neuaubing.

Das vorgelagerte, weitläufig ebene Gelände wird nur durch wenige Gehölzinseln unterbrochen. Die optische Begrenzung stellen die bis zu 10 m hohen Lärmschutzwälle entlang der Autobahn am Westrand von Freiham Nord dar. Jenseits der Autobahn stellt die Aubinger Lohe als bewaldeter Höhenrücken eine Besonderheit in der ansonsten flachen Münchner Schotterebene dar und bleibt auch über die Wälle hinweg optisch wirksam.

Mit zunehmendem Baufortschritt prägen zudem die Neubauten in Freiham Nord (z. B. Schulen) das Ortsbild.

Landschaftspark, Grünband, Grünfinger

Im Westen schließt direkt an das Planungsgebiet der sich noch in Planung befindende Landschaftspark Freiham an.

Innerhalb des Siedlungsgebietes Freiham Nord wird der künftige Landschaftspark über die west-ost-gerichteten Grünfinger mit dem mittlerweile fertiggestellten „Freiham-Neuaubinger-Grünband“ verbunden.

Das Grünband erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Ostgrenze des 1. RA. Es verbindet die beiden Stadtteile Freiham und Neuaubing mittels eines Freiraumangebotes, das gemeinsam genutzt werden soll.

Zwei Grünfinger verbinden das Grünband, den 1. RA und den 2. RA mit dem künftigen Landschaftspark. Der südliche der zwei Grünfinger westlich der Aubinger Allee grenzt direkt an die Südkante der Wohnbebauung des 2. RA und bildet in Verlängerung nach Osten einen Grünraumkorridor nach Neuaubing.

Erholung

Die derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen eignen sich nur bedingt für die Erholungsnutzung. Vorhandene landwirtschaftliche Wege sind vor allem für den Erholungsverkehr als Vernetzungselemente in die angrenzende, attraktive Landschaft von Bedeutung, wobei die Autobahntrasse aufgrund ihrer Barrierewirkung nur eingeschränkte Querungsmöglichkeiten zulässt.

Geologie und Boden

Die Böden bestehen überwiegend aus kalkhaltigem, sandigem Kies und sind vor allem im südlichen Teil von Freiham Nord von Deckschichten aus Abschwemm-massen oder Lößlehm überdeckt, die nach Norden hin (und somit im vorliegenden Planungsumgriff) geringer werden. Die natürlichen oberen Bodenschichten – dies sind insbesondere Parabraunerden und Ackerparabraunerden – wurden durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt.

Bodenversiegelungen im 1. BA des 2. RA Freiham Nord beschränken sich auf

die bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Grundwasser

Da das Gefälle der Geländeoberfläche größer ist als das des Grundwassers, nimmt der Grundwasserflurabstand in Freiham Nord von Süden nach Norden ab. Die quartären Schotter bilden einen Porengrundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Grundwasser strömt von Südwesten nach Nordosten.

Der Grundwasserflurabstand in Freiham Nord beträgt im südlichen Bereich bei mittleren Verhältnissen ca. 10 m, im nördlichen Bereich, etwa auf der Höhe des Friedhofs, nur ca. 4-6 m. Im nordwestlichen Bereich des 2. RA herrscht ein sehr hoher Grundwasserstand vor. Hier liegt der Flurabstand im Hochwasserfall bei unter 2 m.

Für den hier vorliegenden Umgriff (1. BA) ist davon auszugehen, dass sich an der Nordgrenze der Flurabstand für Grundwasserhöchststände auf ca. 2 m verringern kann.

Klima

Der Wind kommt überwiegend aus west-südwestlicher Richtung, am zweithäufigsten aus dem Osten, während Süd- und Nordwinde eher selten sind. Das Planungsgebiet wird auf Basis der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (2014) als Grün- und Freifläche mit hoher bis sehr hoher klimatischer Bedeutung eingestuft. Durch ihren sehr hohen Kaltluftvolumenstrom ist die Fläche bedeutsam für die Kaltluftlieferung von Westen bzw. Südwesten in die östlich angrenzenden Bestandsgebiete.

Lufthygiene

Als Vorbelastung im Planungsgebiet sind hier die im Westen liegende Bundesautobahn A 99, das Geothermie-Heizkraftwerk Freiham südlich des Umgriffs und Haupterschließungsstraßen wie die Bodenseestraße zu beachten. Neben den entstehenden Straßen im 1. RA und im Planungsgebiet selbst ist ebenfalls die Anbindung an die Bundesautobahn A 99 zu berücksichtigen.

Biotope, Flora, Fauna, Vegetation

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Flächen der amtlichen Stadtbiotopkartierung.

Das Planungsgebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Sonstige wertvolle Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Fauna ist aufgrund der bisher durchgeführten Kartierungen mit geschützten Arten wie der Feldlerche zu rechnen. Mit Durchführung der geplanten Baumaßnahmen können zeitlich begrenzt Habitatsstrukturen entstehen, die sich für Flußregenpfeifer, Wechselkröten und Zauneidechsen eignen. Fledermausarten nutzen das Gebiet lediglich als Jagdgebiet.

Im Zuge von der Bebauung vorlaufenden Untersuchungen, wie z. B. der Untersuchung der Bodendenkmäler, werden bereits Eingriffe in Habitate geschützter Arten stattfinden. Für diese Eingriffe wird eine artenschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen sein, die die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen enthält. Im

Vorgriff wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen.

Denkmalschutz

Im 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord befinden sich Bodendenkmäler. Im Bereich des Hörwegs werden Siedlungsspuren aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit kartiert, die das vorliegende Bebauungsplangebiet betreffen können.

Im nordöstlichen Randbereich des 2. RA werden Siedlungen und Körpergräber der frühen Bronzezeit, eine Siedlung der Hallstattzeit sowie eine Siedlung und Handwerksareal der römischen Kaiserzeit vermutet.

Bodeneingriffe aller Art bedürfen aufgrund der Vorkommnisse von Bodendenkmälern einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG), die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.3. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Bundesautobahn A 99 mit der Anschlussstelle Germering Nord, an die Freiham Nord künftig angebunden werden soll. Derzeit quert die vorläufige Autobahnanbindung gemäß Bebauungsplan Nr. 2092 Freiham Nord auf Höhe des Quartierszentrums (1. RA) das vorliegende Planungsgebiet. Sie wurde zur Umsetzung der Baugebiete im 1. RA bereits als Baustraße in Betrieb genommen.

Ebenso sind die Straßen des 1. RA als Baustraßen angelegt.

Auf die Ausführungen zum künftigen endgültigen Autobahnanschluss (künftiger Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 A) unter A), Ziffer 1 und B), Ziffer 2.1 dieser Vorlage wird verwiesen.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Aubinger Allee an (U-1714).

Diese schließt Freiham Nord im Süden an das übergeordnete Verkehrsnetz über zwei Knotenpunkte an die Bodenseestraße (Bundesstraße B 2) und damit an die Anschlussstelle Freiham-Mitte an. Für die Anbindung der Aubinger Allee im Norden Richtung Aubing wird derzeit noch eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Im öffentlichen Nahverkehr ist Freiham Nord derzeit über die S-Bahn-Linie München-Geltendorf-Buchloe S4 (S-Bahn-Halt Aubing) (nördlich) und die S-Bahn-Linie München-Herrsching S8 (S-Bahn-Halt Freiham) (südlich) angebunden.

Im Planungsgebiet selbst ist derzeit keine ÖPNV-Verbindung vorhanden. Erst mit dem Ausbau des 1. RA wird eine differenzierte ÖPNV-Anbindung erfolgen.

Im Weiteren sind im Planungsgebiet nur landwirtschaftlich genutzte Feld- und Flurwege vorhanden, die zum Teil auch als Fuß- oder Radwege genutzt werden können.

Technische Infrastruktur

Für die künftige Erschließung des Planungsgebiets müssen neue Versorgungsnetze hergestellt werden.

Das Neubaugebiet Freiham, insbesondere der Stadtteil Freiham Nord, werden gemäß dem Energiekonzept mit umweltfreundlicher Erdwärme aus dem Geothermie-Heizwerk an der Bodenseestraße versorgt. Das Heizwerk ist seit 2012 in Betrieb und stellt die Wärme für Freiham und den Münchner Westen bereit. Freiham Nord wird über ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz mit ca. 60 °C Vorlauftemperatur versorgt, was Herausforderungen an innovative haustechnische Lösungen für Heizung und Warmwasserbereitung stellt.

3.4. Vorbelastungen

Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen sowie Verdachtsfälle oder diesbezügliche Informationen zu Kampfmittelvorkommen bekannt.

Vorbelastung durch Lärm

Im Planungsgebiet sind die Schallemissionen der Bundesautobahn A 99 im Westen wahrnehmbar. Des Weiteren wurde bereits die vorläufige Autobahn-anbindung zur Bundesautobahn A 99 zwischen der Anschlussstelle Germering-Nord und dem 1. RA Freiham Nord (über den 1. BA des 2. RA hinweg) in Betrieb genommen, auf der aktuell der Baustellenverkehr abgewickelt wird. Ebenso ist das Straßennetz des 1. RA Freiham Nord als Baustraßen in Betrieb. Weitere vorhandene Schallquellen befinden sich im direkten Umfeld der Bodenseestraße, der Bahnstrecke München-Buchloe und München-Herrsching.

Elektromagnetische Strahlen

Elektromagnetische Felder sind nur im unmittelbaren Umfeld der Bahnstrecken München-Herrsching und München-Buchloe bekannt und liegen somit nicht im unmittelbaren Bereich des Planungsumgriffes.

3.5. Infrastruktur

Mit der Entstehung des 1. RA von Freiham Nord werden in der Umgebung des Planungsgebietes sukzessive verschiedene Infrastruktureinrichtungen angeboten werden (z. B. Bildungs- und Sportcampus, zwei weitere Grundschulen, Kindertagesstätten etc.)

4. Ziele der Planung

4.1. Planungsziele für den 1. BA des 2. RA Freiham Nord

Die grundsätzlichen Planungsziele für den 2. RA Freiham Nord entsprechen im Wesentlichen den Eckdaten und Zielvorgaben für das Wettbewerbsgebiet, wurden aber um die zu prüfenden „6.000+“ Wohneinheiten (siehe unter A) Ziffer 3 - Ziele des Wettbewerbs / Planungsziele) ergänzt.

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs weist rund 7.000 Wohneinheiten mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 2,1 für den 2. RA auf. Die Dichte für den 2. RA liegt mit der im Wettbewerb erhöhten Zahl der Wohneinheiten damit etwas höher als die Dichte gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates

vom 20.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 06617) mit dem erhöhten Bau-recht des 1. RA. Somit wird auch dem Bestreben des Stadtrates nach größeren baulichen Dichten Rechnung getragen. Eine Mehrung auf rund 7.000 Wohneinheiten für den 2. RA gegenüber den im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 22.03.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07723) benannten rund 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten wird aufgrund des Wettbewerbsergebnisses von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als verträglich eingestuft und soll im Zuge des derzeit laufenden Rahmenplanprozesses genauer untersucht werden.

Darüber hinaus hat die Vollversammlung des Stadtrates am 25.07.2018 sowie am 23.01.2019 zwei Beschlüsse (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 12184 und 14-20 / V 12213) für die Verlängerung der U5 bis Freiham gefasst.

Ziele für den 1. BA des 2. RA Freiham Nord

- Im 1. BA des 2. RA Freiham Nord mit ungefähr 26 ha Fläche wird nun auf Grundlage des Siegerentwurfs ein Wohnbaupotential von rund 3.000 Wohneinheiten für ca. 7.500 Einwohnerinnen und Einwohner inklusive der notwendigen sozialen und sonstigen Bedarfe bereitgestellt. (Nettobauland Baufelder ca. 16 ha, öffentliche Grünflächen ca. 4 ha, Verkehrsflächen ca. 6 ha).
- Es soll ein differenziertes und bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum für Menschen aller Altersgruppen und für alle Lebenssituationen geschaffen werden. Dabei sollen insbesondere Nutzungsmischung, Gemeinschaftsangebote, wohnungsnaher Freiflächenversorgung und Synergien bei der Energienutzung Berücksichtigung finden.
- Im Planungsbereich ist die Bebauung des Flächenanteils, der sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet, grundsätzlich zu 60 % im geförderten Wohnungsbau und zu 40 % im freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen.
- Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird das Planungsgebiet, insbesondere die Erschließung, die Baugrundstücke mit Gebäuden, die öffentlichen und privaten Freiflächen sowie die soziale Infrastruktur, weiter entwickelt werden.
- Es soll bei der Planung wie auch der Umsetzung eine zukunftsweisende städtebauliche, stadtgestalterische und ökologische Haltung aufgezeigt sowie eine Antwort auf die besondere Lage und Funktion am Stadtrand gegeben werden.
- Die Planung wird getragen werden von dem Gedanken des „Stadt-Weiterbaus“. Durch die Vernetzung werden sowohl Nachbarschaften innerhalb von Freiham Nord als auch mit den angrenzenden Stadtvierteln entstehen.
- Ein kompaktes Verkehrsnetz, in Anlehnung und Verknüpfung mit den Strukturen aus dem 1. RA, mit erkennbaren Straßenhierarchien zur differenzierten Gestaltung der Straßenräume wird die Basis für die verkehrliche Erschließung des Gebietes bilden. Insbesondere soll dabei ein zukunftsweisendes Nahmobilitätskonzept, das alle Verkehrsteilnehmer*innen berücksichtigt, für den gesamten Stadtteil Freiham Nord erarbeitet werden.

- Eine gute ÖPNV-Anbindung soll darüber hinaus die Anbindung an die umliegenden Stadtteile sichern, dies beinhaltet auch die Berücksichtigung einer U-Bahn-Verlängerung nach Freiham.
- Die städtebauliche Planung soll dabei auch ein adäquates Schallschutzkonzept beinhalten.
- Ein differenziertes System unterschiedlicher sich ergänzender öffentlicher und privater Freiräume im Gebiet sowie die Vernetzung mit den bestehenden Grünflächen in Neuaubing und den zukünftigen Freiflächen im Landschaftspark und im 1. RA soll eine an die verschiedenen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasste, ausreichende Freiraumversorgung sicherstellen.
- Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wird flächensparendes Bauen durch eine kompakte Bebauung angestrebt. Darüber hinaus sollen grünordnerische Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffe getroffen werden.
- Der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt löst einen Bedarf an Ausgleichsflächen aus. Diese werden vollständig außerhalb des Planungsgebietes im Bereich des benachbarten Ökokontos Mooschwaige nachgewiesen werden.
- Die Bauweise soll so gestaltet sein, dass die Durchlüftungsfunktion der westlich angrenzenden Grün- und Freiflächen in das Planungsgebiet und der benachbarten Wohngebiete erhalten bleibt. Dabei ist besonders auf eine ausreichende Breite der West-Ost gerichteten Grünfinger und deren Durchgängigkeit zu achten.
- Die zu erwartenden Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz, insbesondere in Bezug auf den Klimawandel, werden durch die Umsetzung des Energiekonzeptes Freiham, welches die vor Ort vorhandene Tiefengeothermie nutzt, sowie in der städtebaulichen und architektonischen Umsetzung erfolgen. Dies soll insbesondere auch die Baukörperformen mit Gliederung, Höhenentwicklung und Orientierung, die Nutzung und Gestaltung der Dachlandschaft wie auch die Wärme- und Stromversorgung umfassen. Dabei sind auch Aspekte einer wirtschaftlichen Gebäudeplanung zu berücksichtigen.
- Der neue Stadtteil Freiham soll analog zum 1. RA die Teilhabe / Inklusion aller Menschen durch dementsprechende Ausgestaltung der physischen sowie der sozialen Umwelt gleichermaßen sicherstellen und das Miteinander, die Begegnung und die Teilhabe von Menschen unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, Behinderung, Hilfebedarf und Bildung ermöglichen.
- Es soll das bereits im 1. RA entwickelte Konzept zur Zwischennutzung der Flächen für den 2. RA Freiham Nord fortgeführt werden.

4.2. Konzept zum 1. Bauabschnitt Freiham Nord 2. RA

Städtebau, Wohnen und Freiraum

Alle Wohnquartiere sind in einer überwiegend offenen, in Teilen geschlossenen

Bebauungsstruktur zu planen, die schwerpunktmäßig als mehrgeschossiger Wohnungsbau analog dem 1. RA vorgesehen werden soll. Durch Höhendifferenzierungen an markanten Stellen und Einbeziehung von Einzelgebäuden kann die vorgesehene Struktur vervollständigt werden. Ebenfalls sollen kleinere gewerbliche Einrichtungen (z. B. Kiosk, Bäckerei, Büro, örtliche Dienstleistungen) sowie gastronomische Angebote straßenseitig vornehmlich in den Erdgeschosszonen der Wohnbauquartiere ermöglicht werden.

Der öffentliche Raum ist aufgrund seiner hohen Differenziertheit, Maßstäblichkeit und Nutzbarkeit prägend für das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept. Die öffentlichen Freiflächen ergänzen in ihrer hohen Vielfalt und ihrem eigenständigen Charakter den Landschaftspark. Zusammen mit den privaten Freiflächen bilden sie ein abgestuftes System mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Zudem sind gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten unabdingbar für die private Freiflächenversorgung im verdichteten Wohnungsbau.

Es wird wie bereits im 1. RA eine Wohnbebauung nach der Münchner Mischung in den Wohnquartieren angestrebt. Die Basis für eine verträgliche Sozialstruktur bildet dabei nicht nur eine gute Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsschichten nach Einkommen, Alter, Herkunft usw., sondern auch eine Kleinteiligkeit und Diversität der Wohnformen. Diese Vorgehensweise kann die soziale Integration und ein gutes Miteinander im neuen und in Verbindung mit dem vorangehenden Realisierungsabschnitt fördern.

Die Flächen der Landeshauptstadt München sind nach Wohnen in München VI (WiM VI) in Verbindung mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2019 über das München Modell und die Förderung von Baugemeinschaften und partizipativen Wohnformen grundsätzlich zu 60 % im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus (Einkommensorientierte Förderung/EOF, München Modell-Miete, München Modell-Eigentum) und zu 40 % im freifinanzierten Wohnungsbau (Konzeptioneller Mietwohnungsbau/KMB) zu bebauen.

Auf den privaten Flächen und den Zweckverbandsflächen gelten die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung (30 % geförderter Wohnungsbau, ggf. zuzüglich preisgedämpfter Mietwohnungsbau). Für die städtischen Anteile an Zweckverbandsflächen (rund 72 %) gelten nach Umlegung die oben genannten städtischen Bedingungen (rund 60 % geförderter Wohnungsbau, 40% freifinanziert).

Öffentliche Grünflächen

Das Konzept für den geplanten Wohnstandort Freiham geht von einer kompakten, von Freiräumen umschlossenen Siedlung aus. Übergeordnetes Ziel des Grünflächenkonzeptes ist dabei die Vernetzung des neuen Stadtteils mit den vorhandenen und den entstehenden Grünstrukturen.

Für den 2. RA und somit auch für den hier aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung (1. BA) soll daher das differenzierte System unterschiedlicher, miteinander verknüpfter und sich ergänzender Freiräume weiter gedacht werden. Im Westen wird der großzügige Landschaftspark Freiham mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten den neuen Stadtrand prägen. Auf den Übergangsbereich zum Landschaftspark ist daher besonderes Augenmerk zu legen. Des Weiteren sind die Ergebnisse des vom Baureferat durchgeführten Wettbewerbes zum Landschaftspark zu berücksichtigen und mit dem laufenden Bebauungsplanver-

fahren und den folgenden Realisierungsplanungen abzustimmen.

Die Fortsetzung der beiden West-Ost gerichteten Grünfinger als Bindeglied zwischen Landschaftspark, Planungsgebiet und Neuaubing schafft für die Bewohner*innen gut erreichbare, multifunktional nutzbare Grünflächen. Dabei ist die Gestaltung der beiden Grünfinger unterschiedlich. Der nördliche Grünfinger hat einen urbaneren Charakter mit einer Abfolge von drei unterschiedlichen, versetzt angeordneten Freiräumen. Der südliche Grünfinger, der teilweise noch im Umgriff des 1. RA Freiham Nord und teilweise im 1. Bauabschnitt des 2. RA liegt, zieht sich nach der Beschreibung der Wettbewerbsgewinner als ein „tiefer, offener Landschaftsraum in den Stadtkörper“.

Über ein Spielraumkonzept wird auch der Bedarf an öffentlichen Spielflächen für alle Altersgruppen ermittelt und nachgewiesen. Der Bedarf an lärmintensiven Jugendspieleinrichtungen wird weitestgehend bei der Planung des Landschaftsparks berücksichtigt. Sofern lärmintensive Spielbereiche zusätzlich im Bereich des Grünfingers im 1. BA vorgesehen werden, ist die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen.

Soziale Infrastruktur

Der Kitabedarfsmeldung des RBS liegen die Modellrechnungen der Stadtentwicklung und der derzeitige Stand des Rahmenterminplans der Stadtplanung zu Grunde.

Für den 1. BA des 2. RA geht der oben genannte Rahmenterminplan von einer Realisierung innerhalb von 4 Jahren aus.

In Abhängigkeit der daraus resultierenden Fertigstellungsraten der Wohnungen ergeben sich nach dem derzeitigen Stand der Planung für den 1. BA des 2. RA folgende Bedarfe:

29 Krippengruppen und 37 Kindergartengruppen.

Für den 1. BA des 2. RA sind daher zum jetzigen Stand der Planung 10 Standorte für Häuser für Kinder vorgesehen. Die genaue Bedarfsermittlung wird im Laufe der Rahmenplanung und der SoBoN-Berechnung fortlaufend weiter geschärft werden. Gegebenenfalls kann sich der Bedarf im 2. RA auch reduzieren, soweit im 1. RA weitere dort zur Versorgung notwendige Gruppen (durch Erweiterung gesicherter oder die Sicherung neuer Standorte) geschaffen werden können.

Des Weiteren ist im Planungsgebiet ein Grundschulstandort, 5-zügig mit Sporthalle und Freisportflächen mit einem Flächenbedarf von ca. 1,5 Hektar, eine Mittelschule, 5-zügig mit Sporthalle und Freisportflächen mit einem Flächenbedarf von ca. 2,5 - 3 Hektar sowie ein Schulschwimmbad, welches einem der beiden Schulstandorte zuzuordnen ist, vorzusehen.

Außerdem sollen mehrere integrierte Standorte für den Bedarf an sozialer Infrastruktur und Wohnformen im 2. RA Freiham Nord vorgehalten werden. Diese umfassen Einrichtungen wie Nachbarschaftstreffs (voraussichtlich 1 Einrichtung), Familienzentren (voraussichtlich 1 Einrichtung), Erziehungsberatungsstelle (voraussichtlich 1 Einrichtung) oder Jugendfreizeiteinrichtungen (voraussichtlich 1

Einrichtung) sowie Wohnformen des Münchner Wohnungsbaus. Auf Grund des langen Planungshorizontes kann der tatsächlich benötigte Bedarf an sozialer Infrastruktur derzeit noch nicht abschließend benannt werden. Die Erfahrung mit großen Neubaugebieten zeigt, dass flexibel auf kurz- und mittelfristige Bedarfslagen reagiert werden muss, die sich im Zuge der Sozialstruktur der neu hinzugezogenen Bevölkerung ergeben. Die oben genannten, und etwaige heute noch unbekanntes Bedarfe für soziale oder kulturelle Infrastruktur, sollen bei Bedarf kleinräumig in die Wohnbauflächen integriert werden.

Die genaue Aufteilung auf die beiden Bauabschnitte des 2. RA ist Gegenstand der Rahmenplanung. Die Standorte von Gemeinbedarfseinrichtungen werden auf der Grundlage der vorliegenden Bedarfsmeldungen der Nutzerreferate im Rahmen der In-House-Vergaben von Grundstücksflächen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit diesen vereinbart und beschlossen.

Verkehrerschließung

Freiham Nord ist für den motorisierten Individualverkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz über zwei Knotenpunkte an der Bodenseestraße (Bundesstraße B 2) sowie den Anschluss an die Bundesautobahn A 99 über die Anschlussstelle Germering-Nord angebunden.

Kleinräumig besteht mit der Wiesentfeller Straße eine Anbindung nach Neuau- bing. Eine Anbindung nach Aubing ist durch die Weiterführung der Aubinger Allee (U-1714) nach Norden geplant und wird derzeit detailliert untersucht.

Die Erschließung des 2. RA bzw. des 1. BA für den motorisierten Individualver- kehr kann über die Aubinger Allee (U-1714) im Osten sowie künftig über die An- bindung an die Bundesautobahn A 99, die das Planungsgebiet quert, erfolgen. Für die provisorische Anbindung an die Bundesautobahn A 99 wurde der Bebau- ungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 aufgestellt, der am 09.03.2018 in Kraft ge- treten ist. Sie wurde bereits baulich umgesetzt und dient aktuell als Baustraße zur Abwicklung von Baustellenverkehren aus dem 1. RA. Die Planung des end- gültigen Anschlusses an die Bundesautobahn A 99 befindet sich aktuell im Be- bauungsplanverfahren (künftiger Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2092 A; siehe die Ausführungen unter A) Ziffer 1) und die der Aubinger Allee in der Ent- wurfsplanung. Die Ergebnisse der Ausführungsplanungen sind der Erschließung des 2. RA zu Grunde zu legen. Bei der Entwurfsplanung für die Aubinger Allee ist die aktuelle Beschlusslage zur ÖPNV-Erschließung Freiham Nord (Sitzungsvor- lagen-Nr. 14-20 / V 12184 und 14-20 / V 12213) zu berücksichtigen. Der Wegfall der Tramtrasse in der Aubinger Allee und der Ausbau einer Bustrasse stattdes- sen wird Auswirkungen auf die Ausgestaltung und Knotenpunkte haben. Die Ent- scheidung für eine U-Bahnanbindung hat ebenfalls Auswirkungen auf die Pla- nung und Umsetzung des 2. RA. Räumlich wird vor allem das Stationsbauwerk mit den entsprechenden Aufgängen in den städtebaulichen Entwurf zu integrie- ren sein. Auch organisatorisch wird das U-Bahnbauwerk hinsichtlich der unter- schiedlichen Zeithorizonte bei der Wahl der Aufsiedlungsstrategie zu berück- sichtigen sein.

Für die Anbindung der Aubinger Allee (U-1714) nach Aubing wird aktuell eine Machbarkeitsstudie, insbesondere über die genaue Lage und Ausführung der Bahnüberführung durchgeführt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist zur An-

bindung nach Aubing am 16.01.2019 ein gesonderter Beschluss im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 11927) zum Variantenentscheid und über das weitere Vorgehen gefasst worden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist durch die Neuanlage von öffentlichen, hierarchisch gegliederten Straßen eine Anbindung an das umgebende Straßennetz herzustellen. Grundsätzlich werden für die Quartiere des Planungsgebietes die Vorgaben für die Straßentypen mit ihren Standards und Querschnitten analog zum 1. RA zu Grunde gelegt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen soll wohnverträglich abgewickelt werden. Ein besonderes Augenmerk wird auf Formen der Nahmobilität gelegt, die die Stadt der kurzen Wege fördert und damit den Kfz-Verkehr vermindert.

Die Erschließung von Freiham mit dem öffentlichen Nahverkehr erfolgt zum einen über die zentral geführte Aubinger Allee. Hier sind mehrere Haltestellen für Busse vorgesehen. Im Weiteren ist auf Höhe des Quartierszentrums unterhalb der Aubinger Allee sowie der Anbindung an die Bundesautobahn A 99 eine Vorhaltefläche für eine mögliche U-Bahnhaltestelle oder -endhaltestelle zu berücksichtigen. Zudem ist innerhalb des 2. RA eine Busführung parallel zur Aubinger Allee vorzusehen, welche auch die westliche Randlage des 2. RA an den ÖPNV anbindet.

Für den Fuß- und Radverkehr soll wie bereits im 1. RA ein engmaschiges Netz an Straßen und Wegen, über das sich jeder sicher und barrierefrei bewegen kann, entstehen. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Grünfinger Süd des 1. BA schafft eine Verbindung zwischen dem 1. RA und dem geplanten Landschaftspark. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung soll in Nord-Süd-Richtung geplant werden, um sowohl eine Anbindung an den S-Bahn-Halt Aubing im Norden und dem Bildungscampus und Sportpark im Süden als auch innerhalb des 2. RA zu erhalten. Es sind zudem ausreichend Fahrradstellplätze im Planungsgebiet vorzusehen.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist ein zukunftsweisendes Nahmobilitätskonzept für den gesamten Stadtteil Freiham Nord zu erarbeiten, das alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer berücksichtigt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind die pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen, um ebenerdig attraktive und begrünte Freiflächen zu ermöglichen. Besucherstellplätze können entlang der Erschließungsstraßen oberirdisch nachgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit den Themen, die die Mobilität in Freiham Nord betreffen, wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Kreisverwaltungs Ausschuss heute eine Beschlussvorlage („Siedlungsschwerpunkt Freiham, Vorstellung des Mobilitätskonzepts für Freiham Nord unter Einbeziehung der Impulse aus der Modellstadt 2030 und Vergabe von Beratungs- und Moderationsleistungen für eine Mobilitätskoordination für Freiham Nord“) zur Entscheidung vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16576). Die Beschlussvorlage ist für den 2. Realisierungsabschnitt von Freiham Nord von großer Bedeutung, da u. a. die Belange zur Stellplatzsituation (z. B. Reduzierung Stellplatzschlüssel privat und für Besucher*innen, Parkraumbewirtschaftung), zum

ÖPNV und zu Mobilitätsangeboten behandelt bzw. hierfür Lösungsvorschläge unterbreitet wurden.

Immissionsschutz und Lufthygiene

Im Planungsgebiet sind insbesondere entlang der Aubinger Allee (U-1714) sowie der Anbindung an die Autobahn hohe Schallpegel (deutlich über 59/49 dB(A) Tag/Nacht) zu erwarten. Im Weiteren wirken auch von der S-Bahn S 4 im Norden sowie durch die Bundesautobahn A 99 im Westen Lärmimmissionen auf den 2. RA ein. Der städtebauliche und landschaftsplanerische Siegerentwurf des Wettbewerbes reagiert dahingehend, dass innerhalb des 2. RA bzw. des 1. BA lärmgeschützte, ruhigere Binnenbereiche entstehen, die in der Bauleitplanung gesichert werden sollen. Insbesondere entlang der Aubinger Allee, dem künftigen Autobahnzubringer sowie entlang der Landschaftsparkkante (aufgrund der Schallemissionen der Bundesautobahn A 99) sind weitgehend geschlossene Baustrukturen einschließlich schallschutzgeeigneter Grundrissorientierungen mit entsprechenden Baukörperiefen erforderlich. Auch der Schutz von öffentlichen und privaten Freiflächen soll durch die Anordnung in schallgeschützten Lagen Berücksichtigung finden.

Um eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte im Siedlungsraum Freiham vermeiden zu können, wurde zur Erstellung des Bebauungsplans zum 2. Realisierungsabschnitt eine entsprechende lufthygienische Untersuchung vergeben, die auf Basis aktuell prognostizierter Verkehrszahlen eventuelle Überschreitungen der Grenzwerte ermittelt und darstellt. Auf Basis dieser lufthygienischen Untersuchung erfolgt eine Bewertung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes im Hinblick auf relevante Verschlechterungen der lufthygienischen Situation und ob diese eventuell zu einer Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte führen können.

Im Rahmen der Umsetzungsplanung dieser Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes werden bei Bedarf die erforderlichen konkreten lufthygienischen Beurteilungen durchgeführt.

Nachhaltigkeit, Ökologie, Gender Mainstreaming und Inklusion

Der neue Stadtteil Freiham Nord soll als Beispiel nachhaltigen Städtebaus dienen. Dies soll auf einer umfassenden Nachhaltigkeitsbetrachtung geschehen, die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen verbindet und in einem auch stadtgestalterisch bzw. baukulturell ansprechenden Gesamtkonzept zusammenführt.

Die am Prinzip der Nachhaltigkeit orientierte Planung von Freiham soll über die Teilaspekte „ökologisch“ oder „energieeffizient“ hinaus gehen und strebt vielmehr ein integriertes Gesamtkonzept an, das die verschiedenen Aspekte frühzeitig miteinander in Einklang bringt und die entsprechenden Qualitäten insgesamt anhebt.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen die Themen Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Ökologie, Gender Mainstream, Inklusion etc. auf ganzheitliche Weise über alle Planungsphasen der Rahmen- und Bebauungsplanung hinweg Berücksichtigung

finden.

Es soll dabei eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die auf die Rahmenbedingungen und die Vorgaben des 1. RA eingeht, den Eingriff in den Naturhaushalt so weit wie möglich reduziert und dabei auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild angemessen reagiert sowie die gegebenen Vorbelastungen berücksichtigt. Somit sollen qualitätsvolle Wohnverhältnisse ermöglicht, vernetzte Nachbarschaften eröffnet, inklusive Elemente integriert und die Sicherheit der Bevölkerung durch Orientierung gefördert werden.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 12.09.2018 sowie am 03.04.2019 mit dem Vorgang befasst und die Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss zur Kenntnis genommen.

Die Grundzustimmungen der privaten Eigentümer*innen liegen bis auf ein Grundstück vor. Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat aufgrund der Bedeutung der Entwicklung des Projektes Freiham der Vorlage des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan mit Grünordnung im Stadtrat ausnahmsweise unter den vorliegenden besonderen Umständen zugestimmt. Der Zweckverband Freiham hat in der Sitzung der Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung am 12.09.2018 erklärt, dass er der Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung gemäß der Neufassung vom 26.07.2017 zustimmt.

C) Weiteres Vorgehen

1. Mögliche Zeitschiene, nächste Beschlüsse

Folgende nächste Beschlüsse sowie nachfolgende sonstige wesentliche Meilensteine sind geplant:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die Umsetzung des 1. BA des 2. RA Freiham Nord auf Grundlage des Vorentwurfs der Rahmenplanung
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den 1. BA des 2. RA Freiham Nord auf Grundlage des Vorentwurfs der Rahmenplanung
- 2020 / 2021:
Beschluss zur Rahmenplanung 2. RA Freiham Nord
- 2022:
Billigungsbeschluss zum 1. BA des 2. RA Freiham Nord
- 2022:
Satzungsbeschluss zum 1. BA des 2. RA Freiham Nord

2. Weitere Arbeitsschritte

Rahmenplan / Rahmenterminplanung

Nach der Vergabe des Rahmenplans und seiner Regelwerke für den gesamten

Bereich des 2. Realisierungsabschnittes haben die beauftragten Büros bereits mit der Bearbeitung des Rahmenplanes begonnen.

Der Rahmenplan für den 2. Realisierungsabschnitt bedarf in der zeitlichen und räumlichen Abfolge der Bauabschnitte sowie der einzelnen Teilflächen innerhalb der Bauabschnitte einer Rahmenterminplanung. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die gesicherte Erschließung und die erforderliche Infrastruktur wie auch im Sinne einer städtebaulichen / landschaftsplanerischen und architektonischen / freiräumlichen Qualitätssicherung. Es soll deshalb auf Grundlage der Rahmenplanung eine Umsetzungsstrategie erarbeitet werden, die darstellt, wie die Planungsinhalte in einer sinnvollen räumlichen und zeitlichen Reihung umgesetzt werden können. Der besondere Schwerpunkt soll dabei auf der Bereitstellung von möglichst zeitnah verfügbarem Wohnungsbau und öffentlichen Grünflächen liegen.

Vorbereitung / Freimachung / Bodenarchäologie der Flächen

Durch das Kommunalreferat wurde bereits mit den ersten vorbereitenden Maßnahmen für ein Umlegungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanumgriffs begonnen, um das Umlegungsverfahren rasch durchführen zu können. Die geordnete Freimachung der Flächen für den 1. BA des 2. RA Freiham Nord ist mit Unterstützung der Rahmenterminplanung zu koordinieren und (soweit sinnvoll) bereits mit Abschluss der Rahmenplanung umsetzen. Dies umfasst insbesondere die Prüfung, welche organisatorischen, konzeptionellen und baulichen Maßnahmen für die Räumung des Geländes erforderlich sind.

Anders als beim 1. RA Freiham Nord sollen die Flächen des 1. BA nun voraussichtlich vollflächig (je Bauquartier dem Aufsiedelungskonzept angepasst) abgeschoben sowie archäologisch untersucht werden, d. h. es sollen nicht nur die Verkehrsflächen im Vorlauf abgeschoben und untersucht werden. Dies soll das anschließende weitere Vorgehen erleichtern und eine durchgehende Aufsiedelung der Quartiere ermöglichen.

Zwischennutzungskonzept

Die Flächen des Bebauungsplanumgriffs können nur sukzessive über einen Zeitraum von mehreren Jahren bebaut bzw. einer Nutzung zugeführt werden. Voraussichtlich werden in Abhängigkeit der Wettbewerbsgrundlage sowie des zu entwickelnden Rahmenplans etwa vier größere Gebiete gebildet werden, die nacheinander einer Umsetzung zugeführt werden sollen. Das Zwischennutzungskonzept für urbane Initialräume in Freiham unter dem Thema der Verbindung des ehemals landwirtschaftlichen Raums mit dem späteren urbanen Raum wurde bereits für den 1. RA Freiham Nord entwickelt und dient u. a. dem Zusammenkommen von Stadt und Bürger*innen und somit der Information aller Interessierten vor Ort. Auch für die geräumten und zukünftig neu zu nutzenden Flächen des 1. BA im 2. RA Freiham Nord soll dieses Konzept nun fortgesetzt werden und ist daher auch in der Rahmenterminplanung mit einzubinden.

Konzeption einer Beratungsgruppe

Um die städtebauliche, landschaftsplanerische und auch architektonische Qualität der Wohnungsbaumaßnahmen in Freiham Nord und somit auch im 2. Realisierungsabschnitt zu sichern, werden Planungen und Vorhaben begutachtet

und / oder in einem Wettbewerb mit Preisgericht ermittelt. Hierzu soll analog zum 1. RA Freiham Nord eine Beratungsgruppe eingerichtet werden, die die mehrjährige Entwicklung zunächst auch im 1. BA des 2. RA von Freiham Nord sowohl inhaltlich wie auch personell kontinuierlich begleitet. Hierfür soll die bestehende Beratungsgruppe des 1. RA Freiham Nord unter Zuladung der Wettbewerbsieger des 2. RA als Mitglieder der Beratungsgruppe ihre Aufgaben während der Umsetzung des 2. RA fortführen. Im jeweiligen Einzelfall könnte die Beratungsgruppe durch weitere Personen (z. B. sonstige Externe, mögliche/r Investor*in) ergänzt werden.

Als erste Maßnahme sollte die Beratungsgruppe den Entwurf des Rahmenplans 2. RA begutachten.

Die Beratungsgruppe ist zuständig für die Beurteilung / Beratung von Wohnungsbauvorhaben.

Planungsauftrag Öffentliche Infrastruktur

Mit der Zustimmung des Stadtrates zu dieser Vorlage wird das Baureferat auf der Basis der durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu entwickelnden Rahmenplanung sowie der verkehrskonzeptionellen Vorgaben die Planungen für die verkehrliche Erschließung des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord aufnehmen. Hierzu werden, soweit möglich, die Vor- und Entwurfsplanung erstellt. Soweit dies z. B. für Anschlusshöhen der Hochbauten oder Kanalplanungen notwendig ist, werden Teile der Ausführungsplanung vorgezogen.

Die Ergebnisse der Entwurfsplanung werden dem Stadtrat im Zuge der Projektgenehmigungen zur Beschlussfassung vorgelegt. Kostenangaben sind erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung möglich. Die Kosten werden daher mit Vorlage der Projektgenehmigung unterbreitet.

Für die Verkehrsanlagenplanung sind die bei solchen Bauprojekten erforderlichen externen Dienstleistungen zu vergeben. Die Finanzierung der ab dem Jahr 2020 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 400.000 € erfolgt aus der „Pauschale, Vorlaufende Planungskosten für Straßen- und Brückenbau“ (Finanzposition 6300.950.9920.0) des Baureferates.

Auch der erste der beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünfinger (Grünfinger Süd) mit seinen Anteilen innerhalb des Bebauungsplanungsgriffs des 1. BA im 2. RA sowie den Anteilen im 1. RA soll zeitnah zur ersten Wohnbebauung des 2. RA hergestellt werden. Er wird ausgehend vom bereits bestehenden Teilbereich im 1. RA Freiham Nord fortgesetzt und trägt wesentlich als Verbindungs- und Vernetzungselement zwischen dem Landschaftspark Freiham, dem neuen Stadtteil (1. BA des 2. RA) und dem 1. Realisierungsabschnitt sowie der bestehenden Siedlung Neuaubing bei. Für die Grünfläche sollen bereits während des Bauleitplanverfahrens die Grundlagen für die Freianlagenplanung erhoben werden. Im Anschluss daran wird die Vorentwurfsplanung erstellt und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

Für diese Planungen sind die bei solchen Bauprojekten erforderlichen externen

Dienstleistungen zu vergeben. Die dafür notwendigen Kassenmittel sowie Verpflichtungsermächtigungen werden vom Baureferat angemeldet.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied** wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 und § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2 und 6.1 angehört.

Der Bezirksausschuss 22 hat sich in seiner Sitzung am 11.12.2019 mit der Angelegenheit befasst, der Vorlage nicht zugestimmt und eine Stellungnahme (siehe Anlage 8) abgegeben, die wie folgt in Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen gewürdigt wird:

Stellungnahme

Freiham ist im gesamtstädtischen Zusammenhang von besonderer strategischer Bedeutung für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Durch langjährige kluge Bodenvorratspolitik befinden sich weite Teile der Grundstücke im städtischen Eigentum, so dass hier vor allem auch bezahlbare Wohnungen geschaffen werden können.

Die Baurechtsschaffung für den Wohnungsbau ist ein längerer Prozess. Mit dieser Beschlussvorlage soll der Aufstellungsbeschluss zunächst nur für den südlichen Teil gefasst werden. In diesem Umgriff enthalten sind auch Flächen für die soziale Infrastruktur, darunter die erforderlichen Kindertagesstätten und z. B. die für den Münchener Westen dringend erforderliche Mittelschule. Mit der Fertigstellung der ersten Wohneinheiten in diesem südlichen Teil des 2. Realisierungsabschnitts ist nach aktueller Rahmenterminplanung bis 2027 zu rechnen. Für den nördlichen Realisierungsabschnitt soll das Baurecht bis voraussichtlich zum Jahr 2028 geschaffen und die Wohneinheiten bis voraussichtlich 2035 erstellt sein. Mit der Fertigstellung der U-Bahn nach Freiham ist bis 2035 zu rechnen, so dass voraussichtlich mit Bezugsfertigkeit der letzten Wohnung Freiham an die U-Bahn angebunden ist.

Selbstverständlich müssen die noch offenen verkehrlichen Fragen parallel zur Baurechtsschaffung des 2. Realisierungsabschnitts gelöst werden. Ohne Antworten auf die offenen Fragen ist die Satzung von neuen Bebauungsplänen in Freiham auch rechtlich gar nicht möglich.

Gleiches gilt auch für die Prognose der Einwohnerzahlen. Diese ergeben sich erstens aus der umgesetzten Dichte, d. h. der in einem Bebauungsplangebiet durch Baurecht ermöglichten Wohneinheiten, zweitens durch die aktuelle sog. Förderquote, die der Münchener Stadtrat in seinen Beschlüssen zu „Wohnen in München“ (derzeit „WIM VI“) beschließt und drittens durch die Realisierungsdauer des neuen Stadtteils, die Auswirkungen auf die Altersstruktur und Zusammensetzung der Haushalte hat. Im Bauleitplanverfahren, das jetzt durch den Aufstellungsbeschluss für den 2. Realisierungsabschnitt begonnen werden soll, muss dann dargelegt werden, wie sich die durch den Wettbewerb aufgerufene Dichte, in Bezug auf die Verkehrszahlen, die

Grünversorgung und die weitere benötigte Infrastruktur auswirkt.

Baurecht und neue Infrastrukturmaßnahmen sowie Freizeitmöglichkeiten bedingen sich gegenseitig und müssen zusammen gedacht und entwickelt werden. Der Aufstellungsbeschluss stellt den Startschuss dar, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung alle Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, zu ermitteln und zu bewerten. Der Aufstellungsbeschluss bildet damit auch die Legitimationsgrundlage für die Verwaltung, um in die vertiefenden Untersuchungen einsteigen zu können und die hierzu erforderlichen Gutachten in Auftrag geben zu können.

Gemäß der hier dargestellten Ausführungen sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch keine Veranlassung, die bisherigen Planungen inklusive des 2-stufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs zu verwerfen, zumal der Wettbewerb in einer großen Jury u. a. mit dem Oberbürgermeister Dieter Reiter, dem damaligen 2. Bürgermeister Joseph Schmid, weiteren erforderlichen Vertreter*innen der Politik sowie dem Bezirksausschussvorsitz BA 22 intensiv und mit einem klaren Ergebnis behandelt und abgeschlossen wurde. Das Wettbewerbsergebnis kann insofern aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht in Frage gestellt werden und ist daher als Grundlage für die weiteren Planungsschritte heranzuziehen.

Vor diesem Hintergrund werden die Fragestellungen des Bezirksausschusses BA 22 im Einzelnen wie folgt beantwortet.

Zum Thema Verkehr (ÖPNV mit U-Bahn/Expressbussen/S-Bahn, Ausbau A99, Anbindung Aubing):

- Zu Frage 1:
Wann genau wird die U5 von Pasing nach Freiam realisiert sein?
Hier soll auch der durch den Bezirksausschuss einstimmig am 20.11.2019 beschlossene Antrag auf zeitgleichen Bau der Streckenabschnitte der U5 Laimer Platz – Pasing und Pasing – Freiam mit berücksichtigt werden.

Antwort:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.01.2019 („Weitere U-Bahn-Planung in der Landeshauptstadt München“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12213) wurde die Verlängerung der U5-West zwischen Pasing Bahnhof und Freiam-Zentrum in den Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München aufgenommen.

Das Baureferat wurde beauftragt, die Vorplanung für eine Verlängerung der U5-West zu einem möglichen Streckenende an einem zukünftigen U-Bahnhof Freiam-Zentrum inklusive einer Wende- und Abstellanlage zu erstellen und dem Stadtrat über das Ergebnis zu berichten. Eine denkbare Verlängerung der U5-West in Richtung Germering ist offen zu halten.

Darüber hinaus wurden „das Baureferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, in Abstimmung mit den SWM/MVG Lösungsvorschläge für mögliche Vorhaltemaßnahmen am Bahnhof Freiam inklusive größerer Abstell-

und Wendeanlagen zu erarbeiten und dem Stadtrat über das Ergebnis zu berichten.“

In diesem Vollversammlungsbeschluss wurde zum Realisierungszeitraum der U5 nach Freiham Folgendes ausgeführt:

„Mit einer Inbetriebnahme wäre zwischen 2035 und 2040 zu rechnen. Ein unmittelbarer Weiterbau bis Freiham nach Fertigstellung der Strecke bis Pasing wäre aus Sicht des Baureferats zu begrüßen und sollte daher parallel zum Bau der Verlängerung nach Pasing voran getrieben werden.“

Mit den entsprechenden Planungen der Verlängerung der U5 von Pasing bis Freiham wurde bereits Anfang 2019 begonnen. Der aktuelle Stand der Planung, die Überlegungen zu möglichen Vorhaltemaßnahmen in Freiham sowie der weitere Projektablauf wurden dem Stadtrat voraussichtlich im Bauausschuss am 04.02.2020 dargestellt. Im Rahmen dieser Beschlussvorlage wurde auch der angesprochene Antrag des Bezirksausschusses 22 (Nr. 14-20 / B 07123) mit behandelt.

- Zu Frage 2:
Wie erfolgt die Finanzierung des Streckenabschnittes der U5 von Pasing bis Freiham?
Gerade die Abhängigkeit von Zuschussgebern können Planungen verzögern, dies darf keinesfalls in Freiham der Fall sein. Es ist ein Zeit- und Finanzierungsplan darzustellen.

Antwort:

Belastbare Aussagen zu Kosten und zu einer möglichen Förderung können erst nach Vorliegen einer entsprechenden Planungstiefe getroffen werden. Wie in der Antwort zu Frage 1 dargestellt, laufen die Planungen für die Verlängerung der U5 nach Freiham. Eine Verzögerung durch Abhängigkeiten von Zuschussgebenden ist nicht gegeben.

- Zu Frage 5:
Wie genau und wie lange sollen die Verkehre temporär mit Expressbuslinien abgewickelt werden?
Expressbusse werden auch stauanfällig auf dem vorhandenen Straßennetz verkehren und sorgen so dort für noch mehr Belastungen.

Antwort:

Im Beschluss der Landeshauptstadt München zur U-Bahn-Priorisierung von Anfang 2018 wurde beschlossen, im Zusammenhang mit dem Entfall der Tram Freiham eine Expressbus-Linie als Vorlauf zur U-Bahn-Erschließung zu planen und umzusetzen. Diese kommt jedoch nur „on top“ zu den sukzessive einzurichtenden regulären Buslinien (57, 143, 157, ggf. weitere), welche die Bewohner*innen Freiham auf kurzen Wegen und im Bereich Freiham vorwiegend

auf exklusiven Trassen v. a. zum Schnellbahnnetz (S-Bahnhaltepunkte Aubing und Freiam) bringen werden.

Die Expressbuslinie selbst soll selbstverständlich in einem dichten Takt auf möglichst schnellen Wegen den Anschluss zum westlichen U-Bahn-Netz herstellen. Die Münchner Verkehrsbetriebe MVG haben sich nach Prüfung der Sinnhaftigkeit verschiedener Linienführungen dazu entschlossen, diese Expressbus-Linie entlang der Aubinger Allee über den neuen Stadtplatz zum Busbahnhof Freiam zu führen, bis dorthin in einer Fahrgast sammelnden Funktion, anschließend schnell und evtl. ohne weiteren Halt über Freiam-Süd und die A96 zur Westendstraße, wo die U5 erreicht wird.

Als Starttermin für die Einrichtung der Linie wird von der MVG die Eröffnung der provisorischen Bustrasse über den Quartiersplatz gesehen, also ca. 2022/2023. Das Angebot entfällt mit der Eröffnung der U5-Verlängerung. Die Stabilität der Linie hängt natürlich an der vorhandenen Infrastruktur, u. a. sind hierfür Gespräche mit der Autobahndirektion über eine ÖV-Spur auf der Autobahn stadteinwärts notwendig. Diese werden aktuell seitens der LHM geführt.

Es sind keine weiteren Expressbuslinien außer der genannten im Bereich Freiam geplant.

- Zu Frage 6:

Wie gestalten sich zukünftig die Taktungen und der Ausbau der S-Bahnlinien, die Freiam erschließen sollen? Dies ist mit einem Zeitplan darzustellen.

Durch den Bau der 2. Stammstrecke wird es auf der Strecke der S8 vom 10-Minuten Takt zu einer Verschlechterung im 15-Minuten-Takt führen. Auch auf der S4, die aktuell mit einem 20-Minuten Takt fährt sind kaum Verbesserungen in den Kapazitäten absehbar.

Dies ändert sich erst, wenn dort ein weiterer Ausbau der Gleise erfolgt.

Antwort:

Hinsichtlich des Ausbaus und der Taktungen der S-Bahn-Linien (S4, S8) liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Schreiben des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 25.11.2019 vor, in dem folgende Aussagen gemacht wurden.

Die Basis für die zukunftsweisende Entwicklung der Schieneninfrastruktur in der stark wachsenden Metropolregion München bildet das Programm „Bahnausbau Region München“. Zentrales Element dieses Programms ist die 2. Stammstrecke.

In dem mit der Deutschen Bahn (DB) abgestimmten Ausbauprogramm hat der Freistaat alle Maßnahmen gebündelt, die vor, mit und nach Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke realisiert werden sollen. Derzeit umfasst das Programm 28 Maßnahmen, die sich bei der DB in der konkreten Planung bzw. in der Umsetzung befinden. Der Ausbau der S4 West ist Bestandteil dieser 28 Maßnahmen.

Die Planungen der DB für den dreigleisigen Ausbau der S4 West sind weit fortgeschritten. In Abhängigkeit der Baurechtserlangung könnte nach Einschätzung der DB eine Inbetriebnahme der Strecke im Jahr 2030 möglich sein. Die vorgesehene

dreigleisige Infrastruktur ermöglicht weitere S-Bahnangebotsverbesserungen, die über die bereits mit Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke vorgesehenen Angebotsverbesserungen bei der S4 hinausgehen. Der dreigleisige Ausbau wird so ausgeführt werden, dass der geplante Zugverkehr auch bei Abweichungen vom Regelfahrplan durchgeführt werden kann. Dazu tragen zusätzliche Weichenverbindungen zwischen Eichenau und Pasing – sogenannte Überleitstellen – bei, die im Bedarfsfall einen Wechsel der Züge auf ein freies Gleis ermöglichen, damit diese ihre Fahrt fortsetzen können.

Neben den 28 Maßnahmen, die bereits fest im Programm „Bahnausbau Region München“ verankert sind, gibt es derzeit 38 weitere Maßnahmen, die zunächst auf ihre verkehrliche Wirkung und bautechnische Machbarkeit zu prüfen sind, bevor entschieden werden kann, ob sie konkreter Bestandteil des Programms werden können. Die dafür erforderlichen, sehr umfangreichen Machbarkeitsstudien laufen. Im Rahmen dieser Machbarkeitsprüfungen werden u. a. der Bau eines Nordrings, eines Südrings sowie eines kompletten Bahnaußenrings München untersucht. Für das Vorliegen von Ergebnissen hierzu kann derzeit jedoch noch kein belastbarer Zeitraum benannt werden.

Die 2. Stammstrecke ist zwingende Voraussetzung für die leistungsfähige Ausgestaltung des S-Bahnsystems. Ihre Inbetriebnahme ermöglicht eine Angebotsoffensive bei der S-Bahn München. So ist mit dem Startkonzept eine Erhöhung des Bestellvolumens bei der S-Bahn von heute 21 Millionen Zugkilometer auf dann 30 Millionen Zugkilometer pro Jahr vorgesehen. Das entspricht einer Steigerung des Bestellvolumens von rund 40 Prozent.

Hiervon wird auch die Linie S4 profitieren. Statt des bisherigen 20-Minuten-Taktes wird dann ganztägig ein 15-Minuten-Grundtakt gefahren. Ergänzt wird dieses Angebot um eine im 30-Minuten-Takt fahrende zusätzliche Regional-S-Bahn. Die Regional-S-Bahn wird in Buchloe starten und die Fahrgäste von den weiter entfernten bzw. am stärksten frequentierten Stationen entlang der Linie S4 aufnehmen. Hierdurch werden die Grundtakt-S-Bahnen entlastet, was gerade auch für die in Aubing zusteigenden Fahrgäste mehr Platz bedeutet.

Außerdem wird das neue städtische Entwicklungsgebiet Freiham neben der Linie S4 auch von der Linie S8 erschlossen. An der S-Bahnstation Freiham stehen den Fahrgästen heute drei S-Bahnfahrten pro Stunde und Richtung zur Verfügung, die zu den Hauptverkehrszeiten auf sechs Fahrten pro Stunde und Richtung verdichtet werden. Mit Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke wird es auf der Linie S8 ebenfalls ganztägig einen 15-Minuten-Grundtakt geben, der durch eine Express-S-Bahn im 30-Minuten-Takt ergänzt wird. Die von Herrsching kommende Express-S-Bahn wird die Fahrgäste von den weiter entfernten bzw. am stärksten frequentierten Stationen entlang der Linie S8 aufnehmen und dadurch die Grundtakt-S-Bahnen entlasten. Somit wird auch den in Freiham zusteigenden Fahrgästen mehr Platz zur Verfügung stehen. In Summe wird es an den Stationen Aubing und Freiham also ganztägig acht S-Bahnfahrmöglichkeiten pro Stunde und Richtung geben, in denen auch mehr Platz zur Verfügung stehen wird.

- Zu Frage 8:
Welche Auswirkungen hat der Ausbau der Unterführung S8 – Brunhamunterführung – auf die Limesstraße und ihre Nebenstraßen?

Antwort:

Die Deutsche Bahn AG hat mitgeteilt, dass die Schrankenschließzeit des Bahnübergangs an der Brunhamstraße von heute ca. 26 Min/Std auf zukünftig ca. 46 Min/Std im Rahmen der Ertüchtigung der S8 (nach Fertigstellung der Stammstrecke) erfolgen wird.

Bereits in 2003 wurde vom Baureferat gemäß Beschluss vom 19.11.2002 eine Machbarkeitsstudie zur „Bahnübergangsbeseitigung Brunhamstraße“ durchgeführt, die die grundsätzliche Machbarkeit einer Höhenfreimachung der Brunhamstraße nachweist.

Mit Stadtratsbeschluss vom 06.12.2017 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, „eine verkehrliche Lösung zur höhengleichen Querung des Bahnübergangs zu untersuchen“ und damit eine Aktualisierung der verkehrlichen Grundlagen durchzuführen. Folgende drei Planfälle (PF) wurden untersucht: höhenfreier Ausbau des Bahnübergangs Brunhamstraße

Beibehaltung des Bahnübergangs Brunhamstraße (Schließzeit: ca. 45 Min/Std)

Bahnübergang wird für den MIV gesperrt, alternative Streckenführung entlang der Bahnstrecke zur Straße „Am Gleisdreieck“

Die jeweiligen Auswirkungen auf die Limesstraße und ihre Nebenstraßen wurden dem Bezirksausschuss im Dezember 2019 vorgestellt. Die Varianten inkl. der Ergebnisse wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung voraussichtlich in 2020 dem Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss vorlegen.

- Zu Frage 3:
Wie kann die A99 bedarfsgerecht ausgebaut werden, insbesondere im Abschnitt Freiham, aber auch im nachgeordneten Nadelöhr, dem Allacher Tunnel?
Allein der Abschnitt der A99 ist nicht das grundsätzliche Problem auf der A99, sondern der Rückstau aus dem Allacher Tunnel erzeugt Blockabfertigungen vor dem Aubinger Tunnel.

Antwort:

Der Ausbau der A 99 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 enthalten. Von der Autobahndirektion Südbayern werden entsprechend Zug um Zug verschiedene Abschnitte der A 99 bearbeitet.

Im Abschnitt Autobahndreieck (AD) München-Allach bis AD München-Feldmoching wird derzeit eine temporäre Seitenstreifenfreigabe (TSF) geplant. In einer Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass es durch diese Maßnahme zu einer Reduktion von Stauungen kommt. Die Seitenstreifenfreigabe (TSF) ist als Zwischenlösung bis zum Ausbau der A 99 mit zusätzlichen Fahrstreifen gedacht.

- Zu Frage 4:

Welche Auswirkungen haben Erweiterung der A99 in Freiham auf den geplanten Landschaftspark? Hier darf es nach Ansicht des Bezirksausschusses zu keiner Verringerung der vorgesehene Flächen des Landschaftsparks kommen. Erholungsflächen sind gerade durch die dichten Bebauungen notwendig.

Antwort:

Die Autobahndirektion Südbayern untersucht derzeit verschiedene Varianten zum 6-streifigen Ausbau der A99 West. Insbesondere die zu erwartende Verkehrsbelastung und die zur Bewältigung erforderliche Gestaltung der Anschlussstellen Freiham-Mitte und Germering-Nord werden in einem Verkehrsgutachten intensiv geprüft. Eine Vorzugsvariante wird voraussichtlich im Sommer 2020 vorliegen. Aufgrund der unmittelbaren Platzierung des Landschaftsparks an die A99 beeinflussen sich die Planungen zwangsläufig gegenseitig. Es ist davon auszugehen, dass es zu einem Eingriff in den geplanten Landschaftspark kommt. Die Minimierung des Eingriffs in den geplanten Landschaftspark ist Bestandteil der intensiven Abstimmungen zwischen den erforderlichen Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen und der Gestaltung des Landschaftsparks durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat und die Autobahndirektion Südbayern. Dabei ist die Zielsetzung der städtischen Referate nach wie vor eine Umsetzung des bisherigen Wettbewerbsergebnisses des 1. Preisträgers des Landschaftsparkes.

- Zu Frage 7 und Frage 9:
Wie genau soll die verkehrliche Anbindung Freiham-Aubing/Neuaubing erfolgen? Hier stehen die Ergebnisse aus den Bürgerworkshops und den Untersuchungen von Verkehrsbüros noch aus. Dieser Anschluss wird aber auch einen deutlichen Einschnitt für das Ensemble von Aubing und die Bestandsgebiete in Aubing, Neuaubing und den übrigen Stadtbezirksteilen darstellen. Hier darf es zu keinen Verkehrsmehrbelastungen kommen. Diese Ergebnisse sind mit größtmöglicher Bürgerkommunikation zu diskutieren. Erst danach darf es einen konkreten Vorschlag auf Umsetzung unter Zugrundelegung der Diskussionsergebnisse geben.

Wie ist das Ergebnis der Machbarkeitsstudie für die Umgehungsstraße (Variante 6 und Variante 7)? Sollte es nicht vorliegen, so muss es - inklusive der Bürgerkommunikation - abgewartet werden.

Antwort:

Die Planung und Machbarkeitsstudie der nördlichen Anbindung von Aubing nach Freiham ist von Beginn an mit einer Beteiligung der Bürger*innen vor Ort durchgeführt worden. Der erste Workshop fand am 06.04.2016 statt und diente dazu, die Wünsche und Anregungen der Aubinger Bürger*innen bezüglich der verkehrlichen und räumlichen Fragestellungen aufzunehmen. In einer zweiten Öffentlichkeitsveranstaltung am 30.11.2017 wurden die untersuchten verkehrlichen Varianten 1 bis 7 den Bürger*innen vor Ort vorgestellt und in einer Workshoprunde intensiv diskutiert und bewertet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde im Januar 2019 dem

Stadtrat der „Variantenbeschluss“ vorgelegt und vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 16.01.2019 einstimmig beschlossen (www.ris-muenchen.de, Vorlagen-Nr. 14-20 / V 11927). Die Verwaltung wurde damit beauftragt, die Variante 6 hinsichtlich einer vertieften technischen und baulichen Machbarkeitsuntersuchung und Variante 7 hinsichtlich einer Untersuchung zu einer alternativen Trassenlage weiter zu verfolgen. Es handelt sich um eine Machbarkeitsstudie, die zunächst die Machbarkeit untersucht und alle Faktoren, wie z. B. Grundstücksverfügbarkeit, Eingriff in Grünflächen, verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen beinhaltet. Das bedeutet selbstverständlich auch die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz zu unterstellen. Auch soll im Zuge dessen die Georg-Böhmer-Straße mit ihrer Bedeutung als Bahnhofstraße, zusammen mit dem Wettbewerb für die barrierefreie Erschließung des östlichen Bahnübergangs aufgewertet werden.

Während der weiteren Bearbeitung des extern beauftragten Büros wurden die verkehrlichen Rahmenparameter durch den Stadtrat geändert, wie die Umsetzung einer U-Bahnverlängerung nach Freiham. Die Anpassung des stadtweiten Verkehrsmodells auf die U-Bahn nach Freiham und die Fortschreibung des Prognosehorizonts hat einige Zeit im ersten Halbjahr 2019 in Anspruch genommen. Auf dieser Grundlage können derzeit die Verkehrsgutachter*innen für Freiham und den 22. Stadtbezirk arbeiten und die Ergebnisse in die Variantenuntersuchung und die Machbarkeitsstudie für die nördliche Anbindung von Aubing an Freiham einfließen. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden die Bürger*innen vor Ort erneut damit befasst werden. Die Ergebnisdokumentationen der bisherigen beiden Workshops können unter www.muenchen.de/rathaus/Freiham/download abgerufen werden.

Zum Thema öffentliche Grünflächen (Landschaftspark Freiham), Freizeiteinrichtungen:

- Zu Frage 11:
In welchem zeitlichen Zusammenhang stehen die Errichtung der Wohnungen mit der Errichtung der Freizeitmöglichkeiten, z. B. der Fertigstellung des Landschaftsparks, des Badesees und des von uns geforderten Hallenbades, des Abenteuerspielplatzes oder weiteren Sportmöglichkeiten?

Antwort:

Selbstverständlich sind die öffentlichen Grünflächen bedarfsgerecht Zug um Zug mit dem Wohnungsneubau zu erstellen, im Idealfall wie beim 1. Realisierungsabschnitt sind diese sogar schon vor der Fertigstellung der ersten Wohngebäude wie beim Grünband fertig. Aufgrund der Lage des Grünbandes an der Nahtstelle von Freiham und Neuaubing kann hier sogar ein Beitrag für eine neue Nachbarschaft für alle Bürger*innen geleistet werden.

Im Umgriff des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses liegen auch „interne“ öffentliche Grün- und Freiflächen wie der Grünfinger Süd und attraktive Plätze, die mindestens parallel zur Erstellung des Wohnungsbaues hergestellt werden. Zu beachten ist hier natürlich, dass eine vorzeitige Herstellung von Grünflächen nicht

zu einer Behinderung der Bauabwicklung der Infrastruktur und Wohnbebauung führen darf.

Im Siedlungsgebiet Freiham Nord und im Landschaftspark Freiham wird ein großes Angebot an vielfältig nutzbaren Grün- und Freiflächen entstehen. Wie von unterschiedlichen Stellen immer wieder angesprochen, fehlt jedoch im direkten Umfeld eine Bademöglichkeit. Zwar sind im Einzugsgebiet der Langwieder See und der Lußsee im Norden sowie die Böhmerweiher, die vom Erholungsflächenverein betreut und noch ausgebaut werden, gut mit dem Fahrrad erreichbar. Allerdings soll zur Reduzierung eines entsprechenden „Freizeitverkehrs“ in die umliegenden Seen geprüft werden, inwieweit im direkten Einzugsbereich von Freiham eine Bademöglichkeit für die künftigen Bürger*innen geschaffen werden kann.

Hinsichtlich der Realisierung eines Badesees in Freiham wurde vor Auslobung des Wettbewerbs für den Landschaftspark durch das Baureferat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die sich mit der Umsetzbarkeit eines Badesees im künftigen Landschaftspark befasste. Die intensive Prüfung der Thematik ergab, dass ein Badesee im Landschaftspark nicht für sinnvoll erachtet wurde. Durch den großen Flächenbedarf wären andere Nutzungen nur eingeschränkt möglich gewesen (siehe auch Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied vom 12.12.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13262).

Derzeit wird durch das Kommunalreferat geprüft, ob westlich der Autobahn auf Flächen des Zweckverbandes die Errichtung eines Badesees möglich wäre. Aufgrund der Größe der Siedlungsmaßnahme Freiham und des zugehörigen Einzugsbereichs ist hier von einer ähnlichen Größenordnung für einen Badesee auszugehen wie in der Messestadt Riem, deren See mit den zugehörigen Liegewiesen und Infrastruktureinrichtungen eine Fläche von ca. 18 Hektar einnimmt.

Als nächster Schritt ist eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Umsetzbarkeit eines Badesees erforderlich. Diese muss insbesondere auf Grundlage eines hydrologischen und hydrogeologischen Gutachtens nachweisen, dass ein Badesee an dieser Stelle sinnvoll umsetzbar ist und welche Kosten hierdurch entstehen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wird dem Stadtrat anschließend ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im Zusammenhang mit der Rahmenplanung zu Freiham und in den folgenden Planungen auch Überlegungen zur Umsetzbarkeit eines öffentlichen Schwimmbades mit einbeziehen. Das Ergebnis wird mit der Vorstellung der Rahmenplanung dargestellt.

Zum Thema Klima:

- Zu Frage 10:

Welche Auswirkungen hat die Bebauung im Westen auf das Klima der Innenstadt? (z. B. Temperaturen)

Antwort:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Art und Dichte der Bebauung das städtische Klima beeinflusst. Mit einer erhöhten Bebauungsdichte und Bodenversiegelung ist im Vergleich zu unbebauten und unversiegelten Flächen mit einem Anstieg der Temperaturen (so genannte "städtische Wärmeinsel") zu rechnen. Es darf jedoch angenommen werden, dass die Auswirkungen auf die Innenstadt aufgrund der großen Entfernung und der im Vergleich zur bestehenden Bebauung und Versiegelung geringen zusätzlichen Belastung zu vernachlässigen sind. Als stärker betroffen einzuschätzen sind die östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete, die bisher von der unbebauten Grün- und Freifläche mit hoher Kaltluftentstehung profitieren. Wie hoch die Auswirkungen durch die geplante Bebauung konkret sind, kann jedoch nur durch ein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten, welches insbesondere die Durchlüftung und den Kaltluftvolumenstrom untersucht, beantwortet werden.

Zum Thema soziale und sonstige Infrastruktur:

- Zu Frage 14-1 (Soziale Infrastruktur):
Aber auch im Bereich der sozialen Infrastruktur sieht der Bezirksausschuss erhebliche Mängel.
Die Infrastruktur der sozialen Einrichtungen wird nicht auf die stetig steigenden Prognosen der Einwohneranzahl angepasst. Wir fordern die verbindliche Errichtung von mind. einen weiteren zusätzlichen Nachbarschaftstreff, flexible soziale Angebote und einem zusätzlichem ASZ, Flächen für Senioren und Betreutem Wohnen, Altersheimen, sowie eine flächendeckende Kinder und Jugendarbeit (Jugendtreffs, Spiel- und Lernangebote, außerschulische Betreuung, aber auch Angebote für die Zielgruppe von Kindern im Alter von 10 bis 14 Jahren).

Antwort:

Bei der Planung der sozialen Infrastruktur wurden die zum Zeitpunkt der Mitzeichnung dieser Beschlussvorlage durch das Sozialreferat prognostizierten Bedarfe sowie die in der Umgebung bereits vorhandenen Einrichtungen zugrunde gelegt. Auf Grund des langen Planungshorizontes kann der tatsächliche Bedarf an sozialer Infrastruktur auch heute noch nicht abschließend benannt werden. Die Erfahrungen mit großen Neubaugebieten zeigen, dass im Laufe der Bebauung und der damit einhergehenden wachsenden Bevölkerung die Sozialstruktur über viele Jahre hinweg immer wieder deutliche Veränderungen aufweist. Wie diese Veränderungen aussehen und welche neuen Bedarfslagen sich ergeben, kann nur im Zuge der weiteren Entwicklungsschritte beurteilt werden und müssen deshalb flexibel gehandhabt werden. Eventuelle Raumbedarfe für dann notwendige soziale Maßnahmen könnten entweder in den nicht für Wohnnutzungen vorgesehenen Erdgeschosszonen oder auch durch entsprechende Umnutzung

umgesetzt werden. Bedarfsgerecht könnte dann z. B. die Umwidmung einer Kita in ein ASZ angestrebt werden. Die im Baugebiet vorhandenen Genossenschaften und Baugemeinschaften bieten ebenso Räume für soziale Nutzungen an, welche u. U. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnten. Hierzu sind Kooperationen angestrebt bzw. werden durch das Quartiersmanagement angestoßen.

Für die einzelnen Bereiche der sozialen Infrastruktur stellt sich die Situation wie folgt dar:

Der Bedarf für ein neues ASZ im Planungsgebiet wird unmittelbar nicht gesehen. Zum einen ziehen erfahrungsgemäß in Neubauviertel am Stadtrand bevorzugt junge Familien und sehr wenig ältere Menschen zu, zum anderen ist das bestehende ASZ am Aubinger Wasserturm sehr gut erreichbar. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf herauskristallisieren, wird auf die oben dargestellten Lösungsmöglichkeiten zurückgegriffen.

Unterschiedlichste Wohnformen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sind sowohl im 1. RA wie auch im 2. RA Freiham-Nord vorgesehen, so z. B. sorgende Hausgemeinschaften, insgesamt drei ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften und eine Seniorenwohnanlage mit Mehrgenerationenanteil. Im 1. RA ist eine Fläche für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung vorgesehen, auf der mindestens 80 bis zu 130 vollstationäre Pflegeplätze entstehen werden. Als weiterer konzeptioneller Baustein ist eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Abhängig vom Baukörper sollen zudem Wohnungen für beruflich Pflegende und gegebenenfalls einige Wohnungen im Betreuten Wohnen entstehen.

Gesetzgeber als auch der Münchner Stadtrat gehen vom Grundsatz „ambulant vor stationär“ aus. In der Konsequenz bedeutet dies, eine stationäre Pflegeeinrichtung nachrangig vor einer ambulanten Versorgung zu benötigen.

In der letzten Pflegebedarfsplanung, Beschluss des Sozialausschusses vom 10.11.2016, wurde für die Region Pasing, Ober-/Untermenzing, Allach, Lochhausen kein zusätzlicher Bedarf festgestellt. Die Fläche in Freiham Nord war zu diesem Zeitpunkt bereits angemeldet und wird seitdem auch entsprechend weiter verfolgt.

Eine weitere Fläche für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung in Freiham Nord wird seitens des Sozialreferates zum jetzigen Zeitpunkt nicht befürwortet. Damit würde auf zwei städtischen Flächen eine unmittelbare Konkurrenzsituation geschaffen, die nicht zu befürworten ist. Auch die bekannte schwierige Personalsituation in München im Bereich der Pflege spricht aktuell nicht für einen zusätzlichen Standort in Freiham.

Beim Betreuten Wohnen handelt es sich um eine ambulante Wohnform, die bisher nur privatrechtlich geregelt ist und nicht den Vorgaben des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes unterliegt. Pflegerische Leistungen werden individuell und unabhängig bei ambulanten Dienstleistern und Pflegediensten einzeln gebucht. Diese Wohnform kann deshalb seitens des Sozialreferates als pflegerische Infrastruktur nicht unterstützt werden, einzig bei einer Umsetzung einer Fläche im vollstationären Bereich ist dies als kleiner Baustein möglich.

Für den Bereich der Kinder und Jugendlichen wurden dem prognostizierten Bedarf entsprechend ausreichend Einrichtungen geplant. So sind für den 1. RA eine Einrichtung der offenen Arbeit für Kinder im Alter von 6-10 Jahren und eine für Kinder und Jugendliche im Alter von 10-18 Jahren geplant. Für den 2. RA sind eine weitere Einrichtung für Jugendliche im Alter von 12-21 Jahren und ein Abenteuerspielplatz (im Landschaftspark) vorgesehen. Insgesamt sollen also, parallel zum fortschreitenden Zuzug der Bevölkerung, in Abständen von jeweils wenigen Jahren bis ca. 2030, nacheinander drei zusätzliche Jugendfreizeiteinrichtungen – zu den bereits bestehenden an der Wiesentfelser Straße – in Betrieb genommen werden.

Insgesamt sind für das Planungsgebiet Freiham-Nord drei Nachbarschaftstreffe (NBT) vorgesehen, zwei im 1. RA und einer im 2. RA. Sollte sich ein weiterer Bedarf für einen NBT ergeben, könnte dieser entweder in der Erdgeschosszone eines Wohnhauses umgesetzt oder über Kooperationen ungenutzte Räumlichkeiten flexibel bespielt werden.

Das Sozialreferat beobachtet durch die Sozialberichterstattung und die vorhandenen und entstehenden Vernetzungen vor Ort die Entwicklungen genau, um zeitnah auf entstehende Bedarfe reagieren zu können. Dies beinhaltet sowohl zusätzlich benötigte Räume oder Einrichtungen als auch eine situations- und bedarfsgerechte Personalzuschaltung.

- Zu Frage 14-2 (medizinische Versorgung):
Zudem muss die medizinische Versorgung der zukünftigen Bevölkerung gewährleistet werden.

Antwort:

Das Referat für Gesundheit und Umwelt verfolgt das Ziel, eine ausgewogene ambulante haus- und kinderärztliche Versorgung im Stadtgebiet zu erreichen. Auf die Planung, Verteilung und Sicherung der ambulanten vertragsärztlichen Versorgung kann das Referat für Gesundheit und Umwelt jedoch keinen direkten Einfluss nehmen. Dies liegt in der Verantwortung der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns (KVB).

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Rahmenplans – Freiham Nord 2. Realisierungsabschnitt (September 2019) hat das Referat für Gesundheit und Umwelt den Vorschlag eingebracht, im neuen Stadtteil Räumlichkeiten für die Ansiedlung von gesundheitlicher Infrastruktur, wie Arztpraxen zur haus- und kinderärztlichen Versorgung, Apotheken, Hebammen, Beratungsstellen und therapeutischen Angeboten einzuplanen. Dieser Aspekt sollte ebenfalls bei dem Nutzungskonzept für Erdgeschossräume Beachtung finden.

In Freiham ist bereits ein Gesundheitszentrum mit barrierefreiem Zugang in Betrieb. Dort steht neben vielen weiteren medizinischen Fachrichtungen auch eine Hausärztin bzw. ein Hausarzt mit Kassenzulassung für eine wohnortnahe medizinische Versorgung zur Verfügung. Die Einrichtung in der Hans-Stützle-Straße 20

liegt direkt an der S-Bahnhaltestelle Freiham und ist somit in zentraler Lage gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Voraussichtlich ab 2022 wird ein neuer Außenstandort des Referates für Gesundheit und Umwelt am zentralen Quartiersplatz in Freiham in Betrieb gehen. Ein breit gefächertes Leistungsspektrum an zielgruppenspezifischen Angeboten der kommunalen Gesundheitsvorsorge ist vor Ort geplant. Dazu zählen frühkindliche Gesundheitsförderung, kinder- und jugendpsychiatrische Beratung, Kariesprophylaxe, Stadtteilgesundheitsförderung und Suchtprävention. Auch sollen zukünftig Schuleingangsuntersuchungen in den Räumen des neuen Gesundheitsberatungszentrums für die in Freiham und den angrenzenden Stadtgebieten lebenden Kinder durchgeführt werden. Die neue Außenstelle in Freiham ist somit eine sinnvolle Ergänzung der ambulanten vertragsärztlichen Versorgung. Sie kann den niedergelassenen Arztpraxen eine wirksame Entlastung bieten und möglichen Versorgungsempässen entgegenwirken.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat eine Hebammenvermittlungszentrale mit aufsuchendem Hebammendienst eingerichtet. Dieses Angebot steht auch schwangeren Frauen und jungen Müttern in Freiham zur Verfügung, um Versorgungsempässen rund um die Geburt entgegen zu wirken.

- Zu Frage 14-3 (Bürgerbüro):
Im Hinblick auf die große Bürgerzahl ist nach Meinung des Bezirksausschusses auch ein eigenes Bürgerbüro für Freiham notwendig.
Eine ausgewogene und vorausschauende Personalplanung für soziale Einrichtungen ist unumgänglich.

Antwort:

Im Hinblick auf die ungebrochene Wachstumsdynamik der Landeshauptstadt München und die Stadtteilentwicklung inkl. Ausweisung neuer Entwicklungs- und Baugebiete (z. B. Freiham) ist eine räumliche Erweiterung des Bürgerbüros dringend erforderlich. Hierfür wird der Standort Pasing als optimal angesehen. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass mit größeren und damit leistungsfähigeren Dienststellen an verkehrsgünstig gelegenen Standorten bestmöglich auf demographische Entwicklungen und Aufgabenmehrungen reagiert werden kann.

Aufgrund der Bevölkerungsprognosen plant das Kreisverwaltungsreferat einen Ausbau des Bürgerbüros in Pasing von derzeit 22 Arbeitsplätzen auf 60 Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2030. Diese Personal- und Flächenprognose wurde in dem Beschluss Fortschreibung Standortkonzept Bürgerbüros (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13690) des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 26.11.2019 dargestellt und vom Stadtrat genehmigt.

Der Standort Pasing liegt in gut erreichbarer Nähe zu dem Stadtteil Freiham. In dem Abschlussbericht zur stadtentwicklungsplanerischen Untersuchung für eine Optimierung der Erreichbarkeit der Bürgerbüros des Kreisverwaltungsreferats vom 26.08.2015 kommt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu folgendem Ergebnis: „Der Stadtbezirk 22 kann aktuell bei 30 Minuten Wegzeit zu 96 %

versorgt werden, der Stadtbezirk 21 sogar zu 98 %. Bei Ausbau und Anpassung des ÖPNV an die neuen Baugebiete kann sich der Wert noch verbessern.“
Daher kommt für das Kreisverwaltungsreferat ein eigenes Bürgerbüro in Freiham nicht in Betracht und wird in Zukunft nicht verfolgt.

Zum Thema Nahversorgung:

- Zu Frage 12:
Wie wird sichergestellt, dass die Nahversorgung (Einzelhandel) bereits bei Bezug der Wohnungen – im Gegensatz zum 1. RA, wo der Investor sich vorher zurückgezogen hat, funktioniert?

Antwort:

Im Gegensatz zur Errichtung des 1. Realisierungsabschnittes Freiham Nord werden bei der Umsetzung des 1. Bauabschnittes des 2. Realisierungsabschnittes gemäß dieses Aufstellungsbeschlusses (und später auch des 2. Bauabschnittes) im Hinblick auf die Nahversorgung die Bewohner*innen von den jeweils vorläufig realisierten Bauabschnitten in Freiham Nord profitieren können.

So wird bei der Umsetzung und Fertigstellung der ersten Wohneinheiten im 2. RA Freiham Nord (ab ca. 2027) bereits das Stadtteilzentrum und das Quartierszentrum des 1. RA in Betrieb sein und die Nahversorgung sichern. Auch werden im Zuge der Errichtung der einzelnen Wohnbauprojekte im 1. RA kleinere Läden und Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen integriert, die dann auch den Einwohner*innen des 2. RA zur Verfügung stehen werden.

Im 1. Bauabschnitt des 2. RA werden sukzessive mit den umzusetzenden Wohnbauflächen ebenfalls Laden- und Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen eingebunden, die der Nahversorgung dienen.

Zum Thema Inklusion:

- Zu Frage 15:
Freiham muss auch der Forderung eines inklusiven Stadtteils gerecht werden. Wir sehen die Möglichkeit der "doppelten Querungshilfe" und das ist die 0-Absenkung, als die inklusivste Lösung an. Doppelt heißt nicht doppelt so viel Platz, sondern für beide Behindertengruppen: Blinde und Gehbehinderte. Diese Querungshilfen müssen verbindlich in die Konzeption aufgenommen werden.

Antwort:

Mit Bezug auf die taktilen Notwendigkeiten können gemäß DIN 18040-3 gesicherte Überquerungsstellen entweder als getrennte Überquerungsstelle mit differenzierter Bordsteinhöhe oder als gemeinsame Überquerungsstelle mit einheitlicher Bordsteinhöhe ausgebildet werden. Dem Schreiben des BA 22 wird entnommen, dass dieser eine Regellösung mit differenzierter Bordsteinhöhe (6 cm / 0 cm) favorisiert.

Die Vor- und Nachteile beider Lösungen wurden innerhalb einer übergeordneten Arbeitsgruppe, bestehend aus:

- Vertretung des Behindertenbeirates der Landeshauptstadt München,
- dem Bayerischen Blinden- und Sehbehindertenbund e. V.,
- dem Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen,
- der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer
- und Dienststellen des Baureferates

intensiv diskutiert. Dabei wurden die konkurrierenden Nutzungsansprüche (möglichst erschütterungsarm berollbar für Rollstuhl- und Rollatornutzer*innen und trotzdem taktil gut wahrnehmbar für Blinde und Sehbehinderte) untereinander abgewogen.

Die innerhalb der Arbeitsgruppe vereinbarte Lösung sieht eine einheitliche Bordsteinhöhe von 3 cm und ein taktils Bodenleitsystem vor.

Die Bordsteinkante neben dem Richtungsfeld für blinde und sehbehinderte Menschen wird gemäß Münchner Standard mit einer Abrundung ($r = 2 \text{ cm}$) versehen, um die Überfahrbarkeit für Rollstuhl- und Rollatornutzer zu optimieren.

Vor dem Richtungsfeld bleibt die Bordsteinkante bruchrau und kantig, um die Erstastbarkeit für Blinde zu optimieren.

Seitens des Baureferates wird dieses vereinbarte System bei allen Neu- und Umbauprojekten umgesetzt und wurde zudem auch durch den Stadtrat für den Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord beschlossen.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Referate haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Heide Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Bettina Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord, die Entscheidung des Preisgerichts und die Vergabeentscheidung zur Rahmenplanung 2. RA ist bekanntgegeben.
2. Den im Vortrag der Referentin unter „Ziele der Planung“ (Punkt B, Kapitel 4) genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über die Ergebnisse der Rahmenplanung und Rahmenterminplanung zu berichten.
4. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.01.2019, M 1:15.000, schwarz umrandete Gebiet südlich des Hörweges, westlich der Aubinger Allee, nördlich der Annemarie-Renger-Straße, östlich des zukünftigen Landschaftsparks Freiham Aufstellungsbeschluss Nr. 2083 ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 7) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das bereits im 1. Realisierungsabschnitt entwickelte Konzept zur Zwischennutzung der Flächen für den 1. Bauabschnitt im 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord fortzuführen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Beratungsgruppe für den 2. Realisierungsabschnitt Freiham Nord, insbesondere bestehend aus externen Fachpersonen, Stadträt*innen sowie dem Vorsitzenden des örtlichen Bezirksausschusses 22, einzurichten.
Die Beratungsgruppe ist zuständig für die Beurteilung / Beratung von Wohnungsbauvorhaben und deren Freiflächen.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, die geordnete Freimachung der Flächen für den 1. BA des 2. Realisierungsabschnitts unter Berücksichtigung der Rahmenterminplanung vorzubereiten und (soweit sinnvoll) bereits ab Abschluss der Rahmenplanung umzusetzen.
8. Das Baureferat wird gebeten, auf der Basis der zu entwickelnden Rahmenplanung sowie der verkehrskonzeptionellen Vorgaben die Planungen für die verkehrliche Erschließung des 2. Realisierungsabschnittes Freiham Nord aufzunehmen und die Projektgenehmigung herbeizuführen.
9. Das Baureferat wird gebeten, sich die ab dem Jahr 2020 erforderlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 400.000 € aus der „Pauschale, Vorlaufende Planungskosten für Straßen- und Brückenbau“ (Finanzposition 6300.950.9920.0) von der Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.

10. Das Baureferat wird gebeten, für die Grünflächen im Planungsgebiet bereits während des Bebauungsplanverfahrens die Grundlagen für die Freianlagenplanung zu erheben. Das Baureferat wird ebenfalls gebeten, im Anschluss daran die Vorentwurfsplanung zu erstellen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
11. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober- / Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 45V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kommunalreferat - IS - KD – GV
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An die MVG
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 45V