

Telefon: 233 – 25529
233 – 21057
Telefax: 233 – 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/42P
PLAN HA II/40V

Masterplan „Studentenstadt“

Antrag Nr. 14-20 / A 06777
von Frau StRin Dorothea Wiepcke
vom 14.02.2020, eingegangen am 14.02.2020

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / 00474

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 06777
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (1: 50.000)
3. Lageplan mit Planungsgebieten (1: 5.000)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Bestandssituation.....	2
1.1. Wohnbebauung Studentenstadt Freimann (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt).....	2
1.2. Busbahnhof (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt).....	3
1.3. P+R-Anlage (westlich des U-Bahnhofes Studentenstadt).....	3
2. Zielsetzungen und Stand aktueller Planungsüberlegungen (siehe Anlage 3)....	4
2.1. Wohnbebauung Studentenstadt Freimann (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt).....	4
2.2. Busbahnhof (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt).....	5
2.3. P+R-Anlage (westlich des U-Bahnhofes Studentenstadt).....	5
3. Zusammenfassung und Fazit.....	6
II. Antrag der Referentin.....	8
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

Frau Stadträtin Dorothea Wiepcke, CSU-Stadtratsfraktion, hat am 14.02.2020 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 06777 (Anlage 1) gestellt. Es wird beantragt, dass auf Höhe der Studentenstadt für den Bereich östlich und westlich der Ungererstraße ein Bebauungsplan aufzustellen sei, wobei folgende Nutzungs- und Planungsüberlegungen zu berücksichtigen seien:

- Realisierung von Wohnbebauung westlich der U-Bahn-Haltestelle „Studentenstadt“
- Nachverdichtung mit (Studenten-) Wohnbebauung östlich der Ungererstraße an der Stelle, wo bisher ein Parkhaus steht
- Erhalt und Kapazitätserweiterung der Park & Ride-Parkplätze
- Erweiterung des Busbahnhofes
- Attraktivierung der Anfahrt zum Park & Ride-Parkplatz (z.B. direkte Abfahrtsmöglichkeit von der BAB 9)

Aufgrund des erhöhten, fachlich gebotenen Prüf- und Abstimmungsaufwands sowie der mit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie einhergehenden Verzögerungen wurde der Antragstellerin mit Schreiben vom 19.05.2020 sowie vom 30.07.2020 mitgeteilt, dass die geschäftsordnungsgemäße Frist für die Erledigung nicht gehalten werden konnte. Zuletzt wurde um Fristverlängerung bis Ende November 2020 gebeten. Den beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages Nr. 14-20 / A 06777 wurde zugestimmt.

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

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 06777 wie folgt Stellung:

1. Bestandssituation

1.1. Wohnbebauung Studentenstadt Freimann (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt)

Das Gebiet östlich der U-Bahnhaltestelle Studentenstadt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 769 Studentenstadt – Ungererstraße, der am 26.11.1971 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Gebiet als reines Wohngebiet mit örtlicher Grünverbindung entlang der südlichen Grenze dar.

Der östliche Bereich des Gebietes wird durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung sowie zwei Hochpunkte geprägt. Umgeben von großzügigen Freiflächen wird zudem ein Übergang zum Englischen Garten hergestellt. Der westliche Bereich des Gebietes ist hingegen durch eine höhere und dichtere Bebauung mit bis zu 19 Geschossen geprägt. Die Bebauung orientiert sich um einen zentralen Platz. Entlang der Ungererstraße befindet sich zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Studentenstadt ein Parkdeck. Das Parkdeck ist derzeit nicht ausgelastet. Eigentümer der Flächen ist der Freistaat Bayern und das Studentenwerk München.

1.2. Busbahnhof (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt)

Der Busbahnhof Studentenstadt wurde 1971 mit Eröffnung der U-Bahnlinie U6 errichtet und ist seither baulich nahezu unverändert geblieben. Seinerzeit waren ausschließlich Normalbusse mit 12 Metern Länge im Einsatz und es verkehrten nur wenige Buslinien.

In den vergangenen Jahrzehnten fanden sukzessive Angebotsausweitungen im Busverkehr mit mehr Linien, dichterer Taktung und dem Einsatz von Gelenkbussen mit 18 Metern Länge statt. Die Kapazitätsgrenze des Busbahnhofes ist infolge dieser Entwicklungen bereits erreicht und die von der MVG (Münchner Verkehrsgesellschaft) geplante Angebotserweiterung kann mit der bestehenden Kapazität der Anlage nicht abgewickelt werden.

1.3. P+R-Anlage (westlich des U-Bahnhofes Studentenstadt)

Das Gebiet westlich des U-Bahnhofes Studentenstadt befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich somit nach § 35 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Gebiet als öffentlichen Parkplatz mit einer örtlichen Grünverbindung entlang der südwestlichen Grenze dar. Zur Bundesautobahn A 9 (BAB 9) ist eine 40 m tiefe Anbauverbotszone zu berücksichtigen.

Die P+R-Anlage Studentenstadt (Park & Ride-Anlage) befindet sich im Eigentum der Stadtwerke München (SWM).

Die P+R-Anlage Studentenstadt verfügt über 405 Pkw-Stellplätze. Es handelt sich um die größte ebenerdige P+R-Anlage im Stadtgebiet München. Diese ebenerdige Anordnung bedeutet einen unwirtschaftlichen Flächenverbrauch, sodass bereits vor diesem Hintergrund eine flächenoptimierte Unterbringung, z.B. in einem Parkhaus, sinnvoll erscheint.

Die Nutzung der P+R-Anlage Studentenstadt erfolgt zum einen über die BAB 9, zum anderen über den Föhringer Ring, aus dem Bereich Unterföhring und Ismaning, wobei es sich überwiegend um Berufspendler*innen handelt. Tourist*innen und Stadtbesucher*innen nutzen meist die weiter nördlich gelegene P+R-Anlage Fröttmanning.

Von der BAB 9 abgehend erscheint die Zufahrt zur P+R-Anlage Studentenstadt über

die Ausfahrt Frankfurter Ring aufgrund des erforderlichen Wendemanövers an der Kreuzung Frankfurter Ring/Joseph-Dollinger-Bogen relativ umständlich.

Mit einer durchschnittlichen Auslastung von 65-75 % zählt die P+R-Anlage Studententstadt bisher zu den geringer ausgelasteten P+R-Anlagen. Lediglich zu den Zeiten, in denen Fußballspiele in der Allianz Arena stattfinden, ist eine höhere Auslastung festzustellen. Allerdings ist seit einigen Jahren, wie auch an zahlreichen anderen Standorten, ein kontinuierlicher Anstieg der Auslastung zu verzeichnen.

Der vorgesehene Abriss der P+R-Anlage Kieferngarten wird sich jedoch voraussichtlich hauptsächlich auf die Nachfrage an der P+R-Anlage Fröttmaning und nur untergeordnet (<50 Stellplätze) auf die P+R-Anlage Studententstadt auswirken.

Bei unterstellter linearer Entwicklung der P+R-Nachfrage und ohne Veränderungen der Angebotssituation (z.B. Seilbahn) bietet die P+R-Anlage Studententstadt angesichts der vorgenannten Faktoren mit ihrer momentanen Kapazität noch ausreichend Potential für mehr Auslastung.

2. Zielsetzungen und Stand aktueller Planungsüberlegungen (siehe Anlage 3)

2.1. Wohnbebauung Studententstadt Freimann (östlich des U-Bahnhofes Studententstadt)

Das Studentenwerk München ist bereits im Jahr 2016 mit dem Ziel einer Nachverdichtung der Studententstadt an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung herantreten.

Ausgehend von einer zulässigen GFZ von 1,2 in reinen Wohngebieten gemäß § 17 Baunutzungsverordnung, besteht in dem Gebiet ein rechnerisches Nachverdichtungspotential in der Größenordnung von ca. 1200 Wohnheimplätzen. Der Bestand im östlichen Bereich des Gebietes soll in seiner Eigenart bestehen bleiben. Einer der zweigeschossigen Gebäudekomplexe wurde bereits saniert. Weitere Gebäude sollen folgen, wobei eine Aufstockung mit einem Geschoss bis maximal zwei Geschossen vorstellbar ist.

Abhängig von der Wohnungszahl der Nachverdichtungen werden den Bedarfen entsprechend wohnungsnahe Kindertagesbetreuungsplätze geschaffen.

Der Schwerpunkt des Entwicklungspotenzials wird im Bereich des Parkdecks und in den sanierungsbedürftigen Gebäuden der westlichen Studententstadt gesehen. Erste Massenstudien und Fachgutachten hierzu wurden bereits seitens des Studentenwerks München erstellt bzw. in Auftrag gegeben, mit dem Ziel einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb auszuloben. Die Umsetzung des späteren Wettbewerbsergebnisses erfordert voraussichtlich die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 769 Studententstadt – Ungererstraße. Der Stadtrat wird zu gegebener Zeit mit einem entsprechenden Eckdatenbeschluss befasst werden, sobald die planerischen Vorüberlegungen die erforderliche Reife erlangt haben.

Die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der BAB 9, der Ungererstraße, dem Föhringer Ring sowie der U-Bahnlinie U6 stellen bei der Planung und vor allem hinsichtlich wirtschaftlicher Erwägungen eine besondere Herausforderung dar. Hierzu finden seit Ende 2019 Abstimmungen zwischen dem Studentenwerk München und dem Freistaat Bayern (Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) statt, bislang noch ohne konkretes Ergebnis.

2.2. Busbahnhof (östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt)

Durch absehbar dynamische Entwicklungen im Münchner Norden, Nordosten und in den nordöstlichen Nachbargemeinden wird eine weitere Ausweitung der Busverkehre durch Taktverdichtungen und auch der Einsatz von Buszügen mit bis zu 23 Metern Länge stattfinden.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird aktuell seitens der SWM bzw. deren Tochtergesellschaft MVG die Erweiterung des Busbahnhofes Studentenstadt und im Zuge dessen auch der barrierefreie Ausbau geplant. Derzeit befindet sich das Projekt in der Phase der Entwurfsplanung. Die MVG geht nach jetzigem Stand davon aus, dass mit dem Bau im Laufe des Jahres 2021 begonnen werden kann.

Die Realisierung der Maßnahme ist auf Basis der bestehenden planungsrechtlichen Situation möglich.

2.3. P+R-Anlage (westlich des U-Bahnhofes Studentenstadt)

Aufgrund der Nähe zum Frankfurter und Föhringer Ring besitzt dieser Standort Anschluss an Hauptstraßen in alle Richtungen. Eine direkte Abfahrtsmöglichkeit von der BAB 9 auf die P+R-Anlage Studentenstadt wird als nicht zielführend erachtet, da Verkehrsteilnehmer*innen von der BAB 9 nach Möglichkeit bereits in Fröttmaning auf die U-Bahnlinie U6 umsteigen sollen, um das weitgehend überlastete Straßennetz im Norden von München nicht zusätzlich zu belasten. Bei einer Erweiterung der P+R-Anlage sollte jedoch über eine Attraktivierung der Zufahrt für über den Föhringer Ring bzw. die Ungererstraße kommende Verkehre aus Osten, nördlich der P+R-Anlage nachgedacht werden.

Im nördlichen Zufahrtsbereich Münchens befinden sich entlang der U-Bahnlinie U 6 (ohne den Standort Kieferngarten) vier P+R-Anlagen mit verhältnismäßig kurzer Anfahrsstrecke von der BAB 9, im Norden beginnend mit der P+R-Anlage Garching-Forschungszentrum bis zur P+R-Anlage Studentenstadt als zentrumsnächster Anlage. Eine Zusammenfassung dieser P+R Anlagen zu einem „Verbund“ mit online verfügbaren dynamischen Belegungsanzeigen bietet damit Potential für eine weiträumigere Steuerung des Verkehrs. Als zentrumsnächster P+R-Standort könnte die Studentenstadt gerade bei intensiveren Zufahrtsrestriktionen gewissermaßen den „letztmöglichen“ Aufnahmepunkt für motorisierten Individualverkehr darstellen. Hinzu kommt, dass durch diese zentralere Lage auch der Umstieg auf das innerstädtische Busnetz möglich ist und damit zahlreiche Tangentialverbindungen gut erreichbar sind. Derzeit wird untersucht, ob durch das Angebot einer leistungsfähigen Seilbahn mit hoher Transportkapazität diese Möglichkeiten noch erweitert werden könnten. Bei einer weiteren Analyse dieses Standortes sollte eine Kapazitätserweiterung untersucht werden.

Die Machbarkeitsstudie für die Seilbahn im Münchner Norden wird derzeit noch erarbeitet. Deren Ergebnisse werden für Ende 2020 erwartet. Demnach lassen sich über die Anforderungen einer möglichen Seilbahn am Standort derzeit noch keine Aussagen treffen. Fest steht aber, dass – sollte es zum Bau einer Seilbahn kommen – dem Standort Studentenstadt eine zentrale Stellung im betrieblichen Ablauf mit nicht unerheblichen Flächenansprüchen zukommen wird. Deshalb müssen vor anderweitigen Planungsüberlegungen zunächst diese Untersuchungsergebnisse abgewartet werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen vorgenannter Planungen wird voraussichtlich ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden.

3. Zusammenfassung und Fazit

Eine Zusammenschau laufender und noch erforderlicher Planungsmaßnahmen im Betrachtungsraum östlich und westlich der Ungererstraße auf Höhe der Studentenstadt im Sinne einer Masterplanung Studentenstadt ist sinnvoll und erfolgt auch bereits, wie hier dargestellt. Dabei sind jeweils die unterschiedlichen Zeithorizonte und baurechtlichen Voraussetzungen der Maßnahmen mitzubetrachten und verfahrensmäßig in Abhängigkeit von den Planungsergebnissen zu berücksichtigen (z.B. Bebauungsplanverfahren Studentenstadt).

Die Entwicklung der Wohnbebauung Studentenstadt Freimann östlich des U-Bahnhofes Studentenstadt wird bereits konkret verfolgt. Im Fokus der Planungsüberlegungen liegt dabei der Bereich des Parkdecks sowie der sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude. Für die dazu notwendigen Planungen wurden bereits Gutachten durch das Studentenwerk München beauftragt.

Für die Kapazitätsentwicklung des Busbahnhofs wird derzeit an einem Planungsentwurf gearbeitet. Aktuell wird davon ausgegangen, dass mit dem Bau im Laufe des Jahres 2021 begonnen werden kann. Aufgrund verschiedener Planungsüberlegungen der MVG in diesem Bereich ist deren Beteiligung bei den Planungen zur Nachverdichtung der Studentenstadt Freimann vorgesehen.

Für die P+R-Anlage westlich des U-Bahnhofes Studentenstadt, deren Fläche im Eigentum der Stadtwerke München liegt, wird eine Kapazitätserweiterung angestrebt. Bei einer Erweiterung der P+R-Anlage wird über eine Attraktivierung der Zufahrt über den Föhringer Ring bzw. die Ungererstraße kommende Verkehre aus Osten, nördlich der P+R-Anlage, nachgedacht. Eine direkte Abfahrtsmöglichkeit von der BAB 9 auf die P+R-Anlage Studentenstadt wird jedoch als nicht zielführend erachtet. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Seilbahn im Münchner Norden werden ausschlaggebend für die Entwicklungsoptionen des Standortes sein und sind damit abzuwarten. Die Realisierung einer Wohnbebauung wird in diesem Kontext weiter geprüft.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06777 von Frau Stadträtin Dorothea Wiepcke vom 14.02.2020 kann damit entsprochen werden werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 - Schwabing-Freimann wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört. Der Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann hat sich in seiner Sitzung am 14.10.2020 mit der Angelegenheit befasst und hierzu mit Schreiben vom 23.10.2020 wie folgt Stellung genommen (Anlage 4):

Der Bezirksausschuss stimmt dem Beschlussentwurf mehrheitlich zu. Der Bezirksausschuss fordert jedoch eine Bürgerbeteiligung analog zu den Erfahrungen aus der Bayernkaserne. So könne der Bürgerschaft ermöglicht werden den Planungsgedanken zu verstehen und Änderungswünsche rechtzeitig zu platzieren. Zusätzlich solle das Gebiet um den sog. „Tatzelwurm“ in die weiteren Planungen einbezogen werden. Zudem bat der Bezirksausschuss mittels separater Zuleitung um zusätzliche Informationen seitens des Studentenwerks München und der MVG.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den aufgeworfenen Sachfragen wie folgt Stellung:

(1) Bürgerbeteiligung

Dem Wunsch einer Bürgerbeteiligung im Rahmen der Planungen Masterplan „Studentenstadt“ kann grundsätzlich entsprochen werden. Partizipation an Bauleitplanverfahren und Stadtentwicklungsprozessen ist fester Bestandteil in der kommunalen Praxis der Landeshauptstadt München. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 und 2 Baugesetzbuch wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung geboten; diese Äußerungen werden geprüft, abgewogen und anschließend dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

(2) Einbeziehung des sog. „Tatzelwurms“

Die Flächen im Bereich des sog. „Tatzelwurms“ unterliegen den spezialgesetzlichen Regelungen der Planfeststellung gemäß §§ 17 ff. Bundesfernstraßengesetz und können demnach nicht in den Umgriff Masterplan „Studentenstadt“ integriert werden.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die notwendigen Abstimmungen mit den zuständigen Stellen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da die Bearbeitungsfrist bereits am 30.11.2020 endete und infolgedessen eine weitere Fristverlängerung zu beantragen gewesen wäre.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06777 vom 14.02.2020, wonach auf Höhe der Studentenstadt für den Bereich östlich und westlich der Ungererstraße ein Bebauungsplan aufzustellen sei, kann entsprochen werden.

Im Rahmen der bereits stattfindenden Nachverdichtungsplanungen östlich der Ungererstraße wird der Bereich des Busbahnhofes Studentenstadt sowie der P+R-Anlage Studentenstadt in einem künftigen Bauleitplanverfahren, soweit dies erforderlich ist, berücksichtigt werden, wobei in diesem Zuge auch eine Wohnbebauung geprüft wird.

2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06777 von Frau Stadträtin Dorothea Wiepcke vom 14.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 12 - Schwabing-Freimann
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IM
7. An das Kommunalreferat – IS
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I-42
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
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.
20. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/40V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3