



Vorsitzender:
Pascal Fuckerleder

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

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II-40V

Referat HA II						01
1	11	12	13	14		02
2	20V	21P	22P	23P	24B	
20. Jan. 2021						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	(40V)	41P	42P	43P	44B	
	45	46V	46P			
5	50	52	53	54	56	57
6	60V	61P	62P	63P		

BA-Geschäftsstelle West:
Landsberger Str. 486
81241 München
Telefon: (089) 233-37415
Telefax: (089) 233-37356
E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 18.01.21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Eversbuschstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),
Otto-Warburg-Straße (nördlich)
- Hirmerlei -

Sehr geehrte

der Bezirksausschuss Allach-Untermenzing hat sich am 12.01.2021 in seiner öffentlichen Sitzung mit dem Bauvorhaben „Hirmerlei“ und der vorgelegten Beschlussvorlage intensiv befasst. Zu dieser Beschlussvorlage nehmen wir wie folgt Stellung¹:

Topographie und Grundwasser (2.5.2.)

Der Bezirksausschuss wurde aus der Bürgerschaft darauf hingewiesen, dass die Autobahn GmbH des Bundes im Zusammenhang mit der A99-Tunnelerweiterung auf vier Fahrstreifen offenbar auf Problemsachverhalte gestoßen ist, die sich im Falle einer derart großflächigen Unterkellerung (Tiefgarage und weitere im Keller unterzubringende Nutzungen) erheblich auf die Sicker- und Grundwasserdurchleitung (Düker) und damit den Schutz der Häuser und zahlreicher Baudenkmäler in der Umgebung der beabsichtigten Bebauung auswirken könnten.

Vor diesem Hintergrund fordern wir, dass durch eine hinreichende Untersuchung sichergestellt wird, dass durch die Unterkellerung keine Auswirkungen auf Grundwasserstand und Grundwasserströme entstehen, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die nähere und weitere Nachbarschaft (insbesondere Schäden in den Kellern durch Eindringen von Grundwasser bei ungünstigen Verhältnissen) eintreten.

Klima und Lufthygiene (2.5.4.)

Das Gebiet liegt zu weiten Teilen innerhalb eines regionalen Grünzugs mit dem Trenngrün Nr. 63, wie auch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen ist. Aus Sicht des Bezirksausschusses wird eine Bebauung im Stil der „Urbanisierung des Gebietes“ innerhalb eines Regionalen Grünzugs kritisch gesehen. Im weiteren Verfahren ist konkret zu prüfen und darzustellen, inwiefern eine sechs-

¹ Die Ziffer in Klammern nach der Überschrift referenziert auf den entsprechenden Abschnitt der Beschlussvorlage

geschossige Bebauung mit dem Regionalplan in Einklang gebracht werden kann. Wenn nötig ist die Bebauung im Süden des Gebietes entsprechend zu reduzieren.

Für die bessere Übersicht bittet der Bezirksausschuss um eine klare Darstellung, wie viel Prozent des Geländes sich im regionalen Grünzug befinden, wie weit das Gelände in den regionalen Grünzug hinein reicht und wie viele Quadratmeter des regionalen Grünzugs durch die Hirmerei überplant werden.

Motorisierter Individualverkehr (2.8.1.)

Anlässlich der Planung weiterer rund 230 Wohnungen an der vorgesehenen Stelle in Allach erscheint aus Sicht des Bezirksausschusses ein Verkehrskonzept für den 23. Stadtbezirk, wie schon wiederholt eingefordert, insbesondere mit Blick auf die Überlastung der Eversbuschstraße, äußerst dringlich.

Hierfür soll unter Einbindung des Regionalen Planungsverbands, der Gemeinde Karlsfeld und der städtischen Referate ein Konzept ausgearbeitet werden, wie die Verkehrssituation im direkten und weiteren Umfeld der Planungsgebiets bewältigt werden kann.

Fuß- und Radverkehr (2.8.3.)

Der Bezirksausschuss begrüßt grundsätzlich die Planung für die Gestaltung des Straßenraums, legt aber gleichzeitig großen Wert darauf, dass zusätzlich ein Radweg in der Planung berücksichtigt und anschließend umgesetzt wird. Hierbei muss der Fuß- und Radweg im südlichen Bereich beidseitig bis zur Kreuzung Eversbuschstraße / Otto-Warburg-Straße geführt werden. In der vorgelegten Planung endet auf der westlichen Straßenseite der Weg vorzeitig.

Planungskonzept (3.2.)

Im Bebauungsplan soll neben der Begrünung der Flachdächer zusätzlich eine Begrünung der Fassaden festgesetzt werden.

Soziale Infrastruktur (3.3.)

Zur sozialen Infrastruktur weist der Bezirksausschuss darauf hin, dass auch die Versorgung mit weiterführenden Schulplätzen rechtzeitig vor Bezug der Wohnungen sichergestellt werden muss.

Private Freiflächen (3.4.2.)

Aus Sicht des Bezirksausschusses ist bei einem Gastronomiebetrieb der vorgesehenen Größe eine Freischankfläche unabdingbar. Anderenfalls ist zu befürchten, dass der Betrieb nicht ausreichend angenommen wird.

Baumschutz (3.5.)

Der Baum auf der Verkehrsinsel an der Straßenkreuzung Eversbuschstraße / Eisolzriederstraße ist sehr schützenswert und prägend und muss daher unbedingt erhalten werden.

Erschließung des Planungsgebiets (3.7.)

Für die 233 Wohnungen sind nur 193 Stellplätze vorgesehen. Aus Sicht des Bezirksausschusses sollte mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit geschaffen werden, auch wenn dies gemäß der Stellplatzsatzung für geförderten Wohnungsbau nicht verpflichtend vorgeschrieben ist. Außerdem sind die für die Kita sowie für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Außerdem soll geprüft werden, ob und wie die Tiefgaragenein- und ausfahrt anstatt auf die Eversbuschstraße direkt auf die Otto-Warburg-Straße geführt werden kann. Diese baulich sicherlich an-

spruchsvollere Variante bietet die Chance, die nördliche Eversbuschstraße durch das Wohngebiet nicht zusätzlich zu belasten.

Entsorgung (3.9.)

Für die Wertstoffentsorgung ist – nach den Erfahrungen mit den im Stadtbezirk vorhandenen Wertstoffinseln – auf jeden Fall ein Standort für Wertstoffcontainer als Unterflurcontainer zu schaffen und von Anfang an bei der Planung zu berücksichtigen.

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) (6.)

Der Bezirksausschuss bittet, den derzeit aktuell im Rahmen der „Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN 2017) geforderten Anteil sozial genutzten Wohnraums zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Pascal Fuckerieder
Vorsitzender des BA 23
Allach-Untermenzing

