

c/o
Henriette Holtz
Zennerstr. 16
81379 München
Tel: +49 (89) 954 11 884
Mobil: 0172/5781339
h.holtz@arcor.de

München, 31. Dezember 2021

Antrag auf eine Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum TOP 6.3. der BA-Plenarsitzung am 11.01.2022 „Beschlussentwurf: Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/30 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 Machtlfinger Straße“

Der Bezirksausschuss 19 stimmt der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/30 und der Entwurfsfassung des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich), Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich) zu.

Der BA 19 unterstützt folglich die Planungsziele und den Satzungsentwurf des Billigungsbeschlusses. Insgesamt trägt die Planung zu einer deutlichen Aufwertung des gesamten Umgriffs bei. Positiv ist dabei insbesondere die Schaffung eines Grünzugs entlang des ehemaligen Industriegleises und dessen öffentliche Widmung zu nennen. Im Gegensatz zum vormaligen Bestand und den Vorgaben der aktuellen Bebauungspläne 410 und 1070 wird der Umgriff für die Bevölkerung geöffnet und es entstehen sowohl in West-Ost, als auch in Nord-Süd-Richtung wertvolle neue Wegebeziehungen.

In diesem Zusammenhang ist es essentiell, sich die Lage vor Ort, vor dem Abriss der heruntergekommenen, ehemaligen Siemensgebäude an der Boschetsrieder Straße noch einmal zu vergegenwärtigen. Ebenso ist das aktuelle Baurecht im Umgriff in Betracht zu ziehen, welches eine nahezu Vollversiegelung des Gevierts mit Gewerbe- und Industrienutzungen möglich macht. In diesem Vergleich mit dem ehemaligen Bestand und dem bestehenden Baurecht zeigen sich die Vorteile der vorliegenden Planungen.

Weitere positive Aspekte der vorgelegten Planungen sind:

- Die Reduzierung der Gebäudegrundflächen und damit der überbauten Fläche durch entsprechende Höhenausprägungen.
- Die Implementierung eines ansprechenden Einzelhandelsangebots, inklusive Markthallenkonzept, kleinteiligem Gewerbe und Verkaufsmöglichkeiten von vor Ort durch Handwerksbetriebe erstellte Waren und Dienstleistungen.
- Die sinnvolle Neustrukturierung des gesamten Umgriffs durch den beantragten Nutzungsmix.
- Die Festschreibung hoher ökologischer, klimatischer und energetischer Standards.
- Die Sicherung eines umfassenden Freiraumkonzepts über einen städtebaulichen Vertrag.

- Die ebenfalls festgeschriebene Nutzung von Regenwasser (Konzept der „Schwammstadt“).
- Die Schaffung von Sport und Kulturangeboten.
- Durch die Schaffung des Quartiersplatzes mit öffentlichen Nutzungen in den anliegenden Gebäuden entsteht ein neuer zentraler Ort für Obersendling, mit Raum für unterschiedliche Aktivitäten und Veranstaltungen.
- Die Implementierung eines Quartiersmanagements zur Steuerung essentieller Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen.
- Die positive Baumbilanz unter Berücksichtigung des Baumbestands: Statt bisher 93 Bäume, werden nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 145 Bäume im Umgriff stehen.
- Der weitgehende Verzicht auf oberirdische Nebenanlagen trägt zu einer flächensparenden Bauweise bei.
- Die Festschreibung von intensiver und extensiver Dachbegrünung mit Mindestaufbauhöhen zwischen 20 und 120cm, sowie der hohe Bodenaufbau über den Tiefgaragen von bis zu 140cm.
- Die Bemühungen im Bereich des Artenschutzes durch den „Fledermausturm“ und die Nistmöglichkeiten für Mauersegler, regelmäßiges Monitoring, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.

Darüber hinaus hat der Investor einen sehr ambitionierten 100-Punkte-Plan vorgelegt, der über das bereits Beschriebene hinaus zahlreiche freiwillige Ansätze zur umweltverträglichen, klimaneutralen, sozialen und kulturellen Nutzung zusammenfasst. Sein klar formuliertes Ziel ist es „zu einem der nachhaltigsten Quartiere Deutschlands“ zu werden. Sollte es gelingen, zumindest die Mehrzahl dieser 100 Punkte über die noch kommenden Planungsschritte zur Realisierung zu bringen, wird dieses Gesamtprojekt zumindest für unseren Stadtbezirk neue Maßstäbe im Bereich Klima, Energie und Ökologie setzen, die der BA in der Vergangenheit bei anderen großen Bauprojekten stets eingefordert hatte („Top-Runner-Ansatz“). Damit leistet der Investor einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der städtischen Leitlinien für Ökologie und Nachhaltigkeit.

Dennoch hat der Bezirksausschuss folgende thematisch gegliederte Anmerkungen, Vorschläge und Forderungen zur vorgelegten Entwurfsfassung:

Einzelfallbeurteilung des baulichen Höhenmaßes statt Festsetzung durch die Entwurfsfassung der Hochhausstudie

Der Investor strebt auch beim Bau der Hochpunkte höchste Nachhaltigkeitszertifikate der gängigen Zertifizierungssysteme, wie z.B. LEED oder DGNB an. Nachhaltigkeitsaspekte scheinen aber bei der strikten Höhenfestsetzung durch das Planungsreferat keine Rolle gespielt zu haben. Durch die strikte Kappung der Höhe bei 80m scheint eine Gestaltungsmöglichkeit verlorengegangen und zudem ein höherer Grad der Flächenversiegelung in Kauf genommen worden zu sein. Inwieweit die noch im Entwurf befindliche Hochhausstudie dafür ein verlässlicher Maßstab sein kann, sei dahingestellt. Deren konkrete Inhalte sind weiterhin nichtöffentlich, weshalb die Sinnhaftigkeit der Kappung nicht verifiziert werden kann. Als Beleg für die durch die Kappung bedingte, steigende versiegelnde Grundfläche sei auf das Ergebnis des vorangegangenen städtebaulichen Workshops und die Stadtratsvorlage 20-26/V00305 verwiesen, in der der mitfavorisierte Entwurf von KCAP/SLA mit einer Überbauung von nur 40% auskommt (Seite 4 der benannten Stadtratsvorlage). Zwar bleiben auch in den vorliegenden Planungen noch 46 % der Flächen im Umgriff unbebaut, was eine deutliche Verbesserung zum bestehenden

Baurecht bedeutet, aber der Verweis zeigt, dass mit einer höheren Ausprägung auch mehr unüberbaute Fläche gewonnen hätte werden können.

Höheren Wohnanteil möglich machen

Der Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnanteil mit Kultur- und Freizeitnutzungen ist prinzipiell zu begrüßen. Der BA 19 ist aber der Ansicht, dass ein höherer Anteil Wohnnutzung in den geschützten Bereichen der MU-Gebiete möglich gewesen wäre. Dort besteht auch keine Gefahr, dass die Emissionen des anliegenden produzierenden Gewerbes zum Problem werden könnten. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob der Anteil von Wohnnutzung bis maximal 20% (aktuell 11,8%) erhöht werden kann. Dann wäre der Wohnanteil immer noch nicht dominant, hätte aber angesichts der Knappheit bezahlbaren Wohnraums in München den entsprechenden Stellenwert.

Bestandsgewerbe schützen

Der Bezirksausschuss baut darauf, dass alle Verfahrensbeteiligten auch weiterhin den Kontakt zum umliegenden, produzierenden Bestandsgewerbe halten, mit dem Ziel, alle Gefahren für deren Betriebsfortführungen, die von den vorliegenden Planungen ausgehen könnten, vorzeitig zu erkennen und zu beheben.

Keine falschen Anreize beim Hol- und Bringverkehr

Der BA 19 lehnt die geplanten vier Stellplätze am Straßenrand der Boschetsrieder Straße zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs mit eigenem Pkw für die Kindertageseinrichtung ab. Zum einen werden falsche Anreize für den motorisierten Individualverkehr geschaffen und zum anderen sind Gefahrensituationen mit dem geplanten, verbreiterten Radweg auf der Südseite der Boschetsrieder Straße zu befürchten. Spätestens mit Realisierung der Tramwesttangente ist die Kindertageseinrichtung nahezu optimal mit dem ÖPNV erschlossen. Stattdessen sollte vermehrt auf ausreichend große (Fahrradanhänger) Fahrradstellplätze gesetzt werden.

Mobilitätskonzept zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen und Tiefgaragenumgriffen nutzen

So lobenswert der im Vergleich zum bestehenden Baurecht niedrige Anteil der Überbauung ist, so müssen im Rahmen des angekündigten Mobilitätskonzepts Anstrengungen unternommen werden, den Pkw-Stellplatzschlüssel durch innovative Konzepte so weit zu senken, damit der Umgriff der Tiefgaragen an den Stellen weiter reduziert werden kann, an denen diese nicht durch Hochbaukörper überbaut sind. Angebote zum Wohnen ohne eigenen Pkw sind zu fördern und die bisherigen Ideen wie die Vergabe von Parkierrechten sind zu unterstützen. Der BA bittet das Planungsreferat dabei auch die nach Realisierung der Tramwesttangente nahezu optimale ÖPNV-Anschlussituation zu berücksichtigen.

ÖPNV rechtzeitig fertigstellen und weiter verbessern

Für die Abwicklung der Mobilitätsbedarfe ist es essentiell, dass die Tramwesttangente vor Erstbezug und -nutzung der geplanten Gebäude einsatzfähig ist. Die Auslage einer Unterschottermatte auf der Trambahnstrecke ist aus Lärmschutzgründen im dortigen Planungsverfahren festzusetzen.

Der BA 19 fordert zudem weiterhin eine Taktverdichtung auf der U3.

Verbundene Gemeinschaftstiefgarage überdenken

Der Sinn einer zusammenhängenden Gemeinschaftstiefgarage, deren Verbindung in der Nähe des zentralen Platzes auf Höhe GE 2 und GE 4 den durchgängigen Grünzug unterbaut, darf bezweifelt werden. Die angebliche Reduzierung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Vorlage nicht weiter belegt. Es findet sich auf Seite 42 des Vorlagenentwurfs lediglich die Aussage, dass zwei Tiefgaragenzufahrten an der Boschetsrieder Straße und Eine an der Helfenriederstraße geplant sind. Aussagen zur

geplanten Anzahl und Lage der Ausfahrten und deren potentieller Auslastung werden nicht getroffen. Bevor die Hauptzu- und -ausfahrten der Tiefgaragen über die Boschetsrieder Straße geführt werden, sollte die Verkehrssicherheit auf dem Gehweg und dem dort entstehenden, verbreiterten Radweg mitberücksichtigt werden. Insofern gilt es im weiteren Verfahren frühzeitig zu prüfen, ob die genannte Verbindung der Gemeinschaftsgarage wirklich den erhofften Mehrgewinn bringt, oder ob es nicht besser wäre, an einer getrennten Tiefgarage jeweils für den Teil nördlich und südlich des Grünzugs festzuhalten, die einen Teil des motorisierten Individualverkehrs über die Helfenrieder- und Schertlinstraße lenken und damit den Verkehr besser verteilen und streuen könnte. Zudem könnte man sich dann die Unterbauung des Grünzugs an der benannten Stelle sparen.

Zukünftige Steuerung der Radwegverbindungen

Der geplante, verbreiterte Radweg an der Südseite der Boschetsrieder Straße muss auf den überörtlichen Radverkehr ausgelegt sein. Es ist in den weiteren Planungsschritten sicherzustellen, dass Radler*innen mit überörtlichem Ziel frühestmöglich auf diese Verbindung geleitet werden. Dadurch kann das grüne Gleisband im Inneren des Planungsumgriffs für Fußgänger*innen und gemütliche Radler*innen reserviert werden, wohingegen schnelle Radfahrer*innen auf die Boschetsrieder Straße gelenkt werden sollen. Dies ist beispielsweise durch entsprechende architektonische Gestaltung der Wegbeziehungen in und am öffentlichen Grünzug zu unterstützen. Klar ist, dass hier die Sicherheit der Fußgänger*innen absoluten Vorrang haben muss. Zentral ist in diesem Zusammenhang auch auf die Sicherheit der Radfahrer*innen und Fußgänger*innen bei den Tiefgaragenausfahrten an der Boschetsrieder Straße zu achten.

Oberirdische Fahrradabstellplätze kompakt und komfortabel planen

Die Anzahl der oberirdischen Fahrradabstellplätze sollte durch moderne, mehrstöckige Fahrradparkanlagen abgewickelt werden, die bestmöglich in die bestehende Gebäudestruktur integriert werden, damit möglichst wenig zusätzliche Fläche versiegelt werden muss. Die Standorte sollten deshalb auch auf bereits zur Unterbauung geplante Bereiche beschränkt sein, Aufgrund der Lage im Planungsgebiet eignen sich die Einzelhandelnutzungen zur Anfahrt per Fahrrad. Hier ist durch entsprechende Überdachung auf eine möglichst ganzjährige und wetterunabhängige Nutzbarkeit zu achten und auch genügend Platz für Lastenfahräder und Anhänger mit zu planen. Damit können auch die Anfahrten mit dem eigenen Pkw reduziert werden.

Logistikzentrum auch für Privathaushalte nutzbar machen

Das geplante Logistikzentrum für die Gewerbeeinheiten, welches den Post- und Lieferverkehr entsprechend gebündelt abwickelt, ist ebenfalls positiv zu erwähnen. Der BA schlägt vor, dieses in der Entwurfsvorlage auf Gewerbenutzungen beschränkte Konzept auch auf die Wohneinheiten auszudehnen, damit Paketlieferdienste ebenfalls die zentrale Abgabestelle nutzen können und so widerrechtliches Gehweg- oder Radwegparken an der Boschetsrieder Straße vermieden werden kann. Zudem könnte so auch ein weiterer kommunikativer Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner*innen entstehen.

Städtische Transparenz in Bebauungsplanverfahren deutlich verbessern

Bedenklich ist, dass scheinbar aufgrund von Neustrukturierungen im Onlineangebot der Landeshauptstadt München sämtliche Übersichtsseiten zu noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren verschwunden sind. Es wird lediglich auf den Online-Kartendienst und auf aktuelle Auslegungen verwiesen. Die ehemaligen Seiten auf denen kompakt und verständlich über den aktuellen Planungsstand des jeweiligen Bebauungsplans informiert wurde, die mit weiterführenden Links zu Stadtratsbeschlüssen, Informationen anderer Referate oder des jeweiligen Investors unterstützt waren, fehlen jedoch. In Bezug auf den Bebauungsplan 2139 bedeutet dies, dass außer dem Präsentationsvideo zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB auf dem YouTube-Kanal der LHM, keine weiteren Informationen

zum Verfahren mehr zu finden sind. Das weiterhin sehr gewöhnungsbedürftige Ratsinformationssystem kann dafür keinen Ersatz bieten. Der BA 19 fordert deshalb die Landeshauptstadt München auf, die genannten Informationen wieder öffentlich zugänglich zu machen. Es kann nicht sein, dass der Bezirksausschuss öffentlich über eine Entwurfsvorlage berät, zu der aber keinerlei städtische Informationen im Internetangebot der LHM zu finden sind. Dieses vollkommen intransparente Vorgehen erzeugt nur Unmut bei den interessierten Bürger*innen und belastet das Verfahren für alle Beteiligten vollkommen unnötig. Deshalb ist dieser ärgerliche Umstand schleunigst zu beheben. Die Bezirksausschüsse können in ehrenamtlicher Arbeit nicht die Transparenzaufgaben der Landeshauptstadt erledigen, zumal ihnen nicht erlaubt ist, die ihnen vorliegenden aktuellen Entwurfsvorlagen (in diesem Fall über 150 Seiten) zu veröffentlichen. Zumindest eine Zusammenfassung des aktuellen Planungsstands muss zum Mindeststandard auf dem Internetangebot der Landeshauptstadt werden, damit den Bürger*innen die Chance gegeben wird, sich möglichst detailliert über den jeweils aktuellen Planungsstand zu informieren.

Unterstützung der Stellungnahme des BUND Naturschutz Kreisgruppe München

Der BA 19 unterstützt die im Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2020 gemachten Vorschläge des BUND Naturschutz Kreisgruppe München vollumfänglich. Auch wenn bereits einzelne Punkte der Stellungnahme durch den Satzungsentwurf abgesichert sind, bittet der BA um wohlwollende Prüfung der übrigen Detailvorschläge in den kommenden Planungsschritten.

Antragsteller: Alexander Aichwalder und Fraktion

alex@aichwalder.de

0172/8633986