

Telefon: 0 233-24169
Telefax: 0 233-24238

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HAII-11
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HA-I-42
Stadsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-32

Aktuelle Bauleitplanverfahren mit Bezug zu Allgemeinen Grünflächen - Weiteres Vorgehen -

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09587

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Mit Beschluss vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) hat die Vollversammlung des Stadtrates die Forderung des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ gemäß Art. 18a Abs. 14 Satz 1 GO übernommen. Damit muss sowohl der Erhalt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen (AG) als auch der Öffentlichen Grünanlagen der Grünanlagensatzung als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die auch laufenden Bebauungsplanverfahren finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Bei der Durchsicht aller betroffenen Verfahren hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einige identifiziert, die dem Stadtrat zur Entscheidung für das weitere Vorgehen vorgelegt werden
Inhalt	Die Beschlussvorlage enthält Vorschläge für eine übergeordnete Richtungsentscheidung zum weiteren Vorgehen für einige Projekte/Bauleitplanverfahren, insbesondere dazu, welche laufenden Planungsprozesse – nun unter Beachtung des Bürgerbegehrens – per se fortgeführt werden sollen. Es werden gebündelt Projekte und Bauleitplanverfahren dargestellt, die sich noch eher am Anfang eines Verfahrens befinden und bei denen zeitnah weitere Verfahrensschritte anstehen. Nicht behandelt werden die Bauleitplanverfahren, bei denen in nächster Zeit ohnehin eine gesonderte Sitzungsvorlage zur Behandlung in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht wird.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einer Fortführung der Bauleitplanverfahren „Wohnen an der Parkmeile Neuaubing“ „5. Bauabschnitt Messestadt Riem“ und „Friedrichshafener Straße“ sowie der Projekte „Stephensonplatz“ und „Trambahnbetriebshof Fröttmaning der Stadtwerke München“ wird zugestimmt. Die grundsätzliche Zielvorgabe der durch den Stadtrat übernommenen Forderung des Bürgerbegehrens („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) wird in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen. 2. Die derzeitigen Planungen und Eckdaten für das Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße“ werden nochmals vertieft und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Zielvorgabe der durch den Stadtrat übernommenen Forderung des Bürgerbegehrens („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) betrachtet werden, bevor der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt wird. Änderungen an den bisherigen Planungen und Eckdaten sind daher nicht ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird hierfür die notwendige Abstimmung mit der privaten Eigentümergemeinschaft, die Ausloberin des Wettbewerbs ist, suchen. 3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bürgerbegehren, Grünflächen
Ortsangabe	<p>Stadtbezirk 12 Trambahnbetriebshof Fröttmaning</p> <p>Stadtbezirk 15 5. Bauabschnitt Messestadt Riem Heltauer Straße</p> <p>Stadtbezirk 16 Stephensonplatz</p> <p>Stadtbezirk 22 Wohnen an der Parkmeile Neuaubing Friedrichshafener Str.</p>

Aktuelle Bauleitplanverfahren mit Bezug zu Allgemeinen Grünflächen
- Weiteres Vorgehen -

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09587

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
03.05.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
2. Aktuelle Bauleitplanverfahren, Bebauungsplanverfahren und Projekte mit Bezug zu Allgemeinen Grünflächen	2
2.1. Bebauungsplanverfahren „Wohnen an der Parkmeile Neuaubing“	3
2.2. Bauleitplanverfahren „5. Bauabschnitt Messestadt Riem“	5
2.3. Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße“	8
2.4. Bebauungsplanverfahren „Friedrichshafener Straße“	11
2.5. Projekt „Stephensonplatz“	14
2.6. Projekt „Trambetriebshof Fröttmaning der Stadtwerke München“	17
3. Fazit und Ausblick	20
II. Antrag der Referentin	21
III. Beschluss	22

Telefon: 0 233-24169
Telefax: 0 233-24238

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-11
Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HA-I-42
Stadtsanierung und Wohnungs-
bau
PLAN-HAIII-32

Aktuelle Bauleitplanverfahren mit Bezug zu Allgemeinen Grünflächen
- Weiteres Vorgehen -

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09587

§ 7 Abs. 1 Nr. 11 Gescho

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Mit Beschluss vom 01.03.2023 hat die Vollversammlung des Stadtrates die Forderung des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ (= *„Sind Sie dafür, dass die Landeshauptstadt München alles unternimmt, damit sowohl ihre im Flächennutzungsplan (Stand 24.11.2016) ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen, als auch ihre öffentlichen Grünanlagen entsprechend der gültigen Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München, Stand 24.11.2016) erhalten bleiben und nicht weiter versiegelt werden?“*) gemäß Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen (vgl. hierzu die Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Durchführung des Bürgerentscheids“, Vorlage Nr. 20-26 / V 09071).

Damit muss sowohl der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (im Folgenden: FNP) dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als auch der öffentlichen Grünanlagen als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden FNPs hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); vgl. hierzu

im Detail die Ausführungen in der Sitzungsvorlage „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Vorlage Nr. 20-26 / V 08833).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat nach dem o.g. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.03.2023 alle von dieser Zielvorgabe betroffenen Bauleitplanverfahren und Projekte betrachtet. Der oben aufgezeigte, von Gesetzgeber und Rechtsprechung garantierte Handlungsspielraum der Stadt bietet theoretisch eine große Bandbreite, mit dem Bürgerbegehren umzugehen: von der völligen Einstellung laufender Verfahren, in denen Allgemeine Grünflächen tangiert werden, bis hin zur Überplanung der Flächen wie ursprünglich vorgesehen. Wenn sich der Stadtrat für die Baurechtsschaffung durch einzelne Bebauungsplan-Satzungsbeschlüsse entscheidet, muss diesen in jedem einzelnen Verfahren eine fehlerfreie Abwägung zugrunde liegen. Dazu gehört, dass sich der Stadtrat in den betroffenen Verfahren mit dem Bürgerbegehren abwägungsfehlerfrei auseinandersetzt, solange die Entscheidung zur grundsätzlichen Übernahme des Bürgerbegehrens gilt.

Da bei der Verwaltung und den Investor*innen für laufende Bebauungsplanverfahren große personelle und finanzielle Aufwendungen anfallen, ist es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sinnvoll und notwendig, bereits jetzt vom Stadtrat eine übergeordnete Richtungsentscheidung zum weiteren Vorgehen für einige Bebauungsplanverfahren und Projekte einzuholen, insbesondere dazu, welche laufenden Planungsprozesse – nun unter Beachtung des Bürgerbegehrens – per se fortgeführt werden sollen. Die Abwägung im Einzelfall wird damit nicht vorweggenommen.

Mit der vorliegenden Sitzungsvorlage werden daher gebündelt die Bebauungsplanverfahren und Projekte dargestellt, die sich noch eher am Anfang eines Verfahrens befinden und bei denen zeitnah weitere Verfahrensschritte anstehen. Nicht behandelt werden hier die Bauleitplanverfahren, bei denen in nächster Zeit ohnehin eine gesonderte Sitzungsvorlage zur Behandlung in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung eingebracht wird (wie beispielsweise anlässlich der Bekanntgabe von Wettbewerbsergebnissen, etwa über die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbe zur „Quartiersentwicklung am Dreilingsweg“ und zur „Siedlung Ludwigsfeld“). In diesen Fällen kann im Rahmen der Fachbeschlüsse über das weitere Vorgehen durch den Stadtrat entschieden werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO), da mit der vorliegenden Sitzungsvorlage Angelegenheiten der Bauleitplanung behandelt werden.

2. Aktuelle Bauleitplanverfahren, Bebauungsplanverfahren und Projekte mit Bezug zu Allgemeinen Grünflächen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind nachfolgende Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanverfahren mit Änderung des FNP), Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplanverfahren mit Anpassung des FNP), und Projekte (Verfahren in Phase vor Aufstellungsbeschluss) dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorzulegen (chronologisch aufgeführt anhand des Zeitpunkts des jeweiligen Aufstellungsbeschlusses, soweit gefasst):

- Bebauungsplanverfahren „Wohnen an der Parkmeile Neuaubing“
- Bauleitplanverfahren „5. Bauabschnitt Messestadt Riem“
- Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße“
- Bebauungsplanverfahren „Friedrichshafener Straße“

- Projekt „Stephensonplatz“
- Projekt „Trambetriebshof Fröttmaning der Stadtwerke München“

2.1. Bebauungsplanverfahren „Wohnen an der Parkmeile Neuaubing“

a) Anlass der Planung

Im April 2014 wurde das Sanierungsgebiet „Neuaubing - Westkreuz“ förmlich festgelegt und im November 2018 um den Ortskern Aubing erweitert. Wichtige Sanierungsziele stellen dabei die Aufwertung der Grünflächen, das Thema Energie, die Attraktivität der Nahversorgungszentren, die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und das Erscheinungsbild der Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der Bodenseestraße dar. Ein Teil dieser Ziele konnte bereits umgesetzt werden. Als nächster großer Baustein zur Umsetzung der Sanierungsziele sollen an der Bodenseestraße westlich der Mainaustraße bezahlbare Wohnungen entstehen, die Bodenseestraße räumlich gefasst und die Parkmeile Neuaubing als durchgängiger Grün- und Freiflächenverbindung zwischen Bodenseestraße und Radolfzeller Straße ausgebaut werden.

b) Verfahrensstand

Die Vollversammlung des Stadtrates hat hierzu am 27.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2148 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15138). Dieser umfasst Flächen zwischen Bodenseestraße und der Bahnlinie München – Buchloe. Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsziele sind insbesondere

- die Bodenseestraße durch ein verdichtetes, gemischtes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen (ca. 500 Wohneinheiten) aufzuwerten und zu entwickeln,
- neuen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen sowie die neuen Freiräume und das Wohnumfeld attraktiv zu gestalten,
- die Grünflächen innerhalb des zentralen Bereichs des sog. Grünzugs L unter Berücksichtigung stadtklimatischer und naturschutzfachlicher Belange zu entwickeln und zu vernetzen.

Vom 20.02.2023 mit 22.03.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Daran schließt sich die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung an. Im Rahmen des vorgenannten Beteiligungsverfahrens wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Billigungsbeschluss durch den Stadtrat für Mitte 2024 vorgesehen ist.

c) Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Planungskonzept für das gesamte Gebiet (mit einer Fläche von 11,7 ha) sieht entlang der Bodenseestraße ein urbanes Quartier mit einem Schwerpunkt auf bezahlbarem Wohnen vor (ca. 3,6 ha), den Bau der Parkmeile Neuaubing von der Bodenseestraße bis zur Radolfzeller Straße vor (ca. 7,4 ha) sowie ein freistehendes Haus für Kinder und eine Jugendfreizeitanlage (ca. 0,7 ha).

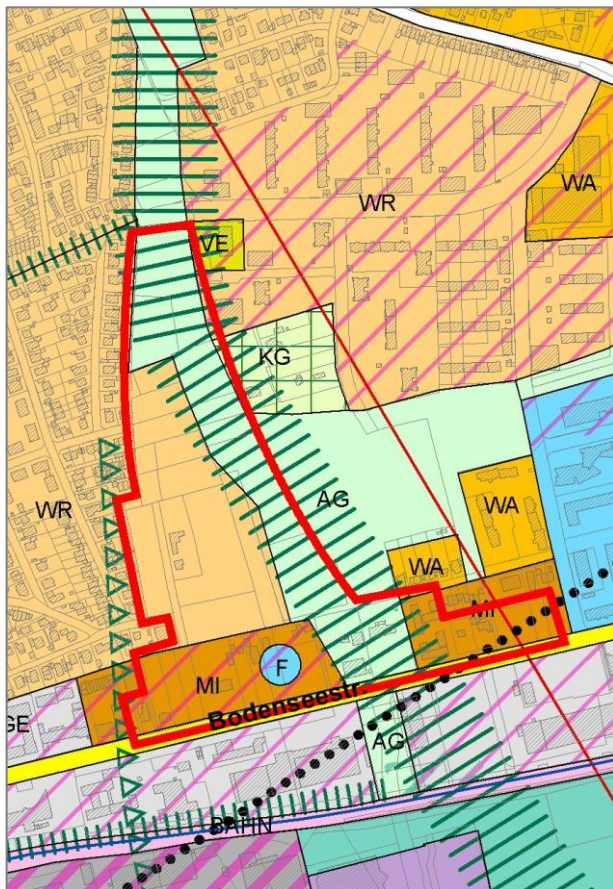
Die Grundstücke Bodenseestraße 146-170 und 190 - 212 (jeweils gerade) die derzeit überwiegend von Gebrauchtwagenhändlern genutzt werden, sollen als urbanes Quartier mit bezahlbaren Wohnungen entwickelt werden. Der geltende FNP stellt diesen Bereich entlang der Bodenseestraße als Mischgebiet (mit einer eingelagerten Standortsicherung für eine Jugendfreizeitanlage, die symbolhaft als Gemeinbedarfsfläche Fürsorge

dargestellt ist) und einen geringen Anteil als Allgemeine Grünfläche dar.

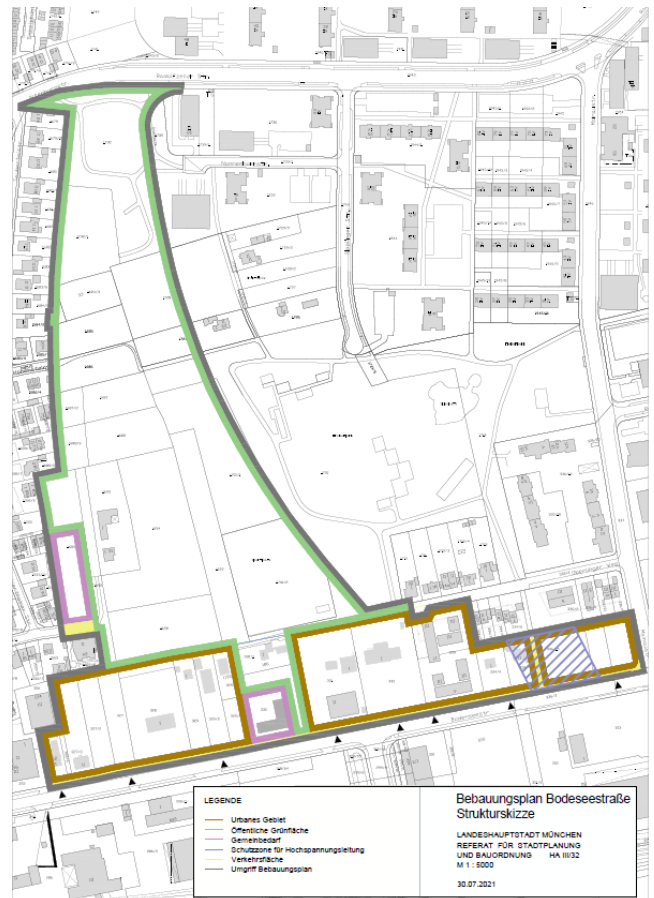
Die nördlich an den vorgenannten Bereich angrenzenden Freiflächen sowie die Bodenseestraße 186 und Teile der Bodenseestraße 188 sollen als öffentliche Grünfläche in dem Bebauungsplan festgesetzt und auch als tatsächlich nutzbare, öffentliche Grün- und Freiflächen („Parkmeile Neuauibling“) erlebbar gemacht werden. Der geltende FNP stellt diesen Bereich als Allgemeine Grünfläche, Reines Wohngebiet (WR) und Mischgebiet dar. Die Allgemeine Grünfläche ist jedoch derzeit nur teilweise als öffentliche Grünfläche nutzbar, mehr als die Hälfte der Fläche wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt bzw. ist als Sportplatz ausgebaut. Des Weiteren befinden sich zwei gewerbliche Unternehmen (ein Gebrauchtwagenhändler und ein Anhängerverkauf) auf den im FNP als Allgemeine Grünflächen dargestellten Flächen.

Die im FNP dargestellte Allgemeine Grünfläche auf den Grundstücken Bodenseestraße 168 und 170 (ca. 0,9 ha) soll etwas nach Westen auf das städtische Grundstück Bodenseestraße 186 und auf eine Teilfläche des ebenfalls städtischen Grundstücks Bodenseestraße 188 verschoben werden. Das Planungskonzept sieht vor, dass auf diesen städtischen Grundstücken die Jugendfreizeitstätte und ein Park gebaut werden sollen, während auf den privaten Grundstücken Bodenseestraße 168 und 170 bezahlbare Wohnungen entstehen sollen.

Ein Verzicht auf eine Überplanung der Grundstücke Bodenseestraße 168 und 170 würde bedeuten, dass die im Planungskonzept hierfür vorgesehene Wohnbebauung (mit ca. 180 Wohneinheiten) nicht geschaffen werden könnte, sondern die Fläche – trotz Darstellung als Allgemeine Grünfläche – weiterhin von Gebrauchtwagenhändlern genutzt wird. Dies würde auch bedeuten, dass das Sanierungsziel Aufwertung der Bodenseestraße an dieser Stelle nicht umgesetzt werden kann.



Auszchnitt geltender FNP: © LHM



Nutzungskonzept: © LHM



Luftbild: © LHM

d) Weiteres Vorgehen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte das Bebauungsplanverfahren mit den anstehenden Verfahrensschritten weiter fortgeführt werden. Eine Einstellung der Planung würde bedeuten, dass

- die Flächen an der Bodenseestraße, die im geltenden FNP als Allgemeine Grünfläche dargestellt sind, weiter gewerblich (durch Gebrauchtwagenhändler) genutzt werden und zugleich
- auf die Schaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum und auf die Aufwertung der Bodenseestraße verzichtet wird,
- die Parkmeile Neuaubing dauerhaft nicht gesichert wird und somit
- in Summe auf die Festsetzung von ca. 3,4 ha neuen zusätzlichen öffentlichen Grünflächen verzichtet wird. Zum Vergleich: im Plangebiet stellt der geltende FNP aktuell insgesamt ca. 4 ha Allgemeine Grünflächen dar, nach einer Überplanung im o.g. Sinne könnten ca. 7,4 ha öffentliche Grünflächen (als Grünzug bzw. „Parkmeile Neuaubing“) festgesetzt werden.

Bei Fortsetzung des Verfahrens wird jedoch die grundsätzliche Zielvorgabe („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen.

2.2. Bauleitplanverfahren „5. Bauabschnitt Messestadt Riem“

a) Anlass der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff der Gesamtmaßnahme Messestadt Riem, die auf dem ehemaligen Flughafengelände entwickelt und in Teilbebauungsplänen umgesetzt

wurde bzw. wird. Der „5. Bauabschnitt Messestadt Riem“ (westlich des Riemer Parks) ist dabei der letzte Bauabschnitt mit überwiegend Wohnnutzung der Messestadt Riem. Die fünf Eigentümer*innen der privaten Grundstücksflächen und die Landeshauptstadt München als Eigentümerin von 25% der Grundstücksflächen im Planungsgebiet beabsichtigen, das Gebiet zu einem Quartier mit Wohnnutzungen, sozialen Infrastruktureinrichtungen, friedhofsbezogenem Gewerbe, Erschließungsmaßnahmen sowie Grün- und Freiflächen zu entwickeln.

b) Verfahrensstand

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 09.06.2021 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den FNP für den Bereich VI/43 zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728n aufzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02683). Umfasst werden die Flächen östlich von Kirchtrudering, südlich des Alten Riemer Friedhofs, westlich des Riemer Parks und nördlich der Bahnlinie München – Rosenheim.

Planungsziele sind insbesondere

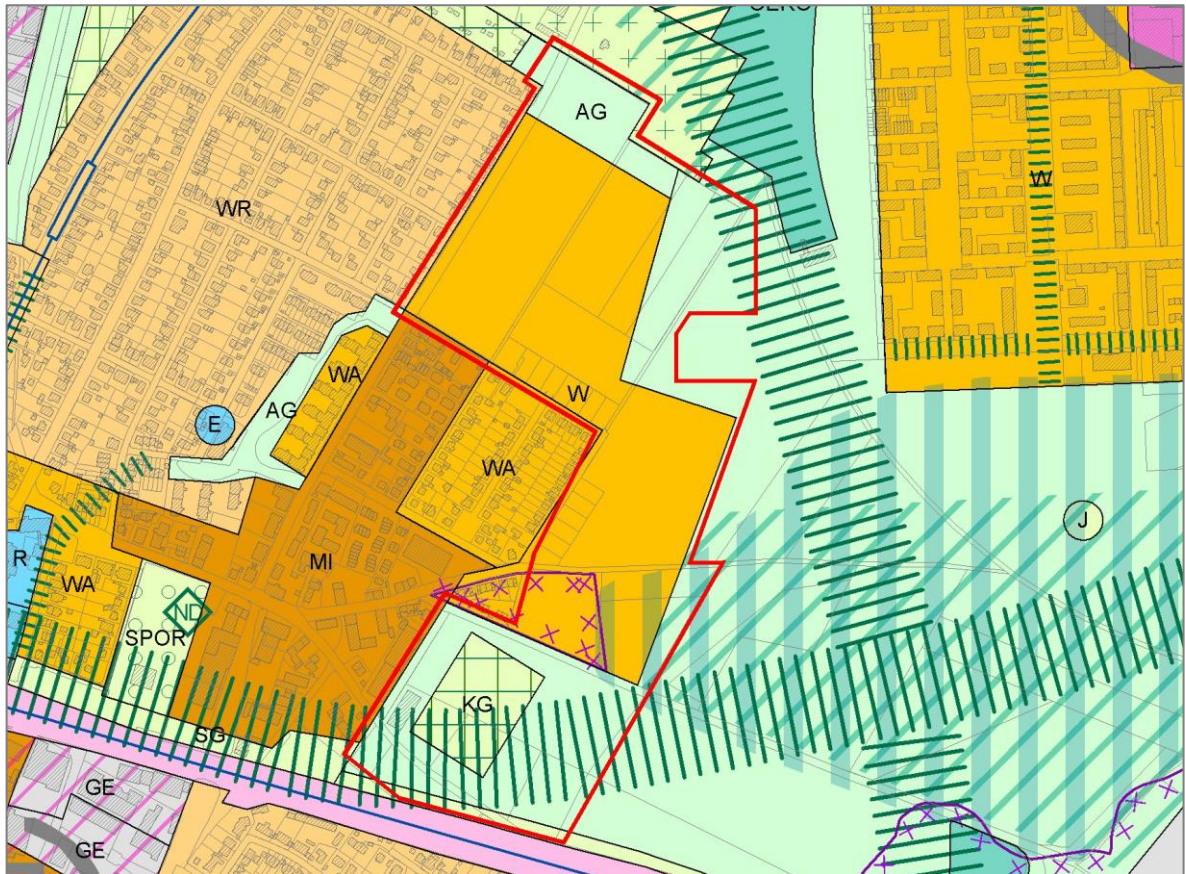
- die Entwicklung eines zeitgemäßen, nachhaltigen städtebaulich qualitätsvollen und kompakten Stadtquartiers (mit ca. 2.500 Wohneinheiten) mit hoher Freiraumqualität und differenzierten Wohnformen für verschiedene Einkommensgruppen,
- die Einbindung aller neuen Infrastruktureinrichtungen in das Planungskonzept wie Kindertageseinrichtungen, Grundschule, Nachbarschaftstreff und einer Einrichtung für Kinder, Jugend und Familie,
- die Entwicklung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems für das Quartier im Zusammenspiel mit der neuen städtebaulichen Struktur,
- die Schaffung von differenzierten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Quartier mit hoher Identität und Gebrauchsqualität,
- die Herstellung einer Entlastungsstraße für Kirchtrudering zwischen der Straße Am Mitterfeld und dem Rappenweg.

Für das Plangebiet wurde 2021/2022 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bürger*innen-Workshop durchgeführt. Dieser Wettbewerb ist Bestandteil eines Verhandlungsverfahrens gemäß Vergaberordnung (VgV) mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb. Am 12.10.2022 wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung das Ergebnis des Wettbewerbs bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07409). Zum weiteren Vorgehen wurde dabei ausgeführt, dass entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts die privaten Eigentümer*innen und die Landeshauptstadt München ein Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV mit den Preisträger*innen durchführen werden und einen oder mehrere Preisträger*innen mit städtebaulichen und freiraumplanerischen Leistungen für das Planungsgebiet beauftragen werden. Die zu vergebenden Leistungen sollen dabei mindestens die Ausarbeitung und Konsolidierung des bereits im Rahmen des Verhandlungsverfahrens überarbeiteten Wettbewerbsbeitrags zu einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf umfassen, der Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren wird. Derzeit werden die Wettbewerbsentwürfe im Rahmen des Verhandlungsverfahrens gemäß § 17 VgV überarbeitet.

c) Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Im Umgriff des Planungsgebiets (Gesamtfläche ca. 24,5 ha) stellt der geltende FNP ca. 8,2 ha Allgemeine Grünflächen dar. Die Wettbewerbsentwürfe der drei Preisträger*innen würden derzeit nach einer Überplanung des Gebietes die Entstehung von im Mittel ca. 6,1 ha öffentlichen Grünflächen vorsehen.

Aktuell werden die o.g. Allgemeinen Grünflächen landwirtschaftlich genutzt bzw. stellen Brachflächen dar, sind durch die Öffentlichkeit jedoch nicht nutzbar. Ein kleiner Teil dieser Flächen ist Bestandteil des Riemer Parks und wird, nach möglichen Anpassungen in der Gestaltung der freiräumlichen Übergänge weiterhin Fläche des Riemer Parks bleiben.



Ausschnitt geltender FNP: © LHM



1. Preis: © 03 Arch + Studio Vulkan / LHM



2. Preis: © Wessendorf + Loidl / LHM



2. Preis: © DeZwarteZond / LHM

d) Weiteres Vorgehen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte das Bauleitplanverfahren mit den anstehenden Verfahrensschritten weiter fortgeführt werden.

Eine Einstellung der Planung würde insbesondere bedeuten, dass

- auf die Entwicklung eines Quartiers mit ca. 2.500 Wohneinheiten mit zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen für Trudering Riem verzichtet wird,
- keine differenzierten öffentlichen (und auch privaten) Grün- und Freiflächen im Quartier geschaffen werden (und diese Flächen weder aufgewertet noch in ihrer

Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität gesteigert werden können); vielmehr wird es bei einer landwirtschaftlichen Nutzung und bei Brachflächen bleiben, die für die Öffentlichkeit kaum nutzbar sind,

- die mit der Planung vorgesehene Zugänglichkeit des Riemer Parks vom Westen sowie die Fertigstellung des Riemer Park West unterbleiben würde,
- die Verknüpfung der Ortsteile Trudering-Riem mit der Messestadt Riem unterbleiben würde,
- die Entlastungsstraße für Kirchtrudering nicht hergestellt werden könnte.

Bei Fortsetzung des Verfahrens wird jedoch die grundsätzliche Zielvorgabe („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Aufgabenstellung und der Auftrag zur Wettbewerbsüberarbeitung erfolgten bereits am 16.02.2023, weshalb das Bürgerbegehren nicht in die Überarbeitung einfließen konnte.

2.3. Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße“

a) Anlass der Planung

Auf den bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücken an der Heltauer Straße soll ein neues Quartier mit Wohnnutzung, Infrastruktureinrichtungen, nicht störendem Gewerbeanteil, Erschließungsmaßnahmen sowie Grün- und Freiflächen, auch zur Entwicklung der bahnbegleitenden Parkmeile mit Einbettung des umgeleiteten, freigelegten Bachlaufs des Hüllgrabens (Fortführung des Hachinger Bachs nördlich der Bahntrasse) entwickelt werden.

b) Verfahrensstand

Die Vollversammlung des Stadtrates hat hierzu am 27.07.2022 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den FNP für den Bereich VI/44 zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2178 aufzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05732). Der Planungsumgriff umfasst die Flächen östlich des Schatzbogens, südlich der Wohnbebauung Moosfeld und der Birthälmer Straße, westlich der Salzmesserstraße und nördlich der Bahntrasse / Bahnlinie München – Rosenheim.

Planungsziele sind insbesondere

- die Entwicklung eines zeitgemäßen, nachhaltigen, städtebaulich qualitätsvollen und kompakten Stadtquartiers (mit ca. 1.500 Wohneinheiten) mit hoher Freiraumqualität und differenzierten Wohnformen für verschiedene Einkommensgruppen,
- die Entwicklung und Integration aller notwendigen und ergänzenden Angebote zur Versorgung mit Infrastruktur, Grundschule, Dienstleistung, Gewerbe und Einzelhandel im Planungskonzept auch für den Stadtteil,
- die Entwicklung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems für das Quartier im Zusammenspiel mit der neuen städtebaulichen Struktur und die Schaffung von differenzierten Grün- und Freiflächen mit hoher Identität, Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung und Entwicklung einer multifunktionalen Parkmeile als Teil der Parkmeile Gleispark Baumkirchen – Riemer Park entlang der Bahntrasse zwischen Leuchtenbergring im Westen und Riemer Park im Osten und als Teil eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzepts für das neue Quartier,
- die Freilegung und Einbindung bzw. Umlegung des Bachlaufs Hüllgraben in die geplante öffentliche Grünfläche bzw. Parkmeile, verursacht durch die Deutsche Bahn (DB) bzw. das Planfeststellungsverfahren Daglfinger/ Truderinger Kurve (DTK), im Konsens des Verhandlungsergebnisses zwischen DB, Eigentümerschaft und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung,

- die Schaffung von differenzierten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Quartier mit hoher Identität und Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität,
- die Entwicklung des nördlichen Truderinger Bahnhofsvorplatzes mit Optimierung der Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie der Schaffung von Park+Ride- und Bike+Ride-Anlagen und der Unterbringung neuer Bustrassen,
- Die Integration von übergeordneten Erschließungsmaßnahmen – wie schneller Radweg München-Ebersberg, Nahversorgungseinrichtungen, Schulversorgung.

Für die Umsetzung und Entwicklung des Gesamtkonzepts und des Quartiers ist die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs mit vorgeschalteter Bürger*innen-Information geplant. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrates in der o.g. Sitzung beschlossen, dass die in der Sitzungsvorlage genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen dem Wettbewerb zugrunde gelegt werden. Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt durch die private Eigentümergemeinschaft in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Über das Ergebnis des Wettbewerbs soll dem Stadtrat berichtet und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet werden.

Als nächster Verfahrensschritt steht die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs mit vorgeschalteter Bürger*innen-Information an.

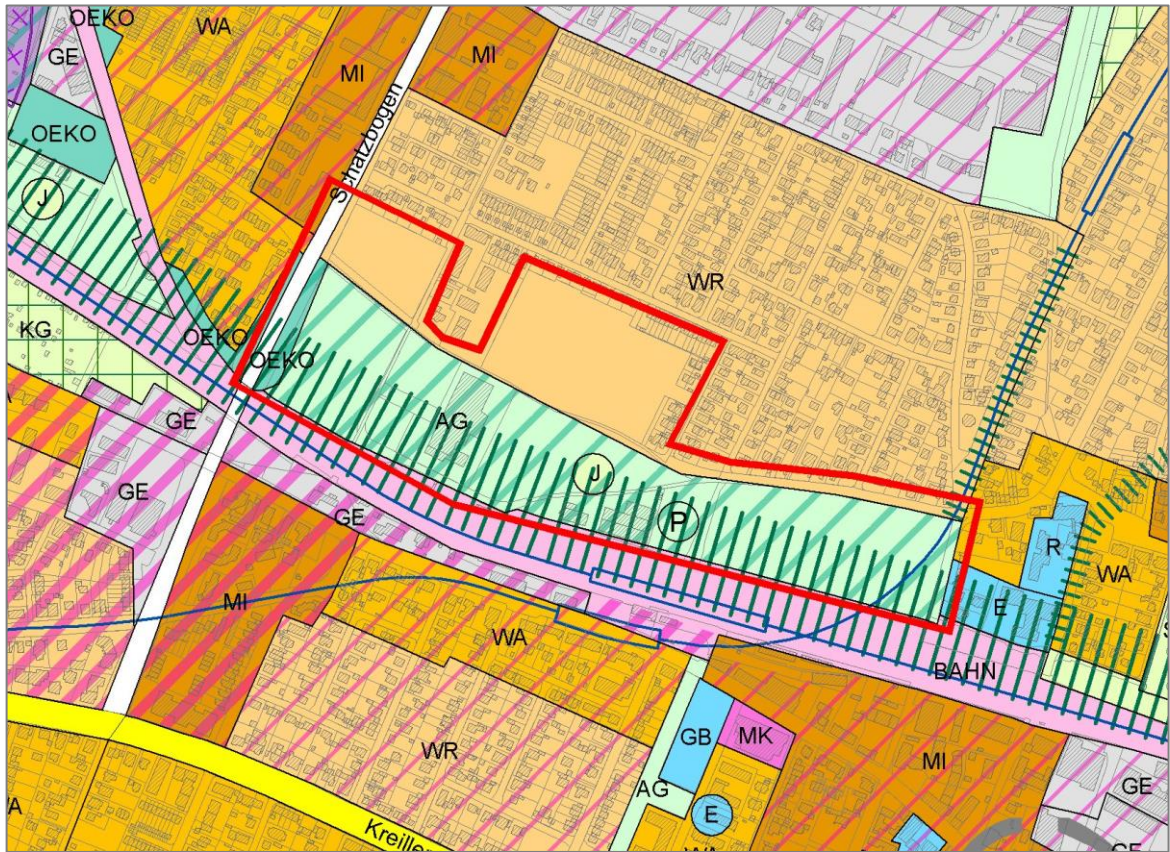
c) Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Im Umgriff des Planungsgebiets (Gesamtfläche ca. 16,35 ha) stellt der geltende FNP seit 2006 von der Bahntrasse bis zur Heltauer Straße ca. 11,2 ha Allgemeine Grünflächen (AG) dar.

Die durchgeführte Voruntersuchung, die in die o.g. Sitzungsvorlage für die Vollversammlung des Stadtrates vom 27.07.2022 einfluss, ergab, dass ca. 1.500 Wohneinheiten im Zusammenspiel mit den notwendigen Grün- und Freiflächen und der Parkmeile im Planungsgebiet planerisch qualitativ realisiert werden können. Die im Planungsgebiet noch bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sollen mit der Überplanung aufgegeben werden und ein Grünzug / Parkmeile mit ca. 4,5 ha und hinreichender Breite soll funktional und gestalterisch entwickelt und zugänglich gemacht werden. Mit der Umsetzung des Planungskonzepts wäre ein großer Teil der im geltenden FNP dargestellten AG betroffen (knapp über der Hälfte der AG).

Gemäß den Ergebnissen einer klimaökologischen Vertiefungsuntersuchung 2015 zur damals neuen Klimafunktionskarte wurde insbesondere eine Bebaubarkeit beidseitig der Heltauer Straße eröffnet. Aus fachlicher Sicht ist die Flächenvorhaltung für die Anforderungen einer Ventilationsbahn entlang der Bahnlinie auch in reduzierter Breite erfüllt. Aufbauend auf diesem Prüfergebnis wurde das mit der Voruntersuchung vorliegende planerische Gesamtkonzept im Konsens mit der DB (dem Planfeststellungsverfahren Daglfinger-Truderinger Kurve - DTK) und die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümergemeinschaft für die Herstellung der Grün- und Freiflächen in der nach Klimafunktionsprüfung ausreichenden Größe und mit Mindestanforderungen für die Umsetzung der Parkmeile entwickelt und abgestimmt.

Derzeit wird die AG überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ebenso befinden sich zwei großflächige Bestandsgewerbebetriebe mit insgesamt ca. 2,8 ha versiegelter Fläche in der AG. Für die Öffentlichkeit sind die AG-Flächen als Grün- und Freifläche im Planungsbereich derzeit kaum nutzbar.



Ausschnitt geltender FNP: © LHM



Luftbild: © LHM

d) Weiteres Vorgehen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollten die Ergebnisse der Voruntersuchung mit den o.g. Planungs- und Eckdaten und damit die grundsätzliche Zielvorgabe („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) noch einmal vertieft betrachtet werden, bevor der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt wird. Änderungen an den bisherigen Planungen und Eckdaten sind daher nicht ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird hierfür die notwendige Abstimmung mit der privaten Eigentümergemeinschaft, die Ausloberin des Wettbewerbs ist, suchen.

Der bestehende Konsens zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der privaten Eigentümerschaft und der DB (Freilegung Bach und Integration in der Parkmeile) basiert auf dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss. Eine Überprüfung für den Erhalt der AG nach FNP-Darstellung wird weiterhin unter Berücksichtigung der Ergebnisse des klimatischen Vertiefungsgutachtens, der funktionellen Anforderungen für die Entwicklung der Parkmeile und des vorliegenden planerischen Gesamtkonzepts der Voruntersuchung (Zusammenführung DB-Planfeststellung und Bebauungsplan mit Grün- und Freiflächenentwicklung / Parkmeile) erfolgen.

Der von allen Beteiligten erwirkte Konsens zum vorgenannten Gesamtkonzept mit Freilegung des Baches in der Parkmeile und Quartiersentwicklung nördlicher Bahnhofsbereich soll so weiterhin von allen mitgetragen und zielführend umgesetzt werden.

Die zeitliche Abstimmung des Bauleitplanverfahrens mit dem DB-Planfeststellungsverfahren für die DTK ist Teil des Gesamtkonzeptes.

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte das Planungsverfahren nicht eingestellt werden, denn dies würde insbesondere bedeuten, dass

- die Entwicklung des neuen Quartiers mit Grün- und Freiflächen / Parkmeile im Konsens mit der DB (Planfeststellungsverfahren / DTK) und der Eigentümerschaft voraussichtlich nicht umsetzbar wäre,
- auf die Entwicklung eines Stadtquartiers mit einer bedeutenden Anzahl an Wohneinheiten und neuen Infrastruktureinrichtungen - auch überörtlichen Einrichtungen – voraussichtlich vollständig verzichtet würde,
- keine differenzierten öffentlichen (und auch privaten) Grün- und Freiflächen im Quartier geschaffen würden (und diese Flächen auch weder aufgewertet noch in ihrer Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität gesteigert werden können); vielmehr würde es bei einer landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung bleiben, die für die Öffentlichkeit weiterhin kaum nutzbar wären,
- die funktionale und gestalterische Qualifizierung eines Teilabschnitts der Parkmeile Gleispark Baumkirchen-Riemer Park (in Privatbesitz), auch in Verbindung mit Freilegung und Einbindung (das heißt Umlegung) des Bachlaufs Hüllgraben innerhalb des Planungsumgriffs, die zu einer deutlichen Erhöhung der Aufenthaltsqualität vor Ort führen würde, voraussichtlich vorerst nicht (bzw. nicht in der geplanten Situierung in der Parkmeile) erfolgen würde,
- die Entwicklung des nördlichen Truderinger Bahnhofvorplatzes mit Optimierung des ÖPNV sowie die Umsetzung des Teilabschnitts des übergeordneten Radwegenetzes nicht weiterverfolgt werden könnte.

2.4. Bebauungsplanverfahren „Friedrichshafener Straße“

a) Anlass der Planung

Zwischen der Friedrichshafener Straße, südlich des Nahbereichszentrums „Forum Westkreuz“ und der Bahnlinie München-Mittenwald liegt an der S-Bahnstation Westkreuz das

unbebaute Flurstück Nr. 359/1, das sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befindet. Das Grundstück liegt im Umgriff eines im April 2014 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, das nach seiner Erweiterung im November 2018 „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ heißt. Für das Sanierungsgebiet wurde ein „Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept“ (ISEK) erarbeitet, das für das vorgenannte Grundstück mittelfristig die Entwicklung zu einer öffentlichen, für die Allgemeinheit nutzbaren Grünfläche vorsah.

Anfang 2016 stellte der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied einen interfraktionellen Antrag mit dem Ziel, das Grundstück für ein „Haus für Kinder“ und für ein Wohn- und Geschäftshaus, das durch eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft errichtet werden soll, zu überplanen. In der Folge wurde durch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GEWOFAG Wohnen GmbH in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die anschließende Prüfung zur finanziellen Darstellbarkeit des Projekts durch die GEWOFAG Wohnen GmbH ergab jedoch, dass die notwendigen Lärm- und Erschütterungsmaßnahmen sowie die Integration eines „Haus für Kinder“ sehr hohe Baukosten auslösen und einen gesteigerten Einsatz von Fördermitteln erfordern würden, um die Wirtschaftlichkeit des Projekts herzustellen. Im Jahr 2021 wurde der Bedarf für ein Haus für Kinder durch das Referat für Bildung und Sport aufgrund der Fertigstellung anderer Einrichtungen in der Umgebung zurückgezogen. Damit können die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit durch einen größeren Wohnungsbau auf dem Grundstück erneut geprüft werden.

b) Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat hierzu am 07.12.2022 die die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2184 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06181). Dieser umfasst das Gebiet an der Friedrichshafener Straße (nord-östlich und südwestlich) und Bahnlinie München – Mittenwald bzw. der S-Bahnlinie München – Herrsching (südöstlich). Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsziele sind insbesondere

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung mit zeitgemäßen und städtebaulich qualitätsvollen Wohnnutzungen (ca. 70 Wohneinheiten),
- die Integration und Schaffung von Angeboten für ältere Menschen (Alten- und Servicezentrum),
- die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichenden und vielfältig nutzbaren Grün-, Frei-, Dach- und Fassadenflächen im Gebiet,
- die Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen,
- die Umsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Freiraumqualität.

Als nächster Schritt ist die Beauftragung einer vertieften Machbarkeitsstudie mit Lärm- und Erschütterungsgutachten zur Findung der künftigen Baukörperkonfiguration und zur wirtschaftlichen Prüfung (=Finanzierbarkeit von gefördertem Wohnungsbau im vorliegenden Plangebiet) durch die GEWOFAG Wohnen GmbH (in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung) vorgesehen. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses soll nach der anschließenden Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB geprüft werden, ob der neu geschaffene § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus) im vorliegenden Fall Anwendung finden könnte.

c) Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Im Planungsgebiet (mit einer Gesamtfläche von ca. 0,87 ha) stellt der geltende FNP die gesamte Fläche als Allgemeine Grünfläche dar. Davon ist ein Teil als Verkehrsfläche ausgebaut (= ein Teil der Friedrichshafener Straße sowie eines Fuß- und Radweges). Das potentielle Baugrundstück (Flurstück 351/9, Gemarkung Pasing) hat eine Fläche von ca.

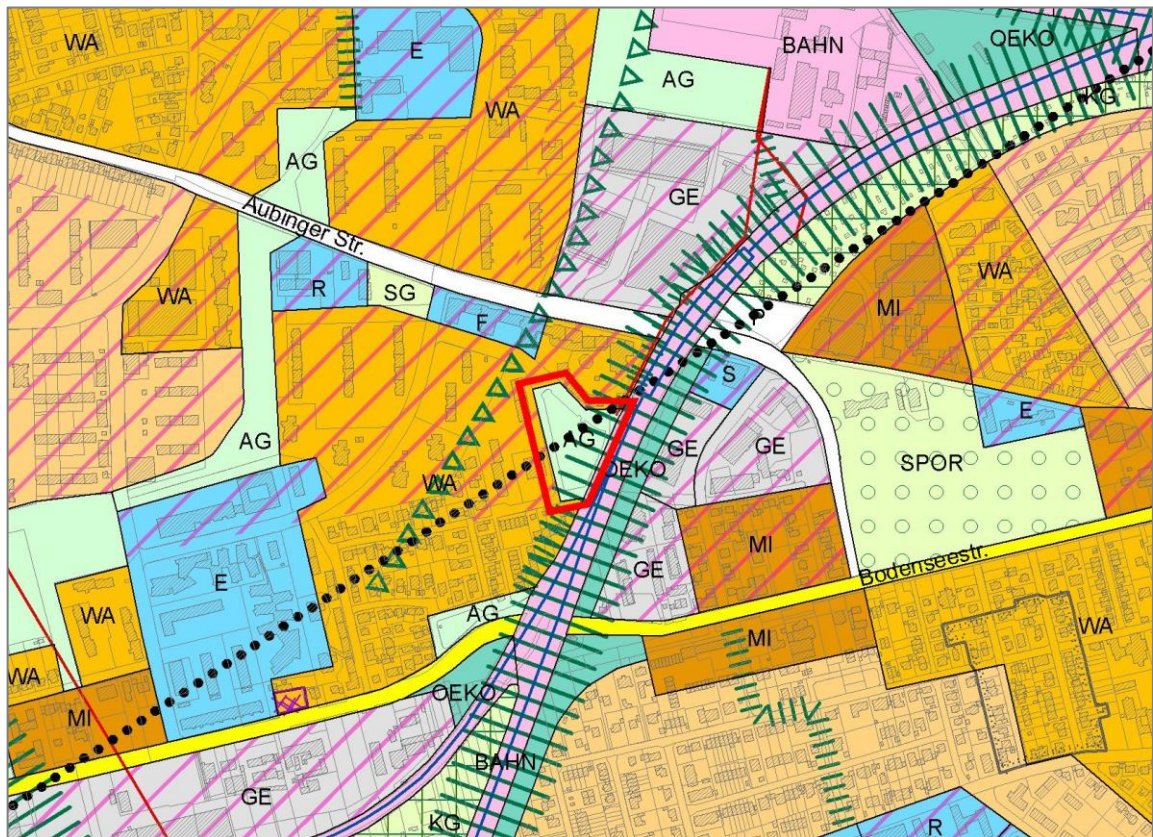
0,51 ha und besteht aus einer Grünfläche (Wiese). Entsprechend der Machbarkeitsstudie von 2016 und aktueller Entwurfskonzepte könnte auf dem Grundstück Wohnungsbau und ein Alten- und Servicezentrum entstehen. Öffentlich zugängliche Grünflächen wären in privatem Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft in einer Größenordnung von ca. 0,18 ha denkbar. Nach Schaffung der bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen soll das Baugrundstück vorbehaltlich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit im Rahmen einer In-House-Vergabe an die GEWOFAG übertragen werden.



Luftbild: © LHM



Ausschnitt Machbarkeitsstudie 2016: © HSA-Architekten München / LHM



Ausschnitt geltender FNP, Quelle: © Landeshauptstadt München

d) Weiteres Vorgehen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte das Bebauungsplanverfahren mit den anstehenden Verfahrensschritten weiter fortgeführt werden.

Eine Einstellung der Planung würde insbesondere bedeuten, dass einerseits

- auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (ca. 70 Wohneinheiten) verzichtet wird und
- kein Alten- und Servicezentrum an dieser Stelle für den Stadtbezirk entstehen würde, jedoch andererseits
- eine Aufwertung der gesamten Grünfläche entsprechend der ursprünglichen ISEK-Zielsetzung (Schaffung differenzierte öffentliche Grünfläche mit hoher Identität sowie Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität) eingeleitet werden könnte.

Bei Fortsetzung des Verfahrens wird jedoch die grundsätzliche Zielvorgabe („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen.

2.5. Projekt „Stephensonplatz“

a) Anlass der Planung

Das unmittelbar nördlich des S-Bahnhaltepunktes Perlach gelegene Gebiet um den Stephensonplatz bietet durch seine gute ÖPNV-Anbindung das Potenzial für eine städtebauliche Entwicklung. Auf dem Gelände soll insbesondere eine gewerblich betriebene Seniorenpflegeeinrichtung mit ca. bis zu 355 Betten und zugehöriger medizinischer und physiotherapeutischer Infrastruktur sowie untergeordnete gewerbliche Dienstleistungen und ein gastronomisches Angebot entstehen. Das Bahnhofsgebäude selbst soll saniert, die angrenzenden Freiflächen im Bereich des S-Bahnhofs Perlach aufgewertet und mit vielfältigen Mobilitätsangeboten versehen werden. Es ist zudem geplant, eine kleinflächige Laden- und Dienstleistungsnutzung für Reisende sowie für die Nachbarschaft im Bahnhofsgebäude zu integrieren.

b) Verfahrensstand

Die Vollversammlung des Stadtrates hat hierzu am 27.07.2022 die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Planungsziele für das Gebiet beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05909). Dieses umfasst den Bereich Stephensonplatz, Schneckestraße (südlich), Neubiberger Straße (westlich) und Unterbiberger Straße (östlich).

Planungsziele sind insbesondere

- die Schaffung einer modernen Seniorenpflegeeinrichtung (Seniorenappartements und Pflegestation) mit ca. bis zu 355 Betten mit nachhaltigen, funktionalen, ökonomischen und ökologisch sinnvollen Gebäudestrukturen,
- die Integration ergänzender medizinischer Dienstleistungseinrichtungen,
- ein zum Stephensonplatz gerichtetes und von dort aus öffentlich zugängliches Gastronomieangebot,
- die Schaffung attraktiver, lärmgeschützter und hochwertig gestalteter Freiflächen insbesondere für die Bewohner*innen der Pflegeeinrichtung, ihre Besucher*innen und Mitarbeiter*innen, die jedoch gemäß Konzept der Betreiber nicht eingezäunt werden und somit auch externen Nutzer*innen offen stehen,
- der Erhalt eines möglichst großen Teil des erhaltenswerten Baumbestands.

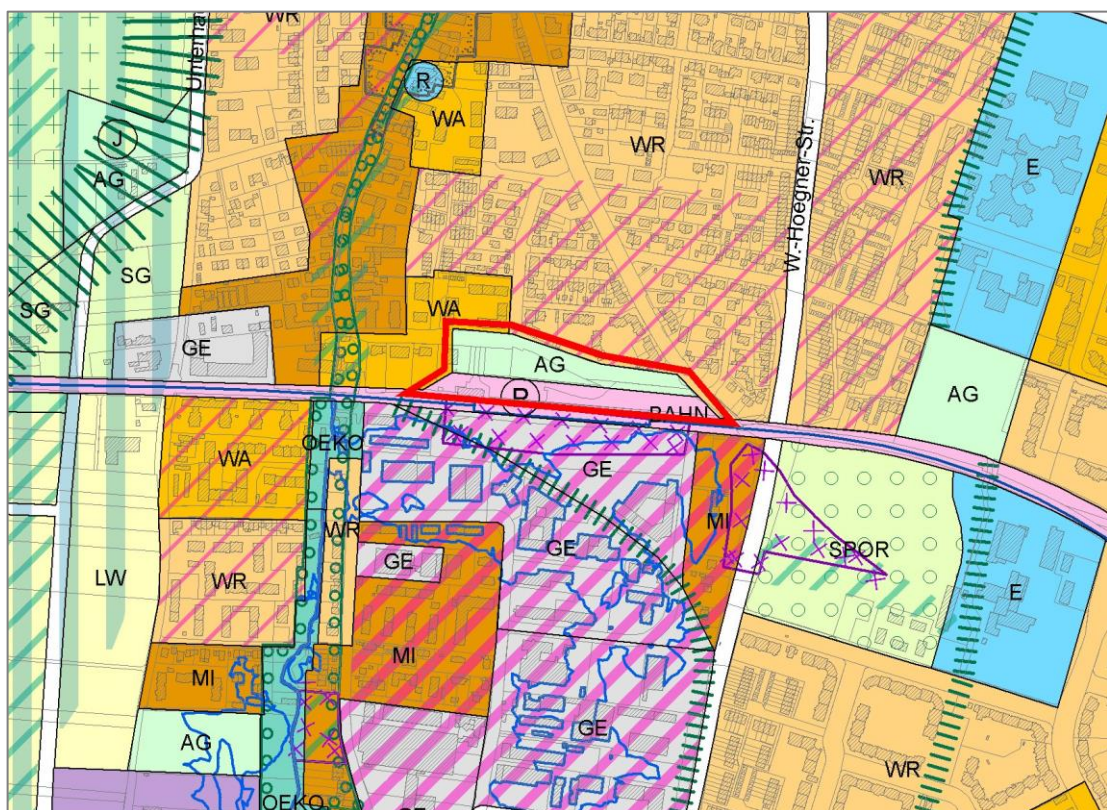
Als nächster Schritt ist die Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens zur

Findung geeigneter städtebaulicher und freiräumlicher Grundkonzepte durch die Grundstückseigentümerin (in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München) vorgesehen. Die besten zwei bis drei Konzepte sollen daraufhin vertieft bearbeitet werden. Über das Ergebnis des Gutachterverfahrens wird dem Stadtrat berichtet. Auf Grundlage dieses Ergebnisses beabsichtigt die Grundstückseigentümerin/Investorin einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu stellen. Infolge des Stadtratsbeschlusses zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde das oben beschriebene Gutachterverfahren kurzfristig trotz bereits durchgeführter Juryvorbesprechung gestoppt und die Auslobung nicht versandt.

c) Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Im Planungsgebiet (mit einer Gesamtfläche von ca. 2,3 ha) stellt der geltende FNP den nördlichen Teil und den nördlich angrenzenden Teil der Schneckestraße als Allgemeine Grünfläche dar (in Summe ca. 1,2 ha, davon entfallen auf das eigentliche Vorhaben Grundstück südlich der Schneckestraße ca. 0,52 ha). Erste Testentwürfe für das Gebiet zeigen, dass die geplanten Einrichtungen auch Teile der Allgemeinen Grünflächen in Anspruch nehmen würden, jedoch die Möglichkeit besteht, einen Teil der Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten.

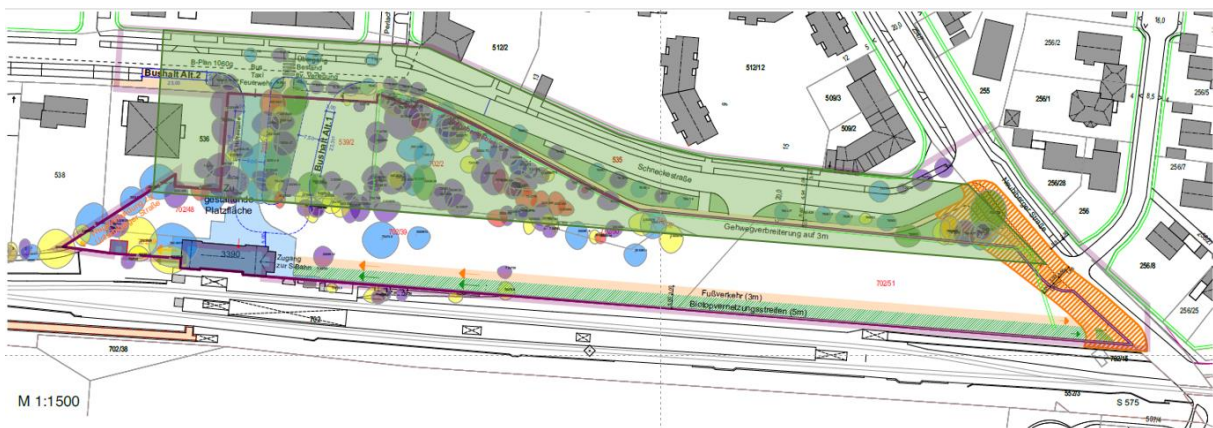
Aktuell liegen diese Flächen brach, sind teilweise eingezäunt, aber weder angelegt noch gepflegt (und daher ohne Aufenthaltsqualität). Sie sind nicht öffentlich zugänglich und durch die angrenzende Bahnfläche lärmbelastet.



Ausschnitt geltender FNP: © LHM



Luftbild mit Umgriff: © LHM



Stephensonplatz

Informationsplan
Datum: 22.02.2023

Baumerhalt (ab 40 cm Stammumfang
aus Baumbewertung von TreeConsult
März 2021)

Kategorie
■ sehr erhaltenswert
■ erhaltenswert
■ eingeschränkt erhaltenswert
■ wenig erhaltenswert
■ nicht erhaltenswert

In die Neugestaltung des Stephensonplatzes sollen folgende Funktionen aufgenommen werden:

- Bushaltestelle im Westen und eine der Alternativen 1 oder 2 (bevorzugt wird Alt.1)
- 2 PKW-Stellplätze für die DB in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsgelände
- Behindertengerechte Kfz-Stellplätze vom barrierefreien S-Bahn Zugang gut erreichbar
- Taxihalteteil
- 150 Fahrradstellplätze und 15 Bike-Sharing Plätze
- Carsharing vom S-Bahn Zugang gut erreichbar
- In der südöstlichen Ecke des Vorhabengebietes 15 Fahrradstellplätze
- Kiss & Ride (Schneckestraße)

- Bahnanlagenfläche, noch nicht entwidmet
- Flächenfreihaltung für Rampenanlage zur Unterführung und Fußwegerschließung zur S-Bahn
- geplante Busschleife mit Bushaltestellen
- Derzeitige Straßenbegrenzungslinie
- Eigentumsgrenze Vorhabengebiet
- Umgriff Gutachterverfahren
- Angrenzender Bebauungsplan (1060g)

bgs m Architekten Stadtplaner

Überlagerung AG-Fläche aus dem FNP (grüne, halbttransparente Fläche) mit Informationsplan aus der Auslobung des Gutachterverfahrens, Informationsplan: © bgs m / LHM, Überlagerung: © LHM

d) Weiteres Vorgehen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte das Projekt mit den anstehenden Verfahrensschritten (=Start bzw. Fortsetzung des konkurrierenden Gutachterverfahrens) weiter fortgeführt werden.

Eine Einstellung des Projekts würde insbesondere bedeuten, dass

- die Errichtung der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung mit bis zu 355 Betten (trotz dessen dringenden Bedarfs, zudem an einem sehr gut erschlossenen Standort)

- nicht verwirklicht werden könnte,
- die Aufwertung des Stephensonplatzes und die Ansiedlung belebender Nutzungen unterlassen wird und
- die Aufwertung bzw. Schaffung von besser nutzbaren und auch öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen unterbliebe.

Bei Fortsetzung des Projekts wird jedoch die grundsätzliche Zielvorgabe („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung eines Bebauungsplans aufgenommen.

2.6. Projekt „Trambetriebshof Fröttmaning der Stadtwerke München“

a) Anlass der Planung

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 03.03.2021 im Rahmen des „Zwischenberichts zum Nahverkehrsplan“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) einen umfangreichen Ausbau des Schienennetzes beschlossen. Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist jedoch u.a. nur möglich, wenn für die dazu notwendige Ausweitung des Fuhrparks von U-Bahn, Tram und Bus Flächen für deren dauerhafte Abstellung und Werkstätten bereitgestellt werden. Daher wurde das Mobilitätsreferat (in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kommunalreferat und den Stadtwerken München GmbH) in der o.g. Sitzung des Stadtrates beauftragt, einen Grundsatzbeschluss zum Thema „Abstellanlagen und dauerhafte Betriebshöfe für U-Bahn, Tram Bus der SWM / MVG“ einzubringen.

b) Verfahrensstand

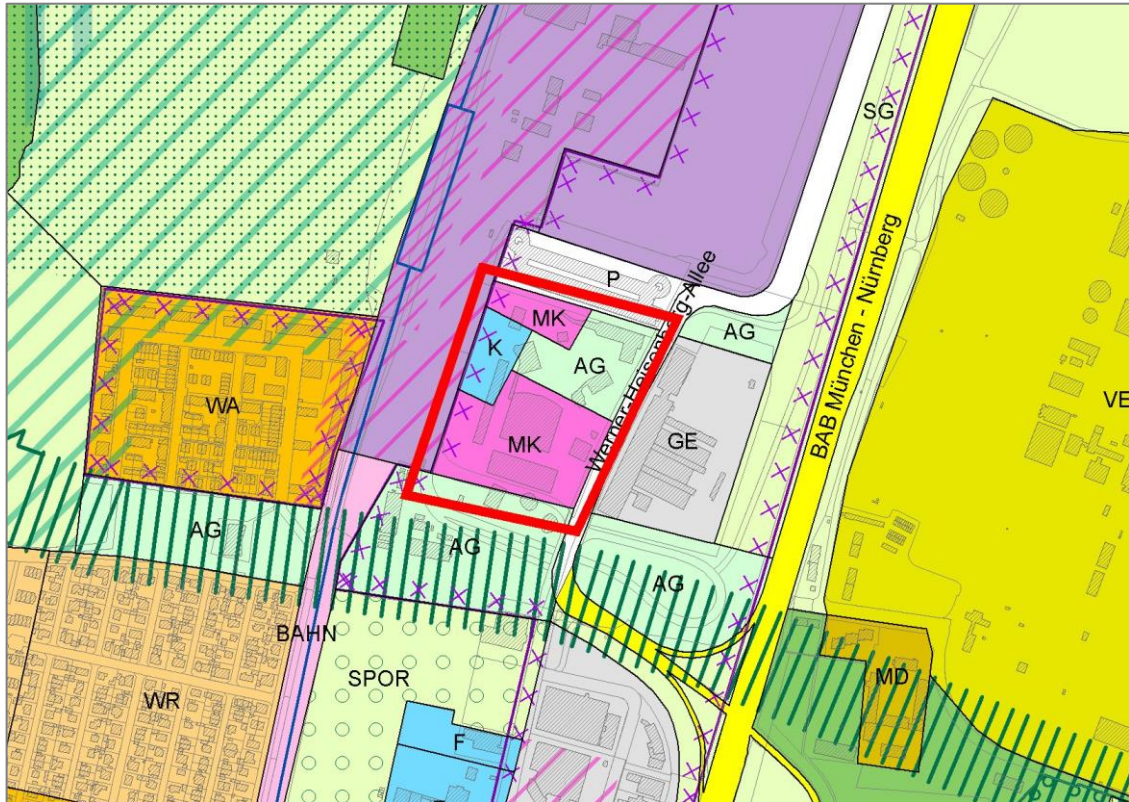
Diesem Auftrag kam das Mobilitätsreferat nach und legte der Vollversammlung des Stadtrats am 27.07.2022 einen entsprechenden Grundsatzbeschluss vor (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06185). Darin wurde als potenzieller Betriebshofstandort (insbesondere für einen potenziellen Trambetriebshof) ein städtisches Grundstück an der Maria-Goepfert-Mayer-Straße (in Fröttmaning) vorgestellt, auf dem unter verkehrlichen Aspekten die Einrichtung eines Tram-, Bus- oder Hybridbetriebshofes (Bus+Tram) grundsätzlich möglich wäre. Die Stadtwerke München wurden daher beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Mobilitätsreferat für den Standort Maria-Goepfert-Mayer-Straße eine städtebauliche, landschaftsplanerische und klimaökologische sowie verkehrliche und bauliche Machbarkeitsstudie durchzuführen (bzw. eine entsprechende Voruntersuchung auszuschreiben). In diesem Rahmen sollte auch die Art des Betriebshofes geklärt und geprüft werden, ob bzw. wie zusätzliche städtische Bedarfe in Form hybrider Nutzungen (z.B. Kultur-, Sport- und Freizeitnutzungen) an dem Standort ergänzend untergebracht werden können. Auch die Nutzung durch Mini-München ist zu prüfen. Nach Abschluss der Voruntersuchung und einer entsprechenden Bekanntgabe im Stadtrat soll – sofern die Voruntersuchung positiv ausfällt – das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1518a und ggf. des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1906 - Allianz Arena) in den Stadtrat als Grundlage für die Baurechtsschaffung und die Durchführung eines notwendigen Planfeststellungsverfahrens einbringen.

Derzeit wird die Ausschreibung der o.g. Machbarkeitsstudie durch die Stadtwerke München in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorbereitet.

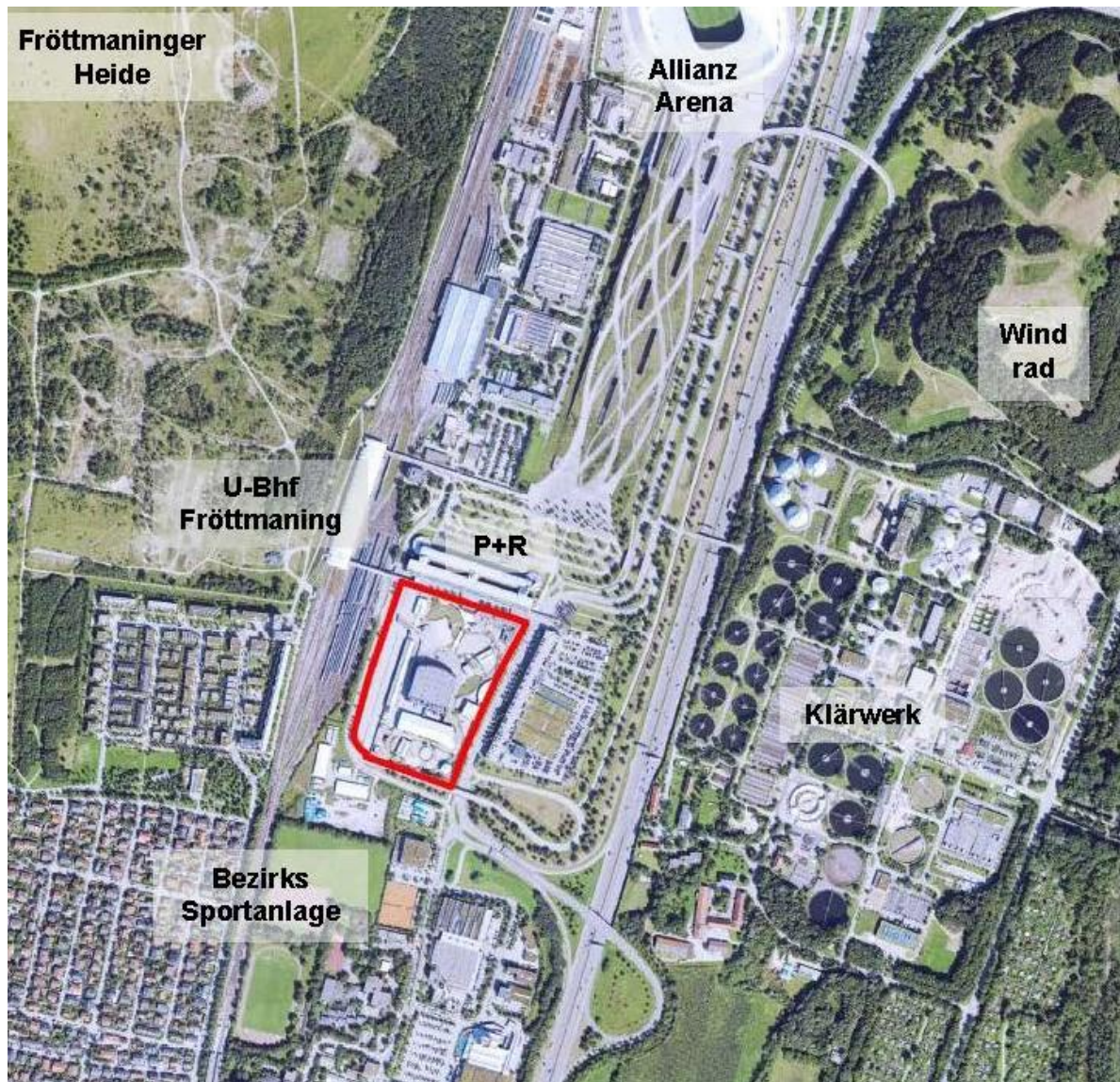
c) Betroffenheit durch die Zielvorgabe des Bürgerbegehrens

Der geltende FNP stellt im südlichen und nordöstlichen Bereich des städtischen Grundstücks an der Maria-Goeppert-Mayer-Straße (das eine Gesamtfläche von ca. 5,4 ha aufweist) Allgemeine Grünflächen (in Summe ca. 2,1 ha) dar. Nach derzeitigem Kenntnisstand würde bei einer Realisierung des Projektes in Form eines ebenerdigen Betriebshofes voraussichtlich ein Großteil der Grundstücksflächen für den Betriebshof beansprucht werden, dies beträfe auch die vorgenannten Allgemeinen Grünflächen.

Aktuell ist das Grundstück als Standort für eine kulturelle Einrichtung verpachtet. Der Pachtvertrag läuft jedoch höchstens bis zum Jahr 2028.



Ausschnitt geltender FNP – ohne Maßstab: © LHM



Ausschnitt Luftbild – ohne Maßstab: © LHM

d) Weiteres Vorgehen

Nach Auffassung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sollte das Projekt mit den anstehenden Verfahrensschritten (=Ausschreibung der o.g. Machbarkeitsstudie) weiter fortgeführt werden.

Eine Einstellung des Projekts würde insbesondere bedeuten, dass

- das einzige Grundstück stadtweit, das als Ergebnis einer intensiven Standortsuche in absehbarer Zeit (bis Mitte der 2030iger Jahre) für einen Trambetriebshof genutzt werden könnte, nicht mehr zur Verfügung steht,
- die Chance auf Errichtung eines Trambetriebshofes in Kombination mit hybriden städtischen Bedarfen vertan wird; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die ergänzende Unterbringung dringender Bedarfe an Sport-, Freizeit- und Aktionsangeboten insbesondere für Kinder und Jugendliche an einem sehr gut erschlossenen, hinsichtlich Lärmemissionen unproblematischen Standort erfolgen würde (und damit einhergehend eine Aufwertung des Standortes mit vielfältig nutzbaren Freiflächen mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten verbunden wäre).

Bei Fortsetzung des Projekts wird jedoch die grundsätzliche Zielvorgabe („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Fazit und Ausblick

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung spricht sich in den oben genannten Verfahren dafür aus, die Planungsprozesse grundsätzlich weiterzuführen und nicht wegen des Bürgerbegehrens völlig einzustellen. In allen Bebauungsplanverfahren bzw. Projekten würde die Zielvorgabe des übernommenen Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ im Rahmen der Abwägung in den anstehenden Verfahrensschritten aufgenommen werden. Das bedeutet, dass sich der Stadtrat in jedem Einzelfall damit abwägungsfehlerfrei auseinandersetzen muss, ob und inwieweit die Ziele des Bürgerbegehrens verwirklicht werden können bzw. welche konfligierenden Ziele dagegenstünden. Dazu gehört auch, dass eine Alternativenprüfung durchzuführen ist. Dies gilt, solange die Übernahme des Bürgerbegehrens Bestand hat.

Im Verfahren Heltauer Str. sollen die derzeitigen Planungen nochmals vor Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs mit Blick auf das Bürgerbegehren vertieft geprüft werden.

Es gibt Verfahren, in denen (geringe) Flächenanteile der im FNP dargestellten Allgemeinen Grünflächen (des Standes FNP von Ende 2016) entfallen, in der Summe nach der Überplanung aber voraussichtlich mehr Grünflächen in den entsprechenden Bebauungsplänen festgesetzt wären. Auch die Qualität und aktuelle Nutzung der bestehenden Allgemeinen Grünfläche sollte betrachtet werden, z.B. wenn diese derzeit für die Öffentlichkeit weder nutz- noch erlebbar sind.

All dies spricht dafür, den Planungsprozess jeweils fortzuführen, um sich in seinem Rahmen mit den Zielen des Bürgerbegehrens fachlich auseinanderzusetzen.

Dabei ist zu beachten, dass ein direkter quantitativer Vergleich von Allgemeinen Grünflächen im FNP und Grün- und Freiflächen im Bebauungsplan (und hier insbesondere in Bezug auf die herangezogenen Orientierungswerte zur Grünflächenversorgung) nicht möglich ist: Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäblichkeit liegen zwei verschiedene Berechnungsansätze zugrunde, die bei der Betrachtung der Einschlägigkeit für das Bürgerbegehrens nicht vermischt werden dürfen: Bei einer AG im FNP handelt es sich um eine Brutto-Freifläche (z. B. inkl. verlärmter Bereiche, Platz- und Wegeflächen). Grün- und Freiflächen in Bebauungsplänen sind Nettoflächen, die für die Bilanzierung als Erholungsflächen fungieren und strengeren Standards unterliegen, d.h. verlärmte Bereiche, Freischankflächen, teilweise Erschließungsflächen werden nicht eingerechnet (siehe hierzu auch den Beschluss des Stadtrats Nr. 20-26 / V 04273 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.02.2023 „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“).

Um die beiden Planungsstände vergleichen zu können, muss hier im Bebauungsplan für die vergleichende Betrachtung zum Bürgerbegehren ausnahmsweise für die Freiflächen auch die Bruttofläche angesetzt werden, auch wenn diese so nicht in die Freiflächenbilanzierung zum Bebauungsplan einfließen werden. Auch wenn ausreichend Freiflächen im Bebauungsplan nachgewiesen werden, kann es bei Änderung des FNP im Parallelverfahren wiederum zu einer Reduktion der dargestellten AG kommen, da auch kleinteilige Strukturen in die Freiflächenbilanz des Bebauungsplanes einfließen können, die nicht im FNP dargestellt werden können. Eine reine quantitative Gegenüberstellung der Flächen ist demnach fachlich nicht sinnvoll, sondern es bedarf grundsätzlich einer differenzierten Einzelfallbetrachtung.

Abgesehen davon ist zu betonen, dass die Stadt das Ziel einer hochwertigen Freiraumkulisse mit verschiedenen Aktivitäten nachdrücklich verfolgt. Die aktuell laufenden Prozesse, Planungen und Projekte zur Stärkung des übergeordnet bedeutsamen Netzes an Grün- und Freiräumen im Stadtgebiet werden genutzt, um die Parkmeilen und Freiraumachsen planerisch weiterzuentwickeln, zu vernetzen und auszubauen, vgl. dazu den Grundsatzbeschluss „Konzeption zur langfristigen Freiraum Entwicklung Freiraum M 2030“ (Nr. 14-20 / V 04142, VV vom 16.12.2005) und die darauf aufbauenden Beschlüsse zur Konkretisierung und zur Umsetzung konkreter Schlüsselprojekte (z.B. die aktuell laufenden Masterplanungen für die Parkmeilen oder das Freiraumquartierskonzept für die Innenstadt). Zu nennen ist in diesem Zusammenhang ferner der Stadtratsbeschluss „Freiraumsicherung in

der Stadtentwicklung - Flächeninanspruchnahme steuern, Versiegelung minimieren“ (Nr. 20-26 / V 04466, VV vom 23.02.2022). Im Prozess zur Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN wird derzeit die Leitlinie Freiraum erstellt, die in der 2. Jahreshälfte 2023 in die allgemeine Öffentlichkeitsbeteiligung gehen wird. Erste Ergebnisse sollen etwa Anfang 2024 dem Stadtrat vorgelegt werden. Diese referatsübergreifende Strategie definiert fünf Handlungsfelder und hat zum Ziel, Handlungserfordernisse, Ziele, Chancen und Synergien, Hemmnisse und Zielkonflikte, Strategien und Maßnahmen sowie Leitprojekte der Freiraumentwicklung zu definieren. Sie korrespondiert inhaltlich auch mit dem Stadtentwicklungsplan STEP 2040, in dem das Themenfeld „Freiraum“ an prominenter Stelle eingebunden ist. Daneben steht die parallele Erstellung einer „Differenzierten Flächenkulisse“ maßgeblich zu erhaltender und zu entwickelnder Freiräume in München insbesondere auch in Verbindung mit Fachinformationen aus dem Referat für Klima- und Umweltschutz (Flächenkulisse Biodiversität und Klimafunktionskarte). Zudem soll ein „Kriterien- und Regelwerk“ für den Verwaltungsvollzug entstehen, mit Blick auf Planungs-/ Baumaßnahmen in freiraumplanerisch und naturschutzfachlich sensiblen Bereichen gemäß o.g. Freiraumkulisse mit Regelungen zur Vermeidung, Kompensation, etc.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Stadtrat Paul Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA II, Herrn Stadtrat Müller, der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA I, Frau Stadträtin Kainz, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA III, Herrn Stadtrat Höpner sowie dem Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung III, Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Einer Fortführung der Bauleitplanverfahren „Wohnen an der Parkmeile Neuaubing“ „5. Bauabschnitt Messestadt Riem“ und „Friedrichshafener Straße“ sowie der Projekte „Stephensonplatz“ und „Trambahnbetriebshof Fröttmaning der Stadtwerke München“ wird zugestimmt. Die grundsätzliche Zielvorgabe der durch den Stadtrat übernommenen Forderung des Bürgerbegehrens („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) wird in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans aufgenommen.
2. Die derzeitigen Planungen und Eckdaten für das Bauleitplanverfahren „Heltauer Straße“ werden nochmals vertieft und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Zielvorgabe der durch den Stadtrat übernommenen Forderung des Bürgerbegehrens („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“) betrachtet werden, bevor der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt wird. Änderungen an den bisherigen Planungen und Eckdaten sind daher nicht ausgeschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird hierfür die notwendige Abstimmung mit der privaten Eigentümergemeinschaft, die Ausloberin des Wettbewerbs ist, suchen.
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 den Bezirksausschuss 1 bis 25
3. An das Baureferat
4. An das Direktorium - Rechtsabteilung
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/11
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3