

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -
Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender
Dr. Ludwig Weidinger**

Geschäftsstelle:
Meindlstr. 14, 81373 München
Telefon: (089) 233-33883
Telefax: (089) 233-989-33885
E-Mail: ba19@muenchen.de

München, 12.07.2023

Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zur Beschlussvorlage

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx
Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 303b, 922, 1272)
- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

Zusammenfassung

Der Bezirksausschuss begrüßt eine Umplanung des Planungsgeländes. Es bietet sich die Chance aus einem unzugänglichen, hochgradig versiegelten und in die Jahre gekommenen Gewerbegebiet ein einladendes Quartier mit guter Grünausstattung, neuen Wegebeziehungen und damit besserer Anbindung an den ÖPNV sowie attraktiven Mix aus Wohnungen und Arbeitsplätzen, mit hoher Energieeffizienz zu entwickeln.

Der Bezirksausschuss fordert:

- beim Nutzungsmix wesentlich mehr Wohnflächen und GE-A Flächen zu Lasten der Büroflächen entsprechend den bisherigen Nutzererfordernissen zu realisieren
- eine Zustimmung zum Bebauungsplan vom zwingend notwendigen barrierefreien Ausbau des U-Bahnhofs Obersendling mittels eines Aufzugs vom Bahnsteig an die Oberfläche abhängig zu machen
- zu erläutern, inwieweit fehlende Grundschulkapazitäten dringend notwendigen Wohnungsbau offensichtlich verhindern
- die Windverhältnisse kritisch zu überprüfen

Der Bezirksausschuss lehnt die Höhenentwicklung von Hochhäusern über das in der Hochhausstudie vorgesehene Maß ab.

Der Bezirksausschuss begrüßt:

- die Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung des Planungsgebietes
- die angestrebte Nachhaltigkeit und Dachbegrünung
- die neuen Querungsmöglichkeiten des Planungsgebietes

Städtebau

Höhe

Da in dem Gebiet die höchsten Hochhäuser in unserem Stadtbezirk zwischen Isar und Bahnlinie geplant sind, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Dies erfordert eine besondere Verantwortung und die Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Die vorwiegend mit Büronutzung geplanten drei Hochhäuser mit Höhen von 74,5m, 67,5m und 60,5m überschreiten die vorgesehenen Maximalhöhen für die hier vorgegebene dritte Kategorie der Hochhausstudie deutlich. Diese Hochhäuser mit den genannten Höhen werden vom BA 19 abgelehnt. Sowohl die Höhe als auch die Situierung der Hochhäuser bedürfen einer eingehenden Überprüfung.

Der Stadtratsbeschluss, dass nur noch Hochhäuser mit gemischter Wohn- und Büronutzung neu genehmigt werden, muss angewendet werden.

Es ist zu überprüfen, ob die Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung im August-Zeune-Weg eingehalten werden. Aus Gründen der Rücksichtnahme dürfen hier nicht die reduzierten Gewerbe-Abstandsflächen zur Anwendung kommen. Insbesondere in den Wintermonaten könnten die Verschattungseffekte, der wie ein Riegel erscheinenden Hochhäuser für diese Wohnbebauung erhebliche Einbußen in der Wohnqualität bedeuten.

Dichte

Mit der geplanten Geschossfläche von 152.200 m² zusammen mit der bereits genehmigten Fläche von 26.756 m² (M-Plaza) im südöstlichen Bereich ergibt sich mit insgesamt 178.956 m² eine Dichte, die in der näheren Umgebung keine Entsprechung findet. Die genaue GFZ sollte im Aufstellungsbeschluss erwähnt werden.

Nutzungen

Nutzungsmix

Es ist unverständlich, dass aufgrund offensichtlich immer noch fehlender Kapazitäten in Grundschulen das ursprüngliche Konzept des Investors aus dem Jahre 2018, mit dem Ziel der Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet mit ca. 125.000 m² Wohnfläche nicht realisiert werden kann und damit dringend benötigter Wohnraum verhindert wird.

Es sollte überprüft werden, ob der Flächenmix zugunsten von dringend benötigten Wohnungen und GE-A (produzierendes Gewerbe) verändert werden kann.

Der Bezirksausschuss 19 fordert durch eine entsprechende Verringerung der Gewerbeflächen (GE-B) oder der Sonderwohnformen soweit möglich klassisches Wohnen zu realisieren. Zu beachten ist, dass Konflikte mit den anderen Nutzungen ausgeschlossen sind, keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, die Qualitätsmerkmale der Hochhausstudie berücksichtigt werden und genügend nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen. Dauerhaft günstiger Wohnraum muss als Ziel des Bebauungsplanes genannt werden und ein relevanter Anteil an Wohnungsbau festgesetzt werden.

Zumindest für die 34.700 m² Wohnfläche für die die Grundschulversorgung ab 2028 sichergestellt ist, muss dies im Eckdatenbeschluss festgelegt werden. In diesem Punkt soll der Stadtrat von seiner Planungshoheit Gebrauch machen.

Im derzeit realisierten Bestand von 70.800 m² befinden sich auch erhebliche Flächen für produzierendes Gewerbe, die im Entwurf auf eine Geschossfläche von 2.600m² reduziert werden. Da es in München für produzierendes Gewerbe immer schwerer wird Flächen zu finden, ist diese Reduzierung auch im Hinblick auf die bestehenden Gewerbe-Mietverhältnisse kritisch zu sehen.

Eine weitere Hotelnutzung in diesem Teil von Obersendling lehnt der BA 19 ab. Mit der Nutzungsart "Studentenwohnen" ist der BA 19 einverstanden.

Erdgeschoss

Auch der in den Erdgeschossen vorgesehene Nutzungsmix mit kleinteiligem Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs ist positiv hervorzuheben. Die angekündigte Ansiedlung eines Einzelhandel-Vollsortimenters ist allein schon aus Sicht der aktuellen Anwohner*innen zu begrüßen.

Bestandsmieter*innen

Solange dies von der endgültig festgelegten Art der Nutzung her möglich ist, sollte den angestammten Mieter*innen die Möglichkeit zum Verbleib im Planungsumgriff gewährt werden, solange die Mieter*innen dies wollen. Dies gilt aus Sicht des Bezirksausschusses insbesondere für die private Kinderbetreuung Silizius e.V. Der Verein hat seit vielen Jahren durch seine Arbeit für eine Steigerung des im Stadtbezirksteil Thalkirchen leider immer noch defizitären Kita-Angebots gesorgt. Deshalb sollten gemeinsam mit Eigentümer, Vereinsvertreter*innen und den betroffenen Referaten der Landeshauptstadt Lösungen für den Verbleib des Vereins im Planungsumgriff gefunden werden. Dafür ist natürlich ein entsprechendes Freiflächenangebot unerlässlich. Da die Versorgung von Kita-Plätzen in Thalkirchen auch nach der Realisierung der in der Stadtratsvorlage geplanten zusätzlichen städtischen Angebote defizitär sein wird, könnte die Arbeit des Vereins weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Angebotsdeckung leisten.

Der Bezirksausschuss bittet um Auskunft, wie dieser Bestandschutz abgesichert werden kann und wie dies im Falle der Befreiungen bei „M-Plaza“ (vgl. Seite 15) zugunsten eines Bestandsmieters erfolgt ist.

SOBON

Die Förderquote der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN 2021) sollte soweit rechtlich möglich auch für die beantragten Sonderwohnformen gelten.

Mobilität

Barrierefreier Ausbau U-Bahnhof Obersendling

Der Bezirksausschuss erneuert seine seit langem und wiederholt gestellte Forderung nach einem barrierefreien Zugang (Aufzug) zum Bahnsteig des U-Bahnhofs Obersendling mit Nachdruck und stimmt dem Aufstellungsbeschluss nur unter der Bedingung zu, dass diese Forderung verbindlich festgeschrieben wird und zu Anfang der Bauphase realisiert wird. Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass dies wohl die allerletzte Chance ist jemals einen barrierefreien Zugang an diesem U-Bahnhof zu realisieren. Seit Jahrzehnten hat der Bezirksausschuss immer wieder auf die für mobilitätseingeschränkte Personen absolut unzumutbare Situation an der U-Bahn-Station Obersendling hingewiesen und Abhilfe in Form eines Aufzugs gefordert. Der Ausgang Richtung Baierbrunner Straße kann zwar über zwei Rolltreppen erreicht werden; für Personen, die auf Rollstühle angewiesen sind und nicht über ein ausgewiesenes akrobatisches Geschick verfügen, bleibt dieser Ausgang aber genauso unerreichbar wie die nur über zwei Treppensteige Richtung Norden und Süden angeschlossene Fußwegverbindung zwischen Planungsgebiet und S-Bahnstrecke, die ein wichtiger Zubringer zum S-Bahnhof Siemenswerke ist. Richtung Tölzer Straße führt der Weg ausschließlich über zwei steile und lange Rampen, eine im Inneren des

Bauwerks, eine außerhalb. Schon für Personen mit leichten Fußverletzungen und viele Senior*innen wird der Nachhauseweg nahezu unerträglich. Auch hier haben unmotorisierte Rollstuhlfahrer*innen keine Chance diese doppelte Hürde zu überwinden, es sei denn, sie nutzen ihren Rollstuhl auch zu Leistungssportzwecken und sind entsprechend durchtrainiert. Die MVG hat seit Jahrzehnten die unerträgliche Situation mit Verweis auf den vorherigen Eigentümer und die zum Zeitpunkt des Baus der U-Bahnstation rechtsgültige Bauweise der Anlage gebilligt. Der Bezirksausschuss bestreitet nicht, dass die U-Bahn-Haltestelle gemäß den rechtlichen Gegebenheiten der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. Faktisch kann dieser Bahnhof aber nicht als nur annähernd barrierefrei bewertet werden. Die mit Verweis auf die beiden Rampen angeblich barrierefreie Ausweisung auf den Informationsseiten der MVG hat mit der Realität nichts zu tun. Faktisch ist insbesondere der östliche Teil Richtung Tölzer Straße für viele Menschen unerreichbar oder nur unter großen körperlichen Anstrengungen zu erklimmen. Gerade da nun u.a. Seniorenwohnen und eine neue Kindertagesstätte in nächster Nähe zur U-Bahn-Station geplant sind, darf der Ist-Zustand keinesfalls länger von der MVG toleriert werden. Hinzu kommt die Problematik, dass manche Leute zwar einen der Ausgänge bewältigen können, aber einen Zielort auf der anderen Seite der S-Bahn-Strecke haben. Diese müssen lange Umwege über die Boschetsrieder Straße oder die Rupert-Mayer-Straße hinnehmen, wobei zusätzliche Höhenunterschiede durch die jeweiligen Unterführungen bewältigt werden müssen. Auch für die Mitarbeiter*innen des Abfallwirtschaftsbetriebs scheint die jetzige Situation untragbar, da sie gezwungen sind, die Abfallentsorgung mittels schwerer Sammelbehälter über die beiden Rampen durchzuführen. Der BA 19 fordert die Landeshauptstadt auf, zu überprüfen, ob dies arbeitsrechtlich verantwortlich ist und bittet um entsprechende Stellungnahme des AWM im Zusammenhang mit dieser Stadtratsvorlage. Durch die Überplanung des Gebiets entsteht die Jahrhundertchance, diese hier aufgezählten Makel, zumindest für die Ausgänge Richtung Tölzer Straße, endgültig zu beseitigen. Hier darf es im Sinne der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft keine Kompromisse geben. Zumindest ein Aufzug vom Bahnsteig zur Oberfläche ist unabdingbar.

ÖPNV

Auf die Wegeverbindung zwischen U-Bahn-Station Obersendling und S-Bahn-Station Siemenswerke sollte bei allen Planungen Rücksicht genommen werden. Gerade in diesem Bereich sind die Windverhältnisse wohl sehr kritisch.

Der Bezirksausschuss 19 erinnert an die chronische Überlastung der U-Bahnlinie 3, die in jedem größeren Bebauungsplan als Lösung der Verkehrsprobleme erwähnt wird.

MIV

Das Vorhaben bietet zudem die Möglichkeit, für die gesamte Tölzer Straße eine Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 einzurichten. Die neu geplante Kindertageseinrichtung am August-Zeune-Weg, sowie die Seniorensonderwohnformen sollten dafür Argument genug sein. Dies würde auch für mehr Sicherheit auf der Radverkehrshauptroute sorgen und den motorisierten Schleichverkehr weiter minimieren.

Umwelt

Freiflächengestaltung - Durchwegung

Der BA 19 unterstützt ausdrücklich das Ansinnen des Eigentümers die oberirdische Grundfläche der zukünftigen Gebäude um ein Drittel im Vergleich zum Bestand zu verringern und die bestehenden Grün- und Freiflächen um das Viereinhalbfache auf über 30.000 m² zu vergrößern.

Es ist auf einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes, insbesondere an den Rändern des Planungsumgriffs zu achten. Ziel muss eine deutlich positive Baumbilanz sein.

Die angekündigte Öffnung und Durchwegung der Grundstücke für die Öffentlichkeit wird befürwortet und ist vertraglich zu sichern.

Wind

In der Vorlage wird die Durchlässigkeit für Luftströme in Ost-West-Richtung dargelegt und positiv bewertet. Aber auch die Nord-Süd-Richtung ist für das Stadtklima von großer Bedeutung.

Lärmemissionen

Wie schon in der Entwurfsfassung auf Seite 33/34 vermerkt, können im weiteren Verfahren keine Überschreitungen der Lärmemissionen auf das Allgemeine Wohngebiet im Osten und im Norden hingenommen werden. Im weiteren Verfahren muss die Einhaltung der Lärmgrenzwerte für die umliegenden Wohngebiete eingehalten werden.

Nachhaltigkeit

Gebäude verbrauchen nicht nur einen hohen Anteil natürlicher Ressourcen, sondern verursachen auch fast 40 % der weltweiten CO²-Emissionen. Es ist sehr zu begrüßen, dass auf dem Planungsgebiet nach derzeit höchsten Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen gebaut werden soll.

Die Holzhybridbauweise wird begrüßt.

Ferner sollen die Prinzipien der Schwammstadt Anwendung finden.

gez.

Dr. Ludwig Weidinger
Vorsitzender