

Telefon: 233 – 22503
24508
21057
Telefax: 233 – 24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/41 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1746a Neuherbergstraße (beiderseits), Rockefellerstraße (nordöstlich), (Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 1426)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 11 Milbertshofen - Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10467

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1:5.000
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 Milbertshofen - Am Hart vom 28.07.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

1. Anlass der Planung

Bereits am 09.12.1992 hatte der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1746 für den Bereich der bundeseigenen ehemaligen Siedlung der amerikanischen Streitkräfte an der Neuherberg-/Rockefellerstraße beschlossen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) möchte für diese Wohnsiedlung Baurecht für eine bauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes sowie der bestehenden Siedlungsstrukturen entwickeln.

Die Siedlung „München Nord“ ist, neben dem Areal „Am Perlacher Forst“, Teil der Wohnraumoffensive des Bundes, mit der der dringend benötigte Wohnraum für Bundesbedienstete geschaffen werden soll. Insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen und Großstädten mit angespannter Wohnungsmarktsituation und

mangelnden preiswerten Wohnungsangeboten ist diese Wohnraumoffensive von großer Bedeutung und Voraussetzung für die Gewinnung neuer sowie für das Halten bereits vorhandener Arbeitskräfte. Flankierende Maßnahme der Wohnungsfürsorge des Bundes ist daher ein reduzierter Mietzins von derzeit 10 Euro/m². Ziel ist eine möglichst dienstortnahe Unterbringung der Arbeitskräfte, um weite und zeitintensive Pendelwege zu vermeiden.

Zum berechtigten Personenkreis der Wohnungsfürsorge gehören die Beamt*innen und Richter*innen des Bundes, die Soldat*innen der Bundeswehr, die Tarifbeschäftigten des Bundes sowie die Beschäftigten von Einrichtungen, die zu mehr als der Hälfte finanziell vom Bund gefördert werden (Zuwendungsempfänger). Dazu gehören auch die Auszubildenden des Bundes (während der Ausbildungszeit), die Beamt*innen des Bundes auf Widerruf, die befristet Beschäftigten des Bundes, die Soldat*innen der Bundeswehr auf Zeit und schließlich die Ehemaligen und Hinterbliebenen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet (Anlage 2) mit einer Größe von rund 19 ha liegt im Stadtbezirk 11 Milbertshofen – Am Hart, am nördlichen Siedlungsrand der Landeshauptstadt München, beiderseits der Neuherbergstraße sowie nordöstlich der Rockefellerstraße.

Als ehemalige Siedlung der amerikanischen Streitkräfte befinden sich die bebauten Flächen im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Neuherberg- und der Rockefellerstraße (inkl. Bügelerschließung) und des Morserings befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

2.2. Planungsrechtliche Situation

Geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) weitgehend als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze unmittelbar südlich der Neuherbergstraße stellt der FNP eine Allgemeine Grünfläche (AG) als Grünkorridor in Verbindung mit einer übergeordneten Grünbeziehung dar, die in südlicher Verlängerung bis an die Rockefellerstraße reichen und sich nach Süden hin bis zum Luitpoldpark am Rand der Innenstadt weiter fortsetzen. Nördlich der Neuherbergstraße verschwenken Allgemeine Grünfläche und übergeordnete Grünbeziehung nach Nordosten in Richtung der offenen Heidelandschaft und stellen somit einen wichtigen Teil des gesamtstädtischen Grünvernetzungssystems dar, das die Innenstadt mit dem regionalen Grünzug im Norden Münchens verbindet.

Die Panzerwiese als Teil des FFH-Gebiets „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“ ist im FNP als Ökologische Vorrangfläche mit nachrichtlicher Übernahme des Naturschutzgebietes dargestellt. Sie ist zudem Teil eines Regionalen Grünzugs. Die Heideflächen schließen über ein schmales Band einer Allgemeinen Grünfläche (überlagert mit der landschaftsplanerischen Darstellung von „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Übergangsbereich zur Fröttmaninger Heide) unmittelbar an die nördliche Grenze des Planungsgebietes an. Die städtebauliche Neuordnung soll auf Basis des bestehenden Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan unter

Berücksichtigung der Allgemeinen Grünflächen entwickelt werden. Außerhalb des Planungsumgriffs, südwestlich der Rockefellerstraße, stellt der FNP Flächen für Kleingärten (KG), südlich Gemeinbedarfsflächen für Erziehung (E) und östlich ein Sondergebiet Landesverteidigung (SOLV) dar.

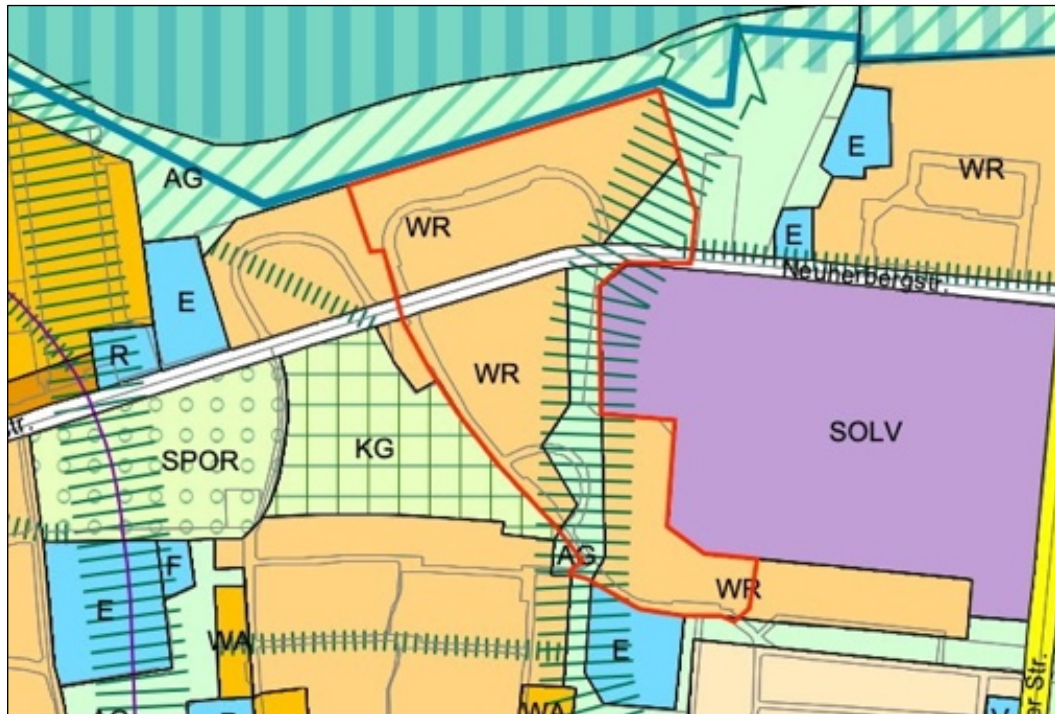


Abb. 1: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung – ohne Maßstab, Quelle: © LHM

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1746

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1746, der am 09.12.1992 vom Stadtrat zur Aufstellung beschlossen wurde, aber bis heute nicht rechtskräftig aufgestellt wurde. Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst über das hier in Rede stehende Planungsgebiet hinaus auch weitere Flächen der ehemaligen Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte im Nordwesten (Mortonstraße) und im Südosten nördlich der Anton-Will-Straße.

Vor dem Hintergrund der damaligen Rahmenbedingungen wurden im vorgenannten Aufstellungsbeschluss als Hauptziele die bauliche Nachverdichtung, die Sicherung der übergeordneten Nord-Süd Grünbeziehung, die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, der Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm, ein Konzept für Parkieranlagen, die Verbesserung der ökologischen Situation, die Verbesserung der Freiraumsituation für Erholungsnutzung/Wohnumfeldverbesserung und die stadträumliche Fassung der Neuherbergstraße beschlossen. Diese Ziele haben weiterhin Gültigkeit und werden durch die unter Ziffer 3. dieser Beschlussvorlage genannten Zielsetzungen noch ergänzt.

Bestehendes Baurecht

Innerhalb des hier in Rede stehenden Planungsgebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1426, der nun in einem Teilbereich an der Rockefellerstraße/Goldammerweg verdrängt werden soll. Aus übergeleiteten Bebauungsplänen sind lediglich im südöstlichen Teilbereich des Planungsgebiets Baugrenzen und Baulinien vorhanden, mit denen sich jedoch die beabsichtigte Nachverdichtung nicht zielführend umsetzen lässt.

Entlang der Neuherbergstraße und im südöstlichen Teil der Rockefellerstraße sind Straßenbegrenzungslinien vorhanden. Im Großteil der Rockefellerstraße und den Bügelschließungen sind keine Straßenbegrenzungslinien vorhanden. Das Planungsgebiet ist derzeit weitgehend nach § 34 BauGB i.V mit § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Das danach bestehende Baurecht reicht jedoch für die Verdichtung im angestrebten Umfang nicht aus.

2.3. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden. Die Siedlung steht nicht unter Ensembleschutz.

2.4. Natur und Landschaft, Freiraum

Natur- und Artenschutz

Um die naturschutzfachlichen/artenschutzrechtlichen Aspekte und Potentiale des Planungsgebietes möglichst frühzeitig beurteilen zu können, wurden bereits 2011 Bestandsaufnahmen zur Flora und Vegetation, Fledermäusen und Brutvögeln auf dem Gelände durchgeführt. Diese Bestandsaufnahmen wurden 2019 aktualisiert und im Jahr 2020 durch die Aufnahme von Höhlenverdachtsbäumen und das Gebäudepotential für Fledermäuse und Vögel ergänzt.

Auf Grund der Siedlungsnutzung und der teilweise erfolgten Fassaden- und Gebäudesanierungen im Gebiet und einer damit verbundenen intensiven Pflege der Grünflächen sowie einer gärtnerischen Nutzung von Teilbereichen durch die Bewohner*innen überwiegen im Planungsgebiet zwischenzeitlich insgesamt artenarme Parkrasenflächen und im Umfeld der Gebäude vor allem gehölzreiche, gärtnerisch geprägte Strukturen statt einer Vegetation mit trockenen, nährstoffarmen Magerrasenflächen, wie sie im Gebiet typisch wären und im unmittelbar nördlich angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet „Panzerwiese“ auch vorhanden sind. Die ursprünglichen Magerrasenflächen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind im Planungsgebiet nur noch in Restflächen und mit deutlich verringerter Artenvielfalt vorhanden. Diese Flächen sind nach Art. 23 Abs.1 BayNatSchG als gesetzlich geschützte Biotop anzusehen.

Im gesamten Planungsgebiet befindet sich ein sehr umfangreicher ortsbildprägender Baumbestand (vor allem Kiefer, Fichte, Birke, Ahorn, Esche) in Form von Einzelbaumstandorten, aber auch von dichteren Baumgruppen. Die kartierten Gehölzbestände des Gebietes (Hecken, Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume) prägen die strukturreiche Siedlung und dienen den Brutvögeln als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate. An mehreren Bestandsbäumen wurden 2019 Nistkästen oder Baumhöhlen aufgenommen. Neben einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Baumbestands allgemein weisen diese Höhlen- und Nistbäume einen zumindest potenziell hohen Wert für ein reiches Artenspektrum teils gefährdeter Brutvögel und gefährdeter Fledermausarten auf. Beide Tiergruppen finden im Planungsgebiet aber auch Quartiere am vorhandenen Gebäudebestand.

Gemäß faunistischem Kartierbericht von 2020 ist das Untersuchungsgebiet aus Sicht des fachlichen Fledermausschutzes insgesamt nur noch von geringer Bedeutung. Das Planungsgebiet zeichnet sich aber durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Quartiersstrukturen für Fledermäuse und Vögel an Gebäuden aus. In Bezug auf Brutvögel weist das Gebiet aus der Sicht des fachlichen Vogelschutzes aktuell eine geringe bis mittlere Bedeutung (lokale Bedeutung) auf. Im Untersuchungsgebiet wertbestimmend ist vorrangig ein Brutvorkommen des gefährdeten Mauerseglers, das möglichst zu erhalten und zu stärken ist.

Mit der als „dichte Strauch-Hecke entlang der Grünanlage am Rand der Bebauung an der Rockefellerstraße“ (M-0606-001) im Jahr 1999 in der Stadtbiotopkartierung erfassten Teilfläche des Biotops M-0606 "Hecken und Extensivwiesen am Rand von Grünanlagen Am Hart" weist das Planungsgebiet ein kartiertes Biotop entlang der östlichen Grenze zur Ernst-von-Bergmann-Kaserne auf.

Weitere kartierte Biotopflächen befinden sich außerhalb des Planungsumgriffs. Neben einem nordöstlich angrenzenden Altgrasbestand und mesophilen Gebüsch (M-0018-002) ist hier vor allem das im Norden als Magerstandort auf der Panzerwiese (M-0018-001) angrenzende Biotop zu nennen, welches v.a. in Bezug auf die Großflächigkeit des gesamten FFH-Gebietes „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“ und im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Fröttmaninger Heide von überregionaler Bedeutung ist.

Erholungsflächen

Die Siedlung liegt im Bereich des nördlichen Stadtrandes und grenzt im Norden an die offene Heidelandschaft der ehemaligen Panzerwiese an, die im Übergang zur Siedlung durch eine Pufferzone öffentlichen Grüns mit Spazierwegen und Spielbereichen gefasst wird.

Neben der Möglichkeit für naturgebundene Erholung bietet der Spielplatz „Lamija“, ein Skaterpark, eine Dirtline für Biker, Bolzplätze und der Spielplatz Rose-Pichler-Weg umfangreiche öffentliche Kinder- und Jugendspielbereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet.

Innerhalb der Siedlung befinden sich auf Privatgrund vier Kleinkinderspielplätze sowie ein Bolzplatz mit zwei Toren.

Öffentliche Grünflächen sind innerhalb des Planungsgebiets derzeit nicht vorhanden. Südlich davon grenzt ein öffentlicher Grünzug an, der bis zum Luitpoldpark führt. Eine öffentlich nutzbare Verbindung der nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebiets fehlt. Eine sichere und gefahrlose Querung der deutlich wahrnehmbaren Barrieren Neuherberg- bzw. Rockefellerstraße zur Erreichung der Grünflächen ist nicht gewährleistet.

Der parkartige Charakter der Siedlung wird maßgeblich von einer starken Durchgrünung der privaten Freiflächen erzeugt, bestehend aus großzügigen Rasenflächen mit teilweise altem, dominantem Baumbestand zwischen den Wohnzeilen.

Quantitativ ist das Gebiet mit privaten Freiflächen überdurchschnittlich versorgt. Diese weisen jedoch qualitative Mängel auf. Durch eine fehlende Gliederung und Zonierung der Flächen in private, gemeinschaftlich nutzbare, halböffentliche und öffentliche Grün- und Freiflächen leidet die Orientierungsmöglichkeit und Nutzbarkeit.

Orts- und Landschaftsbild

Die bestehende Bebauung ist geprägt durch standardisierte, 3-geschossige Gebäude mit Satteldächern in Zeilenbauweise, einer jeweiligen Länge der Einzelgebäude von rund 76 m und einer Tiefe von ca. 9,3 m. Die Gebäude haben ein Hochparterre und sind teilunterkellert. Mit Ausnahme einiger weniger straßenbegleitender Gebäude entlang der Rockefellerstraße sind die Gebäude frei im Gebiet angeordnet. Charakteristisch sind die großflächigen oberirdischen Stellplatzanlagen, die zwischen den Wohnzeilen liegen.

Südwestlich der Rockefellerstraße befindet sich die „Mittelschule an der Rockefellerstraße“, die Siedlung „Harthof-Nord“ der städtischen Wohnbaugesellschaft GWG, die Schrebergartensiedlung des „Kleingartenvereins Nord-West 59“ sowie an der Mortonstraße die ehemalige amerikanische Offizierssiedlung, die bereits baulich

nachverdichtet wird.

Prägend für das Planungsgebiet ist der dominante Baumbestand, bestehend aus Einzelbaumstandorten, Baumgruppen und Baumhecken, der sich parkartig zwischen den Gebäuden entwickelt. Die raumbildende Randeingrünung an der nördlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes sowie die linearen Strukturen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, in Form von Alleen, sind wichtige zu erhaltende Gehölzstrukturen.

Im Norden grenzen die offenen Heideflächen der Nordhaide an. Im Osten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die militärische Liegenschaft der Ernst-von-Bergmann-Kaserne. Aktuell ist hier die Sanitätsakademie der Bundeswehr (SanAkBw) untergebracht.

Boden und Grundwasser

Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine der Landeshauptstadt München bekannten Grundwassermessstellen.

Geologisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Bereich der spätwürmzeitlichen Altstadtstufe, welche aus ca. 9 - 13 m mächtigen sandigen Kiesen aufgebaut ist. Darunter folgen tertiäre Sande, Schluffe und Tone, welche den Grundwasserstauer darstellen. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Süd nach Nord.

Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 491,10 – 493,10 m ü. NN und somit bei etwa 4,4 – 5,1 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 7 – 9 m unter GOK.

Eine eingeschossige Unterbauung wird nicht in das Grundwasser eingreifen. Bei einer zwei- oder mehrgeschossigen Unterbauung müsste jedoch ein wasserrechtliches Verfahren beim Referat für Klima- und Umweltschutz durchgeführt werden, sowie ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt werden, welches den Grundwasseraufstau für den Hochwasserfall auch für an das Planungsgebiet angrenzende Bereiche und Fröttmaninger Heide darstellt und prüft.

2.5. Lärm und Altlasten

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmbelastung geht vor allem von der Neuherbergstraße aus. Gemäß der Lärmkarte 2017 des Landesamts für Umweltschutz (LfU) liegen teilweise geringfügige Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) an der Bestandsbebauung vor. Möglicherweise werden deshalb bei einer Neubebauung an der Neuherbergstraße Lärmschutzmaßnahmen, die über passive Lärmschutzmaßnahmen hinausgehen (z.B. in Form einer straßenbegleitenden Lärmschutzbebauung, Grundrissorientierung, Vorbauten etc.) erforderlich.

Anlagenlärm

Relevante Anlagengeräusche gehen in erster Linie vom östlich angrenzenden Kasernenareal aus.

Im östlichen Teilbereich des Kasernengeländes befinden sich u.a. die Sanitätsakademie der Bundeswehr mit dem Institut für Mikrobiologie, eine Kantine und mehrere Unterkunftsgebäude. Im westlichen Bereich sind mehrere Hallen und Garagen sowie Parkplätze und Freiflächen angeordnet. Das Kasernengelände befindet sich bereits heute - unabhängig vom baulichen Bestand des Planungsgebiets - in einer städtisch bebauten Umgebung, umringt von zahlreichen Wohngebieten. Anders als auf der „grünen Wiese“ muss sich auch im Fall einer etwaigen Betriebserweiterung oder Verlagerung von Nutzungen im Kasernengelände die dabei entstehende Lärmentwicklung an diesen Gegebenheiten orientieren. Deswegen wurde das Geräuschkontingent der Kaserne so bestimmt, dass an den bestehenden, nächstgelegenen Wohnnutzungen die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte für

Gemengelage (nach Ziff. 6.7 der TA Lärm) von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (Zumutbarkeitsschwelle) gerade noch eingehalten wird. Damit ergibt sich ein flächenbezogener Schalleistungspegel (FSLP) von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts.

Unter Annahme dieses flächenbezogenen Schalleistungspegels, für den eine Einverständniserklärung der Bundeswehr vorliegt, ist eine bauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebiets möglich und gleichzeitig keine Einschränkung der Belange des Kasernengeländes aus schalltechnischer Sicht zu erwarten.

Im Umfeld des Umgriffs befinden sich folgende Sportanlagenlärmquellen, welche nach 18. BImSchV zu beurteilen sind:

- Bezirkssportanlage "Am Harthof"
- Sportanlagen der Grundschule Hildegard-von-Bingen-Anger

Außerdem befindet sich die Grund- und Mittelschule an der Bernaystraße südlich des Umgriffs.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff der Rüstungsalastverdachtsfläche „Übungs- und Schießplatz Neufreimann“. Anhand einer Luftbildrecherche konnten keine konkreten Hinweise auf etwaige Verunreinigungen des Untergrundes ermittelt werden. Es sind zwar teilweise Bombenrichter sowie im Bereich nördlich der Neuherbergstraße bereichsweise Splittergräben erkennbar, bei denen u.U. mit Auffüllungen (Brand- und Kriegsschutt) zu rechnen ist, konkrete Maßnahmen sind jedoch erst im Rahmen des Bauvollzugs abzustimmen.

2.6. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist durch ein bestehendes Leitungsnetz für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation und Gas erschlossen.

Die Siedlung ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München (SWM) angeschlossen. Entsprechende Leitungen finden sich zum großen Teil innerhalb der Grundstücksflächen im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung nordöstlich der Rockefellerstraße sowie im gesamten Bereich des Planungsgebiets zwischen den Gebäuden. Insbesondere bei einer denkbaren Nachverdichtung entlang der Rockefellerstraße ist die Lage dieser Leitungen zu berücksichtigen. Unter Umständen wird hier eine teilweise Verlegung der Leitungen notwendig sein. Grundsätzlich dürfen nach Aussage der SWM Fernwärmeleitungen nicht mit Gebäuden überbaut werden und sind im Freibereich innerhalb eines Schutzstreifens nur mit flachwurzelnenden Sträuchern zu bepflanzen.

2.7. Klima, Nachhaltigkeit und Lufthygiene

Klimaschutz

Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen hat die Vollversammlung des Stadtrats am 18.12.2019 den Klimanotstand ausgerufen und die Ausarbeitung eines Maßnahmenkataloges zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 für die gesamte Stadt München beschlossen. Mit Beschlüssen vom 28.07.2021 und 19.01.2022 wurden entsprechende Maßnahmen durch den Stadtrat beschlossen.

Um die ambitionierten Ziele der Klimaneutralität bis 2035 für die gesamte Stadt München zu erreichen, werden regenerative Energien (z.B. Photovoltaik) und die Fernwärme genutzt sowie die aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt.

Durch ein Mobilitätskonzept soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) und die damit einhergehenden Emissionen reduziert werden.

Das nachhaltige Bauen als wichtiger Bestandteil der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist im Bundesbau Teil der Planungs- und Bauprozesse. Für die zivilen Baumaßnahmen des Bundes wurden die Methoden des Leitfadens Nachhaltiges Bauen bereits 2001 verbindlich eingeführt. Baumaßnahmen werden auf Grundlage des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat nach festgelegten Kriterien und Bewertungsmaßstäben (u.a. mit Ökobilanzierung, Lebenszykluskostenrechnung) dokumentiert und bewertet. Diese Kriterien finden auch im vorliegenden Planungsgebiet Anwendung.

Stadtklimatische Situation und Klimaanpassung

Nördlich der Neuherbergstraße sowie in dem an den Kleingartenverein Nord-West 59 angrenzenden Rondell (Teil der Rockefellerstraße) zeichnet sich das Untersuchungsgebiet laut Stadtklimaanalyse durch eine sehr günstige bis günstige bioklimatische Situation aus. In den übrigen Bereichen ist die bioklimatische Situation weniger günstig. Die bioklimatische Situation in den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen ist größtenteils günstig. Die südwestlich des Untersuchungsgebiets liegenden Siedlungsbereiche sowie die im Osten unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereiche zeichnen sich größtenteils durch eine weniger günstige bioklimatische Situation aus. Die angrenzenden Grünflächen des Kleingartenvereins Nord-West 59 und der Panzerwiese stellen Grünflächen mit einem mäßigem Kaltluftliefervermögen dar und haben eine hohe bioklimatische Bedeutung. Im Norden wirken die lokal entstehenden Strömungssysteme in die an die Panzerwiese angrenzende Bebauung hinein und reichen teilweise bis über die Neuherbergstraße hinaus. Die verkehrsbedingte Luftbelastung an der Neuherbergstraße ist mittel, in der östlich vom Untersuchungsgebiet liegenden Ingolstädter Straße ist sie hoch.

Um die Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation so gering wie möglich zu halten, sollte die Bebauung in diesem Bereich, insbesondere in Richtung Norden offen gestaltet sein und nicht als Riegel wirken, damit eine Wirkung der lokal entstehenden Strömungssysteme in die Bebauung hinein erhalten und gestärkt wird. Zusätzlich sollte die zukünftige Bebauung mit einem hohen Maß an klimaresilienter Begrünung und Grünausstattung versehen sein und die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden, um der weniger günstigen bioklimatischen Situation im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets und der verkehrsbedingten Luftbelastung entgegenzuwirken. Die Durchgrünung sollte vorzugsweise durch Großbäume erfolgen. Zudem sollen im Planungsgebiet nach Möglichkeit die Fußabdrücke der bestehenden Gebäude genutzt und schon bestehende Flächenversiegelungen (z.B. der Stellplatzanlagen) für die beabsichtigte Nachverdichtung genutzt werden. Damit soll ein Höchstmaß an unversiegelten Flächen erhalten bleiben, die für die Versickerung zur Verfügung stehen. Es soll ein Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip (Rückhalt, Verdunstung, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser) vorgesehen werden.

Lufthygienische Ausgangssituation

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der westlich des Planungsgebietes verlaufenden Rockefellerstraße sowie der durch das Planungsgebiet führenden Neuherbergstraße bestimmt. Im erweiterten Planungsumfeld sind auch die Ingolstädter Straße und die Schleißheimer Straße für die übergeordnete Anbindung an die Innenstadt relevant.

Gemäß Immissionsprognose der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München werden der NO₂-Jahresgrenzwert derzeit an den relevanten Straßen (Neuherbergstraße,

Rockefellerstraße) sowie den verkehrlich unbedeutenderen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet eingehalten. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im Stadtgebiet und damit auch im Planungsgebiet eingehalten.

2.8. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Neuherberg- und die Rockefellerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Am 16.07.2019 wurde anhand einer Verkehrszählung in der Neuherbergstraße östlich der Rockefellerstraße eine Verkehrsmenge von 17.700 Kfz/24h, westlich der Rockefellerstraße 18.700 Kfz/24h ermittelt.

Die signalisierten Knotenpunkte Neuherbergstraße/Schleißheimer Straße und Neuherbergstraße/ Ingolstädter Straße erreichen im Analysefall für die Abendspitze nach HBS eine QSV E. Der Verkehr kann im Bestand an den Knotenpunkten noch leistungsfähig abgewickelt werden.

Die Knotenpunkte entlang der Neuherbergstraße zur Rockefellerstraße sowie Morsering sind im Bestand nur sehr gering belastet und weisen eine zufriedenstellende Verkehrsqualität auf.

Im weiteren Verfahren ist entsprechend dem Umfang der vorgesehenen Nachverdichtung in Verbindung mit dem in Aktualisierung befindlichen Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München ein Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes zu erstellen, das die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte prüft. Ein vorhandenes Verkehrsgutachten hat bisher die verkehrliche Abwickelbarkeit von ca. 500 WE nachgewiesen.

Ruhender Verkehr

Die pflichtigen Stellplätze sind ebenerdig in offenen Stellplatzanlagen zwischen den Bestandsgebäuden angeordnet, was in diesen Bereichen eine großflächige Versiegelung und ein entsprechend unattraktives Wohnumfeld zur Folge hat. Die Stellplatzanlagen werden hauptsächlich von den Nebenstraßen, Rockefellerstraße und Morsering aus erschlossen. Entlang der Nordseite der Neuherbergstraße besteht eine große oberirdische Stellplatzanlage aus Senkrechtparkern. Tiefgaragen oder Hochgaragen sind im gesamten hier in Rede stehenden Planungsgebiet nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr wird innerhalb des Planungsgebietes durch die Buslinien 141 und 170 mit der Haltestelle „Rockefellerstraße“ sichergestellt. Beide Buslinien funktionieren als tangentielle Zubringerlinien im Münchener Norden. Die beiden Linien verkehren abwechselnd, woraus sich werktags alle 10 Minuten eine Fahrtmöglichkeit zum nächstgelegenen U-Bahnhof „Harthof“ (U 2) mit direkter und schneller Verbindung in die Innenstadt ergibt. Sonntags bedient nur die Linie 141 die Haltestelle in einem 20-Minuten-Takt. Die Regelfahrtzeit bis zur U-Bahn-Haltestelle „Harthof“ beträgt 3 bis 4 Minuten.

Die Buslinie 141 verkehrt zwischen der Haltestelle „Dülferstraße / U 2“ nordwestlich des Planungsgebietes bis zum Scheidplatz, wo wiederum Anschluss an die U 2, U 3, U 8 sowie die Tramlinien 12 und 28 besteht.

Die Buslinie 171 beginnt an der Haltestelle „Feldmoching Bahnhof“ (Übergang zur S 1), und verläuft bis zur Haltestelle „Kieferngarten/U 6“.

Der direkte Fußweg aus dem Planungsgebiet zur U-Bahn-Haltestelle „Dülferstraße“ bzw. zum „Harthof“ beträgt rund 15 Minuten.

Fuß- und Radverkehr

Dem Planungsgebiet fehlt bislang ein qualitätsvolles inneres Fuß- und Radwegenetz, insbesondere eine Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der im FNP dargestellten übergeordneten Grünbeziehung entlang der östlichen Gebietsgrenze.

3. Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

Städtebau

Die bestehende Wohnqualität soll nach Möglichkeit durch Sanierung der Bestandsgebäude verbessert sowie neuer und zeitgemäßer Wohnraum durch eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden. Die Bestandsgebäude stehen langfristig für die Überplanung des Gebiets zur Disposition, da die meisten Gebäude aus statischen Gründen bzw. angesichts von Schadstoffbelastungen nicht sinnvoll saniert oder gar aufgestockt werden können. Insofern scheinen Ersatzneubauten, die sich in der städtebaulichen Anordnung an den Beständen orientieren und die Fußabdrücke der bestehenden Gebäude aufnehmen, jedoch eine größere Tiefe und Höhe bekommen könnten, sinnvoll. Im Zusammenspiel mit der vorhandenen Baustruktur sollen durch ergänzende Neubauten an geeigneten Stellen im Quartier neue stadträumliche Qualitäten geschaffen werden. Der Verbleib von Bestandsbauten bzw. der Umfang und Zeitpunkt eines etwaigen Rückbaus von Bestandsgebäuden ergibt sich in Abhängigkeit von der Planungskonzeption, die das Ergebnis der weiteren Planungen und eines vorgeschalteten Workshopverfahrens sein soll (siehe Ziffer 4 Weiteres Vorgehen).

Städtebauliches Ziel ist die räumliche Fassung der Neuherbergstraße im Bereich des Planungsgebietes fortzuführen und durch entsprechende Ergänzungen einer straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung auch zur Verbesserung des Schallschutzes herzustellen, wie dies bereits westlich und östlich des Planungsgebietes im Bereich der Panzerwiese und im Siedlungsbereich am Rose-Pichler-Weg umgesetzt ist. Dabei sind die Vorgaben des Radentscheids und der hier vorhandene, sehr erhaltenswerte Baumbestand unbedingt zu berücksichtigen.

Es soll auch ausgelotet werden, ob an städtebaulich markanten Stellen profilüberragende Gebäude neue städtebauliche Qualitäten schaffen können. Als Zielkorridor für eine Nachverdichtung im Gebiet werden zusätzliche 500 bis 1.000 Wohneinheiten angestrebt, unter Berücksichtigung von ggf. einschränkenden Maßgaben von Baumbestand, Verkehr und sozialer Infrastruktur.

Es sind Mobilitäts-, Energie- und Stadtklima-Konzepte aufzusetzen. Gleichmaßen sind die Beschlüsse der Landeshauptstadt München zu Klimaschutz und Klimaanpassung, zur CO₂-Einsparung und zur Notwendigkeit eines Energiekonzepts zu berücksichtigen.

Grünordnung

Hauptziel der Grünordnung ist die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünbeziehung in Nord-Süd-Richtung in Form eines öffentlich nutzbaren Grünkorridors in ausreichender Breite, der seiner Aufgabe als Teil des gesamtstädtischen Grünvernetzungssystems gerecht wird und damit die gewünschte Verbindung zwischen Luitpoldpark und der nördlich angrenzenden Heidelandschaft herstellt.

Grundsätzlich hat eine Nachverdichtung in ihrer räumlichen Anordnung und in der Anordnung ihrer Freiflächen (Erschließung, Stellplätze, Feuerwehr, Müll, private

Freiflächen) auf dieses wichtige Ziel Rücksicht zu nehmen.

Weiterhin sind sinnvolle öffentlich nutzbare Wegeverbindungen in den Grünflächen und in angrenzende Siedlungsbereiche zu schaffen. Ziel der Planung ist es deshalb, ein entsprechendes Wegenetz mit Verknüpfung in die Umgebung als integrativen Bestandteil eines umfassenden Freiflächenkonzeptes zu entwickeln. Ein wichtiger Teilaspekt hierbei ist die gesicherte Querung der Neuherbergstraße.

Weiteres Ziel ist die Verbesserung der ökologischen Situation im Gebiet. Durch eine entsprechend situierte Nachverdichtung sollen ökologisch hochwertige Teilflächen bewahrt und weniger hochwertige Flächen in Anlehnung an die Magerstandorte des nördlich angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiets ökologisch aufgewertet werden. Die Biotopfläche (M-0606) am östlichen Gebietsrand ist zu erhalten und zu schützen. Flächen von hoher ökologischer Bedeutung sowie der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand sind sensibel in das Grün- und Freiflächensystem einzubeziehen.

Durch die Neuschaffung von differenzierten öffentlichen Grünflächen mit qualitätsvollen Aufenthalts-, Spielbereichen und attraktiven Wegebeziehungen sowie einer ansprechenden Ausgestaltung der privaten Freiflächen soll ein gut nutzbares, differenziertes Freiflächenangebot entstehen, das dem wachsenden Nutzungsdruck auf die nördlich angrenzenden FFH-Flächen entgegengewirkt. Das typische Landschaftsbild der offenen großzügigen und durchlässigen privaten und öffentlichen Freiflächen soll dabei weitestmöglich bewahrt werden.

Ein wichtiges Ziel der Grün- und Freiraumplanung ist zudem die Anpassung an den Klimawandel.

Dies soll durch eine intensive klimaresiliente Begrünung und Grünausstattung, durch eine Minimierung der Flächenversiegelung (Beschränkung sowohl der Über- als auch Unterbauung auf das notwendige Maß), durch den Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzung von klimaresilienten Großbäumen auf nicht unterbauten Standorten (unter anderem mit dem Ziel, schattige Aufenthaltsbereiche und Wegeverbindungen sicherzustellen) sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden. Ein Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip (Rückhalt, Verdunstung, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser) soll vorgesehen werden

Den Zielen des vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V09071 vom 01.03.2023) soll in der weiteren Planung Rechnung getragen werden, insbesondere soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Grünfläche berücksichtigt werden. Gemäß Stadtratsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V04273 vom 08.02.2023) sind folgende Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung im Gebiet zugrunde zu legen:

- 20 m² nutzbare öffentliche (für Erholungsnutzung, grundsätzlich bodengebunden) und private Grün- und Freiflächen pro Einwohner*in (davon mindestens 50% als öffentliche Grün- und Freifläche)
- 2 m² Grün- und Freifläche pro Arbeitsplatz bei gewerblicher Nutzung
- Maximale Unterbauung der privaten Freiflächen von 40%
- Öffentliche Grünflächen sind komplett von Unterbauung freizuhalten

Ruhender Verkehr

Zur Minimierung des Parkverkehrs und der Inanspruchnahme der versiegelten Flächen sowie unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ist ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, um den Ansatz eines reduzierten Stellplatzschlüssels verfolgen zu können. Dies wird voraussichtlich nur durch eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV möglich sein. Das Mobilitätskonzept ist Voraussetzung für einen reduzierten Stellplatzschlüssel, wobei hier aufgrund der wenig attraktiven ÖPNV-Verbindung die

Möglichkeiten einer Absenkung sehr begrenzt sind. Zur Verbesserung der Freiflächenqualität soll ein neues Stellplatzkonzept im Rahmen der angestrebten Mehrfachbeauftragung erarbeitet werden. Dabei ist das Ziel, alle pflichtigen Stellplätze der Bestands- und Neubebauung unter Berücksichtigung des Baumbestandes in neu zu errichtenden Tiefgaragen oder oberirdischen Quartiersgaragen nachzuweisen. Die Erschließung sollte zum Schutz und zur qualitativen Aufwertung der privaten Freiflächen straßennah erfolgen. Besonderes Augenmerk gilt dabei dem größtmöglichen Erhalt des wertvollen Baumbestandes.

Aufgrund der Anforderungen des Radentscheids, der Berücksichtigung des erhaltenswerten straßenbegleitenden Baumbestandes (Alleen) und des vorhandenen schmalen Straßenprofils sollen Besucher*innenstellplätze bevorzugt auf Privatgrund angeordnet werden. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit es zudem möglich wäre, die schon vorhandenen Besucher*innenstellplätze, die der vorhandenen Bebauung außerhalb des Umgriffs dienen, entlang der Neuherberg- und Rockefellerstraße in ihrer Funktion zu erhalten, gestalterisch aber ggf. durch Optimierung der Lage und einen Wechsel von Stellplätzen und gliedernden Baumpflanzungen entsprechend aufzuwerten.

Zusammenfassung der Ziele

- Unter Nachweis der sozialen Infrastruktur, der verkehrlichen Abwickelbarkeit und des Erhalts der im FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche, Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Umfang von 500 bis zu ggf. 1.000 zusätzlichen Wohneinheiten für die Bundesbediensteten im Rahmen der Wohnungsbauoffensive des Bundes unter den Maßgaben des Klimaschutzes, der Klimaanpassung, -resilienz und der Nachhaltigkeit.
- Anpassung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen an moderne Anforderungen an Wohnqualität und Wohnumfeld durch Ersatzneubauten und ergänzende Neubebauung und damit Schaffung einer dem Ort angemessenen, städtebaulichen- und freiraumplanerischen Neuordnung des Gebietes
- Nachweis von vielfach nutzbaren öffentlichen und privaten Erholungsflächen gemäß Orientierungswerten zur Grün- und Freiflächenversorgung
- Stadträumliche Fassung der Neuherbergstraße
- Schaffung von notwendigen Infrastruktureinrichtungen
- Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm (Neuherbergstraße) und Anlagenlärm (Bundeswehr)
- Erstellen eines Parkraumkonzepts mit Rückbau der oberirdischen Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung des Baumbestandes
- Sicherung einer übergeordneten Nord-Süd-gerichteten, öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindungen, auch in angrenzende Gebiete
- Erhalt der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche
- Weitestmöglicher Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes
- Erhalt wertvoller ortsbildprägender und raumbildender Randeingrünung und Biotopflächen
- Verbesserung der ökologischen Situation, vor allem hinsichtlich des Naturhaushalts sowie des Arten- und Biotopschutzes in enger Nachbarschaft zum Naturschutz- und FFH-Teilgebiet „Panzerwiese und Hartelholz“
- Verbesserung der Freiraumsituation hinsichtlich der Erholungsnutzung, insbesondere der Wohnumfeldverbesserung durch Zonierung und Aufwertung der Freiflächen (privat, gemeinschaftlich genutzt, öffentlich).
- Schaffung eines klimaresilienten Quartiers durch ausreichend dimensionierte

und intensiv begrünte Grün- und Freiflächen (insbesondere Großbaumstandorte, Vegetationsflächen, aber auch Dach- und Fassadenbegrünung), durch die Schaffung von schattigen Wege- und Aufenthaltsflächen und durch Anwendung des Schwammstadtprinzip im Rahmen des Regenwassermanagements

4. Weiteres Vorgehen mit Workshop und Einbindung der Öffentlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss soll als Grundlage für die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens zur Ermittlung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen sowie allgemein zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele dienen.

Unter Beteiligung von drei bis fünf Planungsbüros, bestehend aus Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros, in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüros und einer sachverständigen Berater*in für Klimaschutz und Klimaanpassung soll ein mehrstufiger kooperativer Workshop durchgeführt werden. Die im Workshop erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe sollen durch eine Jury, bestehend aus Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 11 sowie einem ständig anwesenden, nicht stimmberechtigten Stellvertreter bzw. einer Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 11, einer Fachjury, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(Univ. Florenz) Merk) und der BImA, bewertet werden.

Das Ziel des Workshops ist die Erlangung eines belastbaren städtebaulichen Masterplans, der der weiteren Planung zugrunde gelegt werden kann.

Ferner soll auf dieser Grundlage untersucht werden, inwieweit das Bauleitplanungsverfahren für alle Teile des Areals durchgeführt werden muss oder ob jedenfalls für einzelne Bereiche des Areals, die Belange auch in einem bauaufsichtlichen Verfahren bei Genehmigung nach Maßgabe des § 34 BauGB rechtssicher bewältigt werden können. Dies vorausgesetzt, könnte ab 2025/2026 der erste Realisierungsabschnitt beginnen.

Die Öffentlichkeit soll zusätzlich zu den nach Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsschritten in den weiteren Planungsprozess kontinuierlich eingebunden werden. So sind Veranstaltungen vorgesehen, die über die Ziele und Zwecke und den jeweiligen Stand der Planung informieren können. Durch Ausstellungen werden Möglichkeiten geschaffen, in denen sich eine breite Öffentlichkeit über die Ergebnisse des Workshops informieren kann.

5. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Es gelten grundsätzlich die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2021“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /V 03932.

Die Planungsbegünstigte hat die Grundzustimmung zu den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 28.07.2021, abgegeben.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (AG SoBoN) hat sich am 24.05.2023 mit der Angelegenheit befasst und von der Planung Kenntnis genommen.

Die Wohnraumschaffung im Rahmen der Wohnungsfürsorge des Bundes stellt einen Anwendungsfall des sog. Werkswohnungsbaus dar, zu welchem derzeit eine Beschlussvorlage vorbereitet wird, die für die Gesellschaften der Landeshauptstadt München, die Wohnungsbaugesellschaften des Freistaats und die BImA konkretere Regularien vorsehen. Die Vorlage ist für Herbst 2023 vorgesehen.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks – Milbertshofen - Am Hart hat sich in seiner Sitzung vom 26.07.2023 mit der Planung befasst und der Vorlage mehrheitlich zugestimmt (s. Anlage 3).

Der Bezirksausschuss 11 Milbertshofen - Am Hart hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.06.2023, M 1:5000 (Anlage 2), schwarz umrandete Gebiet zwischen Neuherbergstraße (beiderseits) und Rockefellerstraße (nördlich) ist unter Verdrängung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1426 ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungszielen
 - Unter Nachweis der sozialen Infrastruktur, der verkehrlichen Abwickelbarkeit und des Erhalts der im FNP dargestellten Allgemeinen Grünfläche Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Umfang von 500 bis zu ggf. 1.000 zusätzlichen Wohneinheiten für die Bundesbediensteten im Rahmen der Wohnungsbauoffensive des Bundes unter den Maßgaben des Klimaschutzes, der Klimaanpassung, -resilienz und der Nachhaltigkeit
 - Anpassung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen an moderne Anforderungen an Wohnqualität und Wohnumfeld durch Ersatzneubauten und ergänzende Neubebauung und damit Schaffung einer dem Ort angemessenen, städtebaulichen- und freiraumplanerischen Neuordnung des Gebietes
 - Nachweis von vielfach nutzbaren öffentlichen und privaten Erholungsflächen gemäß Orientierungswerten zur Grün- und Freiflächenversorgung
 - Stadträumliche Fassung der Neuherbergstraße
 - Schaffung von notwendigen Infrastruktureinrichtungen

- Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm (Neuherbergstraße) und Anlagenlärm (Bundeswehr)
- Erstellen eines Parkraumkonzepts mit Rückbau der oberirdischen Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung des Baumbestandes
- Sicherung einer übergeordneten Nord-Süd-gerichteten, öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindungen, auch in angrenzende Gebiete
- Erhalt der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche
- Weitestmöglicher Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes
- Erhalt wertvoller ortsbildprägender und raumbildender Randeingrünung und Biotopflächen
- Verbesserung der ökologischen Situation, vor allem hinsichtlich des Naturhaushalts sowie des Arten- und Biotopschutzes in enger Nachbarschaft zum Naturschutz- und FFH-Teilgebiet „Panzerwiese und Hartelholz“
- Verbesserung der Freiraumsituation hinsichtlich der Erholungsnutzung, insbesondere der Wohnumfeldverbesserung durch Zonierung und Aufwertung der Freiflächen (privat, gemeinschaftlich genutzt, öffentlich)
- Schaffung eines klimaresilienten Quartiers durch ausreichend dimensionierte und intensiv begrünte Grün- und Freiflächen (insbesondere Großbaumstandorte, Vegetationsflächen, aber auch Dach- und Fassadenbegrünung), durch die Schaffung von schattigen Wege- und Aufenthaltsflächen und die durch Anwendung des Schwammstadtprinzip im Rahmen des Regenwassermanagements

sowie dem unter Ziffer 4 beschriebenen weiteren Vorgehen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1746a wird zugestimmt.

3. Der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops gemäß den unter Ziffer 3 im Vortrag der Referentin genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
4. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird gebeten, für den im Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellten Planungsbereich einen Workshop im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchzuführen.
5. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) wird gebeten, die im Workshop erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe durch eine Jury, bestehend aus Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 11 sowie einer*em ständig anwesenden, nicht stimmberechtigten Stellvertreter*in aus dem Bezirksausschuss 11, einer Fachjury, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(Univ. Florenz) Merk und der BImA, bewerten zu lassen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops zu berichten.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der 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 – HA II/41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Gesundheitsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V