



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 [REDACTED]
Telefax: 089 [REDACTED]
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha2-30v@muenchen.de

I. An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses
14 - Berg am Laim
Herr Alexander Friedrich
Friedenstraße 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

09. Feb. 2024

Werksviertel: Ausreichend Grünflächen schaffen!

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05599 des Bezirksausschusses 14 - Berg am Laim
vom 27.06.2023

Sehr geehrter Herr Friedrich,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 14 - Berg am Laim wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag fordern Sie, dass sichergestellt werde, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 eine ausreichende Versorgung mit Grünflächen geschaffen bzw. für zusätzliche Wohneinheiten sowie gegebenenfalls Grünflächen eine angemessene Kompensation herbeigeführt werde. Sie wünschen, dass der Bezirksausschuss in entsprechende Planungen miteinbezogen werde. Außerdem fordern Sie, dass die tatsächliche Grünflächenbilanz nach aktuellem Stand erläutert und mitgeteilt werde, inwieweit diese den Festsetzungen des Bebauungsplans noch entspreche.

Dazu können wir Ihnen Folgendes mitteilen.

Im Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum über die Möglichkeiten des § 31 (3) BauGB und bei dem anvisierten Erhalt des ehemaligen Pfanni-Heizkraftwerks (Werk 5) werden alle Kriterien der städtebaulichen Vertretbarkeit geprüft.

Das Werksviertel wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung u.a. aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und Anbindung an den ÖPNV als besonders geeignet für eine Wohnraumschaffung gemäß § 31 (3) BauGB beurteilt.

Aufgrund der unterschiedlichen planerischen Voraussetzungen aller Wohnbauvorhaben wird jedes Vorhaben individuell betrachtet und überprüft.

Gemäß des Beschlusses des Stadtrates „Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz“ vom 29.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438) ist für die Ausübung des Befreiungsermessens der Landeshauptstadt München nach § 31 (3) BauGB zugunsten von Wohnungsbauvorhaben in der Regel Voraussetzung, dass u. a. die Vorgaben des 40 %-Beschlusses eingehalten, die Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs, die Beachtung verkehrlicher und Würdigung nachbarlicher Belange sowie Konzepte und Möglichkeiten zur Optimierung der Freiraumgestaltung und Grünausstattung sichergestellt werden.

Demgemäß werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren regelmäßig Maßnahmen, die ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld gewährleisten sollen, bestmöglich berücksichtigt. Für die Bereitstellung möglichst großer privater Freiflächen für das jeweilige Wohnungsbauvorhaben ist neben der Qualifizierung der ebenerdigen Freiflächen eine wesentliche Maßnahme, die Dächer als gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen bzw. -gärten in Wert zu setzen und intensiver zu nutzen. Dies wird in jedem Bauvorhaben eingefordert, konzeptionell untersucht und im Rahmen der Baugenehmigungen umgesetzt. Die Orientierungswerte gemäß dem Beschluss zur „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung - Orientierungswerte“ vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) können dabei lediglich als Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Eine Kompensation im Umfeld des jeweiligen Vorhabengrundstücks, beispielsweise für einen Nachweis von öffentlichen Grünflächen analog den Orientierungswerten in der Bebauungsplanung, können von den Investor*innen nicht eingefordert werden, da hierfür die Rechtsgrundlage bzw. ein entsprechender Stadtratsbeschluss fehlt.

Der Erhalt der Vereinsnutzung im Werk 5-Gebäude durch den FAM, Sportverein für Parkour und Trampolin, wurde insbesondere vom Referat für Bildung und Sport - Geschäftsbereich Sport (RBS-S) positiv gesehen und erwünscht. Der Stadtrat hat die Beschlussvorlage Förderung des Trend- und Actionsports in München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10102), worin der Erhalt der Vereinsnutzung im Werk 5 vorgetragen wird, positiv bewertet. Das Referat für Bildung und Sport hat somit die Ermächtigung, die Option zum Erhalt des Gebäudes Werk 5 (Erlebniskraftwerk) zu prüfen und mit der OTEC in Verhandlung zu treten. Ferner wurde nach Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) das Werk 5-Gebäude insbesondere auf Grund seiner ursprünglichen Zweckbestimmung als Pfanni-Heizkraftwerk in die Denkmalliste nachgetragen. Somit ist der Erhalt des Werk 5-Gebäudes auch unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege erwünscht.

Im Rahmen der stadtinternen Abstimmung zum Erhalt des Werk 5-Gebäudes wurde geprüft, ob eine Kompensation für entfallende Flächen in der zentralen öffentlichen Grünfläche im räumlichen Umfeld möglich ist. Die Überprüfung ergab, dass leider keine geeigneten Flächen für eine Kompensation zur Verfügung stehen. Nachdem die zuständige Fachdienststelle des Referates für Bildung und Sport das geplante Freizeitangebot im Werk 5 als sinnvolle und nachgefragte Ergänzung beurteilt, ist der Flächenentfall noch vertretbar und hinnehmbar. Die zentrale öffentliche Grünfläche (Park) wird durch die Erhaltung des Werk 5-Gebäudes eine konzeptionelle Neufassung erfahren. Die erforderlichen Anpassungen sind zeitlich bezogen auf die Umsetzung des Parks noch integrierbar.

Eine Gesamtgrünflächenbilanz wird aktuell nicht durchgeführt und wäre auch erst mit Abschluss aller Wohnbauvorhaben und der Kenntnis der Größe der noch verbleibenden öffentlichen Grünfläche bei Erhalt des Werk 5-Gebäudes zielführend.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 05599 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

