

Telefon: 0 233-22487  
Telefon: 0 233-22086  
Telefon: 0 233-21698  
Telefax: 0 233-24217

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/42 P  
PLAN-HA II/54  
PLAN-HA II/40 V

Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084  
Kleiberweg (südlich),  
Henschelstraße (südwestlich) und  
Federseestraße (nordwestlich)

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes „Henschelstraße“
- B) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03809**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet (Maßstab 1 : 5.000)
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung (Maßstab 1 : 50.000)
3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (M 1 : 10.000)
4. Wettbewerbsbeiträge
5. Stellungnahme Bezirksausschuss

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin	3
A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes „Henschelstraße“	3
1. Anlass	3
2. Lage und Umgriff des Wettbewerbsgebietes	3
3. Wettbewerbsaufgabe	3
4. Wettbewerbsverfahren	4
5. Wettbewerbsablauf	5
6. Wettbewerbsergebnis	5
B) Weiteres Vorgehen	7
Beteiligung des Bezirksausschusses	7
II. Antrag der Referentin	9
III. Beschluss	9

## **I. Vortrag der Referentin**

### **A) Bekanntgabe des Ergebnisses des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes „Henschelstraße“**

#### **1. Anlass**

Die Flächen südlich des Kleiberwegs, südwestlich der Henschelstraße und nordwestlich der Federseestraße sollen als Wohnbauflächen entwickelt werden. Vorgesehen ist ein qualitätvolles, nachhaltiges Wohnquartier mit rund 450 Wohnungen, den dazugehörigen Freiflächen sowie sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen.

Da hierfür erst Baurecht geschaffen werden muss, sind für diesen Bereich der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat daher am 02.10.2013 den Aufstellungsbeschluss Nr. 2084 gefasst, der u.a. das Ziel hat, den Flächennutzungsplan zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Zudem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb auszuloben und den Stadtrat über das Ergebnis zu unterrichten.

#### **2. Lage und Umgriff des Wettbewerbsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22, Stadtteil Lochhausen, südlich des Kleiberwegs, südwestlich der Henschelstraße und nordwestlich der Federseestraße, in der Nähe des S-Bahn-Haltes Lochhausen.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst ca. 6,0 ha, davon befinden sich ca. 4,5 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die restlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Das Wettbewerbsgebiet entspricht im Wesentlichen – bis auf mehrere bebaute und bewohnte Grundstücke am Kleiberweg – dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2084.

#### **3. Wettbewerbsaufgabe**

Es war ein Wohnquartier mit hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität zu schaffen, welches sich durch unterschiedliche Wohnformen und -qualitäten auszeichnet und einen eigenständigen Charakter ausbilden kann. Dabei sollten rund 450 Wohneinheiten zu zwei Dritteln in Geschosswohnungsbau und zu einem Drittel in Reihen-/Stadthäusern vorgesehen werden. Das städtebaulich vertretbare Nutzungsmaß sollte im Rahmen des Wettbewerbs unter Berücksichtigung der in der Auslobung benannten Rahmenbedingungen ermittelt werden.

Darüber hinaus sollten noch im Einzelnen

- die erforderliche soziale Infrastruktur (zwei Häuser für Kinder sowie ein Nachbarnschaftstreff) mitsamt des hier zugehörigen Anteils an Freiflächen verortet und in das Konzept integriert werden,

- eine Erschließung des künftigen Quartiers intern über ein möglichst flächensparendes Straßen- und Wegesystem geschaffen werden. Zudem sollte bei der Erschließung des gesamten Gebietes, insbesondere auch der Kindertagesstätten und des Einzelhandels möglichst wenig Verkehr in das Innere des Planungsgebietes gezogen werden,
- ein funktionierendes und attraktives Erschließungssystem inkl. entsprechender Anschlusspunkte für den Rad- und Fußverkehr aufgezeigt werden,
- ein Freiraumkonzept für das Plangebiet ausgearbeitet werden, welches für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner mit einem differenzierten Angebot an Erholungsmöglichkeiten ein attraktives und barrierefreies Wohnumfeld schafft und hohe ökologische Qualitäten aufweist,
- der bestehende parkartige Gebietscharakter und eine möglichst weitgehende Integration des prägenden, erhaltenswerten Baumbestands in die Planung aufgegriffen werden,
- die Vernetzung des Plangebietes, insbesondere zu der im Westen verlaufenden Grünverbindung sowie den Erholungsflächen im Bereich der Aubinger Lohe, genutzt werden,
- im Südwesten des Plangebietes im Bereich der „Landbecktrasse“ in Verlängerung der vorhandenen allgemeinen Grünfläche ein ca. 25 m breiter Korridor von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche mit dem erforderlichen Spielflächennachweis sowie einer Wegeverbindung vorgesehen werden.

Des Weiteren waren zwei Fremdgrundstücke als Optionsflächen in die städtebauliche Kozeption einzubeziehen, ohne jedoch die Bebauung des hauptsächlichen Wettbewerbsgebietes zwingend daran zu binden.

Bei allen Punkten waren auch Aspekte der Nahmobilität, der Nachhaltigkeit, der Inklusion sowie des Gender Mainstreaming als integrale Bestandteile der Stadtentwicklung und Stadtplanung zu beachten.

#### **4. Wettbewerbsverfahren**

Der Wettbewerb wurde als nichtoffener, einstufiger städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb nach RPW 2013 im kooperativen Verfahren mit Zwischenkolloquium und vorgeschaltetem EU-weitem Bewerbungsverfahren zur Auswahl von zehn teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften aus Architektur und Stadtplanung mit Landschaftsarchitektur durchgeführt.

Ausloberin war die Landeshauptstadt München, da sich das Wettbewerbsgebiet zu ca. zwei Dritteln in städtischem Eigentum befindet. Die Planungs- bzw. Wettbewerbsziele wurden in enger Abstimmung mit der Fa. DEMOS Wohnbau GmbH formuliert, die für die privaten Baugrundstücke im Wettbewerbsgebiet eine Option für den Kauf

dieser Flächen hält.

Die Koordination und Durchführung des Wettbewerbes wurde an das Büro FALTIN+SATTLER FSW Düsseldorf GmbH vergeben.

EU-weiter Bewerbungsauftrag war am 27.09.2013, die Auslobung Mitte November 2013.

## **5. Wettbewerbsablauf**

Am 25.11.2013 wurde im Kulturzentrum UBO 9 in Aubing eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durchgeführt, um den Bürgerinnen und Bürgern Ziele, Inhalt und Ablauf des Wettbewerbes zu erläutern. Gleichzeitig konnten sich die anwesenden Mitglieder des Preisgerichtes ein Bild von den besonderen Wünschen und Befürchtungen vor Ort machen.

Die Preisrichtervorbesprechung sowie das Rückfragenkolloquium wurden am darauf folgenden Tag, dem 26.11.2013 durchgeführt.

Ein Zwischenkolloquium fand am 29.01.2014 statt, das Preisgericht tagte am 26.03.2014.

## **6. Wettbewerbsergebnis**

Die Preisgerichtssitzung ergab folgende Bewertung:

### **1. Preis**

Deffner Voitländer Architekten, Dachau,  
mit Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen

### **2. Preis**

Atelier Dutch, Almere (NL),  
mit Lohrer.Hochrein Landschaftsarchitekten, München

### **3. Preis**

Dragomir Stadtplanung, München

### **Anerkennung:**

Erich W. Baier, Gauting,  
mit urbane gestalt, Köln

### **Anerkennung:**

Maisch Wolf Architekten, München,  
mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, München

### **Anerkennung:**

COBE, Berlin,  
mit MAN MADE LAND, Berlin

Die mit dem 1. Preis prämierte Arbeit wurde vom Preisgericht – auszugsweise – wie folgt gewürdigt:

„Die Arbeit greift die städtebauliche Struktur von organisch, schwingenden Straßenverläufen und offenen Straßen begleitenden Bebauungsstrukturen der südwestlich der Bahnlinie gelegenen Ortsteile von Lochhausen auf und bildet hieraus zwei gut ablesbare Baufelder die sich mit dem Umfeld und den Grünräumen vernetzen. [...]

[...] Der Raum der Landbeck-Trasse wird großzügig aufgeweitet und durch das Quartier bis an den Kleiberweg geführt. Die Quartiere werden wechselseitig von Norden über den Kleiberweg und von Süden über die Federseestraße verkehrlich erschlossen und bilden mittels zwei Quartiersangern, über die auch die Tiefgaragen erschlossen werden, jeweils einen zentralen Kommunikations- und Identifikationsraum mit gut erfassbarem Zuschnitt aus. [...]

[...] Die Grünstrukturen der Umgebung werden aufgenommen und intelligent vernetzt. [...]

[...] Der Vorplatz zur Henschelstraße ist einladend situiert und maßstäblich ausgebildet. Die vorgeschlagenen Nutzungen Supermarkt mit Café lassen eine gute Frequenz erwarten.

Der bauliche Schallschutz ist sehr gut umgesetzt. Die schmal gehaltenen Baukörper sind für eine schallabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume geeignet. Die überwiegende Südorientierung der Baukörper begünstigt eine energiesparende Bauweise mit hohen passiven Solargewinnen. [...]

[...] Insgesamt stellt der Entwurf einen sorgfältig gestalteten und gut realisierbaren Beitrag dar.

Hierzu tragen neben dem starken Ortsbezug auch die gute Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtteil und den übergeordneten Freiräumen bei.“

#### Empfehlung des Preisgerichtes

Im Anschluss empfahl das Preisgericht dem Auslober einstimmig, das Konzept der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit zur Grundlage der weiteren Realisierungsschritte im Sinne der Auslobung zu machen und dabei die in der schriftlichen Beurteilung genannten Kritikpunkte (insbesondere Versatz bei der nördlichen Zufahrt zur Vestastraße, klarere Definition der mit Pkw befahrbaren Flächen, stärkere Durchgestaltung der Wohnanger, Ergänzung von Aussagen zur Topografie und Spielplatzgestaltung) zu würdigen.

## **B) Weiteres Vorgehen**

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes auf Grundlage des 1. Preises von Deffner Voitländer Architekten, Dachau, mit Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen, weitergeführt werden. Die beiden Büros konnten bereits auch für die Weiterbearbeitung der Planung gewonnen werden.

Als nächste Schritte im Verfahren sollen für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans noch im Sommer 2015 auf Grundlage des 1. Preises die frühzeitige Bürgerbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) einschließlich einer Erörterungsveranstaltung vor Ort sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Der Planungsentwurf ist dann auf Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts, den Hinweisen des örtlichen Bezirksausschusses sowie den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren weiterzuentwickeln.

Es ist das Ziel, den Entwurf des Billigungsbeschlusses im Frühjahr 2016 dem Stadtrat vorzulegen, um das Verfahren bis Ende 2016 abschließen zu können. Die ersten Wohnungen könnten dann ab dem Jahr 2018 entstehen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in der Sitzung vom 20.05.2015 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage Nr. 5).

### **Stellungnahme:**

Der städtebauliche Entwurf sieht am östlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Henschel- und Federseestraße eine viergeschossige Bebauung vor. Damit korrespondiert der planerische Entwurfsansatz mit den bereits neu errichteten Wohnbauvorhaben entlang der Federseestraße, die eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweisen. Inwieweit aber weitere Anpassungen der Höhenentwicklung, eventuell auch in einzelnen Bauteilen, vorgenommen werden sollten, wird noch im anstehenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Vor dem Hintergrund des Planungszieles der Schaffung von Wohnraum schlägt der Entwurfsansatz ein Verhältnis von ca. 30 % Reihenhausbau gegenüber ca. 70 % Geschosswohnungsbau vor. Inwieweit hier gegebenenfalls einzelne Baukörper nicht noch in Form von Reihenhausbau zu realisieren sind, kann noch im Bebauungsplanverfahren geprüft werden. Allerdings ist hierbei sorgfältig zu prüfen, inwieweit sich zusätzliche Reihenhausbau in das städtebauliche Gesamtkonzept integrieren lässt. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass der geförderte Wohnungsbau (auf den städtischen Flächen 50 % der Wohnungen) voraussichtlich im Geschosswohnungsbau realisiert werden wird. Eine Reduzierung des Angebots an Geschosswohnungsbau zugunsten von Reihenhausbau würde eine

wünschenswerte Durchmischung der Bewohnerstruktur erschweren.

Das Planungskonzept, das dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wird, beinhaltet zwei Kindertagesstätten als integrierte Einrichtungen. Das heißt, diese Einrichtungen sind somit bauliche Bestandteile der Wohnbebauung.

Die Schulversorgung wird aktuell geprüft und ist auch Vorbedingung für das weitere Verfahren. Sie wird derzeit noch im Zuständigkeitsbereich des Referates für Bildung und Sport geprüft. Der weitere Planungsfortschritt bzw. die Realisierung der Wohnbebauung wird auf den Nachweis der Schulversorgung abgestimmt.

Ein Alten- und Servicezentrum ist als soziale Einrichtung in einem Allgemeinen Wohngebiet, wie es hier vorgesehen ist, planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Die konkrete Frage der Realisierung liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren. Ebenso ist die Realisierung von seniorengerechten Wohnungen grundsätzlich möglich und im Rahmen des Bauvollzuges zu klären.

Die verkehrlichen Probleme in diesem Bereich sind bekannt. Die Bebauung wird vor diesem Hintergrund gemäß den vorliegenden Verkehrsgutachten an der aktuellen Situation nichts Wesentliches verändern. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind weitere Untersuchungen vorgesehen, um etwaige Lösungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zu prüfen.

Das sogenannte „Manzingerfeld“ (Ortsangabe) östlich der Ziegeleistraße weist derzeit bereits aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht wertvolle Bereiche auf und soll als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Henschelstraße herangezogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll aber neben dem Ausgleichsflächenkonzept ebenfalls ein Konzept für die öffentlichen Grünflächen im Vorfeld der Aubinger Lohe erarbeitet werden, in dem auch Möglichkeiten für die Situierung eines Ersatzbolzplatzes geprüft werden.

Der Bebauungsplan wird Versorgungseinrichtungen berücksichtigen und ermöglichen, sowohl was die Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) als auch die Bauraumfestsetzung betrifft. Die bisherigen Konzeptüberlegungen gehen auch von einer Einrichtung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> aus.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs wird Kenntnis genommen.
2. Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts vom 24.03.2014 soll der Entwurf der Büros Deffner Voitländer Architekten, Dachau, mit Schegk Landschaftsarchitekten, Haimhausen, den Bauleitplanverfahren zugrunde gelegt werden.
3. Die Anregungen des Preisgerichtes sind im Verfahren zu berücksichtigen.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

## **IV. Abdruck von I. - III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 V