

Telefon: 0 233-220 64
0 233-244 39
0 233-273 96
0 233-248 44
Telefax: 0 233-242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/54-1
PLAN-HA II/41 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56
Freisinger Landstraße, Floriansmühlstraße
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich),
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann
- Bekanntgabe der Ergebnisse der Szenarienuntersuchung für das Untersuchungsgebiet,
Grundsatzbeschluss, Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und
Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 -
- B) Anträge
1. Naturfreibad für Freimann
BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03542 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 12.04.2017.
 2. Gesamtkonzept zur Entwicklung des Geländes der Turnerschaft Jahn
in der Freisinger Landstraße
Antrag Nr. 14-20 / A 03155 von Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Kathrin Abele,
Herrn StR Cumali Naz, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp,
Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Heide Rieke vom
07.06.2017.
 3. Erholungsräume für mehr Lebensqualität gestalten: Errichtung eines Naturfreibades
Antrag Nr. 14-20 / A 03254 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Frau StRin Dr. Evelyne
Menges, Herrn StR Sebastian Schall vom 14.07.2017.

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971

Vorblatt zum

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
A) Bekanntgabe der Ergebnisse der Szenarienuntersuchung für das Untersuchungsgebiet, Grundsatzbeschluss, gegebenenfalls Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016.....	2
1. Anlass der Planung.....	2
2. Untersuchungsgebiet – Bedeutung, Potenziale, Konflikte.....	3
3. Rahmenbedingungen.....	8
3.1 Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse, Größe.....	8
3.2 Planungsrechtliche Situation.....	10
3.3 Bestandsanalyse.....	13
3.4 Verkehrliche Erschließung.....	18
3.5 Immissionen.....	19
3.6 Sportfachliche Situation.....	19
3.7 Grundbesitzverhältnisse.....	22
4. Ziele der Entwicklung.....	22
5. Szenarienuntersuchung in Planungsvarianten.....	24
6. Empfehlungen für das weitere Vorgehen.....	37
7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	40
B) Anträge.....	40
Beteiligung des Bezirksausschusses.....	43
II. Antrag der Referentin.....	43
III. Beschluss.....	45

Telefon: 0 233-220 64
0 233-244 39
0 233-273 96
0 233-248 44
Telefax: 0 233-242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/54-1
PLAN-HA II/41 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56
Freisinger Landstraße, Floriansmühlstraße
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113
Freisinger Landstraße (östlich), Sondermeierstraße (westlich),
zwischen Floriansmühlstraße und Flurstück Nr. 548/8, Gemarkung Freimann
- Bekanntgabe der Ergebnisse der Szenarienuntersuchung für das Untersuchungsgebiet,
Grundsatzbeschluss, Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und
Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016 -
- B) Anträge
1. Naturfreibad für Freimann
BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03542 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 12.04.2017.
 2. Gesamtkonzept zur Entwicklung des Geländes der Turnerschaft Jahn
in der Freisinger Landstraße
Antrag Nr. 14-20 / A 03155 von Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Kathrin Abele,
Herrn StR Cumali Naz, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp,
Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Heide Rieke vom
07.06.2017
 3. Erholungsräume für mehr Lebensqualität gestalten: Errichtung eines Naturfreibades
Antrag Nr. 14-20 / A 03254 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Frau StRin Dr. Evelyne
Menges, Herrn StR Sebastian Schall vom 14.07.2017

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M = 1 : 5.000)
2. Rahmenbedingungen (M = 1 : 2.500)
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794
4. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 vom 20.10.2017
6. Antrag Nr. 14-20 / B 03542
7. Antrag Nr. 14-20 / A 03155
8. Antrag Nr. 14-20 / A 03254

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Bekanntgabe der Ergebnisse der Szenarienuntersuchung für das Untersuchungsgebiet, Grundsatzbeschluss, gegebenenfalls Erweiterung und Ergänzung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 20.07.2016

1. Anlass der Planung

In der Vollversammlung des Stadtrates am 20.07.2016 wurde der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113, Freisinger Landstraße (östlich), Emmerigweg (südlich), Sondermeierstraße (westlich) und Floriansmühlstraße (nördlich), für eine Wohnbauentwicklung zwischen Freisinger Landstraße und Garchinger Mühlbach gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106).

Wettbewerb

Zwischenzeitlich wurde entsprechend diesem Beschluss seitens der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München mit Preisgerichtssitzung am 07.07.2017 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschrieben.

Ziel ist es, auf den Grundstücken zwischen Freisinger Landstraße und Garchinger Mühlbach ein Wohnquartier mit Kindertagesbetreuung sowie untergeordnet zulässige Flächen für die Nahversorgung und andere die Wohnnutzung ergänzende gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Auf einem Teilbereich des ehemaligen Floriansmühlbades unmittelbar östlich des Garchinger Mühlbaches sind öffentliche Grünflächen für die zukünftige Wohnbevölkerung des Wettbewerbsgebietes sowie Gehrechtsflächen entlang des Garchinger Mühlbaches und nach Osten in Richtung Sondermeierstraße geplant. Das bestehende Wasserkraftwerk am Garchinger Mühlbach soll erhalten und weiterhin betrieben werden. Die Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses erfolgt in der selben Stadtratssitzung wie diese Beschlussvorlage.

Gesamtkonzept

In der Vollversammlung des Stadtrates am 20.07.2016 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zudem damit beauftragt, parallel zum Wettbewerbsverfahren die Rahmenbedingungen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes für ein größeres Untersuchungsgebiet (Abb. 1) zu ermitteln. Dieses Untersuchungsgebiet umfasst neben der genannten Wettbewerbsfläche (Abb. 1, Bereich „Wettbewerb“) auch die an sie nördlich angrenzende Fläche der Turnerschaft Jahn (TS Jahn) (Abb. 1, Untersuchungsbereich

„Nord“) sowie die östlich an das Wettbewerbsgebiet anschließende Fläche des Tennisparcs St. Florian und die restlichen Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades (Abb. 1, Untersuchungsbereich „Süd“). Das Gesamtkonzept soll in unterschiedlichen stadt- und landschaftsräumlichen Szenarien erarbeitet werden, in denen die ermittelten Rahmenbedingungen entsprechende Berücksichtigung finden. Die Szenarien sind dabei ergebnisoffen zu entwickeln und zu bewerten.

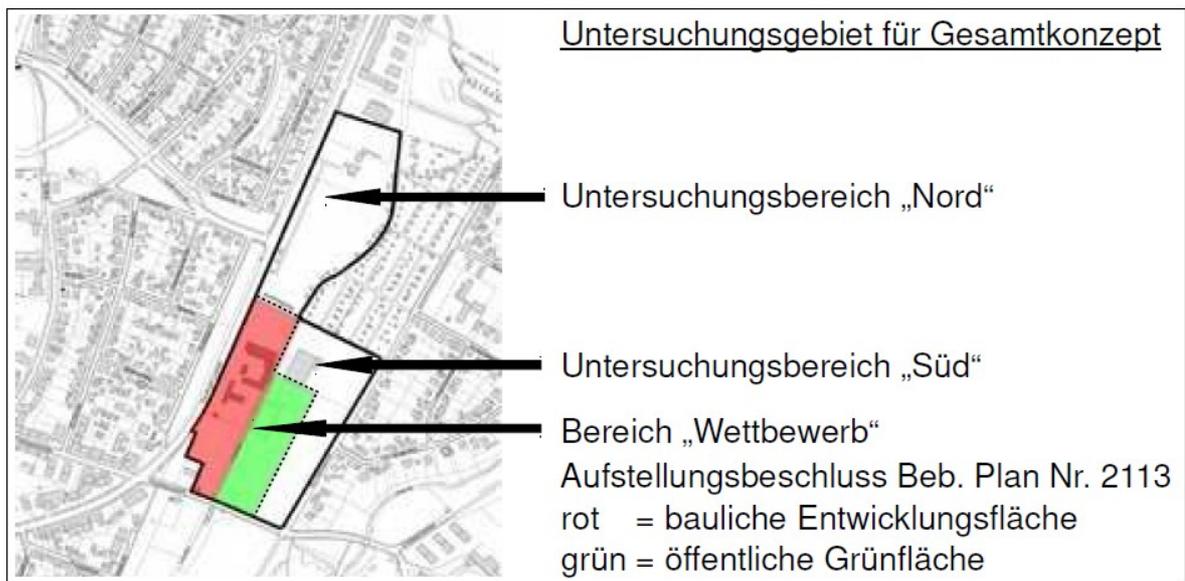


Abb. 1 Untersuchungsgebiet

Die denkbaren Gesamtkonzepte bzw. Szenarien werden hier in dieser Beschlussvorlage vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen dargestellt und daraus Ziele abgeleitet. Erforderliche planungsrechtliche Grundlagen für die Umsetzung des vom Stadtrat präferierten Szenarios sollen durch ein anschließendes Bauleitplanverfahren für den Bereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2113 oder gegebenenfalls einen erweiterten Bereich im Untersuchungsgebiet geschaffen werden.

2. Untersuchungsgebiet – Bedeutung, Potenziale, Konflikte

Bevor eine detaillierte Analyse aller Rahmenbedingungen und Aspekte unter Ziffer 3 dieser Beschlussvorlage vorgenommen wird, die für das Untersuchungsgebiet (Abb. 1) von Relevanz sind, auf deren Grundlage dann Entwicklungsziele (Ziffer 4) abgeleitet und Szenarien (Ziffer 5) untersucht werden, soll zunächst kurz auf die wesentlichen Aspekte der inhaltlichen Diskussion eingegangen werden, die zum Ergänzungsantrag des Stadtrates geführt haben und näher zu betrachten sind.

Im Rahmen des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 vom 20.07.2016 wurde u. a. auch ein Antrag des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirks – Schwabing-Freimann (Antrag Nr. 14-20 / B 00687) vom 16.12.2014 behandelt, mit dem eine Aufweitung des Wettbewerbsumfangs

nach Norden auf die Flächen der TS Jahn bis einschließlich des Grundstücks mit dem Einzelhandel der Firma Aldi (Freisinger Landstr. 64, Flurstück Nr. 548/8) gefordert wurde. Beweggründe hierfür waren zum einen, dem Wunsch der TS Jahn nach dem Bau einer Dreifachsporthalle nachzukommen, zum anderen, die Gelegenheit zu nutzen, die im Wettbewerbsgebiet vorgesehene Wohnbauentwicklung auch auf die restlichen Flächen der TS Jahn, die diese zur Finanzierung ihrer Halle verkaufen möchte, auszuweiten. In seiner Stellungnahme zum Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss hat der Bezirksausschuss die Forderung wiederholt, den Wettbewerbsumfang im Norden auf die Flächen der TS Jahn (Abbildung 1, Untersuchungsgebiet „Nord“) und im Osten bis zur Sondermeierstraße (Abbildung 1, Untersuchungsgebiet „Süd“) zu erweitern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kam diesem Wunsch unter Verweis auf die besondere Wertigkeit, Lage und Bedeutung des Gebietes als Naturraum für das Stadtgebiet und für den Ort sowie für die langfristige Sportversorgung nicht nach. Im Rahmen der kontrovers geführten Diskussion im Stadtrat wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Bedeutung des Gebietes, dessen Potenziale aber auch die Konflikte, die eine Überplanung der geforderten Erweiterungsbereiche auslösen würde, nochmals deutlich herausgestellt.

Von den vielfältigen Rahmenbedingungen, die bei Neuplanungen im Bereich des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen sind, haben insbesondere die strukturellen Belange des Klima-, Natur- und Artenschutzes größte Relevanz sowie die Belange des Sports große Bedeutung.

Frischluftleitbahn, Biotopverbundachse, Landschaftsschutzgebiet und Regionaler Grünzug „Isartal“

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der wichtigsten Frischluftleitbahn der Stadt München, die sich entlang der Isar und ihrer begleitenden Auwälder von Norden und Süden bis in den Innenstadtbereich hineinzieht. Zahlreiche, historisch bedingte, bauliche „Störfaktoren“ wie beispielsweise das Gelände des Bayerischen Rundfunks südöstlich des Untersuchungsgebietes oder das Wohngebiet östlich der Sondermeierstraße haben diese Luftleitbahn bereits beeinträchtigt.

Jede weitere Störung, beispielsweise durch eine weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Planungsbereiches, würde diese nicht nur örtlich, sondern auch für das gesamte Stadtgebiet außerordentlich wichtigen Strukturen dauerhaft weiter reduzieren und ihre Funktion mindern.

Gleichzeitig überschneiden sich diese hochwertigen, nord-süd gerichteten landschaftsräumlichen und bioklimatischen Strukturen im Untersuchungsgebiet zusätzlich mit einer im Flächennutzungsplan dargestellten und für den Verbund der Grünflächen und Wegebeziehungen sowie für den Luftaustausch im Münchner Norden wichtigen west-ost gerichteten übergeordneten Grünbeziehung. Die Erhaltung dieser wichtigen klimatischen

Funktionen ist auch als Ziel im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München verankert.

Aus Sicht des Referates für Gesundheit und Umwelt sowie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist auch hinsichtlich deren Erfordernis und Funktion Sorge zu tragen.

Das Isartal ist eine landesweit bedeutsame Biotopverbundachse und damit eine der wichtigsten Wander- und Ausbreitungsmöglichkeit von Pflanzen und Tieren über die Grenzen des Naturraums hinweg.

Zu den weiteren wesentlichen Rahmenbedingungen zählen zudem die Lage des Untersuchungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet und im Regionalen Grünzug „Isartal“. Umfangreicher, zum großen Teil sehr erhaltenswerter Baumbestand prägt hier das Orts- und Landschaftsbild im Übergang zu den Isarauen (siehe Ziffer 3.3).

Das Landschaftsschutzgebiet im nördlichen Bereich der Isarauen wurde vor wenigen Jahren nach einem umfangreichen Anhörungsverfahren mit der Schutzverordnung für die Hirschau und Obere Isarau novelliert (Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12390). Gerade der Untersuchungsbereich „Nord“ wurde bewusst im Umgriff der Landschaftsschutzverordnung belassen, um die genannten Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erhalten.

Sport

Der überwiegende Flächenanteil der Untersuchungsbereiche „Nord“ und „Süd“ wird im Flächennutzungsplan als Sportflächen dargestellt. Planerische Entscheidungen zu diesen Flächen sind deshalb auch mit Blick auf die Sportflächenversorgung der Landeshauptstadt München zu tätigen.

Die Sportversorgung hat vor dem Hintergrund einer zunehmenden Verdichtung der Stadt verbunden mit einer stetig wachsenden Bevölkerung eine wesentliche Bedeutung im Rahmen einer ausgewogenen Stadtentwicklung. Die verstärkte Bereitstellung entsprechender Freiflächen für Erholung und Freizeitaktivitäten ist deshalb erforderlich. Neben privaten und öffentlichen Grünflächen sind hier vor allem auch private wie öffentliche Sportflächen von zunehmender Bedeutung. Der demografische Wandel mit einer einhergehenden Veränderung der Bedürfnisse und Verhaltensweisen der Bevölkerungsgruppen verlangt dabei ein möglichst breit gefächertes Angebot an sportlichen Betätigungsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger.

Seitens des Stadtrates liegen hierzu auch Beschlüsse und Anträge vor:

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 16.12.2015 bereits den Beschluss für ein Sonderförderprogramm zur Verringerung des massiven Defizits an Sporthallen durch eine Förderung von großen Vereinsprojekten (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04663) gefasst.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 16.03.2016 im Weiteren das Referat für Bildung und Sport beauftragt, einen neuen Sportentwicklungsplan für die Stadt München aufzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04256), um in Anbetracht des stadtweit

zunehmenden Bedarfes an entsprechenden Sportflächen und Sportstätten eine allgemeine, übergreifende und nachhaltige Sportflächenentwicklung gewährleisten zu können, die gleichzeitig auch die Bestands- und Bedarfssituationen in den einzelnen Stadtregionen bzw. -bezirken ermittelt und berücksichtigt.

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion „Sportflächenentwicklung in München I - Aktuelle Bestandserhebung von Flächen“ (Antragsnummer 14-20 / A 02320) vom 13.07.2016 formuliert:

„Die Stadtverwaltung prüft, welche Flächen für die sportliche Nutzung geeignet sind und aktualisiert die bisherigen Bestandsaufnahmen. Dabei sind auch folgende Aspekte neu einzubeziehen:

- Berücksichtigung und Bewertung der tatsächlichen Nutzbarkeit der bereits vorgesehenen Sportflächen,
- Einbezug von Schulsportflächen, die für eine Vereins- und Breitensportnutzung geeignet sind,
- Prüfung, ob und welche privaten Flächen für eine Sportentwicklung geeignet sind.

Begründung: In München besteht ein deutlicher und weiter stark wachsender Bedarf an geeigneten Sportflächen. Daher ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme, die aktuelle Entwicklungen berücksichtigt und eine langfristige strategische Planung ermöglicht, erforderlich. Im Fall von Defiziten sind auch Ankaufsmöglichkeiten von privaten Flächen für eine weitere Sportentwicklung zu prüfen und dem Stadtrat vorzustellen.“

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion „Sportflächenentwicklung in München II - Strategische Ausrichtung beim Wohnungsbau und der Sportflächenentwicklung“ (Antragsnummer 14-20 / A 02321) vom 13.07.2016 formuliert:

„Die Stadtverwaltung setzt einen weiteren Schwerpunkt in der Sportförderung und plant den Wohnungsbau (sowohl in Neubaugebieten als auch bei Nachverdichtungen) gemeinsam und zeitgleich mit den dadurch entstehenden Bedarfen an Sportflächen.

Begründung: Durch die gemeinsame Planung von Wohnungsbau und Errichtung von Sportflächen können auch bei einer stark wachsenden Bevölkerungszahl die sportlichen Bedarfe besser integriert werden. Hierzu sind alle vorliegenden Daten auszuwerten, in den zuständigen Referaten abzustimmen und in die weiteren Planungen zur Versorgung mit einer guten Sport-Infrastruktur – bei immer knapper werdenden Flächen – aufzunehmen. Diese strategische Ausrichtung soll auch verhindern, dass bei unterschiedlichen und jeweils wichtigen Bedarfen (Wohnungen, Schulen, Kinderbetreuungen, soziale Einrichtungen, Nahversorgung, Mobilität u. Ä.) die Versorgung mit Sportflächen zu stark zurückgestellt wird.“

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung muss auch vor diesem Hintergrund mit denjenigen Flächen, die im Flächennutzungsplan bislang als Flächen für Sportanlagen dargestellt sind, wie dies bei den Untersuchungsbereichen „Nord“ und „Süd“ der Fall ist, als Reserveflächen umsichtig umgegangen werden, solange noch keine belastbaren Daten und der vom Stadtrat beauftragte Sportentwicklungsplan vorliegen. Dies ist umso wichtiger, da neu auszuweisende Sportflächen im Stadtgebiet wegen zunehmender Verdichtungsbestrebungen einerseits und Sportlärmemissionen andererseits kaum oder gar nicht mehr zur Verfügung stehen.

Das Referat für Bildung und Sport vertritt die fachliche Meinung, dass bei den konkret zu betrachtenden Untersuchungsbereichen „Nord“ und „Süd“ auf Sportflächen bzw. Angebote für Sport nicht in vollem Umfang verzichtet werden kann. Im Sinne einer vielseitigen Versorgung der Bevölkerung mit unterschiedlichsten Sportangeboten könnte es hier im Rahmen eines abgewogenen stadt- und landschaftsräumlichen Gesamtkonzeptes im vorliegenden Fall aber durchaus zielführend sein, bestehende private Freisportflächen der TS Jahn im Untersuchungsbereich „Nord“ zu Gunsten neuer privater Sportangebote in Form eines Neubaus einer Dreifachsporthalle und einer Wohnbauentwicklung im Übrigen aufzugeben. Gerade an Hallensportangeboten besteht zur Zeit ein eklatanter Mangel. In diesem Zusammenhang sollte gleichzeitig, soweit möglich angestrebt werden, dass Sportflächen wie im Untersuchungsbereich „Süd“ (HVB, ehemaliges Floriansmühlbad), die als private Flächen der Öffentlichkeit bislang nicht zur Verfügung standen, zukünftig als neue öffentliche Grünflächen, in denen u.a. eine öffentliche Sportnutzung z. B. in Form eines Fitnessparcours stattfinden kann, für die Bevölkerung hinzugewonnen werden können. Diese Konstellation würde sich für das Untersuchungsgebiet anbieten (vergleiche Ziffer 5, Szenarienuntersuchung, Planungsvariante B2).

Wohnungsbedarf

Die Schaffung von neuem, bezahlbarem und qualitätsvollem Wohnraum in München ist zweifelsohne auf lange Zeit eine der dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung.

Gleichwohl sind mit bzw. gegenüber den Potenzialen einer begrenzten Wohnbauentwicklung im hier betrachteten Bereich die vorbeschriebenen langfristig gewichtigen Werte des Klima-, Natur- und Artenschutzes sowie der Sportversorgung im Bereich der Isarauen sorgsam abzuwägen.

Diese Beschlussvorlage soll deshalb mit ihrer Untersuchung unterschiedlicher stadt- und landschaftsräumlicher Szenarien dem Stadtrat vor dem Hintergrund der sehr komplexen, konfligierenden Zielstellungen eine Entscheidungsgrundlage liefern, wie die Untersuchungsbereiche an der Freisinger Landstraße weiter entwickelt werden sollen und inwieweit in einer Gesamtabwägung der Untersuchungsbereich „Nord“ für eine zukünftige bauliche Entwicklung herangezogen werden soll.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse, Größe

Das Untersuchungsgebiet liegt im nördlichen Stadtrandbereich Münchens, im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann, östlich der Freisinger Landstraße zwischen Floriansmühlstraße im Süden und Flurstück Nr. 548/8 im Norden.

Der Untersuchungsbereich „Nord“ ist, mit Ausnahme des nördlichsten Flurstücks Nr. 548/11, im Eigentum der TS Jahn (Flurstücke Nr. 548/3 und 548/9) und hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Die TS Jahn hat Teilflächen entlang des Garchinger Mühlbaches an Private für eine gärtnerische Nutzung verpachtet.

Der Untersuchungsbereich „Süd“ ist im Privateigentum (Teilflächen der Flurstücke Nr. 574 und Nr. 574/1). Seine Größe beträgt ca. 3,0 ha.

Der Bereich „Wettbewerb“ (Bebauungsplan Nr. 2113, Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen) umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt ca. 11,95 ha groß.

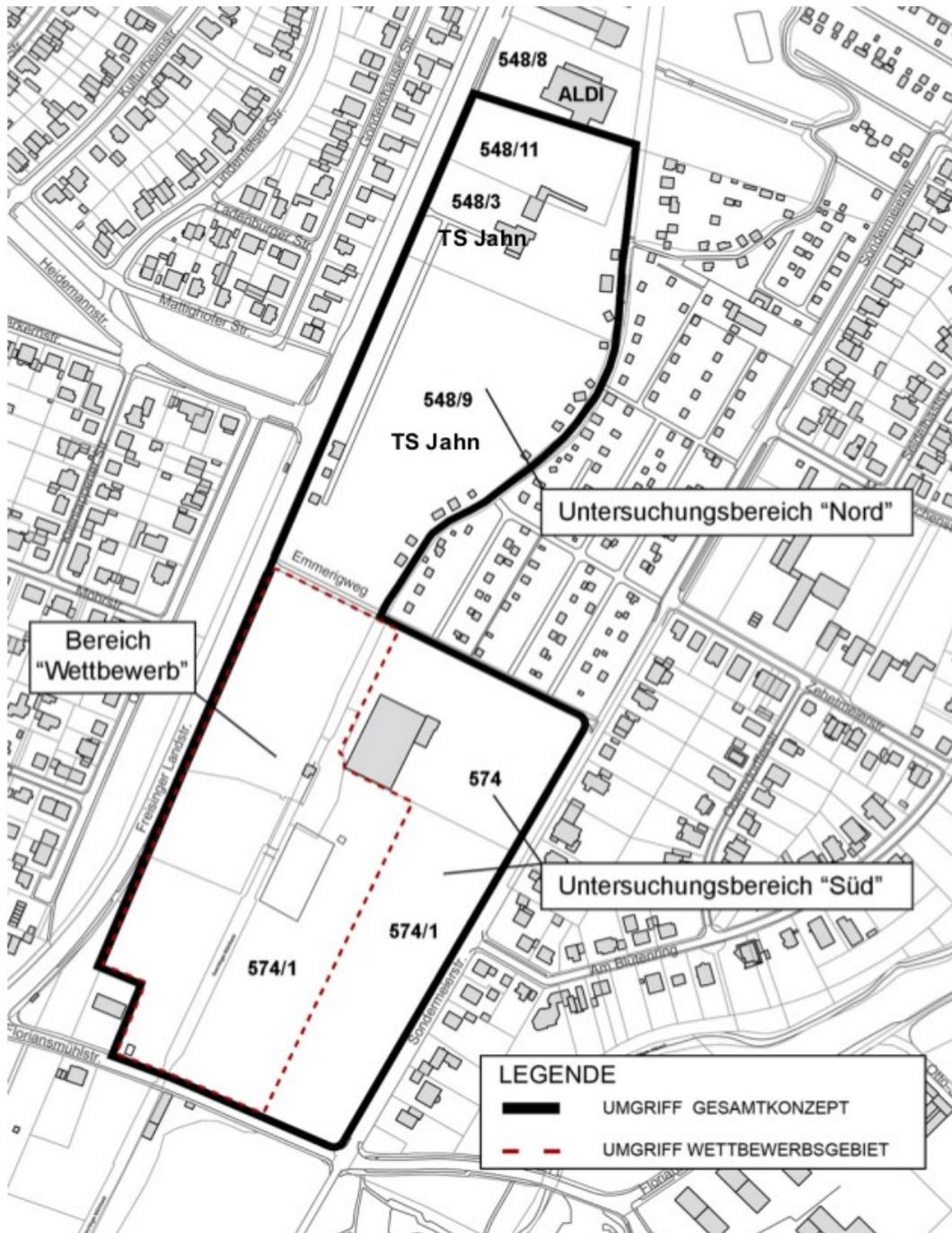


Abb. 2 Untersuchungsgebiet Eigentumsverhältnisse

3.2 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

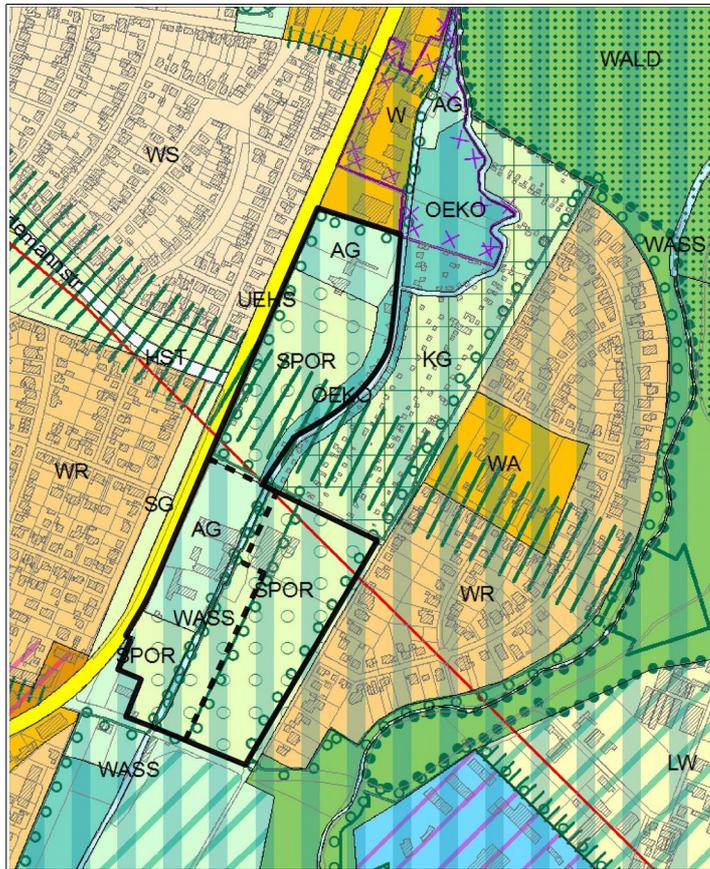


Abb. 3 Flächennutzungsplan mit Untersuchungsgebiet

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird der nördliche Teil des Untersuchungsbereiches „Nord“ als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Der südlich angrenzende, flächenmäßig überwiegende Bereich ist als Sportanlage, der Bereich beiderseits des Garchinger Mühlbachs als ökologische Vorrangfläche dargestellt. In West-Ost-Richtung entlang der Heidemannstraße hin zum Auwaldbereich östlich des Wohngebiets an der Sondermeierstraße verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung. Der Untersuchungsbereich „Süd“ wird ebenfalls als Fläche für Sportanlagen dargestellt. Der Garchinger Mühlbach ist als Wasserfläche, die Freisinger Landstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Bereich des Emmerigweges verläuft hinweislich eine Hochspannungsleitung.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes stellt der Flächennutzungsplan östlich der Sondermeierstraße überwiegend Reines, teilweise Allgemeines Wohngebiet, südlich der Floriansmühlstraße Allgemeine Grünfläche und nördlich des Emmerigweges Kleingartenfläche dar. Parallel zur Freisinger Landstraße, auf deren westlicher Seite, verläuft bis zur Heidemannstraße im Norden eine Sonstige Grünfläche, an die sich westlich ein Reines Wohngebiet und nördlich ein Kleinsiedlungsgebiet anschließt. Im

unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

Naturschutzfachliche und regionalplanerische Vorgaben

Der Garchinger Mühlbach, der Untersuchungsbereich „Nord“ sowie der Untersuchungsbereich „Süd“ in einem 40 Meter-Abstand östlich des Garchinger Mühlbachs sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine Bebauung ist deshalb hier nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich.



Abb. 4 Landschaftsschutzgebiet mit Untersuchungsgebiet

Der Regionale Grünzug „Isartal“ erstreckt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Dieser Grünzug ist als überregionale Klimaachse (bedeutende Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn) wirksam. Er leistet vor allem für München einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftversorgung und dient der Verbesserung des Bioklimas der angrenzenden bebauten Bereiche.

Der Regionale Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bestehendes Baurecht

Im Untersuchungsbereich „Nord“ besteht für das nördliche Drittel der Fläche, auf der sich ein Gastronomiegebäude sowie nördlich anschließend Tennis- und Rasenflächen befinden, Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich). Die südlich anschließende, überwiegende Fläche mit derzeitigem, temporär genehmigten Golfabschlagsübungsplatz ist baurechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

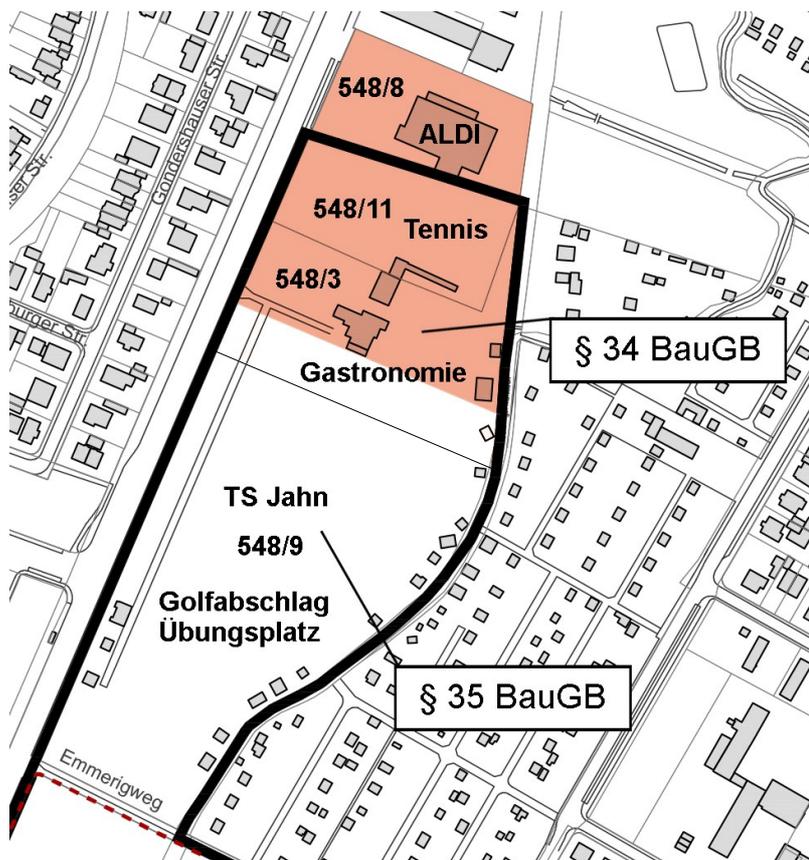


Abb. 5 Baurecht Untersuchungsbereich „Nord“

Der Untersuchungsbereich „Süd“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1794 vom 11.09.1998 (siehe Anlage 3). Dieser setzt für das Flurstück Nr. 574 eine Sportanlage mit zwei Bauräumen für zwei Tennishallen und zusätzlich acht Freilufttennisplätzen sowie einem Hartplatz fest. Auf dem Flurstück befindet sich der Tennispark St. Florian. Für den restlichen, südlich angrenzenden Teil (Flurstück Nr. 574/1) wird eine private Grünfläche (Freizeitclub) für die verschiedensten sportlichen Aktivitäten festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bislang nicht umgesetzt.

Für den Bereich „Wettbewerb“ (siehe Abbildung 2) wird das bestehende Baurecht zukünftig durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 auf Basis des Wettbewerbsergebnisses neu geregelt.

3.3 Bestandsanalyse



Abb. 6 Luftbild mit Untersuchungsgebiet

Städtebau / Orts- und Landschaftsbild

Untersuchungsbereich „Nord“ (siehe Abbildungen 2, 5, 6 und Anlage 2)

Der Untersuchungsbereich „Nord“ umfasst die Flächen der TS Jahn, die im südlichen Teil derzeit durch einen bis 30.06.2019 befristet genehmigten Golfabschlagsplatz mit entsprechendem baulichen Unterstand genutzt werden. Die Befristung war eine Voraussetzung für die Baugenehmigung zur dauerhaften Sicherung des Landschaftsschutzgebietes.

Dominante Baum- und Gehölzbestände insbesondere in den randlichen Bereichen entlang der Freisinger Landstraße in Form einer Weg begleitenden Allee mit vorgelagertem dichten Gehölzbestand prägen in Verbindung mit den freien Rasenflächen des Golfabschlagsplatzes das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich und schirmen das Gelände zur Straße hin ab.

Im nördlichen Teil des Untersuchungsbereiches „Nord“ befindet sich ein altes Gastronomiegebäude der TS Jahn mit Parkplatz- und Freischankflächen und nördlich daran anschließend Tennis- und Rasenflächen mit zugehörigen Gebäuden. Ansonsten ist das Gelände unbebaut. Der Parkplatzbereich der Gaststätte ist ebenso mit Baumbestand überstellt wie der rückwärtige Freischankbereich.

An der östlichen Grenze wird der Untersuchungsbereich „Nord“ von dem leicht erhöht verlaufenden Garchingener Mühlbach begrenzt. Die im Westen des Bereiches verlaufende Freisinger Landstraße ist eine der wichtigsten Ausfallstraßen im Münchner Norden und entsprechend stark durch Verkehr belastet. Sie stellt eine optisch wirksame Zäsur dar. Außerhalb des Untersuchungsgebietes schließen unmittelbar im Norden ein Discountmarkt (Aldi) sowie noch weiter nördlich eine Wohnbebauung und ein Studentenwohnheim an. Diese Bebauung ist zur Freisinger Landstraße hin geschlossen und öffnet sich nach Osten zum Garchingener Mühlbach bzw. zum Naturraum der Isarauen. Die Höhenentwicklung entlang der Freisinger Landstraße beträgt vier bis fünf Geschosse, im rückwärtigen Bereich teilweise sechs Geschosse. Westlich der Freisinger Landstraße schließt die Reichskleinsiedlung Freimann (Bebauungsplan Nr. 1970) mit einer maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung an.

Untersuchungsbereich „Süd“ (siehe Abbildungen 2 und 6 sowie Anlage 2)

Im Untersuchungsbereich „Süd“ werden die Flächen im Norden durch den Tennispark St. Florian mit 13 Tennisplätzen und einer dreischiffigen Tonnendachhalle genutzt. Im nördlichen Bereich wird das Gelände hier zudem diagonal von einer Bahnstromleitung gequert.

Im südlichen Anschluss an die Tennisfläche befinden sich die derzeit für die Öffentlichkeit unzugänglichen Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades. Auch hier prägen dominante Baum- und Gehölzbestände am Garchingener Mühlbach sowie die parkartigen Wiesenbereiche mit eingestreuten Baumgruppen das Orts- und Landschaftsbild. Zudem sind wenige, topografisch zurückhaltend gestaltete Elemente des ehemaligen Schwimmbades, wie zum Beispiel ein kreisförmiger Rasenhügel (Sonnenhügel) und das flache, rechteckig betonierte Schwimmbecken, vorhanden.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes grenzt nördlich an den Tennispark eine Kleingartenanlage an. Östlich der Sondermeierstraße liegt das Wohngebiet „Am Blütenring“ mit einer kleinstrukturierten, in Teilbereichen maximal dreigeschossigen Wohnbebauung aus Einzelhäusern. Südlich der Floriansmühlstraße schließen sich großzügige Grünflächen an (Park am Bayerischen Rundfunk, landwirtschaftliche Flächen).

Die beschriebenen Grünstrukturen im gesamten Untersuchungsbereich bewirken an dieser Stelle ein landschaftlich geprägtes Erscheinungsbild der Freisinger Landstraße, sodass hier der naturräumliche Beginn der Isarauen sichtbar und erlebbar wird. Die vorhandenen baulichen Strukturen innerhalb des Untersuchungsbereiches treten demgegenüber in ihrer optischen Wirkung deutlich in den Hintergrund.

Vegetation, Baumbestand, Biotopfunktion

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Hartholzauwald.

Im „Untersuchungsbereich Nord“ sind insbesondere die als Biotop M-0387-003 kartierte Allee im westlichen Teil an der Freisinger Landstraße mit vorgelagertem Gehölzbestand sowie die ebenfalls biotopkartierte Gehölzkulisse auf dem Flurstück Nr. 548/3 auffallend und erhaltenswert. Die Allee besteht im wesentlichen aus Rosskastanien. Der Garchingener Mühlbach wird begleitet von einem großteils ebenfalls erhaltenswerten Gehölzbestand. Die Eschenreihe auf der Westseite des Baches wurde im südlichen Bereich auf Grund stark abbauender Vitalität zwischenzeitlich entfernt.

Die Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades im Untersuchungsbereich „Süd“ weisen Gruppen aus erhaltenswerten, dominanten Altbäumen (insbesondere auch Buchen) sowie im südlichen Bereich Reste einer ehemaligen diagonal in nordöstlicher Richtung verlaufenden Allee auf. Zum überwiegenden Teil sind diese Flächen als Biotopentwicklungsflächen erfasst.

Fauna, Habitate

Auf Grund des Altbaumbestandes mit Baumhöhlen konnte bereits insbesondere im Untersuchungsbereich „Süd“ der Grünspecht beobachtet werden. Weitere höhlenbrütende Vogelarten sowie das Vorkommen von Fledermäusen sind auch auf Grund der Rasen- und Wiesenfreiflächen als potentielles Jagdrevier ebenso nicht ausgeschlossen. Anhand von Verbisschäden an der bachbegleitenden Eschenreihe ist außerdem das Vorkommen von Bibern belegt.

Erholung

Im Gebiet Freimann befinden sich relativ wenige öffentliche Grünflächen für die Allgemeinheit. Das gesamte Untersuchungsgebiet wäre durch seine Lage zu den vorhandenen und zukünftigen Siedlungsbereichen sowie durch seine Nähe zur Isar für Erholungssuchende grundsätzlich attraktiv. Derzeit ist es jedoch für die Öffentlichkeit nicht

zugänglich und nutzbar. Zudem ist insbesondere das Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades auf Grund des vorhandenen Bretterzaunes in weiten Bereichen nicht einsehbar.

Vor allem die parkartigen Wiesenflächen und Baumgruppen im Untersuchungsbereich „Süd“ sowie die bachnahen Bereiche im Untersuchungsbereich „Nord“ stellen ein großes Potential für die Erholungsnutzung dar. Die Freisinger Landstraße wirkt als eine deutliche Barriere für Erholungssuchende in Richtung Isarauen.

Klimafunktion / Frischluft

Die örtliche klimatische Situation in den Untersuchungsbereichen ist grundsätzlich geprägt durch die Nähe zu den Isarauen sowie die Lage im Stadtrandbereich und ist daher insgesamt relativ unbelastet. Laut Aussage des Referates für Gesundheit und Umwelt sind in der Stadtklimaanalyse / Klimafunktionskarte im Bereich des Untersuchungsgebietes zwei sich kreuzende Bereiche / Korridore mit sehr hoher, überörtlicher bzw. stadtweiter bioklimatischer Bedeutung: ein Nord-Süd-gerichteter Korridor beiderseits des Garchinger Mühlbachs als Teilbereich des Isarraumes und auf Höhe der Heidemannstraße ein in Ost-West-Richtung verlaufender Korridor. Die klimatische Funktion des Isarraumes wird an dieser Stelle bereits durch benachbarte bebaute Bereiche innerhalb des Auwaldes beeinträchtigt (Wohngebiet „Am Blütenring“, Bayerischer Rundfunk, Gärtnersiedlung Otto-Sendtner-Straße).

Im Hinblick auf den Luftaustausch kann die Situation der westlich angrenzenden Wohngebiete wegen ihrer geringen Dichte und ihrem vergleichsweise hohen Anteil an Grünflächen derzeit als relativ unkritisch beurteilt werden. Der Bereich entlang des Garchinger Mühlbachs und die östlich angrenzenden weitgehend bebauungsfreien Bereiche unterstützen dabei den ungehinderten Austausch kühler Luft.



Abb. 7 Frischluftleitbahnen mit Untersuchungsgebiet

Naturhaushalt

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende, zum Teil kanalartig ausgebaute Garchinger Mühlbach prägt das Untersuchungsgebiet.

Das Grundwasser steht wegen der Nähe zur Isar relativ hoch an und weist daher ein erhöhtes Kontaminationsrisiko auf. Der höchste Grundwasserstand (HW-40) beträgt nach den Unterlagen des Referates für Gesundheit und Umwelt an der Floriansmühlstraße im Süden 493,2 m ü. NN und am Emmerigweg 492,3 m ü. NN. Das entspricht einem Flurabstand von ca. 2,30 m im Süden und ca. 1,40 m im Norden. Das Grundwasser fließt von Südwest nach Nordnordost.

Der natürliche Bodentyp im Planungsgebiet ist die grundwassernahe Bodenform der Auenrendzina aus Flusssedimenten bzw. aus Schotter. Bis auf die Tennisplätze, die Tennishalle und das Gastronomiegebäude im Norden ist das Gebiet weitgehend unversiegelt.

Soziale Infrastruktur

Die nächst gelegene Grundschule befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung an der Burmesterstraße westlich der Bundesautobahn A9. Dort befinden sich drei städtische Kindertageseinrichtungen mit Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätzen. Innerhalb

des Untersuchungsgebietes zwischen Freisinger Landstraße und Garchingener Mühlbach soll im Bereich des Wettbewerbs (Bebauungsplan Nr. 2113) eine Kindertagesstätte mit drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen errichtet werden.

Der Bedarf an Schulplätzen im Grund- und Mittelschulbereich kann aus heutiger Sicht nicht in den bestehenden Schulen gedeckt werden. Zur Sicherstellung der Schulversorgung ist geplant, auf dem Standort der Mittelschule Situlistraße eine fünfzügige Grundschule neu zu errichten (sowie die Mittelschule zu erweitern), wobei noch kein abschließendes Ergebnis zur Machbarkeit vorliegt.

Nahversorgung

Zur Versorgung der Bevölkerung steht im fußläufigen Einzugsbereich das Nahbereichszentrum an der Situlistraße zur Verfügung. Die Nahversorgungsbetriebe dort sind kleinflächig, eine Stärkung / Ausbau des Nahbereichszentrums wäre wünschenswert. Entsprechende Vorhaben wurden aber bislang nicht umgesetzt: Zum Zeitpunkt des Wettbewerbes für das südliche Planungsgebiet lag ein Projekt mit positiven Vorbescheid für eine zeitgemäße Nahversorgung vor, dass letztlich nicht realisiert wurde.

Ergebnis des Wettbewerbes ist, dass in den Erdgeschosszonen entlang der Freisinger Landstraße in untergeordnetem Umfang auch wohnverträgliche zusätzliche Nutzungen, wie Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungen untergebracht werden können.

Des Weiteren befindet sich im nördlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet an der Freisinger Landstraße ein Discounter.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet München zeichnet sich durch seine direkte Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz und seine kurzen Wege an das überregionale Straßennetz aus.

Über die Freisinger Landstraße wird das Untersuchungsgebiet mit dem Föhringer Ring und Frankfurter Ring verknüpft. Mit den Autobahnanschlussstellen Frankfurter/Föhringer Ring („Tatzelwurm“) und Heidemannstraße besteht eine auf kurzem Wege erreichbare Anbindung an die Bundesautobahn A9. In der Freisinger Landstraße beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen zwischen Floriansmühlstraße und Heidemannstraße derzeit ca. 17.500 Kfz/Tag. Für das Jahr 2030 wird eine Verkehrsmenge von bis zu 23.000 Kfz/Tag prognostiziert.

Eine weitere Erschließung des Untersuchungsgebietes für Kraftfahrzeuge besteht im Süden in der Floriansmühlstraße, einer Ortsstraße, deren durchschnittliches Verkehrsaufkommen im Bereich des Untersuchungsgebietes derzeit bei ca. 7.300 Kfz/Tag liegt. Für das Jahr 2030 wird hier eine Verkehrsmenge von bis zu 9.400 Kfz/Tag prognostiziert (mit Erweiterung Bayerischer Rundfunk). Die Floriansmühlstraße dient zudem als Erschließungsstraße für das Gelände des Bayerischen Rundfunks sowie für Besucher der Isarauen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sondermeierstraße an der Ostseite des ehemaligen Floriansmühlbades ist mit ca. 2.000 Kfz/Tag belastet. Sie verbindet in ihrem Nordteil das Wohngebiet „Am Blütenring“ sowie eine Kleingartenanlage mit der Floriansmühlstraße. Auch die Stellplätze des vorhandenen Tennisparks St. Florian sind an die Sondermeierstraße angebunden.

Das Untersuchungsgebiet ist über Stadtbuslinien mit dem öffentlichen Verkehrsnetz der Landeshauptstadt München verbunden. Mit den Haltestellen in der Freisinger Landstraße und Floriansmühlstraße wird eine Verknüpfung zur U-Bahn geschaffen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind außer dem Emmerigweg derzeit keine öffentlichen Fuß- und Radwege vorhanden. Der Emmerigweg, der die beiden Untersuchungsbereiche „Nord“ und „Süd“ durchschneidet, ist entsprechend den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 282 als Fuß- und Radweg ausgebaut und stellt eine wichtige Verbindung von den Wohngebieten westlich der Freisinger Landstraße zu den Isarauen dar.

An der Ostseite der Freisinger Landstraße verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg. Dieser soll zwischen Floriansmühlstraße und Heidemannstraße zu einem getrennten Fuß- und Radweg (Zweirichtungsradweg) ausgebaut werden.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München weist entlang des Emmerigweges, der Sondermeier- und der Floriansmühlstraße Fahrradnebenrouten aus. Südlich bzw. östlich der Kreuzung Sondermeier-/Floriansmühlstraße werden die Nebenrouten als Haupttrouten weitergeführt.

3.5 Immissionen

Im Untersuchungsbereich „Nord“ wirken auf das Untersuchungsgebiet auf Grund seiner Lage unmittelbar an der Freisinger Landstraße starke Lärmbelastungen durch Straßenverkehr ein. Zudem ist das Gebiet auch dem Straßenlärm der Heidemannstraße und der Bundesautobahn A9 ausgesetzt.

Maßgebende Geräuschimmissionen gehen derzeit auch von der Golfabschlagsanlage und dem angrenzenden Sportgelände aus.

Im Untersuchungsbereich „Süd“ gehen maßgebende Geräuschimmissionen von der Tennissportanlage St. Florian aus. Auch die Geräuscheinwirkungen (Luft- und Körperschall-immissionen) sowie die Einwirkungen elektromagnetischer Felder des Wasserkraftwerkes sind zu berücksichtigen.

Eine 110-kV-Bahnstromleitung, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss, verläuft schräg im Bereich des Emmerigweges. Damit sind sowohl die Planungen im Untersuchungsbereich „Nord“ als auch im Untersuchungsbereich „Süd“ von ihren Immissionen sowie elektromagnetischen Feldern betroffen. Der Betreiber definiert einen Gefährdungsbereich von 17 m beiderseits der Leitungssachse sowie einen Schutzstreifen von 30 m beiderseits der Leitungssachse.

Entsprechende Sicherheitsabstände und Höhenbeschränkungen für eine ggf. zukünftige Bebauung und Bepflanzung (Endwuchshöhe ca. 3,50 m) sind zu beachten.

3.6 Sportfachliche Situation

Im Folgenden werden neben den hier bereits bestehenden Sportnutzungen auch die Potentiale dieser Flächen für eine zukünftige Sportentwicklung, die sich aus vorhandenen, privaten (TS Jahn) und öffentlichen (Referat für Bildung und Sport-Sportamt / Baureferat-Gartenbau) Planungsüberlegungen ergeben, sportfachlich beurteilt. Die Beurteilung erfolgt dabei nicht nur grundstücksbezogen, sondern berücksichtigt auch Aspekte einer allgemeinen, übergreifenden und nachhaltigen Sportentwicklung für die Bürgerinnen und Bürger des 12. Stadtbezirks.

Sportflächen im Untersuchungsbereich „Nord“

Die TS Jahn München hat im Verein selbst einen hohen Bedarf an Indoor-Sportflächen und beabsichtigt daher, auf einer Teilfläche ihres Areals eine Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich zu errichten. Es soll auch wieder eine Gastronomie sowie in sehr kleinem Umfang unter Umständen Freisportanlagen (Beachvolleyballfelder) geben. Die restlichen Freisportflächen möchte der Verein aufgeben und veräußern. Mit dem Erlös soll unter anderem die geplante Dreifachsporthalle finanziert werden.

Erhalt der Sportflächen

Ein Erhalt der südlich vorhandenen Freisportflächen und die zusätzliche Errichtung einer Dreifachsporthalle im Nordteil anstelle der alten Vereinsgaststätte würde zukünftigen Sportflächenbedarfen am meisten Rechnung tragen.

Die Errichtung einer Dreifachsporthalle im nördlichen Bereich erscheint bereits mit Baurecht nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich.

Die verbleibenden südlichen Freisportflächen könnten für mittel- und langfristige private Sportbedarfe (Vereinsport, kommerzieller Sport) oder im Falle eines Ankaufes der Flächen durch die Stadt für die Öffentlichkeit erhalten und gesichert werden.

Aufgabe und Überplanung der Sportflächen

Auch wenn grundsätzlich vorhandene Flächenreserven für allgemeine, zukünftige Sportnutzungen erhalten und möglichst ausgebaut werden sollten, kann aus Sicht des Referates für Bildung und Sport im vorliegenden Fall der Sportanlage der TS Jahn ein Verlust an Freisportflächen akzeptiert werden, wenn dadurch der Bau einer Dreifachsporthalle ermöglicht würde und somit dazu beigetragen werden könnte, den aktuellen Bedarf an Hallensportflächen zu decken.

Vom Sportamt wird aus sportfachlicher Sicht das Vorhaben des Vereins deshalb grundsätzlich positiv bewertet. Mit dieser Planung würde sich zwar die jetzige Freisportfläche deutlich verkleinern bzw. mehr oder weniger entfallen, eine Dreifachsporthalle an diesem Standort würde aber die Sportinfrastruktur im 12.

Stadtbezirk qualitativ bereichern. Das Sportangebot im Stadtviertel, das mit den nahegelegenen Isarauen den sporttreibenden Menschen aus dem Viertel bereits vielfältige Möglichkeiten für Sport im Freien bietet, würde danach durch neue Sportangebote im Hallenbereich sinnvoll ergänzt werden.

Sportflächen im Untersuchungsbereich „Süd“

Der bestehende Tennispark St. Florian im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsbereiches „Süd“ ist eine kommerziell betriebene, private Sportstätte. Die Fläche ist durch den Betreiber der Tennisanlage von der Grundstückseigentümerin, der HVB Immobilien AG, gepachtet. Das Sportamt hat keine Kenntnis davon, wie intensiv diese Tennisanlage genutzt wird und ob eine Aufgabe dieser Nutzung durch die anderen elf derzeit vorhandenen Tennisanlagen im 12. Stadtbezirk kompensiert werden könnte. Der südliche Teilbereich an der Sondermeierstraße ist ebenfalls im Eigentum der HVB Immobilien AG. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794 (siehe Anlage 3) wird dieser Bereich als Bestandteil der Sportanlage des seinerzeit von der HVB geplanten Sport- und Freizeitclubs („Hypoclub“) als private Grünfläche „Freizeitclub“ festgesetzt. Die Planung wurde nicht realisiert. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt und ist von einem hohen, blickdichten Bretterzaun umgeben.

Auch für den Untersuchungsbereich „Süd“ wurden die Wertigkeit der bestehenden Sportnutzung, die Potenziale für eine Sportentwicklung sowie die Frage, inwieweit auf eine Sportnutzung in diesem Bereich verzichtet werden könnte, sportfachlich analysiert. Die Analyse hat ergeben, dass das Areal als Sportfläche auf jeden Fall gesichert bleiben sollte. Dabei ist ein Angebot an sportlichen Aktivitäten nicht zwingend nur in einer klassischen Sportstätte möglich, sondern auch als Bestandteil öffentlicher Grünflächen denkbar und – wenn möglich – anzustreben.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Grundstücksgröße sowie sonstiger Einschränkungen durch die benachbarten Wohnbebauungen und die vorhandene Bahnstromleitung ist das Areal aus sportfachlicher Sicht für die Errichtung und den Betrieb einer städtischen Sportstätte üblicher Art, wie z. B. einer zeitgemäßen Bezirkssportanlage, ohnehin nicht bzw. nur mit erheblichen Einschränkungen geeignet.

Erhalt als private Sportanlagen

Ein Erhalt der Flächen als private Sportanlagen würde voraussetzen, dass diese ausreichend stark genutzt werden und die Grundstückseigentümerin in Bezug auf die Tennisfläche auch zukünftig Interesse an einer entsprechenden Verpachtung hat.

Potenzial für Sportangebote im öffentlichen Raum in Form eines Fitnessparcours

Aus sportfachlicher Sicht wären nach erfolgten Gesprächen auf Arbeitsebene zwischen dem Baureferat Gartenbau, dem Sportamt und der Stadt-/Grünplanung diese heute privaten Flächen neben der Erholungsnutzung auch sehr gut für ein neues breitgefächertes öffentliches, d.h. unentgeltliches Bewegungsangebot an die Bevölkerung geeignet. Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass die Eigentümerin kein weiteres

Interesse an der bisherigen Nutzung (verpachtete Tennisanlage, Grünfläche „Freizeitclub“) ihrer Flächen hat und die Flächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnten. Ein damit verbundener Verlust der hier bestehenden Tennisnutzung könnte aufgrund der Vielzahl bestehender Tennisanlagen im Stadtbezirk gegebenenfalls von diesen kompensiert werden.

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport und des Baureferates Gartenbau ist im Detail Folgendes darzustellen:

Die Grünanlage Floriansmühlbad als mögliche öffentliche Grünfläche bietet für Sportangebote neuerer Konzeption und Art beste Voraussetzungen. Im nahen und weiteren Radius wohnen Menschen, deren Bedürfnisse diesbezüglich ortsnah angesprochen werden können.

Das neu geplante Wohngebiet und das ebenfalls neu entstandene Wohnen für Studentinnen und Studenten in der nördlichen Nachbarschaft benötigen entsprechende Freiflächen zur Erholung und idealerweise ein Sport- und Bewegungsangebot in diesen Grünräumen. Auch weiter im Westen anschließende Stadtgebiete bis hin zur Bayernkaserne mit den dort hinzukommenden Bewohnerinnen und Bewohnern könnten als Einzugsgebiet gesehen werden. Die nahen Isarauen sind beliebte Grünflächen für Jogger, die als Ergänzung ihrer sportlichen Aktivität nach dem Laufen gerne noch an Geräten trainieren.

In einer durchgängig öffentlichen Grünfläche könnte neben einer Fitnessanlage zusätzlich ein innovatives und kostenloses Sportangebot integriert werden.

Die Neuplanung des ehemaligen Floriansmühlbades eröffnet nun die ggf. einmalige Chance, neben der Erholungsnutzung im Grünen einen weiteren Fitnessparcours im Norden Münchens in optimalem Gelände für die öffentliche Nutzung zu gestalten. Nach nunmehr 16 Jahren Erfahrung und dem gegebenen zeitlichen Vorlauf könnte hier ein Areal entstehen, das aktuelle Themen wie z. B. Gendergerechtigkeit, Sozialgerechtigkeit, den demografischen Wandel, Inklusion, Integration und selbstorganisiertes Sporttreiben aufgreift.

Ein weiterer öffentlicher und kostenloser Fitnessparcours käme auch einer wesentlichen Forderung des neuen Präventionsgesetzes, die gesundheitliche Chancengleichheit zu verbessern, entgegen.

3.7 Grundbesitzverhältnisse

(siehe Abbildung 2, Seite 9)

Untersuchungsbereich „Nord“

Für ein sinnvolles städtebauliches Entwicklungskonzept des Untersuchungsbereiches „Nord“ ist es erforderlich, dass neben den Grundstücken der TS Jahn (Flurstücke Nr. 548/3 und 548/9) auch die sich weiter nördlich anschließende, im Besitz eines Dritten befindliche Fläche (Flurstück Nr. 548/11), mit in die Planungen einbezogen werden kann.

Seitens der Grundstückseigentümerin des nördlich an diese Fläche anschließenden Flurstücks Nr. 548/8 (Freisinger Landstr. 64) mit Einzelhandelsnutzung durch die Firma Aldi wurde signalisiert, dass im Zuge einer Überplanung ihres Grundstückes zukünftig zusätzlich zu einer ggf. erweiterbaren Einzelhandelsnutzung eine mögliche Wohnbauentwicklung grundsätzlich vorstellbar sei. Dies erfordere jedoch zunächst eine Prüfung der wirtschaftlichen und betrieblichen Machbarkeit.

Nach Ansicht der Stadtplanung würde, vorbehaltlich einer konkreten Prüfung der notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen, eine Wohnbebauung mit integriertem Einzelhandel auch dem Ziel einer Bereinigung der unbefriedigenden städtebaulichen Situation dieses Teilbereiches an der Ostseite der Freisinger Landstraße Rechnung getragen.

Untersuchungsbereich „Süd“

Die Fläche im Untersuchungsbereich „Süd“ befindet sich im Privateigentum und ist nicht öffentlich zugänglich. Ziele der zukünftigen Entwicklung könnten und sollten ggf. sein, diesen Bereich für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und einer der städtebaulichen und landschaftlichen Situation adäquaten Nutzung zuzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113) wird die Verwaltung darauf hinwirken, dass das gesamte Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades für die Öffentlichkeit auf jeden Fall einsehbar, durchquerbar und nach Möglichkeit auch öffentlich nutzbar wird.

4. Ziele der Entwicklung

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen leiten sich für das Untersuchungsgebiet folgende übergeordnete stadtentwicklungs- und landschaftsplanerische Zielsetzungen ab:

- Sicherung von möglichst viel der im Flächennutzungsplan dargestellten Sportflächen bzw. Sportangebote,
- Errichtung einer Dreifachsporthalle mit Fitnessbereich, Gastronomie und ggf. Freisportanlagen (Beachvolleyball) unter Berücksichtigung der Wohnumfeldverträglichkeit im Untersuchungsbereich „Nord“, im Falle der Überplanung der anderen dortigen Sportflächen,
- Sicherung zusätzlicher Sportinfrastrukturbedarfe in öffentlichen Grünflächen (z. B. in Form von Fitness-, Mehrgenerationenparcours) im Untersuchungsbereich „Süd“ soweit möglich oder zumindest Sicherung derzeitiger privater Sport- und Freizeitflächen,
- Freihaltung der beiden sich im Gebiet kreuzenden Bereiche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung (Frischluftleitbahnen) für die Stadt:

- in Nord-Süd-Richtung entlang des Garchinger Mühlbaches bis zur östlichen Grenze möglicher Baufelder in Verlängerung der bestehenden Baukante nördlich des Untersuchungsgebietes und
- in Ost-West-Richtung auf Höhe der Einmündung der Heidemannstraße in die Freisinger Landstraße in Verbindung mit einer reduzierten Höhenentwicklung einer, ggf. zukünftigen, südlich hiervon gelegenen Bebauung,
- Sicherung der gesamten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades östlich des Garchinger Mühlbaches als öffentliche Grünfläche,
- Sicherung des sehr erhaltenswerten und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes und Integration in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept,
- Soweit möglich Entwicklung eines die Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Zielsetzungen berücksichtigenden, mit der Umgebung vernetzten, qualitativ vollen Wohnquartiers mit ausreichenden öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen sowie Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz (insbesondere Verkehrslärm und Sportanlagenlärm) zugunsten eines hochwertigen Wohnumfeldes,
- Durchführung eines Änderungsverfahrens des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzgebietsverordnung Hirschau und Obere Isarau und planungsrechtliche Sicherung von zusammenhängenden, öffentlich nutzbaren Grünflächen im Bereich des Garchinger Mühlbaches im Übergang zu den Isarauen,
- Integration der erforderlichen sozialen Infrastruktur (Kinderkrippe, Kindergarten) in die gegebenenfalls geplante Wohnbebauung,
- Ergänzung der Nahversorgung für den Bedarf im Planungsgebiet in der Größenordnung von ca. 2.200 m² GF im Falle einer signifikanten Wohnungsbauentwicklung,
- Sicherung erforderlicher Ausgleichsflächen vor Ort auf Grund der Lage im sensiblen Naturraum der Isarauen,
- Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung über das übergeordnete Straßennetz, Entwicklung von attraktiven öffentlichen Fußwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung entlang des Garchinger Mühlbaches sowie in Ost-West-Richtung in Richtung der Isarauen,
- Berücksichtigung eines Gefährdungsbereiches und Schutzstreifens beidseits der Bahnstromleitung.

5. Szenarienuntersuchung in Planungsvarianten

Im Folgenden werden denkbare Szenarien dargestellt. Es wird dabei eine nur flächenhafte Darstellung mit Ausweisung von Baufeldern, Freiräumen und Grünstrukturen zugrunde

gelegt und damit einer gegebenenfalls späteren Konkretisierung der Planungen nicht vorgegriffen.

Grundsätzliches

Für eine bauliche Entwicklung wurden mögliche Gebäudestrukturen, Gebäudehöhen und Nutzungsmaße unterstellt entsprechend der neu entstandenen Wohnbebauung weiter nördlich (Bebauungsplan Nr. 2013a) sowie des südlich angrenzenden Wettbewerbsgebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2113. Aufgrund der besonderen landschaftlichen Bedeutung des Untersuchungsgebietes (Regionaler Grünzug, Landschaftsschutzgebiet) müssen bei allen Planungsvarianten die durch bauliche Entwicklungen entstehenden Eingriffe entsprechend vor Ort durch von Ausgleichsflächen-Nachweise kompensiert werden. Der sehr erhaltenswerte und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand ist in allen Planungsvarianten zu beachten und zu sichern.

Das Untersuchungsgebiet liegt vollumfänglich innerhalb einer überregional bedeutsamen Klimaachse / Luftleitbahn (siehe Abbildung 5). Daher wird in allen Planungsvarianten ein Grünkorridor zum Garchingener Mühlbach und der östlich anschließende Bereich bis zur Sondermeierstraße freigehalten. Dies geschieht durch die Festlegung einer östlichen Baukante in Verlängerung der bestehenden Bebauung im Norden und der zukünftigen Bebauung des Wettbewerbsbereiches im Süden.

Planungsvariante A

Die Planungsvariante A hat den konzeptionellen Ansatz, die bestehende hohe strukturelle Bedeutung des Ortes ungemindert zu erhalten. Dies betrifft insbesondere naturräumliche, bioklimatische, natur- und artenschutzfachliche sowie sportentwicklungsfachliche Aspekte. Planungsvariante A stellt ausschließlich auf bereits bestehendes Baurecht ab.

Planungsvarianten B1 und B2

Die Planungsvarianten B1 und B2 verfolgen das Konzept einer möglichst umfänglichen Wohnbauentwicklung, soweit es unter Beachtung der Rahmenbedingungen und Ziele (siehe Ziffern 3 und 4 sowie Anlage 3) noch vertretbar erscheint.

Bei **Variante B1** wird unterstellt, dass die Flächen des Untersuchungsbereiches „Süd“ weiterhin als Tennisanlage und private Grünfläche „Freizeitclub“ in privater Hand verbleiben und daher hier lediglich der notwendige Ausgleichsflächen-Nachweis für die Eingriffe im Wettbewerbsgebiet erfolgen kann.

Bauliche Entwicklungen im Untersuchungsbereich „Nord“ haben bei dieser Variante ihre Grün- und Ausgleichsflächen-Nachweise daher auch im eigenen Bereich zu leisten und sind insoweit flächenmäßig beschränkt.

Bei **Variante B2** ist die uneingeschränkte Verfügbarkeit des Untersuchungsbereiches „Süd“ für Grün- und Ausgleichsflächen-Nachweise unterstellt, die sich bei Aufgabe der privaten Tennisanlage und der privaten Grünfläche „Freizeitclub“ eröffnen kann.

Planungsvariante A



Beschreibung

Untersuchungsbereich „Nord“

Eine bauliche Entwicklung ist bereits auf Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB in einem gewissen Maß zulässig (siehe Abbildung 5, Seite 12).

Auf dieser Grundlage wären voraussichtlich eine Dreifachsporthalle mit Gaststätte und Freischankfläche sowie daneben eine zusätzliche Wohnbebauung nach § 34 BauGB denkbar. Vorbehaltlich einer Prüfung im baurechtlichen Verfahren könnten hier bis zu 50 Wohneinheiten (WE) möglich sein.

Die Verträglichkeit der intensiven Vereinsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung ist in diesem Fall durch eine vertiefende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

Auf die geltende Landschaftsschutzverordnung sowie auf den Baum- und Biotopschutz ist im Bereich nach § 34 BauGB Rücksicht zu nehmen. In den übrigen Flächen bleiben der schützenswerte Baum- und Biotopbestand vollständig erhalten.

Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 3 ha (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) bleibt hier als Vorbehaltsfläche für Sportanlagen und damit als Sportfläche im Flächennutzungsplan erhalten.

Es entsteht ein Bedarf an sozialer Infrastruktur von einer Kindertageseinrichtung mit zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen. Hierbei sind bereits Bedarfe, die sich aus einer nach § 34 BauGB möglichen Wohnbauentwicklung auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück (Aldi) ergeben, mit berücksichtigt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit signaltechnischer Regelung über die Freisinger Landstraße.

Untersuchungsbereich „Süd“

Für den Untersuchungsbereich „Süd“ bleiben weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1794 bestehen mit den Festsetzungen einer Privaten Grünfläche „Freizeitclub“ im südlichen Teilbereich und einer Sportfläche mit zwei Tennishallen sowie zusätzlich acht Freilufttennisplätzen und einem Hartplatz im nördlichen Teilbereich.

Für bisher nicht zulässige Eingriffe durch die bauliche Entwicklung im Bereich des Wettbewerbsgebietes (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113) ist innerhalb der Privaten Grünfläche „Freizeitclub“ (Bebauungsplan Nr. 1794, siehe Anlage 3) eine Ausgleichsfläche vorzusehen, deren Größe die bereits vorhandene naturschutzfachliche Wertigkeit der Grünfläche entsprechend berücksichtigen muss. Da eine Anordnung von Ausgleichsflächen im Bereich der Tennisplätze dazu führen würde, dass die Anlage nicht mehr funktionsfähig wäre, verbleibt nur die Möglichkeit, sie innerhalb der verbleibenden

Privaten Grünfläche nachzuweisen. Die Sicherung ist durch eine vertragliche Vereinbarung mit der HVB möglich.

Bewertung

Natur und Landschaft

Auch wenn im nördlichen Untersuchungsbereich nach § 34 BauGB (ohne Anwendung der Eingriffsregelung) der Bau einer Dreifachsporthalle sowie ggf. der Bau von bis zu 50 Wohneinheiten als möglich erachtet werden, bringt diese Variante in Bezug auf das Klima und auf Eingriffe in Natur und Landschaft allenfalls unerhebliche Beeinträchtigungen mit sich. Dadurch bleibt im Norden das landschaftlich geprägte Ortsbild sowie der erhaltenswerte Baumbestand großteils erhalten, d. h. der Beginn des Auwaldbereiches ist nach wie vor von der Freisinger Landstraße aus erlebbar. Ein öffentlicher Weg entlang des Garchinger Mühlbachs und damit eine Verbindung weiter nach Norden ist hier kurzfristig nicht möglich.

Eine Herausnahme des Untersuchungsgebietes aus der Landschaftsschutzverordnung durch ein entsprechendes Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Im südlichen Untersuchungsbereich entstehen nebeneinander vier relativ kleinflächige Grün- und Freiflächentypen mit unterschiedlichem Charakter und Anforderungen (öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche, Sportfläche, private Grünfläche). Die gewünschte Öffnung und Nutzung des gesamten Geländes des ehemaligen Floriansmühlbades für die Öffentlichkeit ist nur teilweise, vor allem im Bereich der öffentlichen Grünfläche, möglich.

Sport

Der Bau einer Dreifachsporthalle ist innerhalb des vorhandenen Baurechts bereits zulässig, allerdings ohne die von der TS Jahn gewünschte Refinanzierungsmöglichkeit durch zusätzliches, über den § 34 BauGB hinaus gehendes Wohnbaurecht. Dies wäre allenfalls dann gegeben, wenn die Landeshauptstadt München die Vorbehaltsfläche Sport ankaufen würde.

Aus Sicht des Referates für Bildung und Sport ist die Vorbehaltsfläche Sport für künftige städtische Bedarfe in Form der derzeitigen dortigen Freiflächen zu Gunsten des Neubaus einer Dreifachsporthalle verzichtbar.

Im Süden bleiben die Tennisanlage und eine restliche private Grün- bzw. Freizeitclubfläche als kommerzielle, nichtöffentliche Sportnutzungen erhalten. Auch diese Nutzungen erscheinen aus Sicht des Referates für Bildung und Sport gegebenenfalls verzichtbar.

Städtebau

Die Freisinger Landstraße bleibt wie bisher im nördlichen Teil landschaftlich geprägt. Lärmbelastungen durch die Tennisanlage für die geplante Wohnbebauung bleiben im Rahmen der Zulässigkeit erhalten.

Im Untersuchungsbereich „Nord“ sind mit ca. 50 Wohneinheiten nur relativ wenige Wohnungen möglich.

Erforderliches Verfahren

Zur Umsetzung der Planungsvariante A wäre eine entsprechende Bauantragsstellung mit notwendigem Schallschutznachweis erforderlich.

Planungsvariante B1



Beschreibung

Planungsvariante B1 geht ebenso wie Planungsvariante A von einer **zeitlich parallelen, konzeptionell unabhängigen Entwicklung** der Untersuchungsbereiche „Nord“ und „Süd“ aus.

Untersuchungsbereich „Nord“

Zusätzlich zur Bebauung Bereich nach § 34 BauGB mit ihren ca. 50 Wohneinheiten (Planungsvariante A) ist in Planungsvariante B1 im südlichen Anschluss ein weiteres Baugebiet für ca. 170 Wohneinheiten vorgesehen.

Analog zu Planungsvariante A wäre auch für Planungsvariante B1 die Verträglichkeit der intensiven Vereinsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung durch eine vertiefende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

Zusammen mit der Wohnbauentwicklung im Bereich nach § 34 BauGB ergibt sich ein Bedarf an einer integrierten Kindertagesstätte mit drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den signalisierten Knotenpunkt Freisinger Landstraße / Heidemannstraße sowie weiter nördlich (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) mit signaltechnischer Regelung über die Freisinger Landstraße.

Auf Grund der getrennten Entwicklung, unabhängig vom Untersuchungsbereich „Süd“, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen des Untersuchungsbereiches „Nord“ vollständig auf dem Grundstück der TS Jahn entlang des Garchinger Mühlbachs und im Bereich der Bahnstromleitung nachgewiesen.

Die restlichen Freiflächen werden zur Realisierung der übergeordneten Grünverbindung als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine öffentliche Wegeverbindung entlang des Baches ist vorgesehen. Der schützenswerte Baum- und Biotopbestand bleibt weit gehend erhalten.

Untersuchungsbereich „Süd“

Entspricht Planungsvariante A

Bewertung

Natur und Landschaft

Durch die Wohnbebauung wird in eine bestehende Grünfläche eingegriffen. Dieser Eingriff ist auf Grund der Berücksichtigung des Baumbestandes und der aus klimatischen Gründen notwendigen Freihaltung des rückwärtigen Bereiches im unmittelbaren Umfeld hinnehmbar bzw. ausgleichbar.

Für die Realisierung der Bebauung muss ein entsprechendes Änderungsverfahren der Landschaftsschutzverordnung durchgeführt werden.

Durch die vorgesehenen Grünflächen wird ein durchgehendes Grünsystem für die Öffentlichkeit einschließlich einem durchgehendem Weg entlang des Baches ermöglicht. Im südlichen Bereich gibt es vier relativ kleinflächige Grün- und Freiflächentypen mit unterschiedlichem Charakter und Anforderungen (öffentliche Grünfläche,

Ausgleichsfläche, Sportfläche, private Grünfläche). Die gewünschte Öffnung des gesamten Geländes des ehemaligen Floriansmühlbades für die Öffentlichkeit ist nur teilweise, vor allem im Bereich der für die Wohnbebauung des Wettbewerbsgebietes notwendigen öffentlichen Grünfläche, möglich.

Sport

Für den Neubau einer Dreifachsporthalle entstehen größere planerische Spielräume und die gewünschte Refinanzierungsmöglichkeit für den TS Jahn. Es sind keine Sportvorbehaltsflächen im Norden mehr vorgesehen.

Im Süden bleiben die Tennisanlage und eine restliche private Grün- bzw. Freizeitclubfläche als kommerzielle, nichtöffentliche Sportnutzungen erhalten.

Städtebau

Die Freisinger Landstraße wird stärker städtisch geprägt als bisher; es verbleibt allerdings noch eine gewisse landschaftliche Zäsur.

Lärmbelastungen durch die Tennisanlage für die geplante Wohnbebauung bleiben im Rahmen der Zulässigkeit erhalten.

Es werden deutlich mehr Wohneinheiten als nach geltendem Baurecht ermöglicht. Insgesamt können ca. 220 Wohneinheiten entstehen.

Erforderliches Verfahren

Zur Umsetzung der Planungsvariante B1 wäre in Teilbereichen ein Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzverordnung mit anschließendem Bauleitplanverfahren erforderlich. Für eine zügige Durchführung der Verfahren und zur Erreichung von Synergieeffekten wäre es förderlich, die Öffentlichkeitsbeteiligung beider Verfahren gemeinsam durchzuführen.

Planungsvariante B2



Beschreibung

Planungsvariante B2 geht im Gegensatz zu Planungsvariante B1 von einer **zeitlich parallelen, konzeptionell abhängigen Entwicklung** der Untersuchungsbereiche Nord und Süd aus.

Untersuchungsbereich „Nord“

Zusätzlich zum Baugebiet der Planungsvariante B1 mit ca. 220 Wohneinheiten und einer Höhenentwicklung von 4 bis 6 Geschossen entsteht ein weiteres kleineres Baugebiet südlich der Verlängerung der Heidemannstraße.

Die bauliche Nutzung ist hier allerdings eingeschränkt aufgrund des Schutzstreifens der südlich verlaufenden Bahnstromleitung und der Höhenbeschränkung auf drei Geschosse aus klimatischen Gründen, um die wichtige Frischluftleitbahn nach Westen (siehe Abb. 5) offen zu halten. Es sind ca. 55 Wohneinheiten zusätzlich möglich.

Eine integrierte Kindertageseinrichtung mit vier Krippen- und vier Kindergartengruppen ist vorzusehen, die die Bedarfe der gesamten Wohnbauentwicklung im Untersuchungsbereich „Nord“ einschließlich des Aldi-Grundstückes abdeckt.

Eine Unterbringung der Dreifachsporthalle mit Gaststätte und Freischankfläche ist in beiden Baufeldern möglich.

Analog zu Planungsvariante B1 ist die Verträglichkeit der intensiven Vereinsnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnnutzung durch eine vertiefende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

Ein durchgehendes, öffentlich nutzbares Grünsystem ist vorgesehen. Der weit gehende Erhalt des schützenswerten Baum- und Biotopbestandes ist möglich.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt wie bei Planungsvariante B1 über den signalisierten Knotenpunkt Freisinger Landstraße / Heidemannstraße sowie weiter nördlich (Bereich nach § 34 BauGB) mit signaltechnischer Regelung über die Freisinger Landstraße.

Untersuchungsbereich „Süd“

Auf der Tennisanlage werden die erforderlichen Ausgleichsflächen sowohl für die geplante Wohnbebauung südlich des Emmerigweges als auch für die Wohnbebauung im Bereich TS Jahn nachgewiesen, soweit diese nicht dort im Bereich des Mühlbaches situiert werden können.

Die Grünflächen (bisher Private Grünfläche „Freizeitclub“ laut Bebauungsplan Nr. 1794, siehe Anlage 3) werden vollumfänglich als öffentliche Grünflächen für die Bevölkerung nutzbar gemacht. Hier können die unter 3.6 dargestellten wünschenswerten Sportangebote für „Sport im Park“ vorgesehen werden. Dadurch wird auch eine stimmige

Gesamtkonzeption zusammen mit den ursächlich notwendigen öffentlichen Grünflächen für die Wohnbebauung ermöglicht.

Bewertung

Natur und Landschaft

Durch die Wohnbebauung wird in eine bestehende Grünfläche eingegriffen. Dieser Eingriff ist auf Grund der Berücksichtigung des Baumbestandes und der aus klimatischen Gründen notwendigen Freihaltung des rückwärtigen Bereiches im unmittelbaren Umfeld hinnehmbar bzw. ausgleichbar. Der Ausgleich wird zum großen Teil auf der für diesen Zweck besonders geeigneten Tennisanlage vorgesehen.

Für die Realisierung einer Bebauung muss ein entsprechendes Änderungsverfahren der Landschaftsschutzverordnung durchgeführt werden.

Durch die vorgesehenen Grünflächen wird ein durchgehendes Grünsystem für die Öffentlichkeit einschließlich einem durchgehendem Weg entlang des Baches ermöglicht.

Im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades kann die auch seitens des Bezirksausschusses und der Anwohnerschaft gewünschte vollständige Öffnung für die Öffentlichkeit realisiert werden. Einfriedungen sind nicht mehr erforderlich.

In das Gesamtkonzept können auch die Ausgleichsflächen konzeptionell mit einbezogen werden.

Sport

Für den Neubau einer Dreifachsporthalle entstehen noch größere planerische Spielräume als in Planungsvariante B1 und die gewünschte Refinanzierungsmöglichkeit für den TS Jahn wird zusätzlich erhöht. Es sind keine Sportvorbehaltsflächen im Norden mehr vorgesehen.

Durch gezielte Angebote für nicht-vereinsgebundene sportliche Aktivitäten innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der ehemaligen Liegewiese des Floriansmühlbades (Untersuchungsbereich Süd) könnte eine Attraktion über Freimann hinaus an einer dafür geeigneten Stelle entstehen. Diese zusätzlichen Sportangebote wären bezüglich Lärmemissionen gut mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet verträglich.

Städtebau

Die Freisinger Landstraße wird stärker städtisch geprägt als bisher; es verbleibt nur noch eine kleine landschaftliche Zäsur auf Höhe der Heidemannstraße.

Es werden noch mehr Wohneinheiten als bei Planungsvariante B1 ermöglicht. Insgesamt können ca. 275 Wohneinheiten entstehen. Es entstehen dabei zudem sich gegenseitig ergänzende private und öffentliche Freiflächen.

Erforderliches Verfahren

Zur Umsetzung der Planungsvariante B2 wäre in Teilbereichen ein Änderungsverfahren zur Landschaftsschutzverordnung mit anschließendem Bauleitplanverfahren erforderlich. Für eine zügige Durchführung der Verfahren und zur Erreichung von Synergieeffekten

wäre es förderlich, die Öffentlichkeitsbeteiligung beider Verfahren gemeinsam durchzuführen.

Zusammenfassende Bewertung

	Natur und Landschaft		Sport		Städtebau	
Variante A	Klima	+	Nord	++	Orts- und Landschaftsbild	++
	Eingriffe	+				
	Grünsystem	0	Süd	+	Wohneinheiten	0
Variante B1	Klima	0	Nord	-	Orts- und Landschaftsbild	0
	Eingriffe	0				
	Grünsystem	+	Süd	+	Wohneinheiten	++
Variante B2	Klima	0	Nord	-	Orts- und Landschaftsbild	0
	Eingriffe	0				
	Grünsystem	++	Süd	++	Wohneinheiten	+++

+++ besonders viel

++ sehr gut, sehr viel

+ positiv, gut, viel, kein ausgleichspflichtiger Eingriff

0 akzeptabel, neutral, hinnehmbare Eingriffe

- negativ, schlecht, wenig

„Grünsystem“: unter dem Aspekt der Grün- und Wegebeziehungen, öffentlichen Nutzbarkeit, Erholung

Fazit

Bei **Planungsvariante A** bleibt die wertvolle vorhandene landschaftliche Situation einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes erhalten und durch eine große Vorbehaltsfläche für Sport im Norden und private Sportangebote im Süden bestehen zusätzlich zur neuen Sporthalle vielfältige sportliche Nutzungsoptionen. Allerdings ist zunächst keine öffentliche Durchwegung des TS Jahn-Geländes möglich. Im Süden entsteht ein Konglomerat unterschiedlicher Freiflächen, die nur teilweise öffentlich nutzbar sind und es ist nur eine relativ geringe Anzahl neuer Wohnungen auf der Grundlage des gültigen Baurechts möglich.

Dem gegenüber finden bei **Planungsvariante B2** zwar Eingriffe in die vorhandene landschaftliche Situation statt, diese halten sich aber durch die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und die Berücksichtigung klimatischer Rahmenbedingungen in einem noch hinnehmbaren Umfang und werden zudem durch eine große Ausgleichsfläche für beide Wohngebiete auf den dafür besonders geeigneten bisherigen Tennisplätzen vor Ort kompensiert. Im Norden entfällt zwar die Vorbehaltsfläche für Sport und damit Optionen für die Zukunft, dafür wird aber im Süden eine großzügige zusammenhängende öffentliche Grünfläche ausgewiesen und damit, dem Wunsch der Bevölkerung und des Bezirksausschusses entsprechend, das gesamte ehemalige Freibadgelände für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche könnten zusätzliche, neue sportliche Angebote das Spektrum möglicher Nutzungen für eine breite Öffentlichkeit sehr sinnvoll ergänzen. Bei dieser Variante wird darüber hinaus eine maximale Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten ermöglicht.

In **Planungsvariante B1** können die Ausgleichsflächen für Eingriffe an Ort und Stelle auf dem TS Jahn-Gelände gesichert werden und es wird eine öffentliche Durchwegung ermöglicht. Allerdings muss hierfür die Vorbehaltsfläche Sport aufgegeben werden, ohne dass dafür im Untersuchungsbereich „Süd“ öffentliche Grünflächen für die Bevölkerung wie bei Variante B2 ausgewiesen werden können, in denen auch neue Sportangebote stattfinden könnten. Im Untersuchungsbereich „Süd“ entsteht wie bei Variante A eine Mischung unterschiedlicher, nur teilweise öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen. Die Schaffung neuer Wohneinheiten liegt deutlich über dem vorhandenen Baurecht, ohne das Maximum von Variante B2 zu erreichen.

6. Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Aus fachlicher Sicht ist Planungsvariante B2 der Vorzug zu geben, da diese in einem Gesamtkonzept größtmöglich private wie öffentliche Interessen gleichermaßen befördert. Dies wäre anders zu sehen, wenn der Sicherung von Sportflächen mehr Rechnung zu tragen wäre oder mehr Flächen als Frischluftleitbahn und Landschaftsschutzgebiet von einer Bebauung frei zu halten wären.

Planungsvariante B2 ermöglicht es, in einem schlüssigen Gesamtkonzept allen relevanten Aspekten in einem noch austarieren Verhältnis Rechnung zu tragen und dem Gebiet eine neue Identität zu geben, ohne alte Identitäten dabei aufgeben zu müssen. Zu diesen Aspekten zählen:

- die Schaffung neuer, dringend benötigter, aktueller, privater wie öffentlicher Sportangebote (Vereinsport in Hallen, Sport im öffentlichen Raum)
- die Nutzung der gesamten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades als öffentliche Grünfläche,
- die Schaffung von dringend benötigtem qualitativem Wohn- und Freiraum mit ca. 275 Wohneinheiten (Bei entsprechender städtebaulicher Situierung ist auch eine maßvolle Erhöhung der Wohneinheiten denkbar.) und einer Vernetzung durch neue öffentliche Wegeverbindungen in Ost-West-, und Nord-Süd-Richtung,
- die Beachtung der besonderen landschaftsräumlichen und stadtklimatischen Situation (Landschaftsschutzgebiet, Regionaler Grünzug, Frischluftleitbahnen),
- die Beachtung des Baumschutzes,
- die Beachtung des maßgeblichen Orts- und Landschaftsbildes (Allee an der Freisinger Landstraße, Garchinger Mühlbach, Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades).

Als zwingende Voraussetzung für die Umsetzbarkeit von Planungsvariante B2 müssten jedoch die gesamten Grundstücksflächen des ehemaligen Floriansmühlbades östlich des Garchinger Mühlbachs (Flurstück Nr. 574/1) für eine öffentliche Nutzung (öffentliche Grünfläche, ggf. mit Sportangeboten) zur Verfügung stehen. Auch der naturschutzrechtliche Ausgleich sollte in diesem Bereich nachgewiesen werden. Falls diese Voraussetzung gegeben sein sollte, wären sowohl Wohnbauflächen als auch Grün- und Ausgleichsflächen in einem Bauleitplanverfahren zu sichern und es müsste ein entsprechendes Änderungsverfahren der Landschaftsschutzverordnung durchgeführt werden.

Da im Planungsgebiet mit der zur Weiterverfolgung vorgeschlagenen Variante B2 eine nicht unwesentliche bauliche Entwicklung in dem sensiblen Gebiet der Isarauen erfolgen soll, hält die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zum Einen eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Anforderungen im Planungsgebiet und zum Anderen eine ausreichende Kompensation für die Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes mit seinen vielfältigen Schutzfunktionen für Naturhaushalt, Landschaftsbild, Erholung und Stadtklima für zwingend erforderlich. Hierzu müssen die folgenden zentralen Punkte erfüllt sein:

- Die bestehenden Tennisplätze im Untersuchungsbereich „Süd“ sowie die südwestlich daran anschließende Halle werden zurückgebaut. Die Fläche wird, wie in Planungsvariante B2 vorgesehen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche entwickelt.
- Die für die bauliche Entwicklung notwendige Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes im Untersuchungsbereich „Nord“ wird durch eine Erweiterung im Untersuchungsbereich „Süd“ kompensiert. Der bisher nicht im Umgriff

der Landschaftsschutzverordnung enthaltene Streifen östlich des Garchinger Mühlbachs, der nach der Planungsvariante B2 zu einer öffentliche Grünfläche entwickelt werden soll, ist im Rahmen des notwendigen Änderungsverfahrens neu in den Umgriff der Landschaftsschutzverordnung aufzunehmen.

- Der vorhandene Baumbestand ist im weiteren Planungsprozess so weit wie möglich zu erhalten und der Wurzelraum des zu erhaltenden Baumbestands ist vor den Baumaßnahmen bestmöglich zu schützen.

Darüber hinaus wird vereinbart, dass zur städtebaulichen / architektonischen und grünplanerischen Qualitätssicherung von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Planungskonzept mit den Preisträgern des Wettbewerbs „Wohnbebauung an der Freisinger Landstraße 40-44“ nach Maßgabe der Planungsvariante B2 entwickelt wird. Vertreterinnen und Vertreter des Preisgerichtes sind dabei erneut miteinzubeziehen.

Planungsvariante A wäre der Vorzug zu geben, wenn dem Erhalt von Sportflächen und dem Erhalt des Landschaftsschutzgebietes in seinem heutigen Umgriff ein höherer Stellenwert beizumessen wäre .

Planungsvariante B1 stellt sich für neues Wohnen mit ca. 220 Wohneinheiten günstiger dar als Planungsvariante A. Jedoch kann nicht so viel Wohnfläche ausgewiesen werden, wie dies mit Planungsvariante B2 möglich wäre. Zudem würde mit Planungsvariante B1 kein besonders stimmiges Grün- und Freiflächensystem für das gesamte Gebiet entstehen. Es wäre kein Ausgleich für die Aufgabe der Vorbehaltsfläche Sport (TS Jahn-Flächen) in Form einer öffentlichen, für die Bevölkerung nutzbaren Grünfläche im gesamten Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades möglich. Entsprechend könnten hier auch keine sportlichen Angebote für die Öffentlichkeit angeboten werden, wie dies in Planungsvariante B2 möglich wäre.

Da auch Planungsvariante B1 eine umfängliche bauliche Entwicklung vorsieht, ist auch hier, analog zu Planungsvariante B2, eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Anforderungen im Planungsgebiet sowie eine ausreichende Kompensation für die Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes mit seinen vielfältigen Schutzfunktionen für Naturhaushalt, Landschaftsbild, Erholung und Stadtklima zwingend erforderlich. Allerdings lassen sich bei Planungsvariante B1 nicht alle Punkte, die für Planungsvariante B2 aufgeführt sind, umsetzen. Als zentrale Punkte müssen für Planungsvariante B1 zwingend erfüllt sein:

- Die für die bauliche Entwicklung notwendige Verkleinerung des Landschaftsschutzgebiets im Untersuchungsbereich „Nord“ wird durch eine Erweiterung im Untersuchungsbereich „Süd“ kompensiert. Der bisher nicht im Umgriff der Landschaftsschutzverordnung enthaltene Streifen östlich des Garchinger Mühlbachs, der nach der Planungsvariante B1 zu einer öffentliche Grünfläche

entwickelt werden soll, ist im Rahmen des notwendigen Änderungsverfahrens neu in den Umgriff der Landschaftsschutzverordnung aufzunehmen.

- Der vorhandene Baumbestand ist im weiteren Planungsprozess so weit wie möglich zu erhalten und der Wurzelraum des zu erhaltenden Baumbestands ist vor den Baumaßnahmen bestmöglich zu schützen.

7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Hinsichtlich des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.2016 (Wettbewerbsbereich) sind die Grundzustimmungen aller Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auf Grundlage der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 bereits zwischen 2009 und 2011 erfolgt. Die Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat im Rahmen ihrer 270. Sitzung am 29.09.2012 beschlossen, dass es sich bei dem Planungsvorhaben insoweit um einen Übergangsfall i. S. d. Stadtratsbeschlusses vom 27.06.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09511) handelt. Im Rahmen ihrer 323. Sitzung am 11.10.2017 hat sie beschlossen, dass es sich um einen Altfall hinsichtlich des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2017 zur „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ handelt.

Hinsichtlich der Flächen in den Untersuchungsbereichen, um die der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses nach dem Antrag der Referentin erweitert werden soll, handelt es sich nach Beschluss der Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ am 06.12.2017 um einen Neufall im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2017 zur „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“.

Die Grundzustimmungen der Planungsbegünstigten liegen seit dem 10.01. und 11.01.2018 vor.

B) Anträge

1. Naturfreibad für Freimann

BA-Antrags Nr. 14-20 / B 03542 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 – Schwabing-Freimann vom 12.04.2017.

Die SPD-Fraktion des Bezirksausschusses 12 – Schwabing-Freimann hat am 12.04.2017 den oben genannten Antrag gestellt (siehe Anlage 6).

Mit diesem Antrag soll ein öffentlich zugängliches Naturfreibad östlich des Garchinger Mühlbachs im Bereich zwischen Floriansmühlstraße und Emmerigweg eingerichtet werden.

Stellungnahme:

Aus historischen Gründen ist das Element Wasser im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades grundsätzlich positiv zu bewerten und nach Rücksprache mit dem Baureferat-Gartenbau in einer Form, die kein Baden oder Schwimmen zulässt, auch innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als Bestandteil eines Freiflächengesamtkonzeptes gut vorstellbar.

Hingegen wären für die Herstellung eines öffentlichen Naturfreibades mit Bade- oder Schwimmbetrieb mit dem potentiellen Betreiber, der Stadtwerke München GmbH (SWM), neben den Fragen des Flächen- und Infrastrukturbedarfes (Umkleiden, Toilettenanlagen, Räumlichkeiten für Aufsicht, Erschließung, Stellplätze usw.), der Frage des Betriebes und der Wirtschaftlichkeit vor allem mit der Grundstückseigentümerin auch die Frage der Grundstücksverfügbarkeit zu klären. Für die Herstellung eines Naturfreibades am Garchinger Mühlbach wäre ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren (§ 68 WHG) durchzuführen, da das Gewässer wesentlich verändert würde. Die Planfeststellung konzentriert sämtliche öffentlich-rechtlichen Positionen (Naturschutz, Planungsrecht, Verkehrsrecht, Lärmschutz, Gesundheitsschutz etc.), die dem Vorhaben nicht entgegen stehen dürfen. Im Zusammenhang mit Fragen u. a. der Sicherheit und Haftung wären in dem Verfahren auch sämtliche privaten Rechte zu berücksichtigen. Bei der evtl. Planung eines Naturfreibades ist dies neben den Grundstückseigentümern im Wesentlichen die Betreiberin des bestehenden Wasserkraftwerkes, die auch gleichzeitig Eigentümerin des entsprechenden Gewässerabschnittes ist. Darüber hinaus würde aber ein Badebetrieb mit seinen deutlich größeren Bedarfen bezüglich Fläche, Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanlagen (Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge) und Sicherheitsmaßnahmen (Einfriedungen) mit den Entwicklungszielen dieser stadt- und landschaftsräumlichen Szenarienuntersuchung schon allein aus Gründen von Flächen- und Nutzungskonkurrenzen aller Voraussicht nach nur sehr schwer vereinbar sein.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird im weiteren Verfahren mit den SWM, den beteiligten Fachreferaten und den Grundstückseigentümern grundsätzliche Fragen der Rahmenbedingungen, der Realisierbarkeit und des Betriebs eines öffentlichen Naturfreibades mit Bade- oder Schwimmbetrieb sowie eine Grundstücksverfügbarkeit prüfen.

Im negativen Fall wird die Integration des Elementes Wasser ohne Bade- oder Schwimmbetrieb in ein öffentliches Freiflächengesamtkonzept geprüft.

Dem Antrag kann nur nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

2. Gesamtkonzept zur Entwicklung des Geländes der Turnerschaft Jahn in der Freisinger Landstraße

Antrag Nr. 14-20 / A 03155 von Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Cumali Naz, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Julia Schöpfung-Knor, Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Heide Rieke vom 07.06.2017.

Die Mitglieder der SPD-Fraktion des Stadtrates haben am 07.06.2017 den oben genannten Antrag gestellt (siehe Anlage 7).

Nach diesem Antrag soll die Stadtverwaltung das Ziel der TS Jahn unterstützen, auf deren Gelände in der Freisinger Landstraße die verschiedenen Bereiche Sport, Wohnen sowie Freiflächen zu verbinden und dies in die städtebauliche Entwicklung integrieren.

Stellungnahme:

Die mit diesem Beschlussentwurf vorliegende stadt- und landschaftsräumliche Szenarienuntersuchung entspricht dem Antrag der SPD-Fraktion des Stadtrates vom 07.06.2017.

Dem Antrag wird also entsprochen.

3. Erholungsräume für mehr Lebensqualität gestalten: Errichtung eines Naturfreibades

Antrag Nr. 14-20 / A 03254 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Sebastian Schall vom 14.07.2017.

Die Mitglieder der CSU-Fraktion des Stadtrates haben am 14.07.2017 den oben genannten Antrag gestellt (siehe Anlage 8).

Nach diesem Antrag soll die Stadtverwaltung prüfen, ob auf dem Grundstück in Freimann, das im Süden von der Floriansmühlstraße, im Norden vom Emmerigweg, im Westen vom Garchingener Mühlbach und im Osten von der Sondermeierstraße begrenzt wird, ein Naturfreibad errichtet werden kann.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme zu B)1. Naturfreibad für Freimann, Antrag Nr. 14-20 / B 03542 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann.

Dem Antrag kann nur nach Maßgabe der in dieser Stellungnahme genannten Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann (BA 12) wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 sowie § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Satzung), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 5 und 6.1, angehört.

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.10.2017 mit dem Beschlusssentwurf befasst und hierzu mit Schreiben vom 20.10.2017 (siehe Anlage 5) Folgendes vorgebracht:

Der Bezirksausschuss begrüßt die Aufnahme der Flächen nördlich des Emmerigweges in die Bebauungsplanung und sieht damit eine seiner langjährigen Forderungen umgesetzt. Der Bezirksausschuss hat sich für die Realisierung der Variante B.2 ausgesprochen. Weiterhin bittet der Bezirksausschuss um Ergänzung der Ziffer 3 des Antrags der Referentin um den Zusatz, dass auch der BA 12 im Preisgericht vertreten ist. Außerdem bittet der Bezirksausschuss um Neuaufnahme eines Antragspunktes: „Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob auf dem Grundstück in Freimann, das von Süden von der Floriansmühlstraße, im Norden vom Emmerigweg, im Westen vom Garchinger Mühlbach und im Osten von der Sondermeierstraße begrenzt wird, ein Naturfreibad errichtet werden kann.“

Stellungnahme:

Den Wünschen des Bezirksausschusses wird entsprochen und der Antrag der Referentin entsprechend geändert.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks – Schwabing-Freimann hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2016 zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 ist für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.05.2017, M = 1 : 5.000, schwarz umrandete Gebiet entsprechend Planungsvariante B2 zu erweitern und zu ergänzen. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist im Umgriff (Anlage 1) entsprechend zu ändern. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, entsprechend Planungsvariante B2 das erforderliche Änderungsverfahren der Landschaftsschutzgebietsverordnung Hirschau und Obere Isarau zu betreiben.
3. Für den Untersuchungsbereich „Nord“ des Planungsgebietes soll von den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Planungskonzept (Rahmenplan) mit den Preisträgern des Wettbewerbs „Wohnbebauung an der Freisinger Landstraße 40-44“ unter erneuter Einbeziehung von Vertreterinnen und Vertretern des Preisgerichts – auch des BA 12 – dieses Wettbewerbs nach Maßgabe der Planungsvariante B2 entwickelt werden. Dieses Planungskonzept wird danach die Grundlage für die entsprechenden Bauleitplanungen für diesen nördlichen Teilbereich bilden.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob auf dem Grundstück in Freimann, das von Süden von der Floriansmühlstraße, im Norden vom Emmerigweg, im Westen vom Garchinger Mühlbach und im Osten von der Sondermeierstraße begrenzt wird, ein Naturfreibad errichtet werden kann.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / B 03542 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 12.04.2017 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03155 von Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Kathrin Abele, Herrn StR Cumali Naz, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor, Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Heide Rieke vom 07.06.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03254 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Sebastian Schall vom 14.07.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Dieser 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 / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
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 12
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat
6. An das Baureferat VV EO
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
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/54-1
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