

Siedlung Ludwigsfeld

- Grundsatzbeschluss -

A) Strukturuntersuchung „Siedlung Ludwigsfeld“

B) Empfehlung für das weitere Vorgehen

**2. Hinweis /
Ergänzung
vom 15.07.2019**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14683

Anlagen neu:

11. gemeinsamer Änderungs-/ Ergänzungsantrag der SPD- und CSU-Stadtratsfraktion

2. Hinweis / Ergänzung zum

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat die Beschlussfassung am 03.07.2019 in die heutige Sitzung verlagert. Der beiliegende gemeinsame Änderungs- / Ergänzungsantrag der SPD- und CSU-Stadtratsfraktion (siehe Anlage 11) gilt als eingebracht und wird übernommen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung (ehem. Ziffer 4, nun Ziffer 3 des Antrags) wird der Beauftragung weiterer vertiefter Untersuchungen (ehem. Ziffer 3, nun Ziffer 4 des Antrags) vorgezogen.

Mit Verweis auf das 1. Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 02.07.2019 kann der Forderung des BA 24 (Stellungnahme vom 25.06.2019, Anlage 10), die Bürger Ludwigsfelds bereits im Vorfeld in die Planungen des weiteren Strukturkonzepts mit einzubeziehen, durch die Übernahme des o.g. Änderungs-/ Ergänzungsantrags entsprochen werden.

Darüber hinaus wurden sowohl im Ausschuss als auch im Nachgang zur Ausschusssitzung diverse Fragen an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gestellt.

Im Ausschuss wurde darauf hingewiesen, dass ein Teil der Flächen Bestandteil des KOSMO-Untersuchungsgebietes gewesen sei. Es wurde gebeten, darzustellen, wann der Umgriff angepasst worden sei und wann Grundstücksgeschäfte stattgefunden hätten. Diese Frage kann wie folgt beantwortet werden:

Bei der Veröffentlichung der Überlegungen zur Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) am 21.02.2017 in der Rathaus Umschau waren einzelne Flächen, die heute in der Strukturskizze als Erweiterungsflächen dargestellt sind, noch im Untersuchungsumgriff enthalten. Eine Änderung des Umgriffs war bereits für den Einleitungsbeschluss einer vorbereitenden Untersuchung einer SEM vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt. Diese Vorlage ist bekanntlich nicht mehr in den Stadtrat einge-

bracht worden.

Der Umgriff der KOSMO wurde dann so gewählt, dass relevante Aspekte einer möglichen Entwicklung erfasst sind. Dabei sollen jedoch Bereiche, bei denen bereits Entwicklungsprozesse angelaufen sind, ausgespart bleiben, um hier keine unnötigen Verzögerungen zu verursachen. Aus diesem Grund wurde beispielsweise auch die Entwicklung „Lerchenauer Straße“ nicht in den Umgriff aufgenommen.

Da das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits seit längerem Verhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümerinnen und Eigentümern aufgenommen hatte, wurde der Umgriff entsprechend angepasst. Dies geschah, da Entwicklungsabsichten bereits bekannt und abzusehen waren. Auch gingen die Eigentümerinnen und Eigentümer mit vorbereitenden Gutachten, beispielsweise zur Archäologie, bereits in erhebliche Vorleistung.

Die Flächen mit den Flur Nrn. 3686/26 und 3678, die gemäß der Strukturskizze für eine Erweiterung in Betracht kommen, sind in privatem Besitz. Sie befanden sich nach Kenntnisstand des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auch davor nicht im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Das Grundstück mit der Flur Nr. 3680/1, das in der Strukturskizze ebenfalls als Erweiterungspotential dargestellt wird, ist im Eigentum der Landeshauptstadt München. Über eventuell vorangegangene Grundstücksgeschäfte liegen uns keine Informationen vor.

Die Fragen der Stadtratsfraktion Die Grünen / rosa liste, die im Nachgang zum Ausschuss mit E-Mail vom 05.07.2019 gestellt wurden, können wie folgt beantwortet werden:

1. Auf welches Verkehrsgutachten bezieht sich die Aussage auf S. 24, dass bis zu 2100 WE (hinsichtlich MIV) abwickelbar wären?

Die Beschlussvorlage bezieht sich mit den Angaben zum Verkehrsgutachten auf den Schlussbericht der Vössing Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.12.2018. In diesem Schlussbericht wurde die Leistungsfähigkeitsbilanz der betroffenen Knotenpunkte untersucht. Diese ersten Untersuchungen zeigen auf, wie an der bestehenden und ertüchtigten Infrastruktur (u.a. Karlsfelder Straße neu) der Zuwachs an Wohneinheiten und der damit verbundene Zuwachs an Kfz-Verkehr abwickelbar ist. Eine Aussage zur verträglichen Dichte aus städtebaulicher Sicht kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Diese Angaben sind in den kommenden Planungsschritten zu ermitteln und durch Plausibilisierungsstudien zu prüfen.

2. Warum wird in dem südlichen Gebiet zur Autobahn, was erhöhter Lärmbelastung ausgesetzt ist, Wohnungsbau vorgesehen?

Grundsätzlich wurde an dieser Stelle Wohnungsbau vorgesehen, da in den weiteren Planungsschritten eine Erweiterung der Siedlung mit Bezug zur und in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung entwickelt werden soll. Mit dem neuen Entwicklungspotential sollen vor allem Verbesserungen in der Versorgung und Infrastruktur erreicht werden. Die Strukturskizze stellt die mögliche Erweiterung der Wohnflächen nach Osten und Süden dar. Eine darüber hinaus gehende, etwaige weitere Ausdehnung neuer Siedlungsflächen nach Osten ist nicht vorgesehen und würde auch der Lage der betreffenden Flächen im Regionalen Grünzug widersprechen. Im Süden rückt die

potenzielle Wohnnutzung damit näher an die Autobahn heran. Die Strukturskizze zeigt eine grundsätzliche Nutzungsverteilung auf den potenziellen Entwicklungsflächen. Diese Verteilung wurde gutachterlich untersucht und es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung eines entsprechenden Schallschutzkonzeptes keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes gegen eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bestehen (s. Pkt. 3.3.1 der Beschlussvorlage). Allerdings können die Aussagen zum Immissionsschutz entsprechend dem groben Maßstab und Detaillierungsgrad des derzeitigen Planungsstandes noch nicht als abschließendes Ergebnis gewertet werden. In den weiteren Planungsschritten soll die Ausformung und Anordnung der Wohnnutzung an dieser Stelle detaillierter untersucht werden, sodass die notwendigen Schallschutzmaßnahmen konkretisiert und in der weiteren Planung berücksichtigt werden können.

3. Warum gibt es keine alternativen Überlegungen, z.B. Verzicht auf die Bebauung entlang der Autobahn und dafür Verlagerung der Sportanlagen auf die Nordseite der Karlsfelder Straße und damit mehr Platz im direkten Kernbereich der Siedlung?

Eine Verlagerung der Sportplätze auf die Nordseite der Karlsfelder Straße und Nutzung der bisherigen Sportflächen für Wohnbauflächen würde eine zeitliche Verzögerung für die Herstellung angemessener Freisportflächen im Bereich Ludwigsfeld bedeuten. Die Flächen nördlich der Karlsfelder Straße sind nicht im Eigentum der Stadt München. Für die Sanierung der Freisportanlage Karlsfelder Straße wurde dringender Handlungsbedarf festgestellt und deshalb im 3. Maßnahmenpaket des Sportbauprogramms der Stadt München (Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 12514, VV vom 10.10.2018) vorgesehen. Die Freisportanlage soll komplett saniert werden. Zudem ist der Neubau eines Vereinsgebäudes auf dem Grundstück der Freisportanlage erforderlich, da das bisher als Umkleide und Vereinsgebäude genutzte Gebäude, das letzte noch bestehende Gebäude des ehem. KZ-Außenlagers, aufgrund des baulichen Zustandes nicht länger als Vereinsgebäude nutzbar ist (ehem. Sanitärbaracke mit Querriegel, ehem. Kantine des Bundesauswanderungslagers; unter Denkmalschutz, siehe auch S. 7, 1.4 Städtebauliche Struktur). Da die Grundstücke nördlich der Karlsfelder Straße nicht im Eigentum der Stadt München sind, würden, für den Fall einer angestrebten Verlagerung der Sportflächen nördlich der Karlsfelder Straße, Grundstücksverhandlungen zu erheblichen Verzögerungen für die Bereitstellung angemessener Freisportflächen für die Ludwigsfelder Bevölkerung führen.

4. Welche Kennwerte (Einwohner) gibt es für die vorgesehene Schule und wäre nicht ein Neubau mit Vergrößerung der "Rotwiesenschule" (vorhandene Förderschule, ehemalige Grundschule für Ludwigsfeld) sinnvoller?

Aktuell gibt es im näheren Umgriff der Siedlung Ludwigsfeld keine Grundschule. Durch eine Vereinbarung mit der Gemeinde Karlsfeld ist es möglich, dass die Kinder, die aktuell in der Siedlung Ludwigsfeld leben, in die dortige Grundschule gehen. Da die Grundschule in Karlsfeld jedoch bereits jetzt an Kapazitätsgrenzen stößt, kann diese Vereinbarung bei einem Zuwachs an schulpflichtigen Kindern in der Siedlung Ludwigsfeld nicht weiter geführt werden. Im Falle einer Entwicklung der Siedlung Ludwigsfeld wird in jedem Fall eine Grundschule erforderlich, die genaue Größe (vier oder fünf Züge) kann jedoch erst ermittelt werden, wenn die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten konkretisiert wurde. Die Förderschule an der Rotwiesenstraße hat bereits zum aktuellen Zeitpunkt Erweiterungsbedarf. Das Grundstück eignet sich jedoch aufgrund der Lage/ Anbindung sowie der Dimension und des Zuschnittes nicht für eine größere Schulentwicklung, die auch eine

Grundschule mitaufnehmen könnte. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist derzeit mit der Untersuchung befasst, wie die notwendige Kapazitätsausweitung der Förderschule an der Rotwiesenstraße umgesetzt werden kann.

5. Wie soll der Konflikt zwischen Verdichtung im alten Siedlungsgebiet, Erhalt der Grünanlagen und Schaffung von Parkplätzen gelöst werden?

Die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und des parkartigen Charakters der Bestandssiedlung mit der gleichzeitigen Lösung des Parkplatzdefizits, das ja bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht, ist eine große Herausforderung. Sollte der Grundsatzbeschluss die weiteren Schritte beschließen (Öffentlichkeitsbeteiligung, Vertiefung der Untersuchungen, Vervollständigung des Strukturkonzeptes als Grundlage für die Ermittlung von Eckdaten), sollen im Rahmen dieser weiteren Schritte Lösungen vorgeschlagen werden. Die Anforderungen wie die Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die Belange der Erschließung und des Parkens, des Erhalts ausreichender Grün- und Erholungsflächen sowie des qualitativollen durchgrünten Charakters und des wertvollen Baumbestands (mitsamt den dort lebenden, planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten) etc. sind auf Grundlage der vertiefenden Untersuchungen und anhand der Ergebnisse der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zu formulieren. Mittels Studien, die einen konkretisierten Vorschlag liefern (z.B. baumschonende Platzierung und Ausformung von Baukörpern), sollen entsprechende Vorschläge dargestellt werden, die dann im Folgenden mit der Politik und der Öffentlichkeit diskutiert werden können.

6. Warum wird eine von den Investoren beauftragte klimaökologische Beurteilung (S. 13) herangezogen, um die Möglichkeit einer Bebauung zu begründen, die lt. Regionalplan eigentlich nicht zulässig ist?

Im südöstlichen Bereich tangiert ein Teil der Grundstücksflächen, die gemäß Strukturskizze als Wohnbauflächen vorgesehen sind, den Regionalen Grünzug Nr.: 06 Dachauer Moos/Freisinger Moos/Grüngürtel München Nordwest. Das klimaökologische Gutachten von GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Stand. März 2019 Rev. 1) prüft die Vereinbarkeit einer potenziellen Entwicklung u.a. mit dem Funktionserhalt des Grünzuges. Die Untersuchung mittels solcher Gutachten ist erforderlich, um bereits im frühen Planungsstadium die stadtklimatischen Auswirkungen durch eine Bebauung bzw. die grundsätzliche Eignung von Flächen für bestimmte Nutzungen beurteilen zu können. Im Fortgang der Planung sind die Untersuchungen mit zunehmender Detaillierung entsprechend weiterzuführen, sodass konkrete Vorgaben aus Sicht der Klimaökologie getroffen und die Planungen dahingehend optimiert werden können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass signifikante Beeinträchtigungen der Funktionen des Grünzuges nicht zu erwarten sind (vgl. Kap. 3.1.2. der Beschlussvorlage).

Diese erste Einschätzung durch das klimaökologische Gutachten wurde im Rahmen einer Voranfrage mit der Höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde ausgeführt, dass der Überschneidungsbereich des Regionalen Grünzugs und der in der Strukturskizze vorgesehen Bauflächen sehr gering sei. Daher könne davon ausgegangen werden, dass kein Konflikt mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge zu erwarten ist bzw. die betroffenen Flächen im Unschärfbereich der Abgrenzung des Regionalen Grünzugs liegen. In dieser ersten Einschätzung der Höheren Landesplanungsbehörde, wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass im Falle einer Entwicklung der neu abgegrenzte Siedlungsrand abschließend sein sollte.

7. Wann wurde die Siedlung Ludwigsfeld verkauft (vor Verkündigung der SEM-Nord/ vor Erlass der Vorkaufssatzatzung mit veränderten Grenzen oder nach Erlass der Vorkaufssatzung)?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verkaufte die Siedlung Ludwigsfeld im Jahr 2007 an die Patrizia Immobilien AG. Im Jahr 2017 wurde die Siedlung Ludwigsfeld wiederum an die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld verkauft.

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wurde im Rahmen des Grundsatzbeschlusses für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching – Ludwigsfeld (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11936) am 27.06.2018 beschlossen.

8. Wann wurden die Flächen, die außerhalb des Planungsumgriffs des B-Plans A 1988 liegen und aus dem Umgriff der SEM-Nord herausfielen, also nicht (mehr) der im Umgriff der Vorkaufsrechtssatzung liegen (Flur Nrn. 3686/26, 3680/1 sowie 3678), verkauft?

Mit der Veröffentlichung der Überlegungen zu einem SEM-Einleitungsbeschluss am 21.02.2017 in der Rathaus Umschau ging noch keine Satzung über ein Vorkaufsrecht einher. Erst im Grundsatzbeschluss für ein Kooperatives Stadtentwicklungsmodell für Feldmoching – Ludwigsfeld (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11936) war die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht enthalten.

Zu den Grundstücksgeschäften wird auf die Antwort zur Frage, die im Ausschuss gestellt wurde verwiesen.

9. Wann fanden die Gespräche der (neuen) Eigentümer mit dem Planungsreferat bzgl. Weiterentwicklung der Siedlung Ludwigsfeld statt?

Seit Frühjahr 2015 fanden Gespräche sowohl mit Eigentümern der umliegenden Grundstücke als auch zunächst mit der Patrizia und dann der sich neu gegründeten Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld statt.

10. Wann endet das Umwandlungsverbot für die Siedlung Ludwigsfeld?

Von einem formellen Umwandlungsverbot ist nichts bekannt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Analyse der integrierten Strukturskizze „Siedlung Ludwigsfeld“ zur Kenntnis, wonach der engere Umgriff der Strukturskizze für eine Nachverdichtung der Bestandssiedlung und Erweiterung auf den östlich und südlich an die Siedlung angrenzenden Flächen geeignet ist. Dem Planungsziel, in der Siedlung Ludwigsfeld durch qualitätvolles

Verdichten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und auf den Flächen Flur Nrn. 3686/26, 3680/1 sowie 3678 Wohnnutzung zu entwickeln, wird zugestimmt. Bereits bestehende sowie durch neue Wohneinheiten generierte zusätzliche Bedarfe der öffentlichen Erschließung, von Erholungs- und Freiflächen, des ruhenden Verkehrs, der Nahversorgung, von Bildung und Sport sowie von sozialen Treffpunkten sind in die Planung einzubeziehen.

2. Der Stadtrat stimmt der Strukturskizze (siehe Anlage 7) für die Entwicklungspotenziale der Siedlung Ludwigsfeld sowie des südlich und östlich angrenzenden Bereichs als Grundlage für die weitere Planung zu.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ~~im Vorfeld des folgenden Eckdatenbeschlusses die Öffentlichkeit und insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Ludwigsfeld sowie die benachbarte Gemeinde Karlsfeld über die Ergebnisse des integrierten Strukturkonzeptes,~~ **umgehend nach diesem Beschluss die Öffentlichkeit und insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Ludwigsfeld sowie die benachbarte Gemeinde Karlsfeld über das integrierte Strukturkonzept** in geeigneter Weise zu informieren und an der Weiterentwicklung der Siedlung zu beteiligen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Untersuchungen zu vertiefen mit dem Ziel, das Strukturkonzept weiter zu entwickeln und dadurch Planungsziele zu konkretisieren und die Eckdaten für ein weiterführendes Verfahren zu formulieren. Dabei sollen insbesondere folgende Maßgaben ermittelt werden:
 - maximale Dichte (Anzahl an Wohneinheiten) unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes und der charakteristischen Baukörpertypologie, die sowohl verkehrstechnisch, als auch städtebaulich und sozial verträglich ist
 - Lage und Dimension öffentlicher Grünflächen, um ein qualitätvolles Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen, sowie deren Verknüpfung mit den angrenzenden Bereichen, insbesondere dem Landschaftsraum und zur Berücksichtigung der Belange des Stadtklimas sowie des Natur- und Artenschutzes
 - Lage der dem Bedarf entsprechenden Bildungs- und Sportinfrastruktureinrichtungen sowie ergänzenden sozialen Infrastruktureinrichtungen und deren Bezüge zueinander, um ein lebendiges, funktionierendes Quartier zu schaffen
 - erforderliche Maßnahmen für die Erschließung durch den MIV, den ÖPNV sowie Rad- und Fußwegverbindungen; Maßnahmen zur Verbesserung der aktuellen Situation des ruhenden Verkehrs in der Bestandssiedlung. Die mit der Entwicklung des Siedlungsgebietes einhergehenden Zusatzverkehre sollen dabei so gering wie möglich über den motorisierten Individualverkehr (MIV), vorrangig über den ÖPNV und so emissionsarm wie möglich abgewickelt werden. Eine dahingehende Veränderung des Modal-Split wird angestrebt und frühzeitig durch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes unterstützt.
 - Erhalt, Entwicklung und Vernetzung von wertvollen Grünbeständen, insbesondere Baum- und Gehölzbestand sowie Biotopflächen auch in Bezug auf die vorhandenen wertvollen Arten
 - Planerischer Umgang mit artenschutzrechtlich relevanten Arten (insbesondere Wechselkröte)**Die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der Beteili-**

gung gemäß Ziffer 3 (neu) sind in diese Untersuchung einzubeziehen.

5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.