

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes  
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -  
Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger**

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: (089) 233-33883  
Telefax: (089) 233-33885  
E-Mail: ba19@muenchen.de

München, 06.07.2022

## **Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Aufstellungsbeschluss**

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx  
Am Isarkanal (westlich),  
Tierparkstraße (nördlich),  
Schäftlarnstraße (östlich)  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756)  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05997**

### **Zusammenfassung**

Der Bezirksausschuss stimmt der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Am Isarkanal“ und damit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 756 grundsätzlich zu.

Folgende Planungsziele werden positiv beurteilt:

- der Erhalt der Kliniken und deren Modernisierung entsprechend den aktuellen medizinischen Notwendigkeiten
- die Schaffung von preiswerten Wohnraum für Klinikpersonal
- die Durchwegung des Gebietes für die Allgemeinheit
- der Erhalt des vorhandenen ökologisch wertvollen Baumbestands durch geeignete Situierung der Baukörper

Folgende Punkte müssen noch konkretisiert werden

- Pläne zur Erweiterung der Artemed-Klinik im Norden

Folgende Punkte sind noch zu hinterfragen

- sind alle geplanten Zusatznutzungen realisierbar
- die im Entwurf der Hochhausstudie für dieses Gebiet festgesetzte Maximalhöhe wird deutlich überschritten. Deshalb sind Art und Höhe der Baukörper einer eingehenden Überprüfung zu unterziehen

- durch geeignete vertragliche Regelungen muss sichergestellt werden, dass ausschließlich Mietwohnungsbau für überwiegend Klinikpersonal der beiden Kliniken erfolgt

## **Baurecht**

Im Bestand sind derzeit 22.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert. Der aktuell gültige Bebauungsplan lässt 33.000 m<sup>2</sup> zu. Im nördlichen Bereich (Artemed-Klinik) ist das Baurecht mit 12.500 m<sup>2</sup> ausgeschöpft. Im mittleren Bereich ist eine Erhöhung von 8.500 m<sup>2</sup> auf 16.500 m<sup>2</sup> zulässig und im südlichen Bereich von 1500 m<sup>2</sup> auf 4500 m<sup>2</sup>. Der Entwurf sieht eine Ausweitung des Baurechts auf 48.000 m<sup>2</sup> vor, davon 9.000 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich, und 26.500 m<sup>2</sup> im mittleren Bereich, der nördliche Bereich bleibt (vorläufig) bei 12.500 m<sup>2</sup>.

Einer Erweiterung des Baurechts für notwendige Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets als Klinikstandort wird zugestimmt. Zusätzliches Baurecht zur Abdeckung überörtlicher Wohnungsbedarfe, insbesondere für freifinanzierte Wohnungen, an diesem auch verkehrstechnisch schwierigen Standort wird abgelehnt. Dies gilt insbesondere für den südlichen (privaten) Bauabschnitt, dessen Nutzungskonzept nicht schlüssig ist, da schon im mittleren Bauabschnitt Mitarbeiterwohnungen geplant sind.

Es sollte daher konsequent darauf geachtet werden, dass im mittleren Bereich (Internistisches Klinikum München Süd) nur für den Klinikbetrieb notwendige Nutzungen erfolgen und für den südlichen Wohnbereich festgelegt wird, dass dort ausschließlich preisgedämpfte Werkwohnungen geschaffen werden. Ziel sollte es sein, die Geschossfläche der Bebauungsplangebiete im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan nicht wesentlich zu überschreiten.

## **Höhenentwicklung der Gebäude**

Die Art und Höhe der Baukörper wurde in Teilen der Stadtgestaltungskommission bereits kritisch gesehen und bedarf einer eingehenden Überprüfung, sowohl in Bezug auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ als auch zum Dorfkern von Thalkirchen mit der Wallfahrtskirche St. Maria Thalkirchen. Die im Entwurf der Hochhausstudie für dieses Gebiet vorgesehene Maximalhöhe wird deutlich überschritten und für eine Ausnahmeregelung gibt es keine Gründe und daher werden Gebäude in der vorgesehenen Höhe abgelehnt.

Bei den Abbildungen im Aufstellungsbeschluss sind die neuen Gebäude teilweise kaum zu erkennen. Wir fordern eine realitätsnahe Darstellung aus verschiedenen Blickwinkeln und auch mit laublosen Bäumen.

## **Wohnbebauung**

Die geplanten Wohnnutzungen im Mittleren Bereich des Umgriffs müssen im Nutzungsbereich Altenwohnen und Betriebsleiter\*innen- und Mitarbeiter\*innenwohnen den Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) entsprechen. Sollte dies bei diesen speziellen Wohnformen rechtlich nicht möglich sein, so ist dies mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags zu gewährleisten.

## **Mobilität**

### *Mobilitätskonzept*

Durch ein durchdachtes Mobilitätskonzept sollten Möglichkeiten für autofreies Wohnen im Vordergrund aller Bemühungen stehen. Die angedachten Bestandteile wie Fahrradwerkstatt und Leihfahrräder sind zu befürworten, werden aber bei weitem nicht ausreichen, um die Mobilitätsbedarfe zu decken.

### *Tiefgaragen/Parkplätze*

So wird in der Vorlage auf Probleme mit dem hohen Grundwasserspiegel hingewiesen. Sollte sich im Rahmen der hydrogeologischen Gutachten herausstellen, dass insbesondere Tiefgaragen aufgrund des hohen (Grund-)Wasserspiegels und der Hochwasserproblematik kaum oder nur mit einem hohen Aufwand und Risiko zu realisieren sind, so ist auf diese zu verzichten und der geplante Nutzungsmix hinsichtlich eines möglichst geringen Stellplatzbedarfs neu zu überdenken.

Der durch die Kliniken und Wohnungen verursachte Stellplatzbedarf muss realistisch ermittelt werden und auch im Bebauungsplangebiet realisiert werden.

### *Durchwegung*

Die zahlreichen neuen Durchwegungen des Planungsumgriffs machen das Gelände erstmals für die Bevölkerung erlebbar. Gleichzeitig entstehen wichtige Wegebeziehungen Richtung Isar, die bisherige Umwege für Fußgänger\*innen unnötig machen. Das Planungsziel, dabei auf bereits bestehenden Wegen aufzusetzen, um keine zusätzlichen Baumfällungen zu verursachen, ist richtig und unterstützenswert.

### *Schäftlarnstraße*

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans muss auch eine Neuplanung der Schäftlarnstraße beinhalten. Diese ist stark sanierungsbedürftig und muss vor allem an den Belangen der Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen ausgerichtet werden. In ihrem momentanen Zustand stellt die Schäftlarnstraße ein gefährliches Hindernis, gerade für mobilitätseingeschränkte Menschen, aber auch für Menschen mit Kindern dar, die die Schäftlarnstraße in Richtung der Kliniken, der Isar, der bestehenden Kindergärten oder des ungefähr auf Höhe Höllriegelskreuther Straße einsetzenden Weges östlich der Schäftlarnstraße queren wollen. Durch die hier vorliegenden Planungen, die eine bessere Durchwegung Richtung Isar, eine weitere Kindertagesstätte mit Hort und etwaige Einzelhandelsansiedlungen im Mittelteil vorsehen, wird die Attraktivität des Umgriffs weiter gesteigert und folglich werden noch mehr Menschen die Schäftlarnstraße queren wollen. Außerdem werden die Planungsziele, die die Mobilität der künftigen Nutzer\*innen und Bewohner\*innen behandeln, im aktuellen Zustand der Schäftlarnstraße nicht erreichbar sein.

Ziel muss es sein, den motorisierten Individualverkehr in der Schäftlarnstraße deutlich zu reduzieren und damit auch die auf den Wohnungsbestand und den geplanten Wohnungsneubau einwirkenden Immissionen zu minimieren.

## *ÖPNV-Buslinie*

Trotz der nahen U-Bahn-Station wäre eine Buslinie entlang der Schäftlarnstraße Richtung Sendling, die auch die Isarphilharmonie im Norden anschließen könnte, wünschenswert. Ein Halt möglichst nah am Haupteingang der erneuerten Kliniken könnte den motorisierten Individualverkehr minimieren und Patient\*innen eine bequeme Anreise ermöglichen.

## **Umwelt**

Im Gesamtumgriff ist aufgrund der ökologisch sensiblen Situierung in den Isarauen, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und des nur 75m entfernten FFH-Gebiets, eine positive Baumbilanz unabdingbar. Das bedeutet, dass nach Baufertigstellung mehr Bäume auf den beteiligten Grundstücken stehen müssen als im jetzigen Bestand. Die über das nahezu gesamte Geviert reichenden Biotopkartierungen fordern den Erhalt der Großbäume auf den betroffenen Grundstücken, die auch nicht durch die neuen Wegebeziehungen oder Nebenanlagen gefährdet werden dürfen. Für die nach erfolgter Artenschutzprüfung gefundenen Tierarten sind im weiteren Verfahren vollumfängliche Schutzmaßnahmen zu erstellen.

Zudem sind sowohl die Fassaden, als auch die Dachflächen, so gut wie nur irgendwie möglich mit Fassaden- und Dachbegrünung zu versehen, um den zukünftigen Herausforderungen der Klimaerhitzung gewachsen zu sein. An Stellen, an denen dies architektonisch nicht möglich erscheint, muss die Gewinnung regenerativer Energien im Vordergrund stehen.

Die Nutzung nachwachsender Rohstoffe und Recyclingbetons sind bei der Herstellung der Gebäude planungsrechtlich abzusichern.

## **Nutzungen**

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte durch Freizeitnutzungen und Erholungssuchende zu befürchten. Die Planungen gehen darauf nicht ein.

Schutzkonflikte mit bestehenden Vereinsnutzungen an der Isar müssen von vornherein ausgeschlossen werden. Die ansässigen Vereine genießen Bestandsschutz.

## **Denkmalschutz**

Den Belangen des Denkmalschutzes ist natürlich Rechnung zu tragen. Im Zweifelsfall ist aber die ökologische Unversehrtheit des Planungsumgriffs höherwertiger. Der Denkmalschutz darf also keinesfalls zu einer höheren Versiegelung des Planungsumgriffs beitragen.

## **Straßenumbenennung**

Da die Gebäude in der Planung ihre Adressen an die Schäftlarnstraße verlegen, steht einer Umbenennung der Straße „Am Isarkanal“ in „Dr.-Kurt-Lichtwitz-Str.“ nichts mehr im Wege.

## **Baublauf**

Landschafts- und Baumschutz muss während der Bauphase gesichert sein.