

c/o
Henriette Holtz
Zennerstr. 16
81379 München
Tel: +49 (89) 954 11 884
Mobil: 0172/5781339
h.holtz@arcor.de

München, 26. Juni 2022

Antrag zur Stellungnahme des BA 19 zu TOP 6.3. (A) Beschlussentwurf: Bebauungsplan mit Grünordnung Am Isarkanal

Der Bezirksausschuss stimmt der Aufstellung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 756, sowie den im vorliegenden Entwurf der Stadtrats-Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05997 gelisteten übergeordneten Planungszielen zu, wenn im weiteren Verfahren die Umsetzung der im folgenden genannten Forderungen gewährleistet werden kann. Einige dieser Forderungen sind bereits im Entwurf des Planungsreferats für den Aufstellungsbeschluss enthalten, bleiben aber entsprechend dem Verfahrensstand (vor erstmaliger Befassung im Münchner Stadtrat) noch vage.

Auch nach aktuell **gültigem Baubebauungsplan** bestehen bereits Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den in Rede stehenden Grundstücken. Im Mittelteil des Umgriffs werden bislang nur 50% des bestehenden Baurechts genutzt, im Süden nur 33%. Das bedeutet jedoch, dass es bei einer Realisierung des bestehenden Baurechts zu einer massiven Versiegelung des Grundstücks und vor allem im Süden des Planungsumgriffs zu einem keinesfalls tolerierbaren Kahlschlag im bestehenden Wäldchen käme. Die existierenden Bauräume sind besonders im Südteil des Umgriffs von wertvollem und unbedingt erhaltenswerten Baumbestand überstellt. Deshalb ist es sinnvoll, mit einer neuen Planung vor allem Nachverdichtungsmöglichkeiten in die Höhe zu schaffen und so das Baurecht weitestgehend auf aktuell bebaute Flächen zu konzentrieren. Nur so kann der hohe ökologische Wert der betroffenen Flächen erhalten werden.

Der Bezirksausschuss **bekannt sich zum bestehenden Klinikstandort** und unterstützt dessen zeitgemäße Ertüchtigung und Modernisierung. Ob alle geplanten Zusatznutzungen realisierbar sein werden, müssen entsprechende Untersuchungen im weiteren Verfahren belegen.

So wird in der Vorlage auf Probleme mit dem hohen **Grundwasserspiegel** hingewiesen. Dadurch scheinen Tiefgaragen in weiten Teilen des Planungsumgriffs nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand und baulichen Eingriffen in den Grundwasserbereich möglich. Letzteres lehnt der BA energisch ab. 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.

Besonders positiv ist die geplante Schaffung **von 99 sozial geförderten Wohnungen** für Klinikpersonal zu benennen. Hier ist stadtwweit dringender Bedarf vorhanden und es ist erfreulich, dass bei der Neuplanung ein besonderes Augenmerk auf die Wohnsituation des Klinikpersonals gelegt wird. Auch die Schaffung von 70 weiteren freifinanzierten Mietwohnungen für Klinikpersonal dient der Wohnversorgung des Klinikpersonals, da auch Angestellte, die nicht unter die Fördergrenzen fallen, es leider oft schwer haben, in München geeigneten Wohnraum zu finden. Jedoch muss mittels städtebaulichen Verträgen abgesichert werden, dass die sozial geförderten Wohnungen im benannten Umfang langfristig für Arbeitnehmer*innen mit niedrigerem Einkommen gesichert werden. Nach mündlichen Auskünften des Planungsreferats sollen sowohl die freifinanzierten, wie auch die preisgedämmten Wohnungen nach Willen des dortigen Grundstückseigentümers dem Klinikpersonal in ganz München zu Gute kommen. Der BA regt hier dringend an, Kontingente für die Kliniken vor Ort zu reservieren. Durch dieses wohnortnahe Arbeiten können Arbeitswege minimiert und autofreies Wohnen realistischer gestaltet werden. Dies wird insbesondere dann von zentraler Bedeutung sein, falls aufgrund des hohen Grundwasserspiegels keine Tiefgaragen gebaut werden könnten. Sollten die örtlichen Kliniken ihre Kontingente an geförderten Wohnungen nicht adäquat belegen können, sind die unbesetzten sozialgeförderten Wohnungen möglichst für Angestellte städtischer Kliniken freizugeben.

Die Realisierung der meisten Wohneinheiten **in zwei Punkthochhäusern im Südteil** des Planungsumgriffs mit 12 Vollgeschossen und einem Gemeinschaftsdachgeschoss für die geförderten Wohneinheiten und einem weiteren Baukörper mit 11 Vollgeschossen und Bewohnerterrasse im Dachgeschoss, ist aus Baumschutzgründen zuzustimmen. Der nördliche Baukörper mit den geförderten Wohneinheiten setzt nahezu vollumfänglich auf der Grundfläche des dortigen Bestandsgebäudes auf und scheint diese von der Fläche sogar noch zu unterbieten, was die Flächenneuversiegelung des gesamten Gevierts entsprechend minimiert. Auch der südliche Baukörper mit 70 Wohneinheiten und Gastronomie nimmt zumindest zum Teil versiegelte Flächen auf und scheint an dieser Stelle baumschutzoptimiert platziert zu sein. Die strikte Trennung von geförderten Wohneinheiten in einem Baukörper und Freifinanzierten im anderen, scheint jedoch weder umsetzbar noch sozial erstrebenswert.

Die Wohnungszuschnitte sollten gerade im geförderten Wohnungsbau die Möglichkeit eröffnen, auch nach Familiengründung preiswert vor Ort wohnen bleiben zu können. Bei geplanten Wohnungsgrößen von 23-46 qm wirkt die Situierung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss jedoch ungewollt irritierend für die neuen Bewohner*innen darüber. Natürlich unterstützt der BA die Erstellung einer städtischen Kindertagesstätte nach den Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Allerdings sollten die Wohnungszuschnitte es ermöglichen, dass auch Bewohner*innen der neuen Hochpunkte ihre Kinder in dieser

Kindertagesstätte betreuen lassen können. Entsprechend sollten auch Wohnungsangebote für vierköpfige Familien enthalten sein, da diese laut Angaben des Sozialreferats mit einer Nachfrage von 16 berechtigten Wohnungsgesuchen auf eine freie geförderte Wohnung den höchsten Bedarf ausmachen. Durch den Neuzuschnitt der Wohneinheiten darf jedoch die Gesamtgeschossfläche der geförderten Wohneinheiten nicht sinken.

Auch 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.

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.

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.

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. Um diese Planungsziele zu sichern, fordert der Bezirksausschuss eine durchgängige Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, eine deutliche Umverteilung des bestehenden Straßenraums zu Gunsten von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen mit durchgängigen, radentscheidkonformen Fuß- und Radwegen auf beiden Seiten und gesicherte Übergänge, vor allem auf Höhe der Einmündung der Alfred-Schmidt-Straße, beim geplanten Haupteingang des modernisierten Klinikkomplexes. Eine Erweiterung der Gesamtstraßenbreite wird jedoch abgelehnt, da direkt östlich angrenzend kartierte Biotopflächen verlaufen.

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.

Trotz der nahen U-Bahn-Station wäre eine **Buslinie** entlang der Schäftlarnstraße Richtung Sendling, die auch die Isarphilharmonie im Norden anschließen könnte, wünschenswert, solange sie nicht die geforderte Tempo-30-Regelung gefährdet. Ein Halt möglichst nah am Haupteingang der erneuerten Kliniken könnte den motorisierten Individualverkehr minimieren und Patient*innen eine bequeme Anreise ermöglichen.

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 weitem nicht ausreichen, um die Mobilitätsbedarfe zu decken.

Die **Erschließung der beiden Wohnhochpunkte im Südteil** des Umgriff über die Straße „Am Isarkanal“ scheint möglich, da auf Höhe der jetzigen Taxistellplätze bereits eine Einfahrt existiert. Um diese entsprechend zu nutzen, müssten lediglich die Taxistellplätze entsprechend reduziert werden, die selten voll ausgelastet sind. Das Fortbestehen der Widmung der Straße „Am Isarkanal“ als Fahrradstraße ist für den BA unumstößlich.

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

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.

Antragsteller: Alexander Aichwalder und Fraktion
alex@aichwalder.de
0172/8633986