

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, 11.01.2022

**Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Beschlussentwurf zur Änderung
des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich
III/30 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 Machtlfinger Straße**

Zusammenfassung

Der Bezirksausschuss 19 begrüßt die Überplanung und sieht diese als Chance für den Stadtbezirk, dass nach Jahren des Leerstandes das Gebiet zwischen Machtlfinger Straße und Geisenhausenerstraße als Ganzes neu gestaltet werden soll. Als voraussichtlich größtes zusammenhängendes Neubauvorhaben der kommenden Jahre in Obersendling, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Daher und weil für dieses Gebiet Hochhäuser geplant sind, ist die Öffentlichkeit im besonderen Maße mit einzubeziehen. Denn laut Hochhausstudie beanspruchen Hochhäuser eine erhöhte Aufmerksamkeit. Hochhausvorhaben haben eine besondere Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit und sollten nicht gegen den Bürgerwillen verwirklicht werden.

Die Dichte und die Höhe der Bebauung neben der Einführung der Kategorie MU im Flächennutzungsplan sind grundsätzliche Veränderungen im 19. Stadtbezirk. Der Stadtrat wird gebeten, sich das vor der Zustimmung sehr genau anzuschauen. Eine Entscheidung über diese Hochhäuser ist keinesfalls vor der Beschlussfassung über die Hochhausstudie zu fällen.

Positive Aspekte der vorgelegten Planungen sind:

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen
- Die Reduzierung der Gebäudegrundflächen und damit der überbauten Fläche durch entsprechende Höhenausprägungen
- Die sinnvolle Neustrukturierung des gesamten Umgriffs
- Die Sicherung eines umfassenden Freiraumkonzepts über einen städtebaulichen Vertrag.

- Die Öffnung des Geländes zum Stadtviertel hin
- Die urbanen Nutzungen in den Erdgeschossen
- Die Implementierung eines ansprechenden Einzelhandelsangebots, inklusive Markthallenkonzept, kleinteiligem Gewerbe und Verkaufsmöglichkeiten von vor Ort durch Handwerksbetriebe erstellte Waren und Dienstleistungen.
- Durch die Schaffung des Quartiersplatzes mit öffentlichen Nutzungen in den anliegenden Gebäuden entsteht ein neuer zentraler Ort für Obersendling, mit Raum für unterschiedliche Aktivitäten und Veranstaltungen.
- Der weitgehende Verzicht auf oberirdische Nebenanlagen trägt zu einer flächensparenden Bauweise bei.
- Die Festschreibung hoher ökologischer, klimatischer und energetischer Standards.
- Die positive Baumbilanz unter Berücksichtigung des Baumbestands: Statt bisher 93 Bäume, werden nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 145 Bäume im Umgriff stehen.
- Die ebenfalls festgeschriebene Nutzung von Regenwasser (Konzept der „Schwammstadt“).
- Die Festschreibung von intensiver und extensiver Dachbegrünung mit Mindestaufbauhöhen zwischen 20cm und 120cm, sowie der hohe Bodenaufbau über den Tiefgaragen von bis zu 140cm.
- Die Bemühungen im Bereich des Artenschutzes durch den „Fledermausturm“ und die Nistmöglichkeiten für Mauersegler, regelmäßiges Monitoring, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.
- Die Schaffung von Sport und Kulturangeboten.
- Die Implementierung eines Quartiersmanagements zur Steuerung essentieller Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen.

Kritische Anmerkungen:

- Die Zeitpunkte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Sommerferien) und der Behörden (Weihnachtszeit) erwecken den Eindruck, dass seitens der Stadt München eine Bürgerbeteiligung, die den Namen auch verdient unerwünscht ist. Die Corona-Pandemie darf hierfür keine Ausrede sein.
- Bevor nicht eine breite öffentliche Diskussion über die Höhe, die Masse und die Ausgestaltung der drei geplanten 80m hohen quaderförmigen Türme erfolgt ist, kann diesen unter keinen Umständen zugestimmt werden.
- Die Geschossflächenzahl von 3,93 (großzügige Ausnahmen noch nicht eingerechnet) ist untypisch für Obersendling und wird deshalb abgelehnt.
- Der BA 19 zweifelt an, dass das angestrebte Ziel eines lebendigen Quartiers mit 7x24 Stunden Attraktivität mit den vorgesehenen Nutzungen an dieser Stelle erreicht werden kann.

Bürgerbeteiligung

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, wurde bereits vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 durchgeführt. Das Verfahren mag formal korrekt sein, widerspricht aber doch in vielerlei Hinsicht den hohen Ansprüchen der Landeshauptstadt München in Bezug auf die angestrebte Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Sitzungsvorlage zur analogen und digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung). Konkret ist zu bemängeln:

- das Verfahren § 3 Abs.1 endete mitten in den Sommerferien
- die Würdigung der Einwendungen ist noch nicht erfolgt. Da der Billigungsbeschluss schon ein Höchstmaß an Detailliertheit aufweist, ist ernsthaft zu befürchten, dass alle Einwendungen unberücksichtigt bleiben.

Städtebau

Hochhäuser

Städtebauliche Begründung

Hochhäuser müssen ein harmonisch integrativer Teil eines Stadtbildes sein, sich in den Stadtkörper einfügen und ihre räumliche und nutzerbezogene Funktion muss nachvollziehbar sein. In der Vorlage wird häufig auf das städtebauliche Umfeld mit den drei Siemens-Sternhäusern und den drei Wohnhochhäusern an der Mauthausstraße verwiesen. Allerdings ist die Analogie nur auf die Anzahl der Hochhäuser beschränkt. Den neu geplanten Gebäuden fehlt darüber hinaus ein weiterer Bezug zu den vorhandenen Hochhäusern, sowohl in Bezug auf Höhe, Volumen und Form.

Höhe

Die Höhe der geplanten Hochhäuser findet in der Umgebung keine Entsprechung. Die Höhe von 80m der Hochhäuser wird aus der Hochhausstudie München abgeleitet, in der an dieser Stelle bis zu 80m hohe Gebäude denkbar sind. Derzeit handelt es sich allerdings nur um eine Studie, keine abschließende Bewertung oder gar einen Stadtratsbeschluss.

Auf Seite 13 der Vorlage wird aus der Hochhausstudie zitiert: „Bei besonderer Begründung im Rahmen der für Hochhausvorhaben erforderlichen Einzelfallprüfung kann innerhalb der Zone III das Höhenprofil mit bis zu 80m gestaltet werden“. Ob diese Einzelfallprüfung bereits erfolgt ist und welche Kriterien ihr zu Grunde liegen, ist nicht nachvollziehbar.

Klimatische Bedenken

Die Auswirkung der geringeren Versiegelung im Entwurf gegenüber dem Ist-Zustand wird völlig zunichte gemacht durch die Höhenentwicklung der Bebauung. Völlig absurd erscheint angesichts der Diskussion über Frischluftzufuhren für Millionenstädte die Situierung der drei „Hochpunkte“ mit jeweils 80m Gesamthöhe. Diese erscheinen im Höhenprofil wie ein Riegel, nahezu abstandslos zu einander, vor der Innenstadt. Wenn jetzt noch berücksichtigt wird, welche Neubaupläne östlich von München in Neubiberg bestehen, ist eine klimatische Aufheizung der Münchner Innenstadt quasi nicht mehr zu verhindern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Klima und Umweltschutz sind aufgefordert die Umsetzung des Klimafahrplans bei der Bebauung des Geländes durchzusetzen.

Hochhausstudie

In diesem Zusammenhang fordern wir den Stadtrat dringend auf, sich mit der Hochhausstudie im Entwurfsstadium ernsthaft auseinanderzusetzen und eine praxisnahe Lösung für alle Stadtteile zu finden. Das bisher vom Stadtrat gelassene Vakuum füllt die Stadtverwaltung aus, indem sie ihre Vorstellungen umsetzt. Es ist höchste Zeit für eine demokratische Einmischung.

Dachformen

Auf Seite 34 wird ausgeführt: „In den Baugebieten MK und GE 4 sowie für die Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 80m sind auch andere Dachformen zulässig, damit eine architektonisch abwechslungsreiche und anspruchsvolle Gestaltung einzelner Gebäude ermöglicht wird“. Damit wird offensichtlich zugelassen, dass die Gebäude mit Dachaufbau noch deutlich höher werden können.

Bebauungsdichte

Kritisch wird die Bebauungsdichte gesehen, da sie in der Umgebung und auch in ganz München keine Entsprechung findet. Die im Planungsgebiet festgesetzte Geschossfläche von insgesamt 169.150 m² ergibt eine Geschossflächenzahl GFZ von 3,93. Darüber hinaus gibt es sehr großzügige Ausnahmen bei den Zusatzflächen, die nicht in die 169.150 m² eingerechnet werden müssen. Damit ist die tatsächliche GFZ sogar noch wesentlich höher. Diese GFZ findet in der näheren und weiteren Umgebung keine Entsprechung und schon gar nicht für einen so großen Bereich und sollte deutlich reduziert werden. Der Bezirksausschuss kann sich die ursprünglich geplanten 135 000 m² gut vorstellen. Dann könnte die Planung überdacht werden und die

Abstände zwischen den Gebäuden erhöht werden, und eine Reduktion der Bauhöhe der drei geplanten Hochhäuser und/oder der Randbebauung erreicht werden.

Wohnungen

Höheren Wohnanteil möglich machen

Der Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnanteil mit Kultur- und Freizeitnutzungen ist prinzipiell zu begrüßen. Der BA 19 ist aber der Ansicht, dass ein höherer Anteil Wohnnutzung in den geschützten Bereichen der MU-Gebiete möglich gewesen wäre. Dort besteht auch keine Gefahr, dass die Emissionen des anliegenden produzierenden Gewerbes zum Problem werden könnten. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob der Anteil von Wohnnutzung bis maximal 25% (aktuell 11,8%) erhöht werden kann. Dann wäre der Wohnanteil immer noch nicht dominant, hätte aber angesichts der Knappheit bezahlbaren Wohnraums in München den entsprechenden Stellenwert.

Bestandsgewerbe schützen

Der Bezirksausschuss baut darauf, dass alle Verfahrensbeteiligten auch weiterhin den Kontakt zum umliegenden, produzierenden Bestandsgewerbe halten, mit dem Ziel, alle Gefahren für deren Betriebsfortführungen, die von den vorliegenden Planungen ausgehen könnten, vorzeitig zu erkennen und zu beheben.

Hotels

Der BA 19 widerspricht derzeit generell jeglicher Hotelplanung im 19. Stadtbezirk.

Fassaden

Fassadengestaltung als Qualitätskriterium

Die Fassadengestaltung der Hochhäuser sowie der weiteren Gebäude ist für die Akzeptanz des Bauvorhabens entscheidend. Deshalb sollte sie in einem Bürgerdialog kritisch hinterfragt werden können und anschließend verbindlich festgeschrieben werden.

Eine intensive Fassaden- und Dachbegrünung ist, wo immer möglich, vertraglich festzulegen. Zudem sollen keine durchgehenden, großen Glasfassaden angebracht werden, um zusätzliches Vogelsterben zu verhindern.

Mobilität

Verkehrsbelastung

In der Vorlage wird behauptet, dass das Verkehrsnetz die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Die Gesamtentwicklung und -planung des Stadtbezirks (z.B. Wohnungsbau in Fürstenried-West und am EON-Gelände, Entwicklung am Ratzingerplatz) ist dabei zu wenig berücksichtigt worden. Generell gilt, dass die das Planungsgebiet umgebenden Straßen keine Aufnahmekapazität mehr haben.

Das neue Quartier soll laut Vorlage zusätzlich 5750 KFZ/24 h in der Boschetsrieder Straße verursachen. Es wird bezweifelt, dass diese Straße den zusätzlichen Verkehr durch das Bauvorhaben und die weiteren geplanten Bauten (z.B. Einkaufszentrum) aufnehmen kann. Auch weil die notwendigen Umbauten für die Tram-Westtangente und den Radwegeausbau die Kapazität der Boschetsrieder Straße weiter einschränken werden.

Die mit der Tramwesttangente geplante Querungsmöglichkeit an der Machtlfinger Straße ist im Vorfeld für die Bauarbeiten bereits umzusetzen.

Besucherstellplätze

Keine falschen Anreize beim Hol- und Bringverkehr

Der BA 19 lehnt die geplanten vier Stellplätze am Straßenrand der Boschetsrieder Straße zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs mit eigenem Pkw für die Kindertageseinrichtung ab. Zum einen werden falsche Anreize für den motorisierten Individualverkehr geschaffen und zum anderen sind Gefahrensituationen mit dem geplanten, verbreiterten Radweg auf der Südseite der Boschetsrieder Straße zu befürchten. Spätestens mit Realisierung der Tramwesttangente ist die Kindertageseinrichtung nahezu optimal mit dem ÖPNV erschlossen. Stattdessen sollte vermehrt auf ausreichend große (Fahrradanhänger) Fahrradstellplätze gesetzt werden.

Tiefgaragen

Verbundene Gemeinschaftstiefgarage überdenken

Der Sinn einer zusammenhängenden Gemeinschaftstiefgarage, deren Verbindung in der Nähe des zentralen Platzes auf Höhe GE 2 und GE 4 den durchgängigen Grünzug unterbaut, darf bezweifelt werden. Die angebliche Reduzierung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Vorlage nicht weiter belegt. Es findet sich auf Seite 42 des Vorlagenentwurfs lediglich die Aussage, dass zwei Tiefgaragenzufahrten an der Boschetsrieder Straße und eine an der Helfenriederstraße geplant sind. Aussagen zur geplanten Anzahl und Lage der Ausfahrten und deren potentieller Auslastung werden nicht getroffen. Bevor die Hauptzu- und -ausfahrten der Tiefgaragen über die Boschetsrieder Straße geführt werden, sollte die Verkehrssicherheit auf dem Gehweg und dem dort entstehenden, verbreiterten Radweg mitberücksichtigt werden. Insofern gilt es im weiteren Verfahren frühzeitig zu prüfen, ob die genannte Verbindung der Gemeinschaftsgarage wirklich den erhofften Mehrgewinn bringt, oder ob es nicht besser wäre, an einer getrennten Tiefgarage jeweils für den Teil nördlich und südlich des Grünzugs festzuhalten, die einen Teil des motorisierten Individualverkehrs über die Helfenrieder- und Schertlinstraße lenken und damit den Verkehr besser verteilen und streuen könnte. Zudem könnte man sich dann die Unterbauung des Grünzugs an der benannten Stelle sparen.

Mobilitätskonzept zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen und Tiefgaragenumgriffen nutzen

So lobenswert der im Vergleich zum bestehenden Baurecht niedrige Anteil der Überbauung ist, so müssen im Rahmen des angekündigten Mobilitätskonzepts Anstrengungen unternommen werden, den Pkw-Stellplatzschlüssel durch innovative Konzepte so weit zu senken, damit der Umgriff der Tiefgaragen an den Stellen weiter reduziert werden kann, an denen diese nicht durch Hochbaukörper überbaut sind. Angebote zum Wohnen ohne eigenen Pkw sind zu fördern und die bisherigen Ideen wie die Vergabe von Parkierrechten sind zu unterstützen. Der BA bittet das Planungsreferat dabei auch die nach Realisierung der Tramwesttangente nahezu optimale ÖPNV-Anschlussituation zu berücksichtigen.

Radverkehr

Der geplante Fahrradweg, der das Gebiet von Ost nach West durchqueren soll, wird begrüßt.

Zukünftige Steuerung der Radwegverbindungen

Der geplante, verbreiterte Radweg an der Südseite der Boschetsrieder Straße muss auf den überörtlichen Radverkehr ausgelegt sein. Es ist in den weiteren Planungsschritten sicherzustellen, dass Radler*innen mit überörtlichem Ziel frühestmöglich auf diese Verbindung geleitet werden. Dadurch kann das grüne Gleisband im Inneren des Planungsumgriffs für Fußgänger*innen und gemütliche Radler*innen reserviert werden, wohingegen schnelle Radfahrer*innen auf die Boschetsrieder Straße gelenkt werden sollen. Dies ist beispielsweise durch entsprechende architektonische Gestaltung der Wegbeziehungen in und am öffentlichen Grünzug zu unterstützen. Klar ist, dass hier die Sicherheit der Fußgänger*innen absoluten Vorrang haben muss. Zentral ist in diesem Zusammenhang auch auf die Sicherheit der Radfahrer*innen und Fußgänger*innen bei sämtlichen Tiefgaragenausfahrten, insbesondere an der Boschetsrieder Straße zu achten.

Fahrradabstellanlagen

Oberirdische Fahrradabstellplätze kompakt und komfortabel planen

Die Anzahl der oberirdischen Fahrradabstellplätze sollte durch moderne, mehrstöckige Fahrradparkanlagen abgewickelt werden, die bestmöglich in die bestehende Gebäudestruktur integriert werden, damit möglichst wenig zusätzliche Fläche versiegelt werden muss. Die Standorte sollten deshalb auch auf bereits zur Unterbauung geplante Bereiche beschränkt sein, Aufgrund der Lage im Planungsgebiet eignen sich die Einzelhandelsnutzungen zur Anfahrt per Fahrrad. Hier ist durch entsprechende Überdachung auf eine möglichst ganzjährige und wetterunabhängige Nutzbarkeit zu achten und auch genügend Platz für Lastenfahräder und Anhänger mit zu planen. Damit können auch die Anfahrten mit dem eigenen Pkw reduziert werden.

ÖPNV – U-Bahn – Tramwesttangente

ÖPNV rechtzeitig fertigstellen und weiter verbessern

Für die Abwicklung der Mobilitätsbedarfe ist es essentiell, dass die Tramwesttangente vor Erstbezug und -nutzung der geplanten Gebäude einsatzfähig ist. Die Auslage einer Unterschottermatte auf der Trambahnstrecke ist aus Lärmschutzgründen im dortigen Planungsverfahren festzusetzen.

Bei allen Bauprojekten im BA 19 wird auf die U3 verwiesen und auf deren jeweilige – angebliche - antizyklische Nutzung. Wir betonen zum wiederholten Male: die U3 ist ausgelastet, übertoll und zwar morgens und abend in **beide** Richtungen. Besonders kritisch ist der Abschnitt zwischen Aidenbachstraße und Sendlinger Tor. Der BA 19 fordert deshalb weiterhin eine Taktverdichtung auf der U3.

Logistikzentrum

Logistikzentrum auch für Privathaushalte nutzbar machen

Das geplante Logistikzentrum für die Gewerbeeinheiten, welches den Post- und Lieferverkehr entsprechend gebündelt abwickelt, ist ebenfalls positiv zu erwähnen. Der BA schlägt vor, dieses in der Entwurfsvorlage auf Gewerbenutzungen beschränkte Konzept auch auf die Wohneinheiten auszudehnen, damit Paketlieferdienste ebenfalls die zentrale Abgabestelle nutzen können und so widerrechtliches Gehweg- oder Radwegparken an der Boschetsrieder Straße vermieden werden kann. Zudem könnte so auch ein weiterer kommunikativer Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner*innen entstehen.

Umwelt/Nachhaltigkeit

Unterstützung der Stellungnahme des BUND Naturschutz Kreisgruppe München

Der BA 19 unterstützt die im Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2020 gemachten Vorschläge des BUND Naturschutz Kreisgruppe München vollumfänglich. Auch wenn bereits einzelne Punkte der Stellungnahme durch den Satzungsentwurf abgesichert sind, bittet der BA um wohlwollende Prüfung der übrigen Detailvorschläge in den kommenden Planungsschritten.

Nachhaltigkeit

Die umfangreichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die dem Bezirksausschuss bekannten Bestrebungen des Investors in Bezug auf Nachhaltigkeit werden ausdrücklich begrüßt. Nachhaltigkeit beim Bau und Facility Management ist heutzutage aber eine selbstverständliche Notwendigkeit und rechtfertigt nicht eine derartig massive Baurechtsausweitung zu Gunsten des Investors.

Soziales

Für ebenfalls sinnvoll halten wir das Vorhaben des Investors, als langfristiger Eigentümer und Vermieter aufzutreten und auch Security und Management für die Räume zwischen den Häusern zur Verfügung zu stellen.

Bewohnertreff - Jugendtreff

Der BA19 befürwortet jegliche Planungen zu Bewohner- bzw. Jugendtreffs, auch Clubs.

Bildung

Schulen

Durch die Wohnungen, egal nach welchem Modell, werden Familien mit Kindern zuziehen. Die benachbarten Schulen – auch die, die im Neubau begriffen sind – sind nur beschränkt aufnahmefähig. Der BA 19 schlägt vor, dass die Räume im JQO, die derzeit noch von der Fachschule Maler- und Lackierer genutzt werden, darüber hinaus von der LH München angemietet werden, entweder für eine weitere Grundschule oder für eine Realschule, die im Stadtbezirk dringend gebraucht werden, bis für diese Schulformen Einrichtungen an geeigneten Standorten fertiggestellt werden.