



Fraktion im Bezirksausschuss 19
Thalkirchen - Obersendling - Forstenried
Fürstenried - Solln

München, 30.12.2021

Stellungnahme der CSU-Fraktion im Bezirksausschuss 19 zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139
„Machtlfinger Straße“

Vorbemerkung

Die CSU-Fraktion im BA 19 begrüßt und sieht dies als Chance für den Stadtbezirk, dass nach Jahren des Leerstandes das Gebiet zwischen Machtlfinger Straße und Geisenhausener Straße 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 Allgemeinheit im besonderen Maße miteinzubeziehen. Denn laut Hochhausstudie beanspruchen Hochhäuser eine erhöhte Aufmerksamkeit. Hochhausvorhaben haben eine besondere Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit und sollten nicht gegen den Bürgerwillen verwirklicht werden.

Zusammenfassung

- 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.

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:

Sabine Gründlinger, Ricarda Hagemann, Dominik Kunkel, Claudia Küng (Sprecherin), Rosemarie Merkl, Beate Meyer, StRin Veronika Mirlach, Rosmarie Rampp, Dr. Ludwig Weidinger, Reinhold Wirthl, Dr. Rudolf Zirngibl

...

- 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

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 Mauthäuslstraße 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.

Dachformen

Auf Seite 34 wird ausgeführt: „In den Baugebieten MK und GE 4 sowie für die Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 80 m 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.

Dichte

Die Bebauungsdichte findet in der Umgebung keine Entsprechung. Die im Planungsgebiet festgesetzte Geschossflächen 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. Diese Dichte ist für Obersendling bisher untypisch.

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. Man darf hier keinesfalls vom Wohlwollen des Investors abhängig sein.

Verkehr

Auf Seite 43 wird ausgeführt, dass das neue Quartier zusätzlich 5750 KFZ/24 h verursacht. Es wird bezweifelt, dass die Boschetsrieder Straße den zusätzlichen Verkehr durch das Bauvorhaben

und die weiteren geplanten Bauten (z.B. Einkaufszentrum) insbesondere auch durch den Umbau für die Tram-Westtangente und den Radentscheid aufnehmen kann.

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.