



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

München, 26.06.2023

Stellungnahme der CSU-Fraktion im Bezirksausschuss 19 zur Beschlussvorlage

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx
Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 303b, 922, 1272)
- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

Vorbemerkung

Die CSU-Fraktion im BA 19 begrüßt grundsätzlich eine Umplanung des Planungsgeländes. Es bietet sich die Chance aus einem unzugänglichen, hochgradig versiegeltem und in die Jahre gekommenen Gewerbegebiet ein einladendes Quartier mit guter Grünausstattung, neuen Wegebeziehungen und damit besserer Anbindung an den ÖPNV sowie attraktiven Arbeitsplätzen, mit hoher Energieeffizienz zu entwickeln.

Es sollte überprüft werden, ob der Flächenmix zugunsten von dringend benötigten Wohnungen und GE-A (produzierendes Gewerbe) verändert werden kann.

Da in dem Gebiet die höchsten Hochhäuser in unserem Stadtbezirk zwischen Isar und Bahnlinie geplant sind, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Dies erfordert eine besondere Verantwortung und die Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Zusammenfassung

- positiv: Entsiegelung, Verbesserung der Grünausstattung, Dachbegrünung
- positiv: Querungsmöglichkeiten des Planungsgebietes
- kritisch prüfen: Baurechtsmehrung von 99.555 m² auf 178.956 m², GFZ
- kritisch prüfen: beim Nutzungsmix mehr Wohnungen und GE-A Flächen ermöglichen
- kritisch prüfen: verhindern mangelnde Grundschulkapazitäten Wohnungsbau?
- kritisch prüfen: Hochhäuser: Notwendigkeit, Situierung (inkl. Verschattung), Höhenprofil
- kritisch prüfen: Windverhältnisse

CSU-Fraktion im BA 19:

Claudia Küng, Sprecherin (ckueng@bayern-mail.de, 0177 6508490); Johann Foyse; Sabine Gründlinger; Rosemarie Merkl; Beate Meyer; Stadträtin Veronika Mirlach; Rosmarie Rampp; Anke Sponer; BA-19 Vorsitzender Dr. Ludwig Weidinger; Vorsitzender UA Mobilität Reinhold Wirthl; Dr. Rudolf Zirngibl

Städtebau

Nutzungsmix

Es ist unverständlich, dass aufgrund offensichtlich immer noch fehlender Kapazitäten in Grundschulen das ursprüngliche Konzept des Investors aus dem Jahre 2018, mit dem Ziel der Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet mit ca. 125.000 m² Wohnfläche nicht realisiert werden kann und damit dringend benötigter Wohnraum verhindert wird.

Im derzeit realisierten Bestand von 70.800 m² befinden sich auch erhebliche Flächen für produzierendes Gewerbe, die im Entwurf auf eine Geschossfläche von 2.600m² reduziert werden. Da es in München für produzierendes Gewerbe immer schwerer wird Flächen zu finden, ist diese Reduzierung auch im Hinblick auf die bestehenden Gewerbe-Mietverhältnisse (z.B der Lebenshilfe) kritisch zu sehen.

Höhe

Der derzeitige Bebauungsplan sieht eine Höhenentwicklung bis zu 26 m und bis 9 m im südöstlichen Teil vor. Geplant sind jetzt drei Büro-Hochhäuser mit Höhen von 74,5 m, 67,6 und 60,5 m. Sowohl die Höhe als auch die Situierung der Hochhäuser bedürfen einer eingehenden Überprüfung. In Bereichen nördlich der Hochhäuser wirken diese wie ein Riegel und lösen erhebliche Verschattungseffekte für die existierende nördliche Wohnbebauung aus und könnten die Wohnqualität in den Wintermonaten erheblich reduzieren. Ebenso sind die Windverhältnisse kritisch zu hinterfragen.

Dichte

Mit der geplanten Geschossfläche von 152.200 m² zusammen mit der bereits genehmigten Fläche von 26.756 m² (M-Plaza) im südöstlichen Bereich ergibt mit insgesamt 178.956 m² eine Dichte, die in der näheren Umgebung keine Entsprechung findet. Die genaue GFZ sollte im Aufstellungsbeschluss erwähnt werden.

Nachhaltigkeit

Gebäude verbrauchen nicht nur einen hohen Anteil natürlicher Ressourcen, sondern verursachen auch fast 40 % der weltweiten CO²-Emissionen. Es ist sehr zu begrüßen, dass auf dem Planungsgebiet nach höchsten Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen gebaut werden soll.

Mobilität

Die U-Bahn-Station Obersendling sollte im Rahmen der Planungen mit einem den heutigen Anforderungen entsprechenden Zugang für mobilitätseingeschränkte Personen ausgestattet werden. Auf die Umsteigebeziehung zwischen U-Bahn-Station Obersendling und S-Bahn-Station Siemenswerke sollte bei allen Planungen Rücksicht genommen werden. Gerade in diesem Bereich sind die Windverhältnisse wohl sehr kritisch.

CSU-Fraktion im BA 19:

Claudia Küng, Sprecherin (ckueng@bayern-mail.de, 0177 6508490); Johann Foyse; Sabine Gründlinger; Rosemarie Merkl; Beate Meyer; Stadträtin Veronika Mirlach; Rosmarie Rampp; Anke Sponer; BA-19 Vorsitzender Dr. Ludwig Weidinger; Vorsitzender UA Mobilität Reinhold Wirthl; Dr. Rudolf Zirngibl