

Telefon: 0 233-225 03
0 233-244 39
0 233-273 96
0 233-248 44
Telefax: 0 233-242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/54-1
PLAN-HA II/41 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56 / Freisinger Landstraße, Floriansmühlstraße und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 Freisinger Landstraße (östlich), Emmerigweg (südlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) (Flurstücke Nr. 568, 568/2, 568/3, 573, 573/5, 574/1, 574) (Teilverdrängung des Bebauungsplanes Nr. 1794) - Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -
- B) Anträge
1. Ehemaliges Floriansmühlbad als attraktive Naherholung in Freimann, Antrag Nr. 08-14 / A 05165 von Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Birgit Volk und Frau StRin Beatrix Zurek vom 25.02.2014
 2. Öffnung des ehemaligen Floriansmühlbades als Erholungslandschaft Antrag Nr. 08-14 / B 05572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 28.01.2014
 3. Bebauungsplan Freisinger Landstraße Antrag Nr. 14-20 / B 00687 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 16.12.2014

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106

Vorblatt zum

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 - Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -.....	2
1. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2. Ausgangssituation.....	3
3. Planungsziele und Eckdaten.....	11
4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	16
5. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, wei- teres Vorgehen.....	17
B) Anträge.....	18
1. Antrag Nr. 08-14 / A 05165 von Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Birgit Volk und Frau StRin – Beatrix Zurek vom 25.02.2014.....	18
2. Antrag Nr. 08-14 / B 05572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwa- bing-Freimann vom 28.01.2014.....	18
3. Antrag Nr. 14-20 / B 00687 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwa- bing-Freimann vom 16.12.2014.....	19
Beteiligung des Bezirksausschusses.....	20
II. Antrag der Referentin.....	21
III. Beschluss.....	23

Telefon: 0 233-225 03
0 233-244 39
0 233-273 96
0 233-248 44
Telefax: 0 233-242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/54-1
PLAN-HA II/41 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/56 / Freisinger Landstraße, Floriansmühlstraße und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 Freisinger Landstraße (östlich), Emmerigweg (südlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) (Flurstücke Nr. 568, 568/2, 568/3, 573, 573/5, 574/1, 574) (Teilverdrängung des Bebauungsplanes Nr. 1794)
- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -
- B) Anträge
1. Ehemaliges Floriansmühlbad als attraktive Naherholung in Freimann, Antrag Nr. 08-14 / A 05165 von Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Birgit Volk und Frau StRin Beatrix Zurek vom 25.02.2014
 2. Öffnung des ehemaligen Floriansmühlbades als Erholungslandschaft Antrag Nr. 08-14 / B 05572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 28.01.2014
 3. Bebauungsplan Freisinger Landstraße Antrag Nr. 14-20 / B 00687 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 16.12.2014

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06106

Anlagen:

1. Übersichtsplan (M = 1 : 5.000)
2. Planungs- und Wettbewerbsumgriff (M = 1 : 2.000)
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan (M = 1 : 5.000)
4. Übersichtsplan Luftbild (M = 1 : 5.000)
5. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M = 1 : 50.000)
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 vom 29.10.2015
7. Antrag Nr. 08-14 / A 05165
8. Antrag Nr. 08-14 / B 05572
9. Antrag Nr. 14-20 / B 00687

I. Vortrag der Referentin

A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2113 - Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer (Grundstückseigentümer) der im Stadtteil Freimann gelegenen Flurstücke östlich der Freisinger Landstraße im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades planen die städtebauliche Entwicklung ihrer Grundstücke. Die westlich des Garchinger Mühlbachs gelegenen und heute zum Teil noch gewerblich genutzten Flächen werden aufgegeben. Zukünftig soll dort ein Wohnquartier mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen entstehen. Die Flächen östlich des Mühlbachs werden im Norden durch den Tennispark St. Florian genutzt. Die für eine Erholungsnutzung attraktiven parkartigen Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades sind derzeit bis auf eine regelmäßige Mahd der Wiesenbereiche brach liegend und für die Öffentlichkeit weder einsehbar noch zugänglich. Hier sollen die notwendigen öffentlichen Grünflächen angelegt werden.

Das Planungsgebiet liegt im aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht sensiblen Landschaftsraum der Isarauen sowie im Regionalen Grünzug. Der Ostteil befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hirschau und Obere Isarau“.

Die besondere städtebauliche Lage ergibt sich aus der Umgebung mit kleinteiligen reinen Wohngebietsflächen westlich und östlich des Planungsgebiets sowie aus seiner Situierung an der verkehrs- und lärmbelasteten Freisinger Landstraße.

Im Planungsumgriff befinden sich eine kartierte Biotopfläche, Biotopentwicklungsflächen und insbesondere entlang des Garchinger Mühlbaches und der Freisinger Landstraße sowie im Bereich der Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades hochwertiger, landschaftsbildprägender Baumbestand.

Angesichts dieser städtebaulich und landschaftlich sensiblen Lage des Planungsgebietes soll ein schlüssiges Gesamtkonzept über einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb entwickelt werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben sollen in enger Abstimmung zwischen der Landeshauptstadt München und den Grundstückseigentümern durch ein anschließendes Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung / Verdrängung Bebauungsplan Nr. 1794) geschaffen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann, östlich der Freisinger Landstraße und westlich der Sondermeierstraße zwischen dem Emmerigweg im Norden und der Floriansmühlstraße im Süden.

Es umfasst östlich der Freisinger Landstraße und westlich des Garchinger Mühlbaches die Flurstücke Nr. 568, 568/2 und 568/3, östlich entlang des Garchinger Mühlbaches eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 574/1 (ehemaliges Floriansmühlbad) und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 574 (nördlich angrenzende Tennisanlage) sowie einen Abschnitt des Garchinger Mühlbaches mit den Flurstücken Nr. 573 (Teilfläche) und 573/5 (Wasserkraftanlage). Die Größe des Planungsbereiches beträgt insgesamt ca. 4,4 ha.

Die Flurstücke Nr. 568/3, 573/5, 574 und 574/1 sind Eigentum der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG (UniCredit Bank AG). Aus Datenschutzgründen werden außer der HVB Gesellschaft keine weiteren der insgesamt drei privaten Grundeigentümer namentlich genannt. Der Garchinger Mühlbach befindet sich im Eigentum der Grundeigentümer der jeweils angrenzenden Uferflurstücke.

2.2 Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung westlich des Garchinger Mühlbachs und östlich der Freisinger Landstraße überwiegend als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Ein Teilbereich wird als Fläche für Sportanlagen dargestellt, welche sich im Weiteren über den Garchinger Mühlbach bis zur Sondermeierstraße erstreckt.

Der Garchinger Mühlbach ist als Wasserfläche, die Freisinger Landstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich der Sondermeierstraße beinhaltet die Darstellung ein Reines Wohngebiet, südlich der Floriansmühlstraße eine Allgemeine Grünfläche. Eine Fläche für Sportanlagen, eine Ökologische Vorrangfläche und eine Kleingartenfläche schließen im Norden des Emmerigweges an. Parallel zur Freisinger Landstraße auf deren westlicher Seite verläuft eine Sonstige Grünfläche, an die sich ein Reines Wohngebiet anschließt.

Über den nördlichen Planungsbereich verläuft eine Hochspannungsleitung.

Der Regionale Grünzug „Isartal“ erstreckt sich über das gesamte Planungsgebiet. Dieser Grünzug ist als überregionale Klimaachse (bedeutende Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn) wirksam. Er leistet vor allem für München einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftversorgung und dient der Verbesserung des Bioklimas der angrenzenden bebauten Bereiche.

Der Bereich des Garchinger Mühlbachs sowie ein großer Teil des ehemaligen Floriansmühlbades sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Regionale Grünzug und das Landschaftsschutzgebiet wurden nachrichtlich übernommen.

Landschaftliches Entwicklungskonzept ehemaliges Floriansmühlbad und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des „Landschaftlichen Entwicklungskonzepts ehemaliges Floriansmühlbad und Umgebung“, das am 24.03.1995 durch das Büro Burkhardt im Auftrag der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank erstellt wurde. Diese beabsichtigte damals, den „Hypo-Sportclub“ für die Mitarbeiter der Bank mit den erforderlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf das Grundstück des ehemaligen Floriansmühlbades umzusiedeln.

Grundsätzlich wird die aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht besondere Lage des Planungsgebietes an einer Engstelle des regionalen Grünzugs hervorgehoben. Ein Offenhalten von zumindest abschnittswisen Blickbeziehungen von Westen (Freisinger Landstraße) in das Landschaftsschutzgebiet hinein, aber auch in Nord-Süd-Richtung ist daher zu beachten. Im westlich des Garchinger Mühlbachs gelegenen Teilbereich (insbesondere im Norden und in der Mitte) ist demnach eine maßvolle Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden vorstellbar. Entlang der Freisinger Landstraße ist eine Wiederherstellung der Allee anzustreben. Im Bereich des ehemaligen Badegeländes sind die vorhandenen wertvollen Grünbestände möglichst zusammenhängend zu erhalten. Das betrifft sowohl die Gehölzbestände, als auch die artenreichen Wiesen (Im Jahr 1995 handelte es sich noch um die artenreichsten Wiesenbestände im gesamten Untersuchungsgebiet). Eine Notwendigkeit besserer Wegeverbindungen und Grünverbindungen zwischen den Wohngebieten westlich und den Freiflächen östlich der Freisinger Landstraße wurde festgestellt; ebenso sollte die Floriansmühlstraße aufgewertet werden. Die Barrierewirkung der Tennisanlage St. Florian ist zu vermindern und der Mühlbach als verbindendes und prägendes Landschaftselement, u. a. durch eine bachbegleitende Wegführung, zu stärken.

2.3 Rechtliche Ausgangslage

Bebauungsplan Nr. 1794

Die Flurstücke Nr. 568/3, 574 und 574/1 sowie der Teil des Garchinger Mühlbachs südlich des Flurstücks Nr. 573/5 entsprechen dem Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1794 vom 11.09.1998. Er setzt für die Fläche westlich des Garchinger Mühlbaches sowie für einen ca. 35 m breiten Streifen östlich davon Flächen für Sportanlagen fest. Dieser Bereich wird im Norden bis zur Sondermeierstraße erweitert. Der restliche Teil des ehemaligen Floriansmühlbades ist als private Grünfläche vorgesehen. Mit diesen Festsetzungen wurde die Errichtung des Hypo-Clubs ermöglicht. Die Hypo-Bank beabsichtigt, neben einer zur Freisinger Landstraße hin ori-

entierten Mehrzweckhalle eine Gaststätte mit Clubgebäude und Hausmeisterwohnung sowie zwei Tennishallen mit zusätzlich acht Freilufttennisplätzen und einem Hartplatz herzustellen. Außerdem wurden großzügige Freiflächen für die verschiedensten sportlichen Aktivitäten berücksichtigt. Die zulässige überbaubare Fläche beträgt insgesamt ca. 6.000 m².

Begleitend zum Garchinger Mühlbach wird zwischen dem Emmerigweg im Norden und der Floriansmühlstraße im Süden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde wegen mangelndem Bedarf nicht umgesetzt.

Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt mit seinem östlichen Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hirschau und Obere Isarau“; die Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde am 02.08.2013 novelliert. Die Grenze des LSG verläuft in 40 m Abstand entlang der Ostseite des Garchinger Mühlbachs. Der Garchinger Mühlbach selbst mit seinem direkten Uferbereich ist ebenfalls Teil des Landschaftsschutzgebietes.

Biotopflächen/Biotopentwicklungsflächen

In der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes befindet sich eine in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotopfläche (M-0387-007). Es handelt sich um eine ortsbildprägende Gehölzstruktur in Form von wertvollen Alleeresten entlang der Freisinger Landstraße, vorwiegend aus Eschen und Ahornen.

Der baumbestandene Nordteil von Flurstück Nr. 568/2, sowie der überwiegende Teil der Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades östlich des Bachs (Flurstücke Nr. 574/1 und 574/5) sind als Biotopentwicklungsflächen kartiert.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP stuft die biotopkartierten Alleereste als lokal bedeutsamen Lebensraum ein. Für diese Gehölzflächen, sowie für den Baumbestand im Nordteil des Flurstücks Nr. 568/2 wird als Ziel „Erhalt und Optimierung von (...) einzelnen Baumbeständen“ formuliert. Für die Freisinger Landstraße wird eine ökologische Aufwertung der Grünbestände der Straßenbegleitflächen angestrebt.

Die Freiflächen des ehemaligen Bades westlich und östlich des Bachs sind laut Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Stadt München, als strukturarme Grünflächen ökologisch aufzuwerten. Der gesamte Planungsumgriff liegt innerhalb eines Bereichs (hier: Isartal), für den im ABSP der „vordringliche Erhalt und Optimierung von Lebensräumen in Schwerpunktgebieten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung“ als Ziel formuliert ist.

Artenschutzkartierung (ASK)

Laut Auswertung der Artenschutzkartierung Bayern sind im Planungsgebiet selbst keine Nachweise wertgebender Arten vorhanden.

Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet liegt insbesondere im Geltungsbereich folgender baurechtlich relevanter Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996,
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980,
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 12.05.1992.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans mit Grünordnung werden die Festsetzungen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1794 verdrängt.

2.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse

Bestand innerhalb des Planungsumgriffs

Der Gebäudebestand auf den Flurstücken Nrn. 568/2 (Baustoffhandel) und 568 (islamische Schule) soll abgebrochen werden. Das bestehende kleine Wasserkraftwerk auf Flurstück Nr. 573/5, welches den Garching Mühlenbach nutzt und von der HVB Immobilien betrieben wird, soll erhalten und ggf. an die Anforderungen des Immissionsschutzes angepasst werden.

Mit den Flurstücken Nrn. 568/3 und 574/1 westlich bzw. östlich des Garching Mühlenbachs umfasst das Planungsgebiet einen Teil des Geländes des ehemaligen Floriansmühlbades. Das unbebaute Gelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die frühere Erholungsfunktion des Geländes für die Allgemeinheit ist seit der Schließung des Bades nicht mehr gegeben.

Bestand nähere Umgebung

Im Nordosten besteht auf dem Flurstück Nr. 574 der über die Sondermeierstraße im Osten erschlossene Tennisplatz St. Florian.

Unmittelbar im Südwesten, an das Planungsgebiet angrenzend, befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude. Die am Westrand des Planungsgebiet verlaufende Freisinger Landstraße ist eine der wichtigsten Ausfallstraßen im Münchner Norden. Die Straße ist im näheren Umfeld des Planungsgebiets durch eine Nutzungsmischung ge-

prägt. So findet man neben Wohn- und Geschäftshäusern auch Nutzungen wie z. B. Büro- und Dienstleistungsgebäude, Gewerbebetriebe und Tankstellen. Östlich der Sondermeierstraße befindet sich eine weitgehend zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit großzügig durchgrünter Grundstücken. Südöstlich zwischen Floriansmühlstraße und der Leinthalstraße liegen die Studios des Bayerischen Rundfunks eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet der Isarauen.

Der Bayerische Rundfunk beabsichtigt auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 553b eine Neuordnung seines Standorts. Hierfür wurde jüngst ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt, der am 24.04.2015 entschieden wurde.

Infrastruktur

Die nächst gelegene Grundschule befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung an der Burmesterstraße. In ca. 500 m Entfernung zum Planungsgebiet liegt an der Situlistraße eine Mittelschule. Dort befinden sich ein städtischer Kindergarten sowie zwei weitere Einrichtungen für Kinder. Weitere Einrichtungen für Kinder sowie Kinderspielplätze liegen in unmittelbarer Nähe und im weiteren Umfeld zum Planungsgebiet.

Die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Allgemeinen Wohngebiets erfolgt durch das Nahbereichszentrum an der Situlistraße in etwa 400 m Entfernung. Dieses wird voraussichtlich zukünftig ergänzt durch ein Vorhaben an der Floriansmühlstraße 16 / Freisinger Landstraße 21. Im Rahmen eines Vorbescheids wurde hierfür Einzelhandel in einer Größenordnung von bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche im Rahmen einer Ausnahme positiv gesehen. Zusätzlich kann der Nahversorgungsbedarf durch einen Discounter an der Freisinger Landstraße, ca. 500 m nördlich des Planungsgebiets, gedeckt werden.

Dienstbarkeiten

Auf dem Flurstück Nr. 568/3 an der Freisinger Landstraße ist ein Gasleitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zu berücksichtigen. Auf dem Flurstück Nr. 568 ist ein Netztrafostationsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Landeshauptstadt München eingetragen.

Auf den Flurstücken Nrn. 568/2 und 574 verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Entsprechende Sicherheitsabstände für eine zukünftige Bebauung und Bepflanzung sind zu beachten.

Orts-/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Stadtrandbereich Münchens, im Übergangsbereich zu den weiter östlich gelegenen Isarauen. Das Gebiet wird in Süd-Nord-Richtung von dem gerade, kanalartig und leicht erhöht verlaufenden Garchinger Mühl-

bach durchzogen. Dominante Baum- und Gehölzbestände im nordwestlichen Bereich des Planungsumgriffs, entlang der Freisinger Landstraße, am Garchinger Mühlbach und auf den Frei- und Wiesenflächen des ehemaligen Floriansmühlbades prägen das Orts- und Landschaftsbild. Die Freiflächen insbesondere östlich des Bachs bestehen aus parkartigen Wiesenbereichen mit eingestreuten Baumgruppen. Hier befinden sich auch wenige, topografisch zurückhaltend gestaltete Elemente des ehemaligen Schwimmbades, wie z. B. ein kreisförmiger Rasenhügel (Sonnenhügel) und das flache, rechteckig betonierete Schwimmbecken. Das Gelände ist von einem dichten Holzbretterzaun umgeben und derzeit nicht einsehbar.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich der Tennispark St. Florian mit 13 Tennisplätzen und einer dreischiffigen Tonnendachhalle. Der Bereich wird zudem von einer Hochspannungsleitung gequert. Auf der Westseite des Bachs sind an der Freisinger Landstraße vorwiegend gewerblich genutzte Gebäude sowie ein Wasserkraftwerk am Bachlauf vorhanden.

Eine optisch wirksame Zäsur stellt im Westen der Verlauf der stark befahrenen Freisinger Landstraße dar. Die sich westlich anschließende Siedlung Freimann tritt, durch eine Baumkulisse im Straßenraum der Freisinger Landstraße verdeckt, kaum in Erscheinung. Die weitere Umgebung im Osten und Westen ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt; im Norden schließen eine Kleingartenanlage und ein Golfabschlagsplatz und im Süden Grünflächen an.

Naturhaushalt

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Garchinger Mühlbach stellt das einzige Oberflächengewässer im Planungsumgriff dar.

Das Grundwasser steht auf Grund der Nähe zur Isar relativ hoch an und weist daher ein erhöhtes Kontaminationsrisiko auf. Der höchste Grundwasserstand (HW-40) beträgt nach den Unterlagen des Referates für Gesundheit und Umwelt an der Floriansmühlstraße im Süden 493,2 m ü. NN und im Norden am Emmerigweg 492,3 m ü. NN. Das entspricht einem Flurabstand von ca. 2,30 m im Süden und ca. 1,40 m im Norden. Das Grundwasser fließt von Südwest nach Nordnordost.

Der natürliche Bodentyp im Planungsgebiet ist die grundwassernahe Bodenform der Auenrendzina aus Flusssedimenten bzw. aus Schotter. Bis auf die Tennisplätze, die Tennishalle und die Gewerbebebauungen an der Freisinger Landstraße mit zugehörigen Verkehrs- und Lagerflächen ist das Planungsgebiet weitgehend unversiegelt. Die klimatische Situation ist geprägt durch die Nähe zu den Isarauen sowie die Lage im Stadtrandbereich und ist daher insgesamt relativ unbelastet.

Vegetation, Baumbestand, Biotopfunktion

Im Planungsgebiet ist insbesondere der als Biotop kartierte (M-0387-007) Baumbestand im südlichen Teil an der Freisinger Landstraße, sowie die randliche Gehölzkulisse auf dem Flurstück Nr. 568/2 auffallend und erhaltenswert. Der Garchinger Mühlbach

wird begleitet von einem Eschenbestand, der jedoch insbesondere im südlichen Teil durch das Eschentriebsterben vorbelastet ist. Die Freiflächen des ehemaligen Floriansmühlbades weisen Gruppen aus erhaltenswerten, dominanten Altbäumen (insbesondere auch Buchen), sowie Reste einer ehemaligen diagonal verlaufenden Allee auf. Die potentiell natürliche Vegetation ist der Hartholzauwald.

Fauna, Habitate

Zur Ermittlung der landschaftsplanerischen Grundlagen wurde im Auftrag der Grundstückseigentümer durch das Landschaftsplanungsbüro „planwerkstatt karlstetter“ im Januar 2012 eine naturschutzfachliche Voruntersuchung sowie eine im Dezember 2013 aktualisierte Vitalitätsuntersuchung des Baumbestandes durchgeführt. Demnach sind folgende Aussagen zu Fauna und Strukturen mit potentieller Habitatqualität für streng geschützte Arten festzuhalten:

Auf Grund des Altbaumbestandes mit Baumhöhlen, sowie der vorhandenen Gebäudequartiere konnte der Grünspecht beobachtet werden und ist das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern nicht ausgeschlossen. Abgesehen von Vögeln und Fledermäusen liegen auch laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde keine Informationen über weitere Vorkommen geschützter Arten vor.

Zusammenfassend sind keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Erforderlichkeit weitergehender Untersuchungen (Kartierung bestimmter Einzelarten, wie z. B. Fledermäuse) ist im weiteren Verfahren zu prüfen und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen.

Erholung

Im Gebiet Freimann befinden sich relativ wenige öffentliche Grünflächen für die Allgemeinheit. Durch die Lage des Gebiets und seine Nähe zur Isar wäre das Planungsgebiet grundsätzlich für Erholungssuchende attraktiv, jedoch fehlt derzeit eine Quermöglichkeit in Nord-Süd- sowie in West-Ost-Richtung zum Erholungsraum der nördlichen Isarauen. Gemäß seiner früheren Nutzung als Naturbad für die Bevölkerung stellt das Oberflächengewässer des Garchinger Mühlbachs, zusammen mit den östlich angrenzenden parkartigen Wiesenflächen und Baumgruppen ein großes Potential für die Erholungsnutzung des Gebietes dar. Das Gebiet ist jedoch gegenwärtig für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und weitestgehend auch nicht einsehbar.

Zudem bildet die Freisinger Landstraße eine deutliche Barriere für Erholungssuchende in Richtung Isarauen.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet München zeichnet sich durch seine direkte Anbindung an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz und seine kurzen Wege an

das überregionale Straßennetz aus. Über die Freisinger Landstraße wird das Untersuchungsgebiet mit dem Föhringer Ring und Frankfurter Ring verknüpft. Mit den Autobahnanschlussstellen Tatzelwurm und Heidemannstraße besteht eine auf kurzem Wege erreichbare Anbindung an die Bundesautobahn A9.

In der Freisinger Landstraße liegt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen auf Höhe des Planungsgebietes derzeit bei ca. 17.500 Kfz/Tag. Für das Jahr 2030 wird eine Verkehrsmenge von bis zu 19.600 Kfz/Tag prognostiziert.

Eine weitere Erschließung des Planungsgebiets für Kraftfahrzeuge besteht in der Floriansmühlstraße, einer Ortsstraße, deren durchschnittliches Verkehrsaufkommen im Bereich des Planungsgebietes derzeit bei ca. 7.300 Kfz/Tag liegt. Für das Jahr 2030 wird eine Verkehrsmenge von bis zu 8.670 Kfz/Tag prognostiziert. Sie dient zudem als Erschließungsstraße für das Gelände des Bayerischen Rundfunks. Die Sondermeierstraße ist nördlich der Floriansmühlstraße mit ca. 1.800 Kfz/Tag belastet.

Für weiter gehende Betrachtungen zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der heutige Verkehrszustand stabil ist und dass innerhalb des gesamten Straßennetzes im Bereich des Planungsgebietes noch Kapazitäten vorhanden sind.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist nur über eine Stadtbuslinie mit dem öffentlichen Verkehrsnetz der Landeshauptstadt München verbunden. Mit den Haltestellen Emmerigweg im Norden und Floriansmühlstraße im Süden wird eine Verknüpfung zur U-Bahnlinie U6 geschaffen.

Lediglich der südlichste Abschnitt des Planungsgebiets liegt mit 600 m Luftlinie innerhalb des Einzugsbereichs der U-Bahnhaltestelle U6 Freimann.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit keine öffentlichen Fuß- und Radwege vorhanden. An der Ostseite der Freisinger Landstraße verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg. Der Emmerigweg, der das Planungsgebiet nach Norden hin begrenzt, ist entsprechend den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 282 als Fuß- und Radweg ausgebaut.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München weist entlang des Emmerigwegs, der Sondermeier- und der Floriansmühlstraße Fahrradnebenrouten aus. Südlich bzw. östlich der Kreuzung Sondermeier-/Floriansmühlstraße werden die Nebenrouten als Haupttrouten weitergeführt.

2.6 Immissionen

In einer Immissionstechnischen Voruntersuchung wurde die Realisierung von Wohnbauflächen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und beurteilt (Immissionstechnische Voruntersuchung Bericht Nr. 710-3617-2 Möhler+Partner Ingenieure).

Durch die Lage unmittelbar an der Freisinger Landstraße und Floriansmühlstraße wirken auf das Planungsgebiet starke Lärmbelastungen durch Straßenverkehr ein. Zudem ist das Gebiet auch dem Straßenlärm der Heidemannstraße und Bundesautobahn A9 ausgesetzt.

Maßgebende Geräuschimmissionen gehen auch von den nördlich (Golfanlage) und östlich (Tennissportanlage) angrenzenden Sportgeländen aus.

Auch die Geräuscheinwirkungen des Wasserkraftwerkes (Luft- und Körperschallimmissionen) sowie die Einwirkungen elektromagnetischer Felder des Wasserkraftwerkes und der Bahnstromleitung sind zu berücksichtigen.

Den Lärmimmissionen muss bei einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung des Planungsgebietes Rechnung getragen werden.

2.7 Altlasten

Auf dem Flurstück Nr. 568/2 wurden ein Fuhrunternehmen sowie eine Tankstelle betrieben. Zur Erkundung der Altlastensituation wurde daher eine orientierende Altlastenuntersuchung beauftragt.

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg derzeit noch nicht ausgeschlossen werden.

3. Planungsziele und Eckdaten

Für die Entwicklung des Planungsgebietes und als Grundlage für die Auslobung eines Wettbewerbs werden folgende Ziele und Eckdaten aufgestellt:

3.1 Städtebauliche Ziele und Eckdaten

Wohngebiet

Das Planungsgebiet westlich des Mühlbachs soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 30.000 m² entwickelt werden. Der Wettbewerb soll hierfür entsprechende Baustrukturen entwickeln, die dem Orts- und Landschaftsbild angemessen sind und qualitätsvolle Wohnverhältnisse ermöglichen. Im Rahmen dieses Wettbewerbs soll auch geprüft werden, inwieweit eine höhere Geschossfläche und damit entsprechend mehr Wohnungen möglich sind.

Auf die gegebene Lärmsituation, ausgehend von der Freisinger Landstraße, der angrenzenden Golfabschlagsanlage sowie dem Wasserkraftwerk, ist mit einer entsprechenden baulichen Struktur der zukünftigen Wohngebäude zu reagieren. Als mögliche Lösung bietet sich zunächst eine geschlossene Lärmschutzbebauung entlang der Freisinger Landstraße mit entsprechender Grundrissorientierung und einer offenen Bebauung zum Garchinger Mühlbach hin an, wie sie in einer schalltechnischen Voruntersuchung unterstellt wurde. Diese Voruntersuchung wird den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der baulichen Bewältigung der vorhandenen Lärmimmissionen ist es erforderlich, städtebaulich verträgliche Lösungen zu entwickeln, wel-

che die Länge der notwendigen Schallschutzbebauung in deutlich wahrnehmbare Hausgruppen und Hauseinheiten gliedern (Höhe, Gebäudekanten). Innerhalb des Wohngebietes sollen Ausblicke in das östlich angrenzende, landschaftlich qualitätsvolle Gelände mit seinem hochwertigen Baumbestand ermöglicht werden.

Die konkrete Entwicklung der Bauhöhen soll im Wettbewerbsverfahren untersucht werden. Dabei ist auf die vorhandene Bebauung der Umgebung, insbesondere das südwestlich angrenzende dreigeschossigen Wohngebäude, Rücksicht zu nehmen. Ein Spektrum von drei bis maximal fünf Geschossen ist als Rahmenbedingung zu unterstellen.

Soziale Infrastruktur und Versorgung

Im Planungsgebiet ist eine Kindertagesstätte (Kita) mit drei Krippengruppen und zwei Kindergartengruppen erforderlich. Die Einrichtung mit ihren notwendigen Außenspielflächen soll in immissionsgeschützter und gut erreichbarer Lage (Wegebeziehung zur Bushaltestelle bzw. Bring- und Holverkehr) angeordnet werden. Die Kita ist als integrierte Einrichtung innerhalb des Wohnquartiers und alternativ als Einzelgebäude im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich des Garchinger Mühlbachs vorzusehen. Bei der alternativ zu untersuchenden Variante ist die Lage und Planung des Gebäudes der Kita nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Es sollen jedoch Lösungen aufgezeigt werden, wie der Bring- und Holverkehr mit entsprechenden Stellplätzen und einer barrierefreien Zuwegung zur Kita erfolgen kann, da eine Anordnung der hierfür erforderlichen Stellplätze im Bereich östlich des Garchinger Mühlbachs nicht möglich ist. Der Bedarf an Grundschulplätzen kann aus heutiger Sicht nicht in bestehenden Grundschulen gedeckt werden. Derzeit wird geklärt, ob der Bedarf durch Umsprengelung oder Erweiterung bestehender Schulen gedeckt werden kann.

Entlang der Freisinger Landstraße sind in untergeordnetem Umfang auch wohnverträgliche zusätzliche Nutzungen, wie Einzelhandel in Form kleinflächiger Nachbarschaftsläden mit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche zur Deckung des täglichen Bedarfs der Anwohnerinnen und Anwohner oder aus dem Dienstleistungssektor, denkbar. Im Falle einer Realisierung von zukünftigen entsprechenden Einzelhandelsnutzungen sollten diese im südlichen Teil des Planungsgebietes, im räumlichen Zusammenhang zum Nahbereichszentrum, angesiedelt werden.

Wasserkraftanlage

Im Planungsgebiet ist eine bestehende eingeschossige private Wasserkraftanlage zu berücksichtigen, die über dem Bachlauf errichtet ist. Die zugehörigen technischen Anlagen, wie Überlauf und Fischtreppe befinden sich östlich des Wasserkraftwerks und liegen außerhalb des Wettbewerbsumfangs, jedoch innerhalb des Umgriffs des aufzustellenden Bebauungsplanes. Diese Anlagen erfordern eine Einfriedung, die im Bebauungsplan entsprechende Berücksichtigung finden muss. Die bestehende und zukünftige

ge Erschließung des Wasserkraftwerkes erfolgt von der Sondermeierstraße aus entlang der südlichen Grenze der Tennisanlage auf Privatgelände. Die Erschließung wird im Bebauungsplan entsprechend den Erfordernissen gesichert. Dies beinhaltet auch die Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem Planungsgebiet und der Sondermeierstraße.

3.2 Grünplanerische Ziele und Eckdaten

Für das geplante Wohngebiet westlich des Baches, sowie die Frei-/Grünflächen östlich davon sind aus grünplanerischer Sicht folgende Planungsziele zu Grunde zu legen:

- Entwicklung eines grünordnerischen Konzeptes, das die geplante Wohnbebauung mit ausreichenden, gut erreichbaren und vielseitig von allen Altersgruppen nutzbaren, sowie lärmgeschützten öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen versorgt und zugleich mit den umliegenden Grünstrukturen vernetzt, dabei sind die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung zu Grunde zu legen (private Freiflächen: 20 m²/EW brutto bzw. 15 m²/EW netto, öffentliche Grünflächen: 17 m²/EW),
- weitestmögliche Öffnung und Nutzbarmachung der Frei-/Grünflächen östlich des Garchinger Mühlbaches für die Öffentlichkeit,
- Sicherung der Einsehbarkeit der gesamten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades,
- Erhalt des Bebauungsplanes Nr. 1794 im Bereich der festgesetzten Sportanlage auf dem nördlichen Flurstück Nr. 574 sowie der privaten Freifläche auf der Osthälfte des Flurstück Nr. 574/1,
- größtmögliche Berücksichtigung des sehr erhaltenswerten und erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes sowie der Wiesenflächen,
- Sicherung erforderlicher Ausgleichsflächen soweit möglich vor Ort,
- öffentliche und barrierefreie Durchwegung des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung auf der Ostseite des Kanals und in West-Ost-Richtung,
- zwei bis drei sinnvoll situierten Verbindungen zwischen dem östlich kanalbegleitenden Weg und dem Wohngebiet (Brücken über den Mühlbach),
- Aufwertung der Freisinger Landstraße durch ein ausreichend dimensioniertes, begrüntes Gebäudevorfeld mit Erhalt der vorhandenen Baumkulisse und Ergänzung in Form einer Großbaumreihe.

3.3 Verkehrsplanerische Ziele

Ruhender Verkehr

Aufgrund der gewünschten kompakten Bauweise ist auf eine flächensparende Erschließung und verträgliche Abwicklung der Verkehre zu achten; die Errichtung von Tiefgaragen ist dabei zielführend. Die Erschließung der Tiefgaragenzufahrten soll über die Freisinger Landstraße und Floriansmühlstraße erfolgen, um eine Entzerrung des Verkehrsaufkommens zu erreichen.

Es sind zusätzlich ausreichend Stellplätze für Besucherinnen und Besucher innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Da im öffentlichen Straßenraum an der Freisinger Landstraße und der Floriansmühlstraße keine Möglichkeiten zur Anordnung zusätzlicher Stellplätze gegeben ist, hat der Nachweis auf dem Grundstück außerhalb des Vorgartenbereiches und unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu erfolgen.

An der Floriansmühlstraße sind ausreichend Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung einzuplanen. Ein Nachweis innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im Bereich östlich des Garchinger Mühlbachs auf Privatgelände ist nicht möglich.

Fuß- und Radverkehr

Eine öffentliche Fußwegeverbindung ist unmittelbar entlang des östlichen Ufers des Garchinger Mühlbachs mit behindertengerechtem Anschluß an die Floriansmühlstraße im Süden vorzusehen. Das zu entwickelnde Erschließungs- und Wegesystem westlich des Mühlbaches soll für die Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Baugebietes eine gute Anbindung und Erreichbarkeit zu dieser nord-südgerichteten Wegeverbindung und der öffentlichen Grünfläche gewährleisten. Diese Wegeverbindungen queren dabei den Garchinger Mühlbach, wofür zwei bis drei neue Brückenbauwerke vorzusehen sind.

Zur Vernetzung mit der Umgebung und den Erholungsflächen ist auch auf eine gute Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung südlich der Tennisanlage zu achten. Für den Radverkehr ist eine Anknüpfung an die Nebenrouten entlang des Emmerigweges und der Floriansmühlstraße vorzusehen. Fahrradabstellplätze für die geplanten Nutzungen sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Lage bereitzustellen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zielsetzung der weiteren Planung ist eine weitere Verbesserung der ÖPNV-Erschließung. Konkret sind Taktverdichtungen - auch im Zusammenhang mit der Entwicklung auf dem Areal des Bayerischen Rundfunks zu prüfen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Im Rahmen der weiteren Planung ist die Verträglichkeit der Planung auf dem vorhandenen Straßennetz auch unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Areal des Bayerischen Rundfunks nachzuweisen.

3.4 Gutachterliche Untersuchungen, Ergebnisse und Planungsempfehlungen

Im Rahmen der grundsätzlichen Konzeptfindung wurden von den Grundeigentümern in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung gutachterliche Voruntersuchungen zu Verkehr, Immissionen (Schall, Erschütterung, elektromagnetische Strahlung), Naturschutz und Altlasten beauftragt.

Die Ergebnisse und Empfehlungen fließen in die Formulierung der Wettbewerbsaufgabe ein. Die Gutachten werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern mit den Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des anschließenden Bauleitplanverfahrens auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird eine Aktualisierung und Vertiefung dieser Voruntersuchungen erforderlich sein.

Im Folgenden werden die Planungsempfehlungen dieser gutachterlichen Voruntersuchungen im Einzelnen dargestellt:

- Entlang der Freisinger Landstraße ist mit einer strikten Grundrissorientierung, einer Laubengangerschließung, vorgehängten Fassaden oder anderen Schallschutzvorbauten auf den Verkehrslärm zu reagieren.
- Zum Schutz gegen Sport-, Freizeit- und Gewerbelärm sind verschiedene Mindestabstände einzuhalten oder bei Unterschreitung der Mindestabstände sind Vorbauten vor Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern erforderlich. Auf die Bestandimmissionen der Tennisanlage kann auch mit Einschränkungen der Bespielbarkeit der nördlich bestehenden Tennisplätze reagiert werden.
- Im Hinblick auf Erschütterungen und Sekundärluftschall durch die Wasserkraftanlage werden bereits im unmittelbaren Nahbereich der Anlage voraussichtlich die Richt- und Anhaltswerte eingehalten. Eine bauliche Trennung von geplanten Wohngebäuden zur Wasserkraftanlage ist dennoch vorzusehen.
- Für elektrische und magnetische Felder, die durch den Generatorbetrieb der Wasserkraftanlage entstehen, sind erforderliche Mindestabstände von 6 m zur westlichen und südlichen Außenwand des Betriebsgebäudes und 22,50 m zur Bahnstromleitung einzuhalten.
- Der sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand ist zu sichern.

- Die verunreinigten Böden sind im Zuge der geplanten Baumaßnahme vollständig zu entnehmen, zu separieren und müssen einer ordnungsgemäßen Entsorgung in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt zugeführt werden.

3.5 Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming

Die künftige städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Kompaktheit der Gebäude und die Vermeidung von Verschattung von Gebäuden sind als Beispiele für diese Zielsetzung zu nennen. Es sollen daher bereits in der Auslobung zum Wettbewerb Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz berücksichtigt und den Klimabelangen besonders Rechnung getragen werden.

Um diese Ziele zu erreichen, verpflichtet sich die Ausloberin im geplanten Wettbewerb vom Städtebau über die Landschaftsplanung bis hin zur Architekturqualität die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz auf ganzheitliche Weise von der Auslobung bis zur Preisgerichtssitzung über alle Phasen des Verfahrens zu berücksichtigen.

Von Beginn an wird dementsprechend sowohl eine intensive Auseinandersetzung der teilnehmenden Büros mit den anspruchsvollen Nachhaltigkeitsanforderungen als auch die Integration dieser Parameter in den Gestaltungsprozess verlangt.

Es soll eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild angemessen reagiert, gleichzeitig aber auch die gegebene Lärmsituation berücksichtigt und somit qualitätsvolle Wohnverhältnisse ermöglicht, überschaubarer Nachbarschaften eröffnet und die Sicherheit der Bevölkerung durch Orientierung fördert.

Die Integration der Kindertageseinrichtung in die öffentliche Grünfläche bzw. in die Wohnbebauung führt zu kurzen und sicheren Wegen.

Das Planungsgebiet verfügt durch die Buslinie in der Freisinger Landstraße über eine Anbindung an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz und bietet somit auch für Menschen ohne eigenes motorisiertes Verkehrsmittel die Möglichkeit der Mobilität.

Die geplante Durchlässigkeit des Gebietes und ihre Fortsetzung in Form der beabsichtigten Wegeverbindung ermöglicht auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen die Erreichbarkeit des Naherholungsraumes der Isarauen.

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Grundzustimmungen aller Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auf Grundlage der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 sind zwischen 2009 und 2011 erfolgt. Im Rahmen der 270. Sitzung der Arbeitsgruppe "Sozialgerechte Bodennutzung" am 29.09.2012 wurde beschlossen, dass es sich bei dem Planungsvorhaben um einen Übergangsfall i. S. d. Stadtratsbeschlusses vom 27.06.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09511, vgl. dort

Ziffer 4 des Antrags der Referentin) handelt. Welche konkreten Lasten von den Planungsbegünstigten zu tragen sein werden, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

5. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, weiteres Vorgehen

Mit diesem Beschluss soll der Rahmen einer künftigen Wohnbauentwicklung der Flächen zwischen der Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach definiert und die Grundlagen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt werden.

Die Grundeigentümer haben sich bereit erklärt, im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren für die Wohnbauflächen mit eingeschränktem Teilnahmekreis auszuloben und durchzuführen. Dabei wird erwartet, dass hinsichtlich der Kindertagesstätte zwei Alternativen aufgezeigt werden; einerseits unter Integration der erforderlichen Kindertageseinrichtung im Wettbewerbsgebiet und andererseits unter Annahme deren Errichtung außerhalb des Wettbewerbsgebietes östlich des Garchinger Mühlbaches.

Für die Lösung der Wettbewerbsaufgabe ist die Zusammenarbeit von Stadtplanungsbüros und Büros für Landschafts- und Freiraumplanung zwingend erforderlich. Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanerinnen und Fachplanern (u. a. zum Immissionschutz) wird empfohlen.

Die Landeshauptstadt München ist im Sach- und Fachpreisgerichtskollegium und bei den Sachverständigen zu beteiligen. Mitglieder der Stadtratsfraktionen und ein Mitglied des Bezirksausschusses 12 sollen als Sachpreisrichter vertreten sein.

Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren werden durch die Ausloberin/Grundeigentümer übernommen. Der Landeshauptstadt München entstehen durch das Wettbewerbsverfahren keine Kosten.

Über das Ergebnis des Wettbewerbes soll dem Stadtrat zu gegebener Zeit berichtet und auf dieser Grundlage die Bauleitplanung durchgeführt werden. Der Umgriff des Bebauungsplanes reicht über den Wettbewerbsumgriff hinaus und beinhaltet zusätzlich die ursächlichen öffentlichen Grünflächen sowie Gehrechtsflächen östlich des Garchinger Mühlbaches.

B) Anträge

1. Antrag Nr. 08-14 / A 05165 von Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Klaus Peter Rupp, Frau StRin Birgit Volk und Frau StRin – Beatrix Zurek vom 25.02.2014

Die Stadträtinnen Dietl, Volk und Zurek sowie die Stadträte Müller und Rupp haben am 25.02.2014 den oben genannten Antrag gestellt (siehe Anlage 7).

Hiermit wird die Stadtverwaltung um Prüfung gebeten, wie das Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades wieder für die Bürgerinnen und Bürger in Freimann geöffnet werden kann. Hierzu seien die Möglichkeit des Grundstückskaufs, aber auch anderweitige Lösungen für eine Öffnung zu prüfen.

Stellungnahme:

Im Rahmen dieser wünschenswerten Wohnbauentwicklung wird auch ein Bedarf an öffentlichen Grünflächen für die zukünftige Wohnbevölkerung ausgelöst. Diese Flächen sollen entlang der Ostseite des Garchinger Mühlbachs nachgewiesen werden. Hier soll auch eine öffentliche Durchwegung des Geländes in Nord-Süd-Richtung, zwischen Floriansmühlstraße und Emmerigweg sowie soweit möglich in Ost-West-Richtung südlich der Tennisanlage ermöglicht werden. Die darüber hinaus verbleibenden Flächen der ehemaligen Liegewiese und der bestehenden Tennisanlage bleiben derzeit bestehen. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der HypoVereinsbank. Eine Öffnung dieser Flächen für die Allgemeinheit wird von der Grundeigentümerin geprüft, kann im anstehenden Verfahren jedoch noch nicht in Aussicht gestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Verwaltung darauf hinwirken, dass das gesamte Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades für die Öffentlichkeit auf jeden Fall einsehbar und nach Möglichkeit auch durchlässiger gestaltet wird.

Dem Antrag kann daher nur nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

2. Antrag Nr. 08-14 / B 05572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 28.01.2014

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks hat am 28.01.2014 den oben genannten Antrag gestellt (siehe Anlage 8).

Mit dem Antrag wurde der Stadtrat der Landeshauptstadt München aufgefordert, die Stadtverwaltung bzw. das Referat für Arbeit und Wirtschaft zu beauftragen, das Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades ganz oder wenigstens teilweise für die Bürgerinnen und Bürger zugänglich zu machen.

Stellungnahme:

Eine Teilfläche des ehemaligen Floriansmühlbades östlich des Garchinger Mühlbachs wird im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens als öffentliche Grünfläche ausgewiesen einschließlich einer öffentlichen Durchwegung des Geländes entlang des Bachs in Nord-Süd-Richtung.

Die verbleibende, östlich angrenzende Teilfläche der ehemaligen Liegewiese des Floriansmühlbades verbleibt im Eigentum der HypoVereinsbank. Eine Öffnung dieser Fläche für die Allgemeinheit wird von der Grundstückseignerin geprüft, kann zur Zeit jedoch noch nicht in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung wird deshalb im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens auf eine wünschenswerte zusätzliche West-Ost gerichtete öffentliche Durchwegung südlich der Tennisanlage zwischen dem Planungsgebiet und der Sondermeierstraße hinwirken.

Dem Antrag kann daher nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

3. Antrag Nr. 14-20 / B 00687 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 16.12.2014

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks hat am 16.12.2014 den oben genannten Antrag gestellt (siehe Anlage 9).

Es wurde beantragt, beim anstehenden Wettbewerb zur Bebauung eines Teilbereichs der Freisinger Landstraße den Umgriff des Wettbewerbsgebiets nach Norden bis einschließlich „ALDI-Grundstück“ zu erweitern und vor Abfassung des Auslobungstextes zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ein geeignetes Verfahren zur Beteiligung der Freimanner Bürgerschaft durchzuführen.

Stellungnahme:

Die Erweiterung des Wettbewerbsumgriffs nach Norden bis einschließlich „ALDI-Grundstück“ kann nicht berücksichtigt werden, um die wünschenswerte Wohnbauentwicklung im Bereich des ehemaligen Floriansmühlbades zeitlich nicht zu gefährden. Einer baulichen Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen steht die Landschaftsschutzgebietsverordnung (Novellierung vom 02.08.2013) entgegen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zu gegebener Zeit vor dem Wettbewerbsverfahren mit dem Bezirksausschuss eine Podiumsveranstaltung zur Information der örtlichen Bevölkerung über die Rahmenbedingungen und die Inhalte des Wettbewerbs vereinbaren.

Dem Antrag kann daher nur nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 sowie § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Satzung), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 5 und 6.1, angehört.

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 27.10.2015 mit dem Beschlussentwurf befasst und hierzu mit Schreiben vom 29.10.2015 (siehe Anlage 6) Folgendes vorgebracht:

Dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss werde mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Wettbewerbsumgriff im Norden auf die Flächen der Turnerschaft Jahn und im Osten bis zur Sondermeierstraße erweitert wird sowie vor der Formulierung des Auslobungstextes zum Wettbewerb eine qualifizierte Bürgerbeteiligung mindestens in Form eines ganztägigen Bürgerworkshops durchgeführt wird.

Stellungnahme:

Die östliche Teilfläche der ehemaligen Liegewiese des Floriansmühlbades befindet sich im Landschaftsschutzgebiet mit großteils erhaltens- und schützenswertem Baumbestand. Sie ist im Eigentum der HypoVereinsbank. Es gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1794, der hier private Grünanlage mit Festsetzung „Freizeitclub“ festsetzt. Der Bebauungsplan, der seit 30.09.1998 in Kraft ist, wurde von der HypoVereinsbank jedoch nicht umgesetzt. Eine Einbeziehung dieser Fläche in die anstehenden Planungen (Wettbewerb und Bauleitplanung) kann von der Grundstückseigentümerin derzeit jedoch nicht in Aussicht gestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Verwaltung deshalb darauf hinwirken, dass das gesamte Gelände des ehemaligen Floriansmühlbades für die Öffentlichkeit auf jeden Fall zumindest einsehbar und in Form einer West-Ost gerichteten Durchwegung zwischen dem Planungsgebiet und der Sondermeierstraße südlich der Tennisanlage durchlässiger gestaltet wird.

Da für die vom Bezirksausschuss gewünschten Erweiterungsflächen des Wettbewerbsumgriffs im Osten die rechtlichen Voraussetzungen einer baulichen Entwicklung auf Grund der Landschaftsschutzgebietsverordnung fehlen, bzw. die Grundstücksverfügbarkeit der östlichen Teilfläche nicht gegeben ist, kann der Forderung des Bezirksausschusses nach einer entsprechenden Erweiterung des Wettbewerbsumgriffs nicht nachgekommen werden.

An das Planungsgebiet schließt nördlich eine große Freifläche mit umgrenzendem Baumbestand an, welche derzeit als Golfabschlagplatz genutzt wird und zu welcher der Flächennutzungsplan entsprechend auch Sportanlagen darstellt. Diese Flächen sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen und sind zudem Teil des dortigen Landschaftsschutzgebietes. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist diese Fläche angesichts des stadtweit bestehenden und angesichts der wachsen-

den Bevölkerungszahl zunehmenden Sportflächenbedarfes weiterhin für Sportnutzungen zu sichern. Eine Überplanung und Einbeziehung in den Wettbewerb und das Bauleitplanverfahren zum Planungsgebiet südlich des Emmerigweg kann und soll insoweit nicht erfolgen.

Nördlich der Sportflächen schließt das Grundstück Freisinger Landstraße 60 mit bestehender Gaststätte sowie Parkplätzen und das nördlich davon gelegene Flurstück Nr. 548/11 mit Tennisplätzen und Rasenfeld an. Beide sind dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen und auch noch Teil des dortigen Landschaftsschutzgebietes. Das stadtauswärts im Weiteren angrenzende Grundstück Freisinger Landstraße 64 mit dem ALDI-Einzelhandelsmarkt nebst Stellplatzanlage liegt ebenso im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, jedoch nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet. Auf diesen Flächen im Innenbereich sind Bauvorhaben zulässig soweit diese sich entsprechend § 34 BauGB einfügen und mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar sind. Eine Überplanung und Einbeziehung in den Wettbewerb und das Bauleitplanverfahren zum Planungsgebiet südlich des Emmerigweg ist nicht notwendig und soll insoweit nicht erfolgen.

Selbstverständlich wird der Bezirksausschuss frühzeitig im Rahmen des weiteren Verfahrens eingebunden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird deshalb zu gegebener Zeit vor dem Wettbewerbsverfahren mit dem Bezirksausschuss eine Podiumsveranstaltung zur Information der örtlichen Bevölkerung über die Rahmenbedingungen und die Inhalte des Wettbewerbs vereinbaren.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.08.2015, M = 1 : 5.000 (Anlage 1), schwarz umrandete Gebiet Freisinger Landstraße (östlich), Emmerigweg (südlich), Sondermeierstraße (westlich), Floriansmühlstraße (nördlich) (Flurstücke Nr. 568, 568/2, 568/3, 573, 573/5, 574/1, 574) ist unter Teilverdrängung des Bebauungsplanes Nr. 1794 ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im entsprechenden Umgriff (Anlage 3) geändert.
Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 3 formulierten Ziele und Eckdaten für die Planung sowie der unter Buchstabe A), Ziffer 5 dargestellten Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs werden für diese als Diskussionsgrundlage zugrunde gelegt.
3. Für das Planungsgebiet soll von den Grundstückseigentümern in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) genannten Ziele sowie der dargestellten Eckdaten durchgeführt werden.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei Vertreterinnen und Vertreter des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie Mitglieder der Stadtratsfraktionen und des Bezirksausschusses 12 als Fach- bzw. Sachpreisrichterinnen und Fach- bzw. Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden städtischen Fachdienststellen werden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat zu gegebener Zeit über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs zu berichten.
6. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05165 der Stadträtinnen Dietl, Volk und Zurek sowie der Stadträte Müller und Rupp vom 25.02.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 08-14 / B 05572 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 28.01.2014 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / B 00687 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann vom 16.12.2014 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 12
3. An das Direktorium – HA II/BA
4. An das Direktorium – HA II/V1 (2 x)
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS - KD - GV
7. An das Baureferat
8. An das Baureferat VV EO
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54-1
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V