

Telefon: 233 - 22514  
233 - 22664  
233 - 24883  
Telefax: 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/31 P  
PLAN HA II/531  
PLAN HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2100  
Haldenseestraße (beidseits)  
Bad-Schachener-Straße (südlich)  
Hechtseestraße (nördlich)  
Echardinger Straße und Krumbadstraße (östlich)**

**- Eckdaten – und Aufstellungsbeschluss -**

**Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs**

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03410**

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Umgriff Planungsgebiet (M 1 : 5.000)
2. Luftbild (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M 1 : 50.000)
4. Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung vom 02.06.2014 (schwarz-weiß)
5. Übersicht Testentwürfe

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 08.07.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **A) Anlass der Planung**

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (im weiteren Text GWG) beabsichtigt, die sanierungsbedürftige Siedlung an der Haldenseestraße im Rahmen einer sukzessiven Umstrukturierung zu einem zeitgemäßen Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen, Läden sowie Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Der derzeitige Baubestand aus den 1950-er Jahren soll in Schritten abgebrochen und durch moderne Wohngebäude ersetzt werden.


Das Planungsgebiet grenzt südlich an die zwischen 1936 und 1939 erbaute Wohnanlage Berg am Laim – die sogenannte Maikäfersiedlung. Für den Bereich der GWG-Siedlung zwischen der Echardinger Straße (östlich), der Gögginger Straße (südlich) und der Bad-Schachener-Straße (südlich) hat die Vollversammlung des Stadtrates am 13.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1889 beschlossen. Im Jahr 2001 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, der die Areale nördlich und südlich der Bad-Schachener-Straße umfasste. Für Teilbereiche des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1889a fortgeführt, der am 09.12.2005 rechtsverbindlich wurde.


Im Jahr 2009 wurde im Zuge der Sanierung der Siedlung für den Bereich nördlich und südlich entlang der Bad-Schachener-Straße ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, der im nördlichen Teilbereich bereits umgesetzt wurde. Der südliche Bereich wird im Zuge dieses Planungsverfahrens im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Flächen der Siedlung an der Haldenseestraße nochmal städtebaulich untersucht.

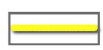
Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2013 wurde festgelegt, dass die Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zur gesetzlich festgelegten Bürgerbeteiligung bereits im Vorfeld des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses „informell“ beteiligt werden. Demgemäß wurde zwischenzeitlich am 02.06.2014 eine frühzeitige Veranstaltung zur Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durch die GWG in enger Zusammenarbeit mit dem Bezirksausschuss 16 und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Veranstaltung wurden auf der Basis von Testentwürfen die hier vorgelegten Eckdaten ermittelt. Diese bilden die Grundlage für einen an diesen Beschluss anschließenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb.

Das Wettbewerbsergebnis soll als Basis des weiteren Bebauungsplanverfahrens dienen.

 Aufstellungsbeschluss Nr. 1889 vom 13/12/2000

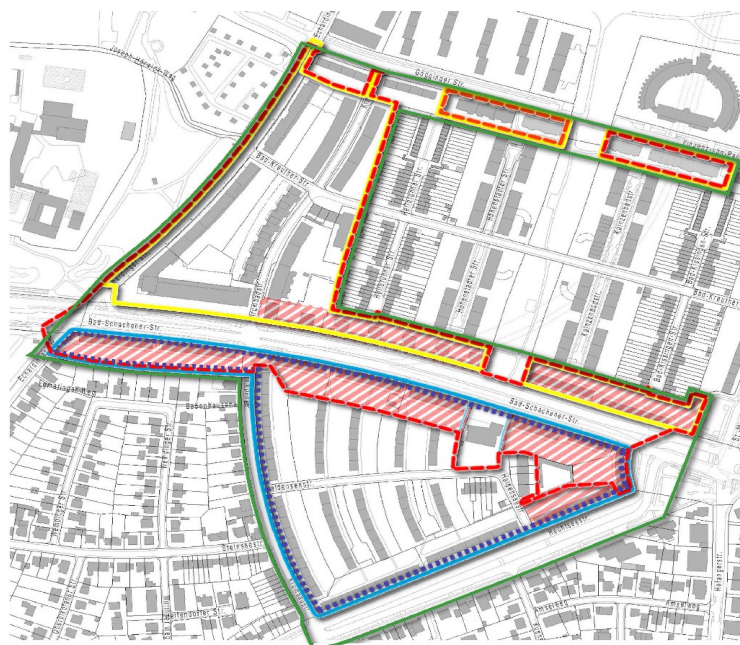
 Städtebaulicher u. landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb 2001

 Bebauungsplan Nr. 1889a vom 15/11/2005

 Wettbewerb 2009

 Umgriff Eckdatenbeschluss

 Umgriff Wettbewerb



## B) Ausgangssituation

### 1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, zwischen Haldenseestraße (beidseits), Bad-Schachener-Straße (südlich), Hechtseestraße (westlich und nördlich) und Echardinger Straße und Krumbadstraße (östlich) und umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich zum Großteil im Eigentum der GWG.

Städtische Flächen sind nur in untergeordnetem Umfang innerhalb des Umgriffs vorhanden. Dabei handelt es sich um die öffentliche Verkehrsfläche der Haldenseestraße sowie um die Kindertageseinrichtung Bad-Schachener-Straße 94.

Weiterhin befinden sich private Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer und Eigentümerinnen innerhalb des Umgriffes, die jedoch - wie die Kindertageseinrichtung – als Bestand in die Planung übernommen werden.

## **2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

### **2.1 Nutzung und baulicher Bestand**

Der Gebäudebestand der GWG-Siedlung an der Haldenseestraße aus den 50er Jahren - bestehend aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen - soll abgebrochen werden. Die ca. 600 Wohneinheiten entsprechen aus nachfolgenden Gründen nicht mehr den heutigen Standards und sind insbesondere für Familien ungeeignet (überwiegend Einzimmer- und Eineinhalbzimmerwohnungen):

- Schlechte Bausubstanz aufgrund einfachster Bauweise
- Keine Zentralheizung (Kohleöfen, Ölöfen, Gasthermen)
- teilweise keine Bäder bzw. sehr kleine Bäder
- schlechte Wärmedämmung
- niedrige Raumhöhen max. 2,10 m
- unzeitgemäße Grundrisszuschnitte (Durchgangszimmer, Schlafzimmer unter 10 m<sup>2</sup>)
- keine Barrierefreiheit
- kein Bezug zu den Freiflächen, keine Terrassen oder Balkone
- wenig Stellplätze (keine Tiefgaragen)

Im Planungsumgriff befinden sich einige nicht im Eigentum der GWG stehende Grundstücke, die nicht mit überplant werden sollen:

Das Flurstück Nr. 227/17 an der Bad-Schachener-Straße 94 wird durch einen städtischen Kindergarten genutzt, die privaten Flurstücke Nrn. 227/11 und 227/44-/50 sowie 227/4 und 227/38-/40 sind durch Reihenhäuser bzw. durch Wohn- und Geschäftshäuser überbaut.

### **2.2 Nutzungen in der Umgebung**

Das Planungsgebiet und sein Umfeld werden im Wesentlichen durch folgende Elemente geprägt:

- Nördlich des Planungsgebietes liegt die sogenannte Maikäfersiedlung. Diese Siedlung aus den 30-er Jahren ist geprägt von eingeschossigen Reihenhauserzeilen mit steilen Satteldächern. Der Bestand der GWG wurde nach einem städtebaulichen Wettbewerb und einem anschließenden Bebauungsplanverfahren erneuert. Mittlerweile finden sich hier neu gebaute drei- und viergeschossige Gebäude im Geschosswohnungsbau mit Flachdächern. Die Freiflächen der Geschosswohnungsbauten und die Gärten der Reihenhäuser ergänzen sich zu durchgehenden nord-süd-gerichteten Grünzonen. Entlang der stark belasteten Bad-Schachener-Straße wurde eine zwei- bis viergeschossige Lärmschutzbebauung realisiert. Punktuell sind städtebauliche Akzente von fünf und sieben Geschossen vorhanden.
- Der Kreuzungsbereich Bad-Schachener-Straße / Hechtseestraße bzw. Hofangerstraße / St.-Michael-Straße / Heinrich-Wieland-Straße weist folgende heterogene räumliche Situation auf:
  - an der Ecke St.-Michael-Straße/Heinrich-Wieland-Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit Straßenbegleitgrün,

- westlich, an der Bad-Schachener-Straße wurde die Lärmschutzbebauung mit Wohnnutzung realisiert, am Zugang zur U-Bahn-Haltestelle gibt es ein Angebot an Stellplätzen,
  - an der Ecke Heinrich-Wieland-Straße / Hofangerstraße befindet sich, dem nordwestlichen Zugang zum Ostpark vorgelagert, eine Tankstelle mit Waschstraße,
  - zwischen der Hofangerstraße und der Hechtseestraße bilden südlich einer Stellplatzanlage ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit angelagertem Kiosk sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus mit privatem Garten die Platzkante. Westlich schließt sich ein eingeschossiger Einzelhandelsbetrieb an.
- Das Wohngebiet südlich der Hechtseestraße mit der öffentlichen Grünfläche Redlingerplatz wird geprägt von zweigeschossigen, straßenbegleitenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen.
- Die westlich angrenzende, stark durchgrünte Wohnsiedlung weist eine ähnliche Bebauungsstruktur auf. An der Süd-Ost-Ecke entlang der Hechtsee- und Krumbadstraße wird der Straßenraum von zweigeschossigen Reihenhäusern gefasst.

### 2.3 Vegetation, Fauna

Im Jahr 2013 wurde der gesamte Baumbestand aufgenommen und bewertet. Die vorhandenen Bäume stehen locker einzeln bis dicht in Gruppen verteilt in den Rasenflächen und verleihen dem Planungsgebiet einen parkartigen Charakter. Der von Laubbäumen dominierte Baumbestand weist einen hohen Anteil an Altbäumen auf. Die häufigsten Arten sind Linde, Birke, Buche, Esche, Feldahorn und im nördlichen Teil die Fichte. Visuell prägend sind im Nordwesten vier sehr mächtige Hybrid-Pappeln sowie im südlichen Teil mehrere alte hochgewachsene Säulenpappeln.

Der Großteil des Baumbestands wird als sehr erhaltenswert bzw. erhaltenswert eingestuft. Besonders erwähnenswert sind drei Lindengruppen (nördlich des Kindergartens, im Bereich zwischen Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße sowie im Nordwesten). Weiterhin wurden die Hybrid-Pappeln sowie einige der Säulenpappeln als besonders erhaltenswert eingestuft.

Die Habitatsstrukturen im Planungsgebiet bieten den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse (nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europarechtlich streng geschützt) und Vögel (Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) Lebensraum. Artenschutzrechtlich sind vor allem einige Altbäume von Bedeutung, an denen Spechtlöcher oder Höhlungen festgestellt werden konnten, die von höhlenbrütenden Vogel- oder Fledermausarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden können.

Für die Fledermäuse wurde eine Quartier-Potenzialabschätzung vorgenommen, bei der fünf Arten erfasst wurden. Weitere drei Arten werden aufgrund von bekannten Vorkommen im weiteren Umfeld als potenziell vorkommend eingestuft. Hinweise auf Quartiere im Planungsgebiet ergaben sich dabei jedoch nicht.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Vogelarten wurden ebenfalls erfasst, wobei insgesamt 36 Vogelarten beobachtet wurden. Davon sind allerdings nur 16 Arten aktuell als im Gebiet sicher oder wahrscheinlich brütend anzusehen, fünf weitere als möglicherweise brütend. Überwiegend handelt es sich um verbreitete, häufige und ungefährdete Vogelarten. Die übrigen 15 Arten wurden als Nahrungsgäste, Wintergäste, Durchzügler oder nur im Überflug beobachtet.

### 2.4 Erholung

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich ohne größere Straßenbarrieren gut erreichbar der Redlinger Platz als Nachbarschaftspark sowie der Stadtteilpark Ostpark. Darüber hinaus sind, zwar durch die Bad-Schachener-Straße vom Planungsgebiet getrennt, der Echardinger Grünstreifen und die Grünfläche in der Maikäfersiedlung mit direktem Anschluss an den Michaelianger in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Versorgung mit öffentli-

chen Erholungs- und Spielflächen ist daher gut. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet sind in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen, wie beispielsweise im Ostpark, noch Ausbaupotentiale vor allem hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthaltsqualität gegeben.

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr aus allen Richtungen erschlossen und erreichbar. Im Norden grenzt es an die Bad-Schachener-Straße, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (VEP) als eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion (Sekundärnetz) ausgewiesen ist und damit auch eine entsprechende Leistungsfähigkeit besitzt. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf Höhe des Planungsgebietes liegt derzeit zwischen 22.000 Kfz-Fahrten/Tag und 23.000 Kfz-Fahrten/Tag.

Das Planungsgebiet ist über die Heinrich-Wieland Straße und den Innsbrucker Ring sehr gut an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Die Krumbadstraße erschließt das Planungsgebiet von Westen und die Hechtseestraße von Südosten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der Krumbadstraße liegt bei ca. 1.600 Kfz-Fahrten am Tag und die der Hechtseestraße bei rund 5.500 Kfz-Fahrten am Tag. Die Haldenseestraße führt mittig durch das Planungsgebiet und ist als Zone-30 ausgeschildert. Sie dient ausschließlich der internen Erschließung des Areals. Die Verkehrsbelastung der Haldenseestraße ist für die Gesamtbetrachtung als untergeordnet zu bewerten.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden U-Bahn-Haltestellen Innsbrucker Ring (U2, U5 und U7) und Michaelibad (U5 und U7).

Die Buslinie 199 mit den Haltestellen Bad-Schachener-Straße und Krumbadstraße und die Buslinie 155 mit der Verbindung zum Karl-Preis-Platz sowie zur Quiddestraße ergänzen die sehr gute Erschließung des Planungsgebiets.

### **Fuß- und Radverkehr**

Zusätzlich zu den Gehwegen entlang der umgebenden und querenden Straßen ist im Planungsgebiet ein gutes und vielfältiges Wegenetz für zu Fuß gehende vorhanden.

Der Radverkehr wird gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München (VEP-R) entlang der Hechtseestraße und St.-Michael-Straße geführt. Im Bereich des Ostparks sind Haupttrouten auf eigenen Radwegen ausgewiesen. Innerhalb der Krumbadstraße ist eine Radverkehrs-Nebenroute ohne eigenen Radweg ausgewiesen. Entlang der Bad-Schachener-Straße wird der Radverkehr ebenfalls auf separaten Fahrradwegen geführt.

### **Besucherstellplätze**

In den angrenzenden Straßen Hechtseestraße und Bad-Schachener-Straße sowie innerhalb des Planungsgebietes in der Haldenseestraße befinden sich zahlreiche Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum.

## **2.6 Vorbelastungen**

### **Verkehrslärm**

Für das Planungsgebiet ergeben sich Verkehrslärmbelastungen vor allem aus der nördlich angrenzenden verkehrlich stark belasteten Bad-Schachener-Straße sowie aus der Hechtseestraße, der Krumbadstraße und des Innsbrucker Rings.

Für die Betrachtung der Verkehrslärmauswirkungen auf eine Neubebauung des Planungsgebietes wurde eine Planungsvariante herangezogen, die an der Bad-Schachener-Straße und an

der Hechtseestraße von einer durchgängig viergeschossigen und an der Krumbadstraße von einer dreigeschossigen Bebauung ausgeht.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich für das Planungsgebiet Beurteilungspegel zwischen 71 dB(A) und 58 dB(A).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass insbesondere für die straßenzugewandten Fassaden entlang der Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße teilweise hohe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV prognostiziert werden.

Entlang der Bad-Schachener-Straße sowie im Bereich des Knotenpunktes mit der Hechtseestraße sind gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel (größer 65/60dB(A) tags/nachts) um bis zu 7dB(A) tags und 4 dB(A) nachts zu verzeichnen.

Allerdings schirmen diese Gebäude der untersuchten Planungsalternative die Verkehrsimmissionen derart ab, dass bereits die straßenabgewandten Fassaden sowie die im Innern des Planungsgebietes geplanten Gebäude und die Freibereiche deutlich geringeren Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind. Nur in begrenzten Bereichen an der Bad-Schachener-Straße, in den Kreuzungsbereichen mit den Straßen Echardinger und Krumbadstraße sowie in den Freibereichen westlich, nördlich und östlich der bestehenden Kindertageseinrichtung Bad-Schachener-Straße 94, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete tags von 59 dB(A) um teilweise bis zu 11 dB(A) überschritten .

### **Gewerbe- und Freizeitlärm**

Bei der Betrachtung von möglichen schalltechnischen Konfliktpotentialen durch Gewerbe- und Freizeitlärm wurden außerhalb des Planungsgebietes das östlich gelegene Michaelibad, die nordöstlich gelegenen P+R-Parkplätze, die beiden öffentlichen Parkplätze an den U-Bahnausgängen der Station Michaelibad sowie innerhalb des Planungsgebietes die bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Haldenseestraße überschlägig ermittelt.

Für den Fall des Vollbetriebes des Michaelibades werden die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, Schallschutzmaßnahmen vor Geräuscheinwirkungen aus der Freibadnutzung sind nicht erforderlich.

Bezogen auf die sehr hohe Gesamtbelastung durch Straßenverkehrslärm, fallen die P+R-Anlage sowie die untersuchten Parkplätze kaum ins Gewicht. Die aufgrund der sehr hohen Straßenverkehrslärmwirkungen zu planenden Schallschutzmaßnahmen an der Bad-Schachener-Straße bzw. der Hechtseestraße decken die Geräuscheinwirkungen der untersuchten Parkplätze mit ab.

Die derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen (Pizza-Service, Getränkemarkt, Cafe, Elektrohandel) an der Haldenseestraße sind nicht genehmigt. Für die Nutzungen Bäckerei, Metzgerei und Milchladen liegen Genehmigungen vor, diese enthalten keine Auflagen zum Lärmschutz.

### **Erschütterung und Sekundärluftschall**

Im Bereich der Bad-Schachener-Straße verläuft die unterirdische Gleisstrasse der U-Bahn-Linien U2 und U5. Die geplante Wohnnutzung ist vor den durch diese Gleisführung ausgelösten Erschütterungen und ggf. vor dem sekundären Luftschall durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

(s. auch Punkt E) 6.2)

### **Elektrische und magnetische Felder**

Die im Planungsgebiet vorhandene Trafostation soll im Zuge der Neuplanung erneuert werden.

(s. auch Punkt E) 6.3)

## **Altlasten**

Nach Aussage des Referates für Gesundheit und Umwelt sind die Flurstücke innerhalb des Umgriffs nicht als Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor. Westlich der Echardinger Straße außerhalb des Planungsumgriffs ist jedoch eine großflächige Auffüllung bekannt. Ein Hinreichen von Gruben-ausläufern in den westlichen Planungsabschnitt ist nicht auszuschließen.

Im Umgriff der Bestandsgebäude aber auch im Bereich der Freiflächen sind Auffüllböden zu erwarten. Schadstofftechnisch relevante Verunreinigungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in den Oberböden sind aufgrund der Nähe zu stark befahrenen Straßen und nutzungsbedingt durch die Düngung der Gärten mit Asche aus dem Hausbrand oder sonstigen Aschen zu erwarten.

## **3. Planerische Ausgangslage**

### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet überwiegend als Reines Wohngebiet mit einer Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Bereich des bestehenden Kindergartens zwischen Bad-Schachener- und Haldenseestraße dar. Die nördlich verlaufende Bad-Schachener-Straße ist als Hauptverkehrsstraße, die Fläche an der Kreuzung zur St. Michael-Straße als öffentlicher Parkplatz dargestellt. Entlang des Hachinger Baches verlaufen eine Allgemeine Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Übergeordnete Grünbeziehung. Entlang der Echardinger Straße befinden sich Allgemeine Grünflächen und Kleingärten mit der Überlagerung einer Übergeordneten Grünbeziehung. In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Hangkante.

### **3.2 Zentrenkonzept**

Die Analyse der Versorgungssituation ergibt für das Planungsgebiet und den weiteren Umgriff eine flächendeckende Nahversorgung mit mäßigen qualitativen und quantitativen Defiziten.

Vorrangiges Entwicklungsziel ist hier die Ergänzung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung in den bestehenden gewachsenen Zentren durch zeitgemäße Flächenangebote.

Im Rahmen der Nachverdichtung des Quartiers nördlich der Bad-Schachener-Straße wurde bereits ein zeitgemäßer Vollsortimenter mit Bäckerei in einer marktgängigen Größenordnung realisiert.

Ein Bereich rund um den Knotenpunkt Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße ist im Zentrenkonzept als integrierte Streulage dargestellt. Durch eine sinnvolle Ergänzung in angemessener Flächengröße wird eine Entwicklung hin zu einem Nahbereichszentrum angestrebt.

## **4. Rechtliche Ausgangslage**

### **Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge**

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes (entlang der Bad-Schachener-Straße) liegt im Umgriff des am 13.12.2000 beschlossenen Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1889.

Zielsetzung war die Neuordnung der Maikäfersiedlung und die Sanierung der Randbereiche der Maikäfersiedlung und der Siedlung an der Haldenseestraße. Der Teilbereich südlich der Bad-Schachener-Straße wurde bisher keiner konkreten Bauleitplanung zugeführt.

Im Planungsgebiet gelten übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien sowie Baulinien und -grenzen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

### **C) Informationsveranstaltung zu den Eckdaten**

In enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München führte die Grundeigentümerin am 02.06.2014 eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Werkstattteil durch. Ziel war es, die bis dahin vorliegenden Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen bewusst noch vor der Fixierung in einem Eckdatenbeschluss mit der Öffentlichkeit ergebnisoffen zu diskutieren.

Die ca. 140 interessierten Bürgerinnen und Bürger sowie ca. 30 weitere Teilnehmende, darunter Vertreterinnen und Vertreter der GWG, des Münchner Stadtrates, des Bezirksausschusses 16, des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und weitere Expertinnen und Experten beteiligten sich mit positiver Resonanz.

Der Vorsitzende des Bezirksausschusses 16 eröffnete die Veranstaltung und daran anschließend stellte die GWG ihr Unternehmen sowie die Planungsziele und die zeitliche Abwicklung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen vor.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung informierte über die planerischen Rahmenbedingungen.

Nach Vorstellung von fünf Testentwürfen wurde auf die Fragen der Bürgerinnen und Bürger eingegangen.

Im anschließenden Werkstattteil wurde an fünf Thementischen offen zu

- Stadtplanung
- Freiraum
- Verkehr
- Infrastruktur
- Mieterfragen

über die in den Informationsvorträgen vorgestellten Planungsgrundlagen, Ziele und Testentwürfe diskutiert.

Die wesentlichen Inhalte des Meinungsbildes und der Formulierungen von Empfehlungen waren Grundlage für die Ermittlung von Eckdaten und Wettbewerbsrahmen.

Die vollständige Dokumentation der Veranstaltung wurde im Internetportal der GWG unter [www.gwg-muenchen.de](http://www.gwg-muenchen.de) der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht und ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

### **D) Petition „Für eine gute Neubebauung der Haldensee-Siedlung“**

Am 12.02.2015 übergaben Vertreter der Schutzgemeinschaft Ramersdorf e.V. Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk die Petition „Für eine gute Neubebauung der Haldensee-Siedlung“.

Ca. 500 Bürgerinnen und Bürger unterstützten mit ihren Unterschriften die Forderungen der Schutzgemeinschaft. Vorrangiges Ziel ist die Entstehung einer Siedlung mit Charakter. Im Einzelnen wurden folgende Forderungen genannt.

- Wiederaufrollen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1889a. Die Neubebauung nördlich und südlich der Bad-Schachener-Straße soll nicht als „Fixpunkt“ für die weitere Bebauung des Abschnitts Hechtseestraße, Krumbadstraße und Haldenseestraße gelten
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes
- München-Modell für die neue Siedlung



- keine Vervielfachung der Einwohnerzahl; diese darf maximal verdoppelt werden
- vorzeitige Einbindung der Bürgerinnen und Bürger im Vorfeld des Eckdatenbeschlusses.

Die genannten Forderungen wurden geprüft und fließen in das weitere Planungsverfahren mit ein. Soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich, wurden diese auch in die Eckdaten dieses Beschlusses aufgenommen.

## **E) Städtebauliche und landschaftsplanerische Eckdaten und Rahmenbedingungen**

### **1. Planungsziele**

Bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für das Planungsgebiet werden folgende grundlegende Ziele verfolgt:

#### **1.1 Städtebauliche Ziele**

- Schaffung eines städtebaulich qualitätsvollen Wohnstandorts mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen, der seinem besonderen Umfeld (Lage an den stark befahrenen Straßen) gerecht wird
- Schaffung eines eigenständigen Siedlungsgefüges mit eigener Identität
- Einbindung der neuen Siedlung in die umgebenden Strukturen
- Schaffung eines städtebaulich harmonischen und verträglichen Übergangs zwischen den kleinteiligen umgebenden Strukturen und der Neuplanung insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung
- Öffnung der Neubebauung zur Nachbarschaft
- Integration aller notwendigen ergänzenden Angebote zur Versorgung mit Infrastruktur, Läden und Dienstleistungseinrichtungen auf kurzen Wegen
- Umsetzung ausreichender Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Entwicklung des Konzeptes im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion

#### **1.2 Grünplanerische Ziele**

- Ausbildung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr
- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Aufwertungsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet
- weitgehender Erhalt von wertvollem und ortsbildprägendem Gehölzbestand sowie eine intensiv durchgrünte neue Siedlung
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt

#### **1.3 Verkehrsplanerische Ziele**

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale

und örtliche Hauptstraßennetz

- Steigerung des Anteils der nicht motorisierten Wege zu Gunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren
- Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Berg am Laim und dem Ostpark bzw. Neuperlach Süd
- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Verschiebung des Modal Split zugunsten des Umweltverbundes

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Wohnungsbau

Es soll ein attraktives Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden, das unter Berücksichtigung des Lärmschutzes einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen umgebenden Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und dem neu zu planenden Geschosswohnungsbau schafft.

Testentwürfe haben gezeigt, dass eine Geschossfläche von insgesamt ca. 70.000 m<sup>2</sup> bis 75.000 m<sup>2</sup> städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitativ und verträglich realisiert werden kann. Entsprechend der Gebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebietes sollen ca. 60.000 bis 65.000 m<sup>2</sup> für Wohnen sowie ca. 10.000 m<sup>2</sup> für Nichtwohnnutzungen vorgesehen werden.

Abhängig von den jeweiligen konzeptionellen Ansätzen der Wettbewerbsarbeiten können insgesamt ca. 700 Wohneinheiten neu entstehen.

Durch die Neubebauung wird sich die Geschossfläche im Planungsgebiet ungefähr verdoppeln, obwohl sich die Anzahl der Wohneinheiten lediglich von ca. 600 Bestandswohnungen auf ca. 700 erhöht. Dies liegt in dem künftig gewünschten Wohnungsmix mit durchschnittlich wesentlich größeren Einheiten begründet, während sich im Bestand überwiegend Ein- und Eineinhalbzimmerwohnungen befinden. Die Anzahl der Einwohner und Einwohnerinnen wird dem gemäß von bisher ca. 700 auf ca. 1.800 ansteigen.

Im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung ist üblicherweise eine Förderquote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau zu erbringen. Im Planungsgebiet werden jedoch durch die GWG aufgrund ihrer satzungsgemäßen Bestimmung, Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu errichten, insgesamt 60 % geförderter Wohnungsbau realisiert. Davon werden 45 % in den Förderprogrammen Einkommensorientierte Förderung - EOF sowie Kommunales Wohnungsbauförderprogramm - KomPro A und 15 % im Förderprogramm München Modell-Miete errichtet.

### 2.2 Soziale Infrastruktur

#### Kinderkrippen und Kindergarten

Im Planungsgebiet sollen neben der bereits bestehenden Kindertageseinrichtung Bad-Schachener-Straße 94 zusätzlich zwei integrierte Kinderhäuser mit insgesamt sechs Kinderkrippengruppen und fünf Kindergartengruppen und den zugehörigen Außenspielflächen verkehrsgünstig und immissionsgeschützt untergebracht werden. Lärmkonflikte mit der Wohnnutzung sind durch eine sinnvolle Anordnung zu vermeiden.

Kinderhaus 1:                   Drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen  
ca. 1.180 m<sup>2</sup> Geschossfläche  
ca. 1.110 m<sup>2</sup> Außenspielfläche

Kinderhaus 2:                   Drei Krippengruppen und zwei Kindergartengruppen  
ca. 1.010 m<sup>2</sup> Geschossfläche  
ca. 860 m<sup>2</sup> Außenspielfläche

## Grundschulversorgung

Die Grundschulversorgung im Planungsgebiet ist mit den vorhandenen Schulkapazitäten an der Grundschule Führichstraße 53 nicht ausreichend. Deshalb wird zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler der Führichstraße für das Schuljahr 2016/17 eine Schulsprengeländerung angestrebt, die einen Teil der schulpflichtigen Kinder aus dem Sprengel Führichstraße am benachbarten Schulsprengel der Grundschule Strehleranger 4 versorgen wird. Die Grundschule Strehleranger erhält im gleichen Schuljahr einen Schulpavillon mit acht Klassen (2 Cluster). Eine Zustimmung der betroffenen Grundschulen, des staatlichen Schulamtes und der Regierung von Oberbayern ist erforderlich. Die Umsprengelung ist in Vorbereitung.

Mittel- bis langfristig reicht die Kapazität im Planungsgebiet dennoch nicht aus. Deshalb wurden verschiedene Standorte für eine neue Grundschule hinsichtlich Machbarkeit untersucht. Zwei Standorte sind in engerer Diskussion, die eine drei- bzw. vierzügige Grundschule fassen können (St.-Michael- und St.-Veit-Str.).

Damit die Grundschule an der Führichstraße langfristig ausreichend räumliche Kapazitäten hat, um fünf oder sechs Züge aufzunehmen sowie um den Ganztagszug weiter auszubauen, wird u. a. eine Verlagerung für die derzeit einzügige Mittelschule Führichstraße diskutiert. Diese könnte z. B. auf dem Gelände der Grundschule Strehleranger Platz finden.

## Sonstige sozialen Einrichtungen und Sonderwohnformen

Für die Quartiersversorgung sind folgende weitere soziale Einrichtungen geplant:

- Treff für Bewohnerinnen und Bewohner mit ca. 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)
- Kinder- und Teenietreff mit ca. 325 m<sup>2</sup> GF
- ambulant betreute Wohngemeinschaften mit ca. 550 m<sup>2</sup> GF

Die GWG plant zudem ein Mehrgenerationenhaus mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> GF sowie ein Gemeinschaftshaus für Seniorinnen und Senioren mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> GF im Planungsgebiet unterzubringen. Weiterhin sollen auch besondere Wohnformen wie z.B. Studenten- und Azubiwohnen oder kleine Wohneinheiten für Berufsanfänger realisiert werden.

Zur Unterstützung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollen weitere soziale Einrichtungen mit ca. 700 m<sup>2</sup> GF das Angebot an sozialen Hilfestellungen abrunden.

## 2.3 Nahversorgung / Dienstleistungen

Aufgrund der geplanten Bevölkerungsentwicklung durch die Nachverdichtung der Siedlung Haldenseestraße und der bereits vorhandenen Wohndichte im Quartier wird perspektivisch eine Ergänzung der Nahversorgungssituation erforderlich.

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Angeboten in der sogenannten „integrierten Streulage“ Hechtseestraße / Bad-Schachener-Straße und direkt neben dem U-Bahnhof Michaelibad wird daher die Ansiedlung von insgesamt etwa 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nahversorgung empfohlen.

Im Hinblick auf das Angebot des Vollsortimenters in der Bad-Schachener-Straße / Ecke Echardinger Straße bietet sich zur Abrundung des Angebots hier die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, eines Discounters und evtl. weiterer kleinformatiger komplementärer Flächen für Einzelhandel an.

Darüber hinaus sollen zur Belebung des öffentlichen Raums auch Flächen aus den Bereichen Dienstleistung und Service vorgesehen werden.

Auf eine verträgliche Einbindung der Nichtwohnnutzungen in das Wohnquartier ist zu achten. Insbesondere ist die Wohnbebauung vor dem entstehenden Gewerbelärm, vor allem vor Lärm aus der Anlieferung und dem Kundenverkehr, zu schützen.

### 3. Höhenentwicklung und Dachgestaltung

Bei der Höhenentwicklung sowie bei der Gestaltung der Dachlandschaft sind die umgebenden städtebaulichen Strukturen zu berücksichtigen.

Die Gebäude sollen mit überwiegend vier Vollgeschossen geplant werden. Im Bereich entlang der Krumbadstraße ist zu prüfen, wie ein adäquater Übergang zu den kleinteiligen, gegenüber liegenden Wohngebäuden geschaffen werden kann.

Im Kreuzungsbereich Hechtseestraße / Bad-Schachener-Straße sowie im Inneren des Planungsgebietes sind städtebauliche Akzente in moderater und städtebaulich verträglicher Höhe denkbar.

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurde seitens der Bürgerinnen und Bürger der Wunsch geäußert, im Planungsgebiet Satteldächer vorzusehen.

Im Wettbewerb soll daher ein Gesamtkonzept zu einer „lebendigen Dachlandschaft“ entwickelt werden, in dem die sensiblen Übergangsbereiche zur Bestandsbebauung von besonderer Bedeutung sind, jedoch auch die Nutzung von Dachflächen als mögliches ergänzendes Freiraumangebot einfließt.

### 4. Freiraum

Die Neuplanung ermöglicht, die Qualität der Siedlung gerade auch im Freiraum wesentlich zu verbessern. Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll ein prägnantes Grün- und Freiflächensystem entwickelt werden, das den Charakter vor Ort aufgreift, der wesentlich durch den Baumbestand geprägt wird. Voruntersuchungen haben ergeben, dass bei einer Neuplanung die Haldenseestraße westlich der Bestandsbebauung (Haldenseestraße 37-43 und 48-58) zur Kraftfahrzeug (Kfz) -Erschließung entfallen kann. Im Wettbewerb können daher auch Planungskonzepte entwickelt werden, die auf die Haldenseestraße verzichten. Dies eröffnet für den Binnenbereich einen größeren Gestaltungsspielraum und bietet die Chance, einen (verkehrs)beruhigten Freiraum als zentralen Treffpunkt im Quartier zu schaffen.

Ein attraktives Wohnumfeld soll das neue Quartier kennzeichnen. Es sollen ausreichend große öffentliche Grünflächen und private Freiflächen entstehen, die, vor Lärm geschützt, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle bieten.

Die öffentlichen Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend ausgeformt und so angeordnet werden, dass ein ausreichender Anteil für die intensive Erholungsnutzung geeignet und nutzbar ist. Private Freiflächen und öffentliche Grünflächen sollen miteinander verknüpft werden und von allen Wohnungen aus gut erreichbar sein.

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sollen im Hinblick auf die angestrebte Dichte das Freiraumangebot zu ebener Erde ergänzen.

Bei der Planung sind die modifizierten städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung zu Grunde zu legen. Um bei der vorgesehenen Wohndichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung zu sichern, werden zudem mögliche Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes, beispielsweise im Ostpark, im weiteren Verfahren geprüft.

Mit Grün- und Wegeverbindungen, die die Bezüge zu den angrenzenden Quartieren und Freiräumen aufnehmen, soll die neue Siedlung durchlässig gestaltet und mit der Umgebung verknüpft werden.

Auch die neue Siedlung soll durch eine intensive Durchgrünung mit Bäumen gekennzeichnet sein. Daher soll der Baumbestand, der überwiegend als erhaltenswert und ortsbildprägend einzustufen ist, soweit wie möglich berücksichtigt werden sowie Raum für Baumpflanzungen vorgesehen werden. Die kompakte und Flächen sparende Anordnung von Tiefgaragen sowie von Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen stellt somit eine wesentliche Aufgabe für den

Wettbewerb dar. Begrünte Vorgärten sollen auch die neue Siedlung in die Umgebung einbinden und ein angenehmes Straßenbild bewirken.

## **5. Verkehr**

### **5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Bei der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde festgestellt, dass durch die Neuplanung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von bis zu 2.450 Kfz-Fahrten / Tag ausgelöst wird. Hierdurch erhöht sich das durchschnittlich tägliche Verkehrsaufkommen an einem Wochentag (DTVw) in der Bad-Schachener-Straße von ca. 22.000 Kfz-Fahrten am Tag auf ca. 24.500 Kfz-Fahrten am Tag.

Im Prognosehorizont 2025 sind nochmals 2.000 Kfz-Fahrten am Tag mehr zu erwarten, so dass von einer Gesamtbelastung von ca. 26.500 Kfz-Fahrten am Tag auszugehen ist.

Der zusätzliche Verkehr aus dem Planungsgebiet kann vom umgebenden Straßennetz aufgenommen werden. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Bad-Schachener-Straße / Krumbadstraße und Hechtseestraße / Krumbadstraße sind nicht zu erwarten.

Im Wettbewerb ist zu prüfen, ob die neue Siedlung ausschließlich durch die umgebenden Straßen (Bad-Schachener-Straße, Hechtseestraße und Krumbadstraße) erschlossen werden soll oder ob zusätzlich eine interne Erschließung (z. B. über die Haldenseestraße oder eine neu anzulegende Straße) notwendig bzw. sinnvoll ist. Auch ein Rückbau, Umbau zu einem verkehrsberuhigten Bereich oder eine Auffassung der Haldenseestraße bis zur Reihenhausbebauung ist denkbar. Die Erschließung der privaten Grundstücke, die im Bestand übernommen werden sollen, muss weiterhin sichergestellt werden.

### **5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Änderungen und Ergänzungen des sehr gut erschlossenen Gebietes rund um die Haldenseestraße sind nicht erforderlich.

### **5.3 Fuß- und Radverkehr**

Das Planungsgebiet ist für den Fuß- und Radverkehr möglichst durchlässig zu gestalten.

Insbesondere sind die Wegeverbindungen Richtung Redlingerplatz und Ostpark aber auch zum nördlich der Bad-Schachener-Straße gelegenen Grünzug und Richtung Echardinger Grünstreifen zu berücksichtigen.

Für Radfahrerinnen und Radfahrer ist eine Anknüpfung an die Nebenroute entlang der Krumbadstraße und an die Hauptroute entlang der Hechtseestraße vorzusehen. Fahrradabstellplätze für die geplanten Nutzungen sind in ausreichender Zahl und Größe (gem. Fahrradabstellplatzsatzung -FabS) vorzusehen. Sie sollen leicht erreichbar und zugänglich sein. Zusätzlich sind oberirdisch möglichst an den Hauszugängen eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für Besucherinnen und Besucher) vorzusehen.

### **5.4 Nahmobilität**

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene, werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Bestandteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt.

Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten.

Erst wenn Städtebau und Verkehrsplanung verzahnt ineinander greifen, werden die positiven Aspekte der Nahmobilität für die Bürgerinnen und Bürger nutzbar und erlebbar. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze von der Wohnung aus sowie attraktive, verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen, das Radfahren und andere Bewegungsarten im öffentlichen Raum.

Kurze und attraktive Wege, Barrierefreiheit und Sicherheit sind nur einige Aspekte, die zu beachten und auszuarbeiten sind. Ein anderer Aspekt ist es, unterschiedliche Mobilitätsformen miteinander zu verknüpfen, in weiteren Planungsschritten zu konkretisieren und mit der Buser-schließung in Einklang zu bringen.

## 5.5 Mobilitätskonzept

Für das Planungsgebiet wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses sieht folgende verkehrs-planerische Maßnahmen vor:

- Vorhaltung von Stellplätzen für private Car-Sharing-Nutzung, gut erreichbar, einfache Handhabung, konfliktarme Unterbringung
- ausreichendes Platzangebot für offene Fahrradabstellplätze auch für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden,
- Flächenangebote für Ladestationen für Elektromobilität (Fahrräder und Kfz)
- optimale Einbindung des Planungsgebietes in das umgebende Fuß- und Radwegenetz
- Vorhaltung von Stellplätzen für ein Car-Sharing Unternehmen, um das Angebot im Quartier attraktiver zu gestalten.

## 5.6 Ruhender Verkehr

Die nach Art. 47 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen, damit die Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Tiefgaragenzufahrten sollen überwiegend direkt von den umgebenden leistungsfähigen öffentlichen Straßen (Bad-Schachener-Straße und Hechtseestraße) aus erfolgen.

Aufgrund Punkt 5.5 Mobilitätskonzept kann eine Reduzierung der Stellplätze folgendermaßen erfolgen:

- Ein Stellplatz je Wohnung für den freifinanzierten Wohnungsbau
- 0,6 Stellplätze je Wohnung für die Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 0,8 Stellplätze je Wohneinheit für München Modell-Miete

Zudem ist das Bebauungsplangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Zusätzlich ist ein Stellplatz für Besucherinnen und Besucher pro sechs Wohnungen im öffentlichen Straßenraum oder weiteren geeigneten Stellplatzanlagen nachzuweisen.

## 6. Immissionsschutz

### 6.1 Lärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit geeigneten Maßnahmen u. a. Baukörpersituierung, Grundrissorientierung, Schallschutzvorbauten, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl in den Gebäuden, als auch im Freiraum eingehalten und gelöst werden können.

Durch ein geeignetes städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept sind ruhige Grün- und Freiflächen zu schaffen. Der Schutz dieser Flächen soll vorwiegend über die Situierung der Baukörper, insbesondere entlang der verkehrlich erheblich belasteten Bad-Schachener-Straße und der stark belasteten Hechtseestraße erfolgen. Dabei stellt sich die Verkehrsgerauschsituation an den straßenabgewandten Gebäudefassaden und rückwärtigen Bereichen umso günstiger dar, je geschlossener und höher die abschirmenden Gebäude gestaltet sind. Sofern Gebäudelücken, Durchgänge oder Durchfahrten eingeplant werden, können diese durch entsprechende Maßnahmen (z. B. versetzte Schallschutzwände) geschlossen werden.

Der Schutz der geplanten Wohnnutzung in den Gebäuden soll in erster Linie durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung und Nutzungsanordnung erfolgen. Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

Im Auslobungstext für den Wettbewerb werden entsprechende Empfehlungen für die Entwurfskonzeption formuliert.

## **6.2 Schutz vor Erschütterung und sekundärem Luftschall**

Aufgrund der U-Bahnlinien, die direkt angrenzend an das Planungsgebiet entlang der Bad-Schachener-Straße verlaufen, sind Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau -, die weniger als 25 m Abstand zur Außenkante des U-Bahn-Bauwerkes aufweisen (unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen sind mit zu berücksichtigen) unter besonderen Auflagen zu errichten.

Durch entsprechende bauliche Ausbildung der Gebäude oder durch andere technische Vorkehrungen ist sicher zu stellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 – Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2 Tabelle 1 – sowie die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Abschnitt 6.2 eingehalten werden.

## **6.3 Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern**

Die im Planungsgebiet vorhandene Trafostation soll im Zuge der Neuplanung erneuert werden. Dabei soll die neue Lage so gewählt werden, dass die Wohnnutzung durch den Betrieb möglichst nicht beeinträchtigt wird. Es ist vorrangig auf einen möglichst großen Abstand zur Wohnnutzung zu achten. Zusätzlich kann eine Orientierung zum umgebenden Straßenverkehrslärm hin sinnvoll sein.

## **7. Artenschutz**

Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt bereits vor.

Dieses Gutachten ergab, dass sich, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, weder bei den im Planungsgebiet (potentiell) vorkommenden Fledermausarten (streng geschützt gemäß Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)) noch bei den Vogelarten (streng geschützt gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie) Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben werden.

## **8. Nachhaltigkeit**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nachhaltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Planung werden dabei – unter Bezug auf die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten – insbesondere sozio-kulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet.

## **Anforderung von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (u. a. Gender Mainstreaming)**

Die zukünftige Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. So sollte beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten. Eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrissen soll ein großes Bedarfsspektrum der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner abdecken. Es soll ein kinder- und familiengerechter Wohnstandort entstehen.

### **Inklusion**

Ein wichtiger Teilaspekt der Inklusion ist die barrierefreie Planung. Sie erleichtert die Integration und ermöglicht eine langfristig stabile Mieterschaft.

In Wohnbereichen ermöglicht sie eine lange Bewohnbarkeit im Alter und erleichtert die Benutzbarkeit bei Behinderungen oder vorübergehender Krankheit. Die Wohnungen möglichst aller Geschosse müssen barrierefrei erreichbar sein.

Die Berücksichtigung der Barrierefreiheit soll sich nicht nur auf die Gebäude selbst beziehen, sie schließt auch die Planung von Verkehrsräumen, Erschließungsbereichen, Grün- und Freiflächen mit ein.

Es soll sichergestellt werden, dass öffentlich zugängliche Gebäude für den Besucherverkehr barrierefrei zugänglich und nutzbar sind. Auch die neu zu planenden Wohnungen und Nebenräume, z.B. die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen müssen grundsätzlich vom öffentlichen Straßenraum über den Hauseingang sowie von der Tiefgarage aus ohne Barrieren erreicht und genutzt werden können.

### **Klimaschutz**

Für das Planungsgebiet sollen energetisch optimierte Entwurfslösungen gesucht werden. Im Hinblick auf das Ziel der Reduktion des Verbrauchs an fossiler Energie und an natürlichen Ressourcen ist im Wettbewerbsentwurf vor allem die solarenergetische Optimierung bei der Anordnung der Baukörper und der Gebäudestrukturen sowie ein Flächen sparendes Erschließungskonzept von Bedeutung. Insbesondere soll der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger wie z.B. Solarenergienutzung ermöglicht werden. Bei der Entwicklung des Gesamtkonzeptes sollen, soweit möglich, kompakte Bauformen, Südorientierung der Gebäude und die Begrenzung von Verschattung berücksichtigt werden.

Ziel ist die Realisierung von Gebäuden oberhalb der jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen. Die Mehrkosten für diesen Standard sollen durch das Münchner Förderprogramm („Energieeinsparung FES Niedriger Wärmeenergiebedarf“) kompensiert werden. Zudem wird angestrebt, die gesamte Siedlung an die Fernwärme anzuschließen sowie zusätzlich Solarthermie einzusetzen. Damit ergibt sich das Potential, dass die Gebäude mehr Energie erzeugen, als sie Heizenergie verbrauchen („Primärenergie + Standard“).

## **9. Sonstige Rahmenbedingungen für den Wettbewerb**

### **9.1 Im Wettbewerb nicht zu überplanende Flächen**

#### **Bad-Schachener-Straße 44-66**

Im Westen des Umgriffs des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses befinden sich die Grundstücke Bad-Schachener-Straße 44-66. Es ist beabsichtigt, für diesen Bereich eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu erreichen, um zeitnah neuen Wohnraum für die Umsetzung der Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, deren Wohnungen sich in den Gebäuden befinden, die zuerst abgebrochen werden.



Die GWG hat daher einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage gestellt. In der Zeit vom 23.02.2015 bis 27.02.2015 wurden die Antragsunterlagen beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht für interessierte Bürgerinnen und Bürger ausgehängt.

Da die Grundstücke Teil der Siedlung Haldenseestraße sind und im städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung nördlich der Bad-Schachener-Straße stehen, stellen die unter Punkt E.1 genannten Planungsziele auch die Rahmenbedingungen für diesen Bereich dar.

### **Bestandsbebauung**

Der Gebäudebestand des Flurstücks Nr. 227/17 an der Bad-Schachener-Straße 94 (städtischer Kindergarten) sowie der privaten Flurstücke an der Haldenseestraße Nrn. 227/11 und 227/44-/50 sowie 227/4 und 227/38-/40 (Reihenhäuser und Wohn- und Geschäftshaus) sowie deren Frei- und Erschließungsflächen sind im Bestand in den Wettbewerbskonzepten zu berücksichtigen und stehen für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

## **9.2 Umgang mit dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „Neubau Wohnbebauung Bad-Schachener-Straße“**

Aufgabe des im Jahre 2009 durchgeführten Realisierungswettbewerbs war die Erarbeitung möglicher Lösungen für eine einheitliche Gestaltung der Bebauung beidseits der Bad-Schachener-Straße.

In diesem Wettbewerb wurden drei Arbeiten prämiert, die dafür unterschiedliche Lösungsansätze gefunden haben. Im Bereich nördlich der Bad-Schachener-Straße realisierte einer der ersten beiden Preisträger bereits einen Bauabschnitt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2013 wurde dargestellt, dass das Wettbewerbsergebnis für den südlichen Teilbereich im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen ist.

Die Bürgerinformationsveranstaltung vom 02.06.2014 hat gezeigt, dass seitens der Öffentlichkeit der Wunsch besteht, keine durch den Wettbewerb von 2009 ausgelösten Fixpunkte für die Neuplanungen an der Haldenseestraße vorzugeben. Dies wurde auch in der Petition „Für eine gute Neubebauung der Haldenseesiedlung“ gefordert.

Daher wurden die Vorgabe durch die GWG nochmals überprüft und festgestellt, dass die GWG ihrem Auftragsversprechen aus dem Wettbewerb nachgekommen ist.

Aus diesem Grund soll die Bebauung auf der Südseite der Bad-Schachener-Straße so gestaltet werden, dass die auf der Nordseite realisierte Bebauung berücksichtigt und gleichzeitig ein Übergang in das neu zu beplanende Gebiet im Inneren der Siedlung geschaffen wird.

Dieser Gestaltungsvorschlag ist durch das Preisgericht zu bewerten. Die GWG würde sich verpflichten, die gestalterischen Grundsätze dieses im Preisgericht prämierten Konzepts auch für die Realisierung an der Bad-Schachener-Straße 44-66 anzuwenden, für den das Baurecht über § 34 BauGB beantragt wird.

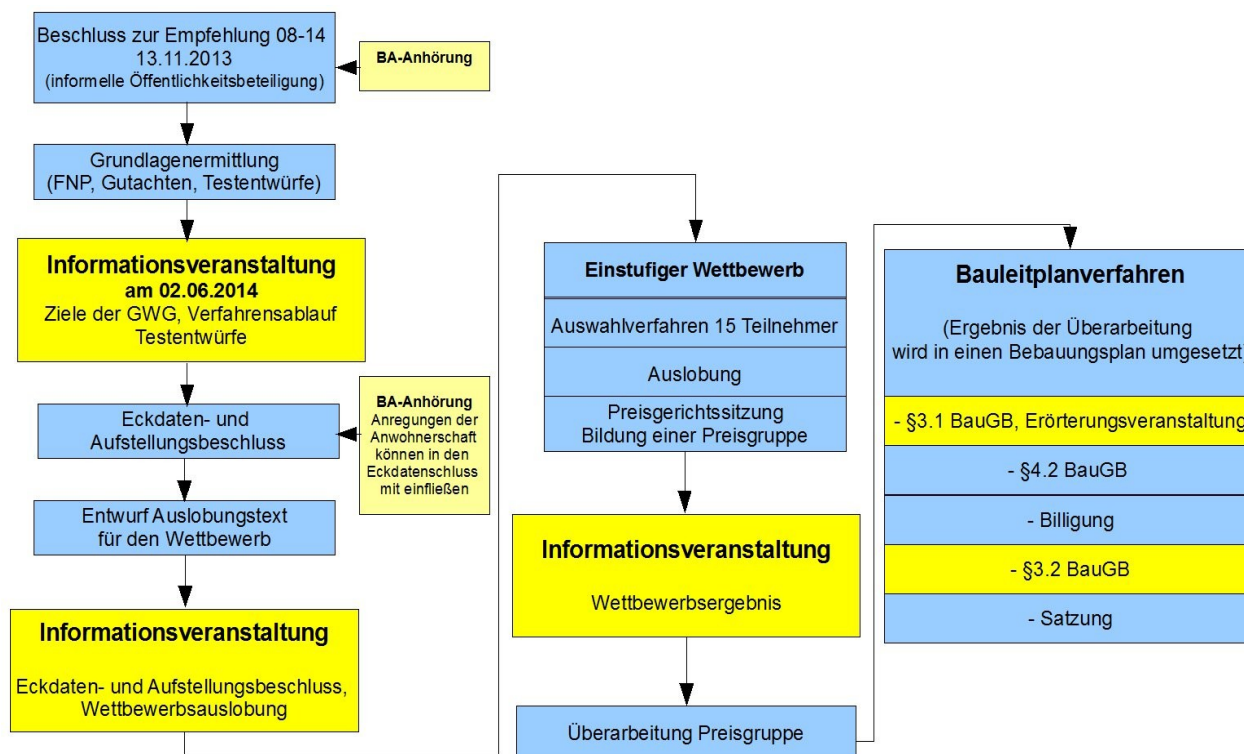
## **F) Sozialgerechte Bodennutzung**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die GWG hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderliche Grundzustimmung für ihre im Umgriff des Planungsgebietes befindlichen Grundstücke der Gemarkung Ramersdorf am 23.09.2014 abgegeben.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 20.08.2014 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

## G) Planungs- und Wettbewerbsverfahren und weitere informelle Beteiligung der Öffentlichkeit



### Bürgerinformationsveranstaltung

Seitens der GWG ist beabsichtigt, vor der Wettbewerbsauslobung eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung anzubieten. Dabei werden Mitglieder der Wettbewerbsjury (Fach- und Sachpreisrichter, Bezirksausschuss 16, Bezirksausschuss 14 und Landeshauptstadt München) die Aufgabenstellung erläutern und mit der Öffentlichkeit diskutieren. Hier soll auch darüber informiert werden, wie die Wünsche und Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 02.06.2014 in der Auslobung Berücksichtigung fanden.

### Wettbewerbsverfahren

Im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung wird die Jury in der Preisrichtervorbereitung den Auslobungstext verabschiedet. Die vorgebrachten Anregungen und das Meinungsbild der Bürgerschaft können so nochmals einfließen.

Auf dieser Basis lobt die GWG in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 aus. Grundlage für den Wettbewerb sind die städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme gemäß Buchstabe B) dieses Beschlusses und die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen für die Planung gemäß Buchstabe E).

Über ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren werden ca. 15 geeignete Teilnehmende ermittelt. Die Wettbewerbsaufgabe soll durch interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau / Architektur und Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur bearbeitet werden.

Im Wettbewerb soll ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept für das gesamte Planungsgebiet entwickelt und die Wohn- und Freiraumqualität anhand von beispielhaften Bereichen plausibilisiert werden. Das Wettbewerbsverfahren gemäß RPW 2013 wird durch eine Preisgerichtssitzung abgeschlossen. Aus den Beiträgen des Wettbewerbs wird das Preisgericht eine gleichrangige Preisgruppe von ca. drei bis fünf Arbeiten auswählen und Hinweise zur weiteren Überarbeitung formulieren.

### **Zusammensetzung des Preisgerichtes**

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter, der Vorsitzende des Bezirksausschusses 16 als stimmberechtigter Sachpreisrichter sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 16, sowie ein Vertreter bzw. Vertreterin aus dem Bezirksausschuss 14 als sachverständiger Berater bzw. Beraterin vertreten sein sollen.

Die zu beteiligenden Fachdienststellen werden dem Preisgericht als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

### **Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse**

Die Ergebnisse des Wettbewerbes sollen ausgestellt und im Rahmen einer offenen Veranstaltung mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert werden.

Anregungen aus dieser Veranstaltung können an die in der anschließenden vertiefenden Überarbeitung teilnehmenden Teams (Preisgruppe) weitergegeben werden.

### **Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse**

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren werden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwürfe der Preisgruppe gemäß den Hinweisen aus dem Preisgericht und den Anregungen aus der öffentlichen Veranstaltung überarbeitet. Die Jury wird die Entwürfe erneut begutachten, prämiieren und eine Empfehlung zur weiteren Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aussprechen.

### **Weiteres Vorgehen nach Wettbewerbsverfahren**

Das Wettbewerbsergebnis soll gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes als Grundlage für die notwendigen weiteren bauleitplanerischen Verfahren dienen. Dem Stadtrat wird über das Wettbewerbsergebnis, dessen Überarbeitung und das weitere Vorgehen zeitnah berichtet.

## **H) Stellungnahme zu den Empfehlungen Nrn. 08-14 / E 01339 und 08-14 / E 01340 der Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirkes am 25.10.2012**

In der oben genannten Bürgerversammlung wurde die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01339 mit folgendem Inhalt abgegeben:

- Erhalt der Alleereihen entlang der Krumbad-, Haldensee-, Hechtsee- und Bad-Schachener-Straße
- Erhalt der Grünstruktur. Bäume wirken Feinstaub entgegen!
- Klärung der Auswirkungen der Neubebauung auf die Infrastruktur hinsichtlich Verkehrsanbindung, Kindergärten und Schulen, Nahversorgung und Ärzte.
- Die Errichtung eines Anteils frei finanzierter Wohnungen für junge Familien z. B. Im Sinne der „Münchner Mischung“, um das soziale Gleichgewicht zu bewahren. Dies bedeutet eine Mischung zu je 1/3 sozialer Wohnungsbau, 1/3 geförderter Wohnungsbau (im Sinne des München Modells), 1/3 freifinanzierter Wohnungsbau.

Des weiteren wurde in der oben genannten Bürgerversammlung die Empfehlung 08-14 / E 01340 mit folgendem Inhalt abgegeben:

- Eine Neubebauung, die sich der Umgebung Hechtseestraße / Krumbadstraße (Ramersdorfer Seite) anpasst. Als Vorbild kann der Neubau an der Ecke Hechtseestraße, Adam-Berg-Straße gelten.
- Eine Neubebauung von Häusern mit Satteldächern mit maximal drei Vollgeschossen (E+2+Dach) an der Bad-Schachener-Straße und zwei Vollgeschossen (E+1+Dach) für die innenliegende Bebauung
- Eine maßvoll nachverdichtete Neubebauung, die den Dialog zwischen den neuen Bewohnern und den Anwohnern fördert und ihn nicht durch bauliche Abschottung verhindert (z. B. Errichtung von Stadthäusern)
- Die Bebauung entlang der Krumbadstraße und Hechtseestraße soll als innenliegende Bebauung ausgeführt werden
- Information zum aktuellen Planungsstand und Bürgerbeteiligung zum Planungsverfahren im Rahmen einer Einwohnerversammlung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den obigen BV-Empfehlungen wie folgt Stellung:

Der weitgehende Erhalt von wertvollem und ortsbildprägendem Gehölzbestand ist auch erklärtes Planungsziel des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (siehe hierzu in diesem Beschluss unter E) Ziffer 1.2 grünplanerische Ziele).

Die Neubebauung an der Bad-Schachener-Straße und die Gestaltung der Bürgerbeteiligung war auch Thema der späteren BV-Empfehlung Nr. 08-14 / E 01812 vom 06.06.2013, die inhaltlich im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.11.2013 behandelt wurde. In diesem Beschluss wurde auch der „Fahrplan“ der weiteren Bürgerbeteiligung festgelegt.

Entsprechend den Vorgaben des vorstehend genannten Beschlusses wurde am 02.06.2014 eine Veranstaltung zur Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt (siehe hierzu ausführliches unter C. Informationsveranstaltung zu den Eckdaten). Die wesentlichen Inhalte des Meinungsbildes und die Formulierungen waren Grundlage für die Ermittlung von Eckdaten und Wettbewerbsrahmen.

Zu der BV-Empfehlung Nr. 08-14 / E 01340 kann ausgeführt werden, dass hier das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens abzuwarten ist. (Ausführlicheres hierzu unter G) Planungs- und Wettbewerbsverfahren). In der Wettbewerbsjury ist sowohl der Bezirksausschuss 16 – Ramersdorf-Perlach wie auch der Bezirksausschuss 14 - Berg am Laim vertreten.

## **I) Beteiligung der Bezirksausschüsse**

### **Bezirksausschuss 16**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 16 hat sich in seiner Sitzung am 20.05.2015 mit dem Entwurf der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

### 1. Abschnitt E - Ziffer 1.1. - viertes Aufzählungszeichen

Statt der Formulierung

„ .....Definition des städtebaulichen Übergangs zwischen den kleinteiligen umgebenden Strukturen und der Neuplanung insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und Dachgestaltung..... „

wird die Formulierung

„ ..... Schaffung eines städtebaulich harmonischen und verträglichen Übergangs zwischen den kleinteiligen umgebenden Strukturen und der Neuplanung, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Dachgestaltung, verbunden mit der Auflösung der sich aus diesem Übergang ergebenden städtebaulichen Spannungen.....“

beantragt.

#### Stellungnahme:

Die Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen der umgebenden Bestandsbebauung und der Neubebauung ist eines der wichtigen Planungsziele dieses Verfahrens. Daher wird der Beschlussentwurf unter Punkt E) 1.1 entsprechend der gewünschten Formulierung angepasst. Der letzte Halbsatz „...verbunden mit der Auflösung der sich aus diesem Übergang ergebenden städtebaulichen Spannungen...“ ist nicht erforderlich, da durch die Schaffung eines harmonischen Übergangs städtebauliche Spannungen vermieden werden.

### 2. Abschnitt E – Ziffer 2.1. – einzufügender abschließender Absatz

Als abschließender Absatz ist folgender Text aufzunehmen:

„Im Planungsgebiet sollen auch besondere Wohnformen (z.B. Studenten- und Azubiwohnen, kleine Wohneinheiten für Berufsanfänger) realisiert werden.“

#### Stellungnahme:

Ein städtebauliches Ziel der Neuplanung ist die Schaffung eines qualitätvollen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen. Der Beschlussentwurf wurde unter Punkt E) 2.2 (Unterpunkt Sonstige sozialen Einrichtungen und Sonderwohnformen) entsprechend der Anregung des Bezirksausschuss 16 ergänzt. In der Auslobung zum Wettbewerb werden die genannten Wohnformen ebenso mit aufgelistet.

### 3. Abschnitt E - Ziffer 2.1. - zweiter Absatz – 2. Satz

Der Widerspruch der dortigen Aussage

„..... Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets .....“

zu der Aussage in Abschnitt B – Ziffer 3.1 wo es heißt

„..... der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung weist das Planungsgebiet überwiegend als reines Wohngebiet aus.....“

ist aufzuklären. Soll der Gebietscharakter vom „reinen Wohngebiet“ in ein „allgemeines Wohngebiet“ geändert werden?

#### Stellungnahme:

Der geltende FNP mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet überwiegend als Reines Wohngebiet dar.

Ziel der Neuplanung ist ein Wohngebiet, das mit einer ausgewogenen zukunftsorientierten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, sozialen Nutzungen und nicht störendem Gewerbe den Ansprüchen an einen modernen Wohnstandort Rechnung trägt. Daher soll das neue Wohngebiet entsprechend der Gebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden.

Eine von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichende Ausweisung des Planungsgebietes als Allgemeine Wohngebiete steht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur „in den Grundzügen“ darstellt. Zudem dienen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen“.

#### **4. Abschnitt E - Ziffer 2.2. – Grundschulversorgung**

Die geplante Lösung der nicht ausreichenden Grundschulversorgung durch die angedachte Umsprengelung wird abgelehnt. In jedem Falle muss sichergestellt sein, dass die Schulversorgung nicht wie auf einem „Verschiebebahnhof“ durch den Austausch von Schulsprengeln gelöst wird, sondern dass zeitgleich mit der Realisierung des Neubauprojekts auch der zusätzliche Schulbedarf ggf. durch einen Schulneubau abgefangen werden kann.

Der Bezirksausschuss 16 fordert, dass die Ausführungen zu den Schulplanungen im Eckdatenbeschluss insgesamt detaillierter und konkreter abgefasst werden.

Eine Umsprengelung ist aus Sicht des Gremiums übereinstimmend mit den Feststellungen des Referats für Bildung und Sport mittelfristig nicht ausreichend. Für die Zukunft fordert der Bezirksausschuss 16 den Neubau einer Grundschule im betroffenen Planungsgebiet.

Dies ist auch schon länger Forderung und Beschlusslage im Gremium. Seitens des Bezirksausschuss 16 wird erwartet, dass hierfür zeitnah konkrete Planungen in Angriff genommen werden.

Die Verlagerung der Mittelschule an der Führichstraße an den Standort Strehleranger wird seitens des Bezirksausschuss 16 weiterhin abgelehnt.

Zu dieser Thematik hat das Gremium in der Sitzung den Antrag Nr. 14-20 / B 01221 an das Referat für Bildung und Sport beschlossen.

#### **Stellungnahme:**

Die neue Siedlung an der Haldenseestraße soll sukzessive errichtet werden. Die GWG plant einen Realisierungszeitraum von ca. 10 Jahren, so dass pro Jahr ca. 70 Wohnungen entstehen werden. Dies ist bei der Erhebung der Prognosedaten zur Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt worden.

Eine detaillierte Bedarfsermittlung - einschließlich einer Sprengeländerung in vier möglichen Varianten - wurde vom Referat für Bildung und Sport erarbeitet und ist mit dem Bezirksausschuss und den Schulleitungen ausführlich diskutiert worden. Die Schulversorgung ist bereits kurzfristig aufgrund der Bebauung im südlichen Bereich mit einer Sprengeländerung ab 2016/17 sicherzustellen und mit dem Staatlichen Schulamt abgestimmt.

Es gibt zur geplanten Sprengeländerung einen vorbereitenden Beschluss des Bildungsausschusses zur Schulentwicklungsplanung für die Münchner öffentlichen Grund-, Mittel- und Förderschulen vom 11.03.2015, bestätigt mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.03.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02233).

Dort wird ebenso die Standortsuche festgehalten, die in der Arbeitsgruppe Schulbauoffensive in den letzten Monaten vorangetrieben wurde und nach wie vor wird. Drei Schulstandorte (St.-Veit-Straße, St.-Michael-Straße, Griechische Schule) sind in engerer Wahl. Die entsprechenden Machbarkeitsstudien wurden vom Baureferat erstellt und bestätigen die Machbarkeit.

Aufgrund der langfristigen Projektentwicklung der Siedlung an der Haldenseestraße ist die Aufnahme des zusätzlichen Schulbedarfs durch eine der genannten Lösungsoptionen möglich.

## 5. Abschnitt E – Ziffer 2.3. – 2. Absatz

Die Formulierung

„.... wird daher die Ansiedlung von insgesamt 1.600 qm Verkaufsfläche für die Nahversorgung empfohlen...“

ist zu ändern in

„.... ist daher die Ansiedlung von insgesamt 2.000 qm Verkaufsfläche für die Nahversorgung notwendig ....“

### Stellungnahme:

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist bekannt, dass die Stadtwerke München (SWM) eine Entwicklung des Areals Heinrich-Wieland-Straße / St.-Michael-Straße mit einer gemischten Nutzung (Wohnen Einzelhandel und P & R) anstreben. Das Areal befindet sich direkt gegenüber des Planungsgebietes Haldenseestraße nördlich der Bad-Schachener-Straße. Derzeit gilt hier der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1265, der Gemeinbedarf „Park & Ride-Anlage“ und „Busbahnhof“ festsetzt.

Für das Planungsgebiet Haldenseestraße werden 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche empfohlen. Die bisherigen Planungen der SWM gehen von 1.500 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus. Die beiden Standorte befinden sich in direkter Nähe zum U-Bahnhalte Michaelibad und weisen somit eine hohe Lagegunst auf. Es besteht dort an der Hechtseestraße eine integrierte Streulage mit zwei Nahversorgern, die jedoch keine zeitgemäße Größenordnung haben. Beide Standorte können sich ergänzen und zusammen ein attraktives Nahbereichszentrum bilden. Daher wird an der Empfehlung von 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Planungsgebiet weiterhin festgehalten.

## 6. Abschnitt E – Ziffer 3 – Höhenentwicklung und Dachgestaltung – 2. Absatz

Die Formulierung im 2. Satz

„Im Bereich der Krumbadstraße ist zu prüfen, wie eine adäquater Übergang zu den kleinteiligen, gegenüberliegenden Wohngebäuden geschaffen werden kann.“

ist zu ändern in die Formulierung

„Im Bereich der Krumbadstraße sind maximal drei Vollgeschosse vorzusehen um einen harmonischen Übergang zur westlich von der Krumbadstraße gelegenen, kleinteiligen Bebauung sicherzustellen.“

### Stellungnahme:

Im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss werden die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Neuplanung beschrieben. Detaillierte Vorgaben sollen erst Bestandteil der Auslobung sein. Es wird der behutsame Übergang Aufgabe des Wettbewerbes sein und entsprechend deutlich in der Auslobung zu formulieren sein. Die Lösung ist in der Konzeption zu finden. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung stellt die Höhenentwicklung nur eine Möglichkeit dar.

## Bezirksausschuss 14

Der an das Planungsgebiet direkt angrenzende Bezirksausschuss des Stadtbezirks 14 hat sich in seiner Sitzung am 28.04.2015 mit dem Entwurf der Beschlussvorlage befasst und mit Schreiben vom 29.04.2015 folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bezirksausschuss 14 regt folgende Punkte an:

### **1. Querungsmöglichkeit**

Qualifizierung der bestehenden ungesicherten Querungsmöglichkeit der Heinrich-Wieland-Straße auf Höhe des Grünstreifens (nördlich) bzw. der Kita (südlich der Heinrich-Wieland-Straße) aufgrund des zu erwartenden steigenden Fußgängeraufkommens in diesem Bereich (Bewohnerzuwachs)

#### **Stellungnahme:**

Der Forderung des BA 14 wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt. Die Entscheidung über einen endgültigen Um- oder Ausbau des ungesicherten Fußgängerüberwegs über eine 4-streifige Fahrbahn mit Mittelteiler muss jedoch das Baureferat in Zusammenarbeit mit dem Kreisverwaltungsreferat fällen. Daher wird im weiteren Verfahren eine Stellungnahme dieser Fachdienststellen als Straßenverkehrsbehörde hierzu eingeholt.

Fußgänger gelten als sehr umwegempfindlich, die Umwege wie bestehend über 2 x 130 m bzw. 2 x 260 m nur sehr ungern in Kauf nehmen und daher auch an ungesicherten Stellen die Fahrbahn queren. Eine zusätzliche Überquerung bzw. eine Qualifizierung der bestehenden ungesicherten Öffnung des Mittelteilers in der Heinrich-Wieland-Straße zwischen den Knotenpunkten Krumbad- und St.-Michael-Straße ist in jedem Fall zu befürworten. Der Abstand beträgt derzeit ca. 400 m. Dieser Abstand der Knotenpunkte ist für Fußgänger zu weit und sollte unbedingt verkleinert werden. So werden die Quartiere nördlich und südlich der Heinrich-Wieland-Straße im Sinne einer besseren Nahmobilität enger miteinander verknüpft und sind den neu zu erwartenden Fußgänger- und Radverkehrsströmen besser gewachsen. Zudem sollen motorisierte Individualverkehrswege durch eine bessere fußläufige Erreichbarkeit vermieden werden.

### **2. Präzisierung des Einzelhandelskonzeptes:**

Auch der Bezirksausschuss 14 hält die Schaffung von Einzelhandelsflächen im Rahmen des Neubaus für sinnvoll, um den im Gebiet herrschenden Mangel an Nahversorgung zu beheben. Entsprechende Flächen sind vorzusehen. Allerdings ist die Situierung und Ausgestaltung diese Einzelhandelsflächen abzustimmen mit den Planungen der Stadtwerke München (SWM) für Einzelhandel auf den Flächen des ehemaligen Busbahnhofes Michaelibad (St.-Michael- / Ecke Heinrich-Wieland-Straße)

Die Beteiligung des Bezirksausschuss 14 am vorgesehenen Wettbewerbsverfahren wird ausdrücklich begrüßt.

#### **Stellungnahme:**

Wie bereits in der Stellungnahme zum Bezirksausschuss 16 unter Punkt 5. beschrieben, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit keine genaue Kenntnis von den Planungsabsichten der SWM, wird diese aber zeitnah abfragen und mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet Haldenseestraße abstimmen.

Mit den derzeit geplanten Größenordnungen können sich die beide Standorte ergänzen und zusammen ein attraktives Nahbereichszentrum bilden. Aussagen zur Bebauung des ehemaligen Busbahnhofs können erst anhand von konkreten Planungen getroffen werden.



Die Bezirksausschüsse des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach und des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, 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 12.03.2015, M 1:5000, schwarz umrandete Gebiet Haldenseestraße (beidseits), Bad-Schachener-Straße (südlich), Hechtseestraße (nördlich), Echardinger Straße und Krumbadstraße (östlich) ist ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
2. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe E) aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
3. Für das Planungsgebiet wird von der Grundstückseigentümerin in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe B) aufgeführten Bestandsaufnahme sowie der unter Buchstabe E) genannten Eckdaten und Ziele des Wettbewerbs durchgeführt.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin, der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter, der Vorsitzende des Bezirksausschusses 16 als stimmberechtigter Sachpreisrichter sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 16, sowie ein Vertreter bzw. Vertreterin aus dem Bezirksausschuss 14 als sachverständiger Berater bzw. Beraterin vertreten sein sollen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs zu berichten.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit 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/31 V**

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An den Bezirksausschuss 16
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kulturreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/ 34 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/31 T
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/31 V