

Telefon: 233 - 22143
Telefax: 233 - 24224

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Lokalbaukommission
Sonderaufgaben (WAL, UFW)
PLAN-HAIV-03

Wohnbebauung über Parkplätzen

Bauen über Parkplätzen

Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018, eingegangen am 12.03.2018

Überbauung des Reinmarplatzes

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06649 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg vom 16.07.2019

Kindertagesstätte am Reinmarplatz

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06979 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg vom 15.10.2019

Lebensmitteleinzelhandel am Reinmarplatz

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06977 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 - Neuhausen-Nymphenburg vom 15.10.2019

Parkplätze werden zu Wohnungen

Antrag Nr. 14-20 / A 01730 der ALFA vom 22.01.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 17483

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03891 vom 09.03.2018
2. Antrag Nr. 14-20 / B 06649 vom 16.07.2019
3. Antrag Nr. 14-20 / B 06979 vom 15.10.2019
4. Antrag Nr. 14-20 / B 06977 vom 15.10.2019
5. Antrag Nr. 14-20 / A 01730 vom 22.01.2016
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 21 -Pasing Obermenzing vom 13.02.2020
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 17 - Obergiesing-Fasangarten vom 12.02.2020
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 4 - Schwabing-West vom 20.02.2020
9. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 - Schwabing-Freimann vom 05.02.2020

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat vom 29.04.2020

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt. Auf Grund der Corona-Krise hat der Ältestenrat am 13.03.2020 beschlossen, dass alle Ausschusssitzungen bis einschließlich 28.04.2020 entfallen werden.

Gem. § 7 Abs. 2 Satz 2 GeschO übernimmt für die Zeit der Sitzungsferien der Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat die Aufgaben der Vollversammlung und der Senate, ein Ausschlussgrund nach Art. 32 Abs. 4 GO liegt nicht vor.

Die Behandlung dieser Vorlage in der heutigen Sitzung ist notwendig, da die Vorlage dringliche Projekte der Wohnraumschaffung beinhaltet. Die amtierenden Bezirksausschüsse stimmen den Standortvorschlägen zu. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden bzgl. der weiteren Schritte bei den unmittelbar umsetzbaren Standorten eingebunden."

1. Bauen über Parkplätzen

Die Stadtratsmitglieder Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Christian Müller, Herr StR Hans Dieter Kaplan und Herr StR Jens Röver der SPD-Stadtratsfraktion haben am 09.03.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 03891 gestellt (siehe Anlage 1).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 03891 der SPD-Stadtratsfraktion vom 09.03.2018 sowie zu den Anträgen des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 Nr. 14-20 / B 06649 vom 16.07.2019, Nr. 14-20 / B 06979 vom 15.10.2019 und Nr. 14-20 / B 06977 vom 15.10.2019 wie folgt Stellung:
Zum Antrag Nr. 14-20 / A 1730 von ALFA wird unter Punkt B (siehe Seite 17) Stellung genommen.

1. Anlass

Im Antrag wird das Modellvorhaben der GEWOFAG Wohnen GmbH in Holzbauweise auf dem Parkplatz vor dem Wintereingang des Dantebades an der Homerstraße angesprochen. Hier erfolgte eine vorbildliche Nachverdichtung auf einer Parkplatzfläche. Die Bebauung umfasst vier Vollgeschosse in Holzbauweise in Systembauweise auf einem Stelzen-Unterbau aus Stahlbeton. Darunter parken weiterhin Autos.

Errichtet wurden 100 Wohnungen, davon 86 Einzimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 24 m² und 33 m² und 14 Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen mit Flächen zwischen 49 m² und 54 m². Die Freiflächen sind auf einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse untergebracht.

Das modular aufgebaute Gebäude mit vorgefertigten Brettschichtholztafeln für Wände und Decken ermöglichte eine sehr kurze Bauzeit. Der Grundsatzbeschluss zum Sofortprogramm "Wohnen für Alle" sowie der nichtöffentliche Bauträgerauswahlbeschluss erfolgten am 16.03.2016. Nach nur neun Monaten Planungs- und Bauzeit war das Vorhaben bereits vor Weihnachten 2016 weitgehend fertiggestellt. Die Schlüsselübergabe an die Mieterinnen und Mieter für die ersten Wohnungen konnte am 10.01.2017 erfolgen.

Ziel des Antrags ist es, dieses Musterprojekt auf weitere städtische Flächen zu übertragen und damit bestehende Parkplatzflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller bitten das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in ihrem Antrag Nr. 14-20 / A 03891, folgende Parkplatzflächen zur Überbauung in der beschriebenen Modulbauweise zu untersuchen:

1. Reinmarplatz, gegenüber dem Sommereingang zum Dantebad
2. Agnes-Bernauer-Straße, am Westbad
3. P+R-Platz am Westkreuz
4. P+R-Platz Studentenstadt
5. Traubestraße, Parkplatz Ungererbad

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die im Antrag benannten Parkplatzflächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Bebauung mit Wohnungen in der angesprochenen Holzmodulbauweise als Stelzenbau vorab baurechtlich eingeschätzt und städtebaulich untersucht.

Darüber hinaus wurden noch weitere Standorte diesbezüglich sondiert und als grundsätzlich geeignet erachtet:

- Stefan-Zweig-Weg
- St.-Quirin-Platz
- Kölner Platz

Im Wesentlichen lassen sich diese Standorte nach den folgenden drei Untergruppen kategorisieren:

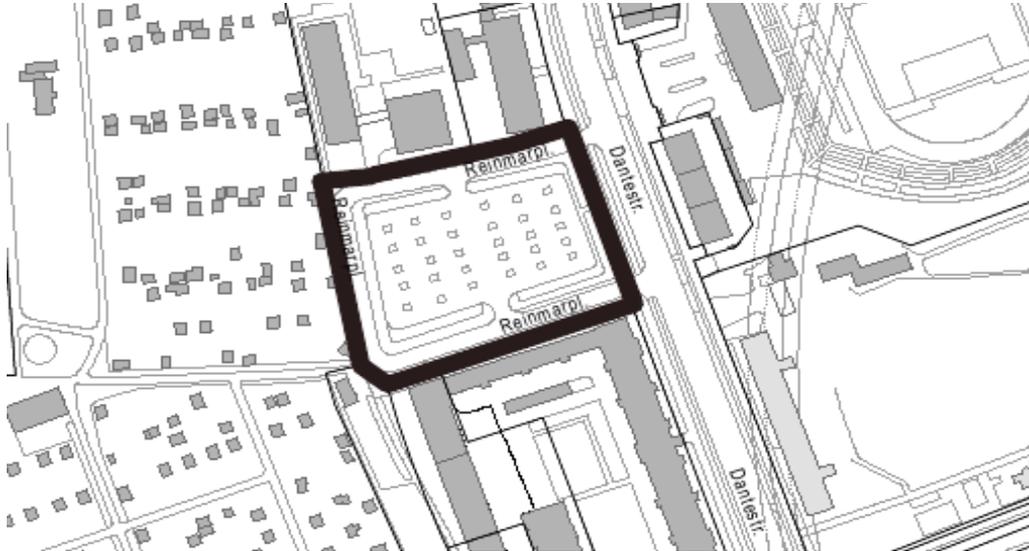
- unmittelbar umsetzbare Standorte (d.h. nach Abklärung über Vorbescheid aller Wahrscheinlichkeit nach ohne Bauleitplanung umsetzbar)
- in Richtung Wohnen/Modulbauweise entwicklungsfähige Standorte
- anderweitig entwickelbare Standorte

2. Unmittelbar umsetzbare Standorte

2.1. Reinmarplatz

Im In-House-Vergabe-Beschluss Nr. 14-20 / V15548 vom 18.07.2019 wurde die Übertragung des Grundstückes am Reinmarplatz an die GEWOFAG Wohnen GmbH beschlossen und die GEWOFAG mit dem Bau eines Stelzenbaus mit ca. 120-130 Wohneinheiten beauftragt. Damit ist der Antrag hinsichtlich Ziffer 1 geschäftsordnungsgemäß bereits behandelt.

Zur Vollständigkeit wird hier der Standort nochmals mit dargestellt:



© Landeshauptstadt München / Kommunalreferat

Lage und Bestandssituation:

Das städtische Grundstück liegt im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg und wird derzeit als öffentlich nutzbare unbewirtschaftete Parkplatzfläche überwiegend von Dauerparkern und Fernpendlern genutzt. Im Norden und Süden des Grundstücks schließt eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung an. Östlich des Parkplatzes befinden sich die großen Freiflächen des Dantebades und eine Sportanlage. Im Westen liegt eine Kleingartenanlage. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straßen um den Reinmarplatz.

Planungsrechtliche Bewertung:

Im Vorbescheid wurde eine fünfgeschossige Bebauung (EG +4) auf Stelzen mit Parkflächen im Erdgeschoss und Freiflächen auf gemeinsam genutzten Dachflächen grundsätzlich für zulässig erachtet.

Das Wohnbauvorhaben auf dem Reinmarplatz soll grundsätzlich nach dem gleichen baulichen Konzept der Parkplatzüberbauung am Dantebad umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere technische Merkmale wie die Grundriss- und Fassadengestaltung und die Konstruktion des Baukörpers als Stelzenbau.

So werden auf einem Betontisch, der über den Parkplätzen auf Stützen steht, Wohneinheiten in einem fünfgeschossigen Baukörper (EG + 4) gestapelt. Die Wohneinheiten werden durch einen Laubengang erschlossen, der zugleich als Erschließungs- und Kommunikationsraum dienen soll. Die Freiräume werden auf den gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen nachgewiesen. Durch die Übertragung des baulichen Konzeptes des Pilotvorhabens an der Homerstraße auf den Reinmarplatz können Synergieeffekte erzielt, Projektabläufe optimiert und Bauzeiten sowie Baukosten noch effizienter gestaltet werden.

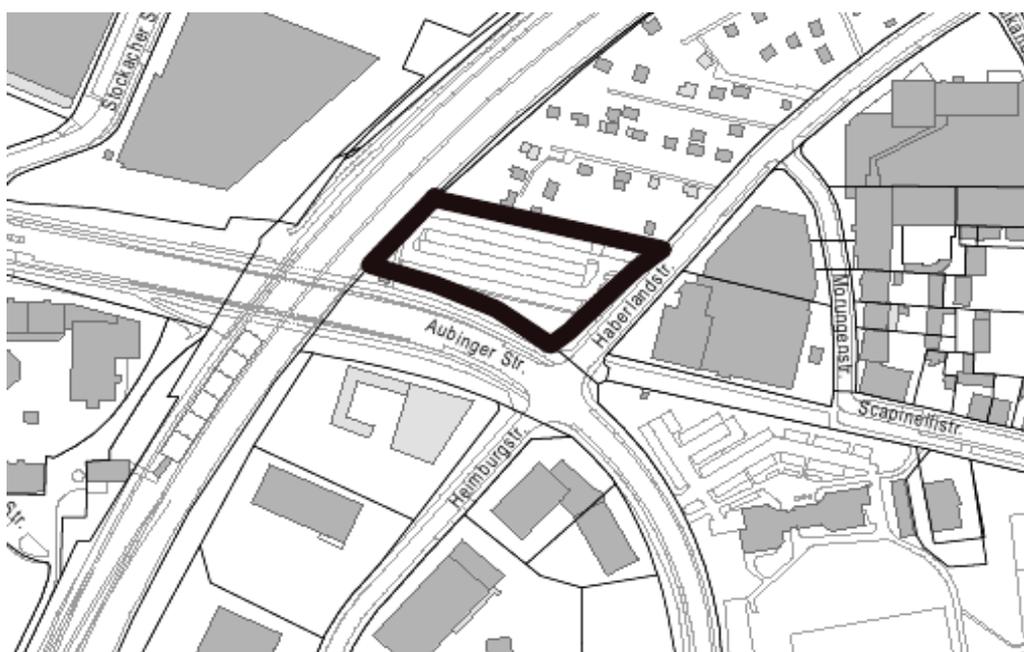
Vor diesem Hintergrund war die vom BA 9 in den Anträgen Nummer 14-20 / B 06649 und Nummer 14-20 / B 06979 geforderte Integration einer KITA nicht realisierbar. Durch die Aufständigung über dem Parkplatz fehlt die erforderliche erdgeschossige Freifläche, darüber hinaus würde eine kombinierte Nutzung die Projektrealisierung verlangsamen und sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit auswirken. Um den durch das Vorhaben ausgelösten KITA-Bedarf sowie den Umgebungsbedarf zu decken, werden aktuell in der TF Ausbauoffensive KITA geeignete Flächen in der Umgebung gesucht.

Auch der im Antrag Nummer 14-20 / B 06977 vom BA 9 geforderte Einzelhandels-Vollsortimenter ist aus den bereits genannten Gründen der notwendigen Umplanung und damit verbundenen nicht kalkulierbaren Baukostensteigerung sowie erheblichen Verzögerungen in der Baufertigstellung nicht realisierbar.

Die GEWOFAG, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie weitere beteiligte Referate klären aktuell die Details zur Straßengestaltung, Anfahrbarkeit und Gestaltung und Betrieb der Stellplätze ab. Dabei wird insbesondere versucht, die Wohnqualität im Blockinneren durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Reduzierung der Stellplätze auf ein absolut erforderliches Minimum, Anordnung der öffentlichen und privaten Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen zu erhalten. Der im BA-Antrag geforderte komplette Entfall der Stellplätze im Blockinneren ist aufgrund der Verbindungen bzgl. Stellplätze für das Dantebad und -stadion nicht möglich.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 9 Neuhausen-Nymphenburg: Der Bezirksausschuss 9 hat mit Schreiben vom 12.02.2020 der Beschlussvorlage zugestimmt.

2.2. P+R-Anlage am Westkreuz



Lage und Bestandssituation:

Die Parkplatzfläche im städtischen Eigentum mit einer Größe von rund 0,4 ha liegt unmittelbar am S-Bahnhof Westkreuz und wird als P+R-Anlage mit rund 130 Stellplätzen genutzt. Im Norden des heterogenen Umfelds, weitgehend ohne Wohnprägung, schließt eine Kleingartenanlage an. Östlich folgen Gewerbenutzungen mit bis zu sechs Vollgeschossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Aubinger Straße liegt die neue Polizeidienststelle. Westlich des Planungsgebiets befinden sich die Bahnlinie München-Garmisch und gewerbliche Nutzungen. Die Höhenentwicklung von großmaßstäblichem Wohnungsbau westlich der Bahnlinie weist fünf bis acht Vollgeschosse auf.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Für den Bereich gilt der qualifizierte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 770, der Stellplätze für die Bezirkssportanlage festsetzt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung einen „Öffentlichen Parkplatz“ dar, entlang der Bahntrasse überlagert von der Darstellung einer übergeordneten Grünbeziehung.

Die vertraglichen Regelungen der Landeshauptstadt München mit der P+R GmbH für die Nutzung der Fläche sind zu prüfen und ggf. anzupassen.

Erstbewertung:

Eine erste Prüfung des Standortes ergab, dass an diesem Standort auch mit Integration der bestehenden P+R Nutzung eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung ähnlich der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad umsetzbar wäre.

Die geplante U-Bahn-Verlängerung von Pasing über das Westkreuz nach Freiam ist im Weiteren zu berücksichtigen. Auf Grund der nahen Bahnlinie ergeben sich erhöhte Aufwendungen für Schall- und Erschütterungsschutz. Wegen der voraussichtlichen Laubengangerschließung ist zudem zu prüfen, ob die Lärmimmissionen eine Wohnnutzung zulassen, da aufgrund des Grundstückszuschnitts keine schallabgewandte Seite für die Orientierung der Aufenthalts- und Schlafräume vorhanden ist. Sofern eine Wohnnutzung ausschließlich mit Hilfe einer kontrollierten Wohnraumbelüftung zulässig wäre, wird eine wirtschaftliche Umsetzung in Holzmodulbauweise deutlich erschwert.

Städtebaulich vorteilhaft für die Entwicklung als Wohnstandorte wäre der nahe S-Bahn-Haltepunkt, die gut erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten am Westkreuz sowie die Möglichkeit, die beiden bislang städtebaulich stark getrennten Seiten der Bahnlinie durch zusätzliche Nutzungen miteinander zu verbinden.

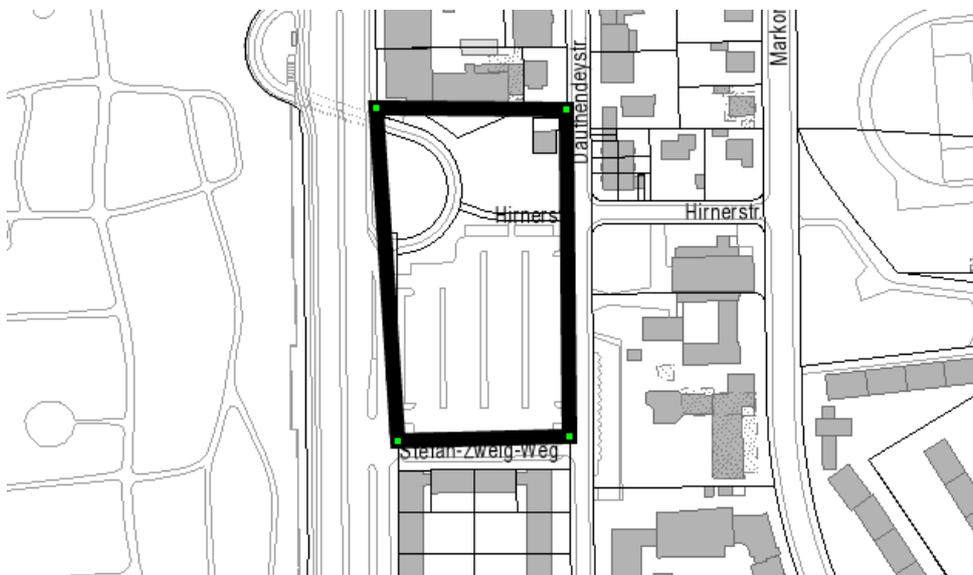
Nach Abklärung mit der P+R GmbH könnte für diesen Standort die Zulässigkeit eines Stelzenbaus im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens durch eine städtische Wohnungsbau-gesellschaft abgefragt werden. Ergeben sich dabei unüberwindbare Hindernisse, könnte die Entwicklung des Grundstücks über die notwendigen Bauleitplanverfahren weitergeführt werden.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing:

Der Bezirksausschuss 21 hat sich mit Schreiben vom 13.02.2020 zur Beschlussvorlage geäußert und der Erstbewertung des Standortes Am Westkreuz zugestimmt. Er fordert jedoch, dass die Erteilung von Baurecht nicht die Existenz der Kleingärten bedrohen dürfe (siehe Anlage 6).

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung würde sich eine mögliche Bebauung auf die städtische Fläche, auf der sich aktuell der Parkplatz befindet, beschränken und somit die Kleingärten unberührt lassen

2.3. Stefan-Zweig-Weg



© Landeshauptstadt München / Kommunalreferat

Lage und Bestandssituation:

Die Parkplatzfläche im städtischen Eigentum liegt direkt an der Fürstenrieder Str. zwischen dem Waldfriedhof und einer Bezirkssportanlage. Sie wird derzeit als Parkplatz für den Waldfriedhof sowie von Anwohnern und Pendlern genutzt. Eine Parkraumbewirtschaftung findet nicht statt. Im Norden und Süden überwiegt Blockrandbebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen, im Osten eher kleinteilige Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Kirche. Die westliche Parkplatzfläche wird Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Trambahnwendeschleife für die Westtangente.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 343 setzt Straßenverkehrsfläche sowie im nördlichen Bereich ein Mischgebiet fest. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich einen „Öffentlichen Parkplatz“ dar.

Erstbewertung:

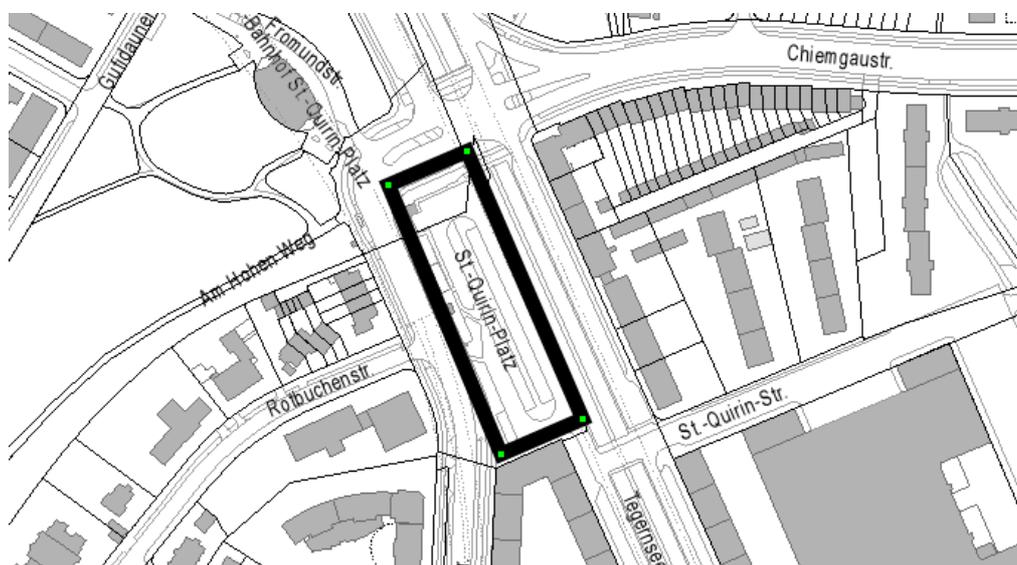
Die Prüfung ergab, dass an diesem Standort entlang der Dauthendeystraße eine 4-5-geschossige Wohnbebauung analog der Überbauung der Parkplatzes am Dantebad umsetzbar wäre, auch wenn hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Trambahn-Westtangente ggf. Anpassungen bzgl. Schall- und Erschütterungsschutz zu treffen sind. In Abstimmung mit der GEWOFAG wurden bereits erste planerische Überlegungen angestellt. Eine Abklärung der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan über Vorbescheid wird empfohlen;

definitive Aussagen zur Machbarkeit können allerdings erst nach Beendigung des Planfeststellungsverfahrens, was für die erste Jahreshälfte 2021 erwartet wird, getroffen werden, um dieses nicht zu behindern.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 7 Sendling-Westpark:

Der Bezirksausschuss 7 hat mit Schreiben vom 20.02.2020 der Beschlussvorlage zugestimmt.

2.4. St.-Quirin-Platz



© Landeshauptstadt München / Kommunalreferat

Lage und Bestandssituation:

Die städtische Fläche westlich des noch offenen Mc-Graw-Grabens wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt, aufgrund der Lage und der direkten Anbindung an die U-Bahn-Linie U1 wohl hauptsächlich zu P+R-Zwecken. Direkt westlich schließt sich eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschosse an, weiter südlich befinden sich großmaßstäblichere Strukturen mit bis zu fünf Geschossen.

Das mögliche Baufeld für ein Wohnbauvorhaben wird durch freizuhaltende Leitungsschutzzonen, die Stützwand des Mc-Graw-Grabens sowie des U-Bahn-Bauwerks mit -Ausgang eingeschränkt. Zudem sind die hohe Lärmbelastung sowie die schlechte Luftqualität zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 824 setzt öffentliche Verkehrsfläche fest, die Fläche ist auch als Verkehrsfläche gewidmet. Der St.-Quirin-Platz liegt im Umgriff der Sanierungsgebiets „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“, sowie im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1807. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan überwiegend eine Allgemeine Grünfläche sowie eine örtliche Hauptverkehrsstraße, die mit einer örtlichen Grünverbindung überlagert ist, dar.

Erstbewertung:

Die Eignung des St.-Quirin-Platzes für Wohnbebauung analog der Parkplatzüberbauung am Dantebad durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft wurde in der Vergangenheit intensiv geprüft. Ein positives Vorbescheidsverfahren zur Abklärung der baurechtlich erforderlichen Befreiungen vorausgesetzt, könnte hier ggf. eine Lösung ohne Bauleitplanung umgesetzt werden. Aufgrund der vorstehenden Rahmenbedingungen wie die entlang des Grundstücks verlaufende U-Bahn, den querenden Kanalanlagen, dem benachbarten Mc-Graw-Graben und der Lärmsituation wird eine Umsetzung auf jeden Fall sehr zeit- und kostenintensiv ausfallen, weshalb der Standort von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Realisierung eines Projektes im Programm „Wohnen für Alle“ in der Vergangenheit nicht weiterverfolgt wurde.

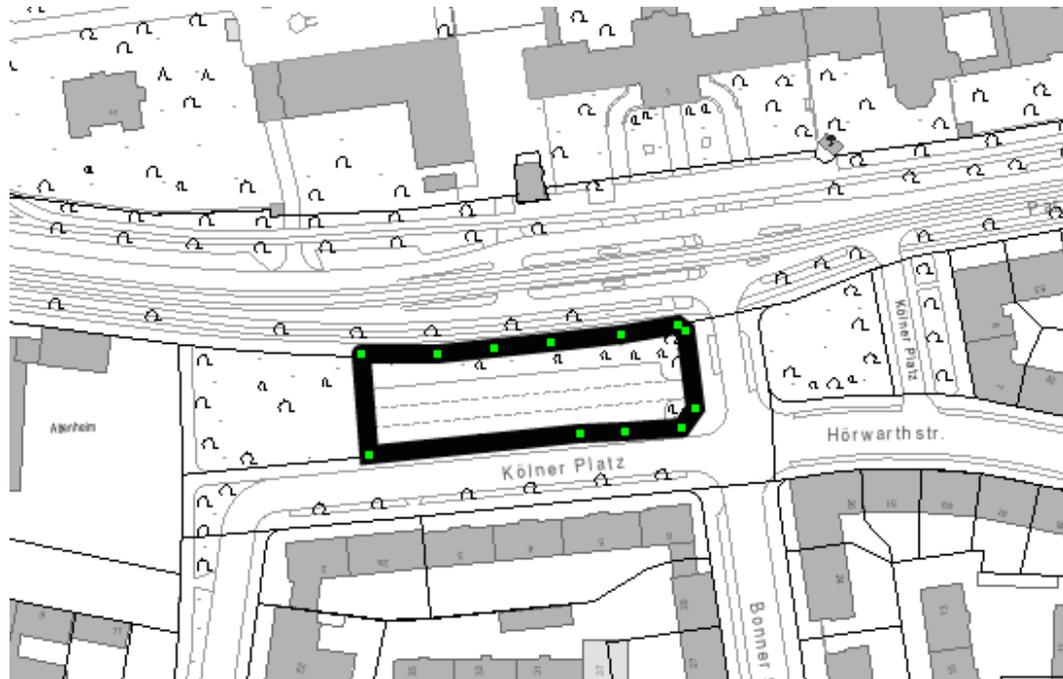
Aus dem genossenschaftlichen Bereich gibt es aber nachdrückliches Interesse an einer Entwicklung dieser Fläche. Sollte von dieser Seite ein tragfähiges Entwicklungskonzept vorgelegt werden, könnte eine entsprechende Wohnbebauung auf diese Weise entwickelt werden.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 Obergiesing-Fasangarten:

Der Bezirksausschuss 17 hat sich mit Schreiben vom 12.02.2020 zu der Beschlussvorlage geäußert. Er befürwortet die Planungen und unterstützt insbesondere das Genossenschaftsmodell (siehe Anlage 7).

Auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet diese Lösung und unterstützt die Realisierung.

2.5. Kölner Platz



© Landeshauptstadt München / Kommunalreferat

Lage und Bestandssituation:

Die Parkplatzfläche, die als Parklizenzbereich bewirtschaftet wird, befindet sich im städtischen Eigentum. Die Parkplätze werden tagsüber von Besuchern des Klinikums, nachts überwiegend von der Anwohnerschaft genutzt. Direkt gegenüber an der Parzivalstraße liegt das Klinikum Schwabing, dessen denkmalgeschützter Eingangsbau sich maximal auf die Einmündung der Bonner Straße bezieht. Westlich des Parkplatzes befindet sich ein Spielplatz, dahinter das bis zu 6-geschossige Damenstift, südlich 5-geschossige Wohnbebauung und östlich, nach einer kleinen Grünfläche ebenfalls 4-geschossige Wohnbebauung.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bereich beurteilt sich nach §34 BauGB, Innenbereich und ist größtenteils Straßenverkehrsfläche, im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich des Kölner Platzes befinden sich öffentliche Grünflächen.

Der Flächennutzungsplan stellt insgesamt, auch für die Stellplatzfläche eine Allgemeine Grünfläche dar.

Erstbewertung:

Die Prüfung ergab, dass hier eine Wohnbebauung mit 4 – 5 Geschossen städtebaulich vertretbar wäre. Im Vorbescheidsverfahren muss neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch geklärt werden, inwieweit die Baumkulisse in ihrer Gesamtheit erhalten werden kann. Bei einer deutlich geringeren Gebäudetiefe als beim Modellprojekt Homerstraße könnte die nördliche Baumreihe vollständig, die südliche Baumreihe zumindest teilweise erhalten bleiben.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 4 Schwabing-West:

Mit Schreiben vom 20.02.2020 hat sich der Bezirksausschuss 4 zur Beschlussvorlage geäußert und der weiteren Planung für die Errichtung eines Wohngebäudes in Holz-Modulbauweise über dem Parkplatz am Kölner Platz grundsätzlich zugestimmt. Als Voraussetzung hierfür wird jedoch ein möglichst großer Erhalt des Baumbestandes gesehen. So könne bei einer deutlich geringeren Gebäudetiefe als beim Modellprojekt an der Homerstraße die nördliche Baumreihe vollständig, die südliche zumindest teilweise erhalten werden (siehe Anlage 8).

Der BA bittet um eine enge Einbindung in den weiteren Planungsprozess und um einen zeitnahen Ortstermin.

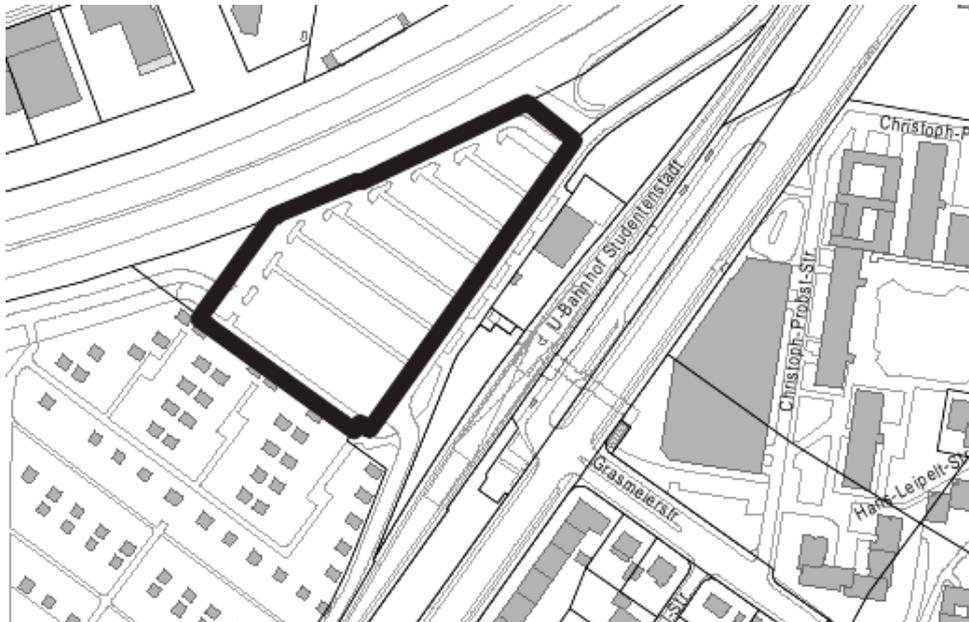
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird diese Bitte im Zuge der weiteren Konkretisierung des Projekts aufgreifen.

3. Entwicklungsfähige Standorte (Richtung Wohnen)

Für die nachfolgenden Standorte sind unter dem Aspekt der Neuschaffung von Baurecht Bebauungsplanaufstellungen oder Bebauungsplanänderungen erforderlich, um hier Wohnbaurechte zu generieren. Der hierfür notwendige Zeitbedarf für die Bauleitplanverfahren ist zu berücksichtigen. Eine Verkürzung der Verfahrensdauer durch die Anwendung von beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erscheint grundsätzlich möglich und muss je Standort geprüft werden.

Im Rahmen der Überplanung der nachfolgenden Standorte besteht die Chance, weitere städtebauliche Zielsetzungen umzusetzen und die Ausnutzung der Standorte zu erhöhen.

3.1. P+R-Anlage an der Studentenstadt



© Landeshauptstadt München / Kommunalreferat

Lage und Bestandssituation:

Die P+R Anlage mit 405 Stellplätzen an der Studentenstadt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann ist im Eigentum der Stadtwerke München (SWM). Der Standort wird geprägt durch die exponierte Lage am nördlichen Stadteingang von München. Unmittelbar westlich und nördlich verläuft die Bundesautobahn A 9 (BAB A 9) München-Nürnberg. Östlich schließt unmittelbar der U-Bahnhof Studentenstadt an, gefolgt von markanten, profilüberragenden Gebäuden der Studentenstadt mit bis zu zwölf Vollgeschossen. Südlich folgen Grünanlagen mit dem jüdischen Friedhof und einer Kleingartenanlage.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bereich beurteilt sich nach nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Untersuchungsgebiet als „Öffentlichen Parkplatz“ sowie einer Örtlichen Grünverbindung entlang der südwestlichen Grenze dar. Zur BAB A 9 ist eine 40 m tiefe Anbauverbotszone in der Planung zu berücksichtigen.

Die vertraglichen Regelungen der Landeshauptstadt München mit der P+R GmbH für die Nutzung der Fläche sind zu prüfen.

Erstbewertung:

Der Standort eignet sich aufgrund der guten Lage am nördlichen Stadteingang mit leistungsfähigem ÖPNV-Anschluss für eine hohe Ausnutzung des Grundstücks. Auf Grund der hohen Lagegunst sollte geprüft werden, ob nicht die gesamte Fläche in einem

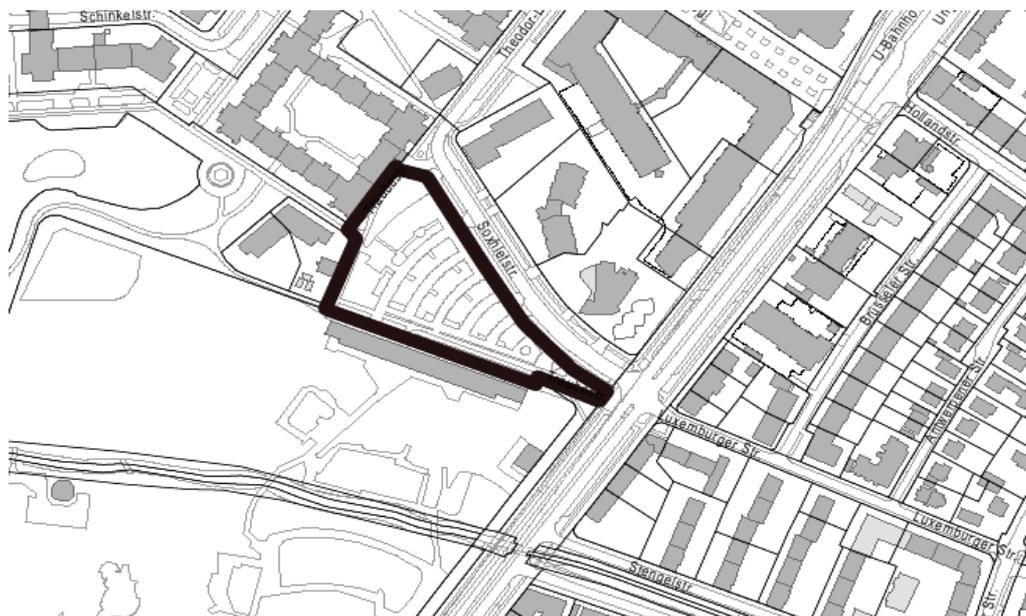
größeren Kontext überplant werden kann. Eine Bebauung nach dem Vorbild der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad ist kurzfristig nicht möglich, jedoch erscheint auch hier eine Überplanung mit einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren möglich. Nach Auskunft der P+R GmbH ist die Anlage sehr gut ausgelastet. Eine Kapazitätserweiterung wird angestrebt. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Busbahnhofs in Prüfung. Diese Nutzungsüberlegungen sowie weitere verkehrliche Belange, insbesondere mögliche Flächenerfordernisse für einen Seilbahn-Haltepunkt sind in die weiteren Planungen zu integrieren. Nach ersten Planungsüberlegungen erscheint eine Kopie des Modulbaus nach dem Vorbild Dantebad aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die Autobahn, die U-Bahn in Hochlage und die Ungerer Straße hier nicht zielführend. Im Rahmen der Bauleitplanung muss geprüft werden, ob und wo ein Wohnanteil realisiert werden kann und inwieweit ein Konzept wie am Dantebad hier weiterverfolgt werden kann.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann:

Der Bezirksausschuss 12 hat mit Schreiben vom 05.02.2020 zur Beschlussvorlage Stellung genommen. Er befürwortet eine Überbauung des Parkplatzes. Bedarf, Situierung und Größe der Parkierungsflächen sowie die problematische Parkplatz-Zufahrt aus nördlicher Richtung sollten jedoch kritisch hinterfragt bzw. geprüft und optimiert werden. Des Weiteren regt der BA an, die Richtung Frankfurter Ring vorgelagerten Grünflächen mit in die Überlegungen einzubeziehen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es sollte eine mehrgeschossige Bebauung analog der Gebäude in der Studentenstadt verfolgt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird diese Aspekte bei den bauleitplanerischen Untersuchungen berücksichtigen.

3.2. Traubestraße, Parkplatz am Ungererbad



Lage und Bestandssituation:

Der zentral gelegene und baumbestandene Standort im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann wird als Parkplatz für das Ungererbad sowie für Kita und Jugendfreizeitstätte genutzt. Das Planungsumfeld ist geprägt durch die 4-geschossige Blockrandbebauung der Siedlung „Berliner Straße“ im Westen, von punktförmigen Solitärbauten mit bis zu 14 Vollgeschossen aus den 1970er Jahren und den baumbestandenen Grünflächen des Ungererbades im Süden. Im Westen des Parkplatzes liegt eine Kindertagesstätte und Jugendfreizeitstätte. Die Fläche ist im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Dem Parkplatzstandort für das Ungererbad liegt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 783 b zugrunde. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Grünfläche/Parkplatz mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Ungererbad“ und „Stellplätze Kiga/Freizeitheim“ fest. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für die Fläche einen „Öffentlichen Parkplatz“ dar.

Erstbewertung:

Aus dem bestehenden, baulich abgeschlossenen städtebaulichen Gefüge, dem gewichtigen Baumbestand, der wichtigen Wegebeziehung, dem Lärmschutz und der Einsehbarkeit des Ungererbades ergeben sich hohe Anforderungen an eine Konzeptentwicklung. Eine bauliche Erweiterung am Standort bedarf einer sensiblen Abwägung der spezifischen Qualitäten des Ortes.

Die Parkplatznutzung lässt sich grundsätzlich in eine künftige Bebauung integrieren, allerdings erscheint eine Kopie der Bebauung am Parkplatz des Dantebades hier nicht zielführend. Eine dem Ort angemessene, sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung dieser Bauform ist nur auf der Grundlage einer Variantenuntersuchung und eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens umsetzbar. Daher ist dieser Standort, im Gegensatz zu den anderen genannten Standorten, als nachrangig anzusehen.

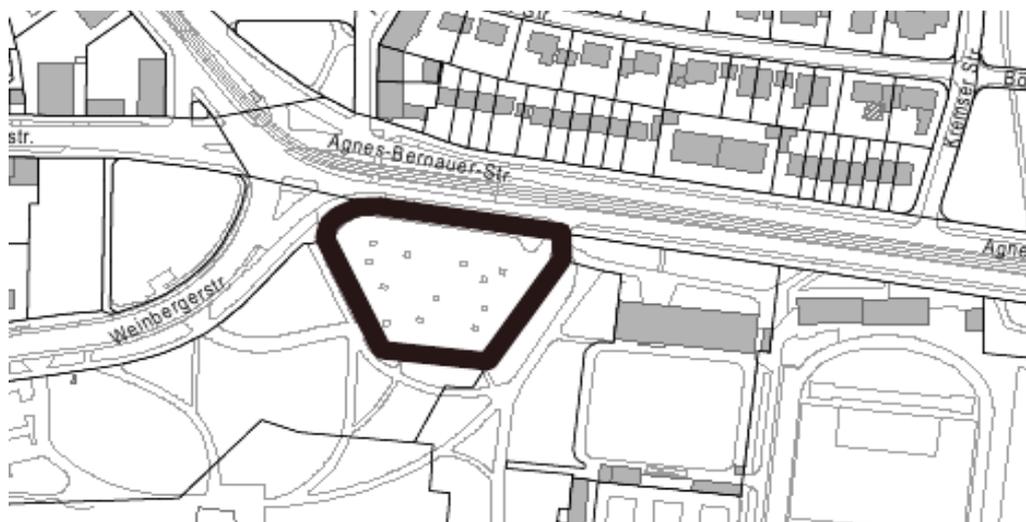
Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann:

Der Bezirksausschuss 12 hat sich mit Schreiben vom 05.02.2020 zur Beschlussvorlage Stellung geäußert, und will über eine mögliche Be- bzw. Überbauung des Parkplatzes am Ungererbad ggf. zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal nachdenken (siehe Anlage 9).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird den Bezirksausschuss zu gegebener Zeit wieder einbinden, falls für diesen Standort weitere Planungsschritte eingeleitet werden.

4. Anderweitig entwickelbare Standorte

4.1. Agnes-Bernauer-Straße am Westbad



© Landeshauptstadt München / Kommunalreferat

Lage und Bestandssituation:

Die Parkplatzfläche im städtischen Eigentum liegt im Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing in exponierter Lage am Kreuzungsbereich Am Knie / Agnes-Bernauer-Straße und Weinbergerstraße. Der Standort südlich der Agnes-Bernauer-Straße mit einer Größe von rund 1,1 ha wird derzeit als Parkplatz für das Westbad genutzt und liegt unmittelbar an einem Haltepunkt der Trambahnlinie 19.

In der Nachbarschaft liegt ein 12-geschossiges Gebäude, im weiteren Umfeld überwiegt eine kleinteilige Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen sowie Schul-, Sport- und Freizeitanlagen.

Am Standort ist ein Haltepunkt der Verlängerung der U5 nach Westen zum Pasinger Bahnhof in Vorplanung. Die Auswirkungen auf das Vorhaben sind im Detail zu prüfen.

Da im Sommer erhebliche Immissionen durch das Freibad Westbad und ganzjährig aus dem Eis- und Funsportzentrum West zu erwarten sind, müssen ggf. an diesen Fassaden-seiten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden, um Immissionswerte nach der 18. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und eine eventuelle Einschränkung der Nutzungen zu vermeiden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bereich beurteilt sich nach § 35 BauGB, Außenbereich. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt hier eine Allgemeine Grünfläche dar. Die Fläche liegt am Rande eines Regionalen Grünzugs. Neues Baurecht könnte an diesem Standort über die notwendigen Bauleitplanverfahren geschaffen werden.

Erstbewertung:

Mit einer Bebauung nach dem Vorbild der Überbauung des Parkplatzes am Dantebad ließe sich eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit rund vier Vollgeschossen umsetzen.

Allerdings ergeben sich auf Grund der nahen Trambahnlinie und den Freisportanlagen erhöhte Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz, die nur mit hohem technischen und finanziellen Aufwand mit einer Wohnnutzung in Einklang zu bringen sind. Außerdem haben in unmittelbarer Nähe ansässige Sportvereine bereits Erweiterungsabsichten bekundet. Daher schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, diesen Standort in laufende Untersuchungen zu künftigen Flächen für zusätzliche Sportinfrastruktur aufzunehmen. Hierbei sind auch die vorhandenen Fernwärme- und Stromleitungen und die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens zur Verlängerung der U-Bahnlinie 5 zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 21 Pasing-Obermenzing: Der Bezirksausschuss 21 hat mit Schreiben vom 13.02.2012 der Erstbewertung zugestimmt.

2. Parkplätze werden zu Wohnungen

Die Stadtratsfraktion ALFA hat am 22.01.2016 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 01730 gestellt.

Mit dem Antrag wurde die Stadtverwaltung gebeten zu prüfen, wo und wie städtische Parkplätze vor den städtischen Freibädern in Wohnraum umgewandelt werden können und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Einer mit Schreiben vom 30.05.2017 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrags Nr. 14-20 / A 01730 wurde nicht widersprochen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 01730 der ALFA-Gruppierung vom 22.01.2016 wie folgt Stellung:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat neben den bereits unter Punkt A) untersuchten Parkplatzstandorten vor städtischen Freibädern am Reinmarplatz, gegenüber dem Sommereingang zum Dantebad, am Westbad an der Agnes-Bernauer-Straße und an der Traubestraße vor dem Ungererbad weitere Parkplätze vor städtischen Freibädern untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass sich keine weiteren Parkplätze vor Münchner Freibädern für eine Wohnbebauung eignen. Hierfür liegen unterschiedliche Gründe vor: Die Parkplätze an der Olympiaschwimmhalle oder vor dem Michaelibad dienen nicht nur dem Parken der Badegäste, sondern werden als wichtige Parkmöglichkeiten für die allgemeine Nutzung der Parks (Olympiapark, Ostpark mit Biergarten) in Anspruch genommen. Eine Randbebauung am Hauptzugang des Ostparkes würde aus städtebaulicher Sicht der Grundkonzeption des Ostparkes widersprechen. Auf dem Gelände des Olympiaparks ist zudem der Ensembleschutz zu beachten. Das Bad Forstenrieder Park mit Parkplatz liegt inmitten einer für den Münchner Süden sehr wichtigen Frischluftschneise. Der Parkplatz am Cosima Wellenbad ist einer erheblichen Lärm- und Feinstaubbelastung ausgesetzt und würde sich eher für eine anderweitige Nutzung anbieten.

3. Zusammenfassung

Den Anträgen Nr. 14-20 / A 03891 und Nr. 14-20 / A 01730 wurde insofern entsprochen, indem die in den Anträgen benannten Parkplatzflächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Bebauung mit Wohnungen untersucht wurden. Den Anträgen Nr. 14-20 / B 06649, Nr. 14-20 / B 06979 und Nr. 14-20 / B 06977 konnte aus den unter Punkt 2.1. genannten Gründen nicht entsprochen werden.

Davon wurden gemäß dem Antrag Nr. 14-20 / A 03891 die fünf konkret genannten Standorte zur Bebauung mit Wohnungen in Holzmodulbauweise analog dem Modellvorhaben Dantebad baurechtlich eingeschätzt und städtebaulich untersucht, darüber hinaus wurden noch drei weitere Standorte ergänzt. Bei den Standorten, die weiter verfolgt werden, sind im Rahmen der entsprechenden Verfahren noch weitere Abstimmungen nötig.

Für die Bebauung des Reinmarplatzes wurden die nötigen Beschlüsse bereits im Rahmen der Vorlage 14-20 / V 15548 gefasst. Für die Standorte P+R Anlage am Westkreuz und Kölner Platz soll die planungsrechtliche Zulässigkeit rechtskräftig über einen Vorbescheid durch eine städtische Gesellschaft geklärt werden. Beim Parkplatz am Stefan-Zweig-Weg ist der Abschluss des Planfeststellungsverfahrens abzuwarten, beim St.-Quirin-Platz die Vorsondierung mit den Genossenschaften.

Für den weiteren entwicklungsfähigen Standorte der P+R Anlagen Studentenstadt werden weitere Abstimmungen, insbesondere zur Verkehrsinfrastruktur vorgenommen und die bauleitplanerisch erforderlichen Verfahrensschritte eingeleitet. Die Überbauung des Parkplatzstandortes Traubestraße am Ungererbad wird als nachrangig betrachtet, die Überbauung des Parkplatzes am Westbad an der Agnes-Bernauer-Straße wird im Zusammenhang mit der Flächensuche für Sportinfrastruktur weiterverfolgt.

Die Überlegungen zur Bebauung der weiteren Schwimmbadparkplätze an der Olympiaschwimmhalle, am Cosima Wellenbad, am Michaelibad und am Bad Forstenrieder Park werden nicht weiter verfolgt.

Den beiden Stadtratsanträgen kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 04 - Schwabing West, 07 - Sendling-Westpark, 09 - Neuhausen-Nymphenburg, 12 - Schwabing-Freimann, 17 - Obergiesing-Fasangarten und 21 - Pasing-Obermenzing, wurden gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und haben der Vorlage zugestimmt. Auf die Anmerkungen der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 04, 12, 17 und 21 wurde bei den jeweiligen Standorten eingegangen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Zöller, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement) ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Die Beschlussvorlage wurde mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG abgestimmt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die in dem Antrag Nr. 14-20 / A 03891 vom 09.03.2018 gemäß der Ziffern 2 bis 5 benannten Parkplatzflächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Bebauung mit Wohnungen in Holzmodulbauweise in Anlehnung an das Modellvorhaben Dantebad baurechtlich eingeschätzt und städtebaulich untersucht wurden.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für die kurzfristig bebaubaren Standorte P+R-Anlage am Westkreuz und Kölner Platz gemeinsam mit einer der städtischen Wohnungsbaugesellschaften das zulässige Baurecht über einen Vorbescheid zu klären und insbesondere beim Westkreuz auch die Wirtschaftlichkeit in Zusammenhang mit den Lärmschutzanforderungen zu prüfen.
3. Vom Vortrag der Referentin zu Punkt 2.3. Stefan-Zweig-Weg wird Kenntnis genommen, wonach hier das Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens abzuwarten ist.
4. Vom Vortrag der Referentin zu Punkt 2.4. St.-Quirin-Platz wird Kenntnis genommen, wonach hier das Ergebnis der Vorsondierungen mit den Genossenschaften abzuwarten ist.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für den weiteren entwicklungsfähigen Standort der P+R Anlagen an der Studentenstadt die bauleitplanerisch erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.
6. Die Überlegungen zur Überbauung des Parkplatzstandortes Traubestraße am Ungererbad sind, wie unter Punkt A) Ziffer 3.4 des Vortrags ausgeführt, als nachrangig anzusehen.
7. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach die Bebauung der weiteren Schwimmbadparkplätze wie unter Punkt B) ausgeführt, hier als nicht möglich erachtet wird.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03891 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Bettina Messinger, Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Hans Dieter Kaplan und Herrn StR Jens Röver vom 09.03.2018 ist hinsichtlich der Ziffern 2 bis 5 damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01730 der ALFA vom 22.01.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / B 06649 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 vom 16.07.2019 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.

11. Der Antrag Nr. 14-20 / B 06979 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 vom 15.10.2019 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / B 06977 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9 vom 16.07.2019 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 GO behandelt.
13. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III. mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An die Bezirksausschüsse 04, 07, 09, 12, 17 und 21
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/03
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3