

Quelle: Landeshauptstadt München

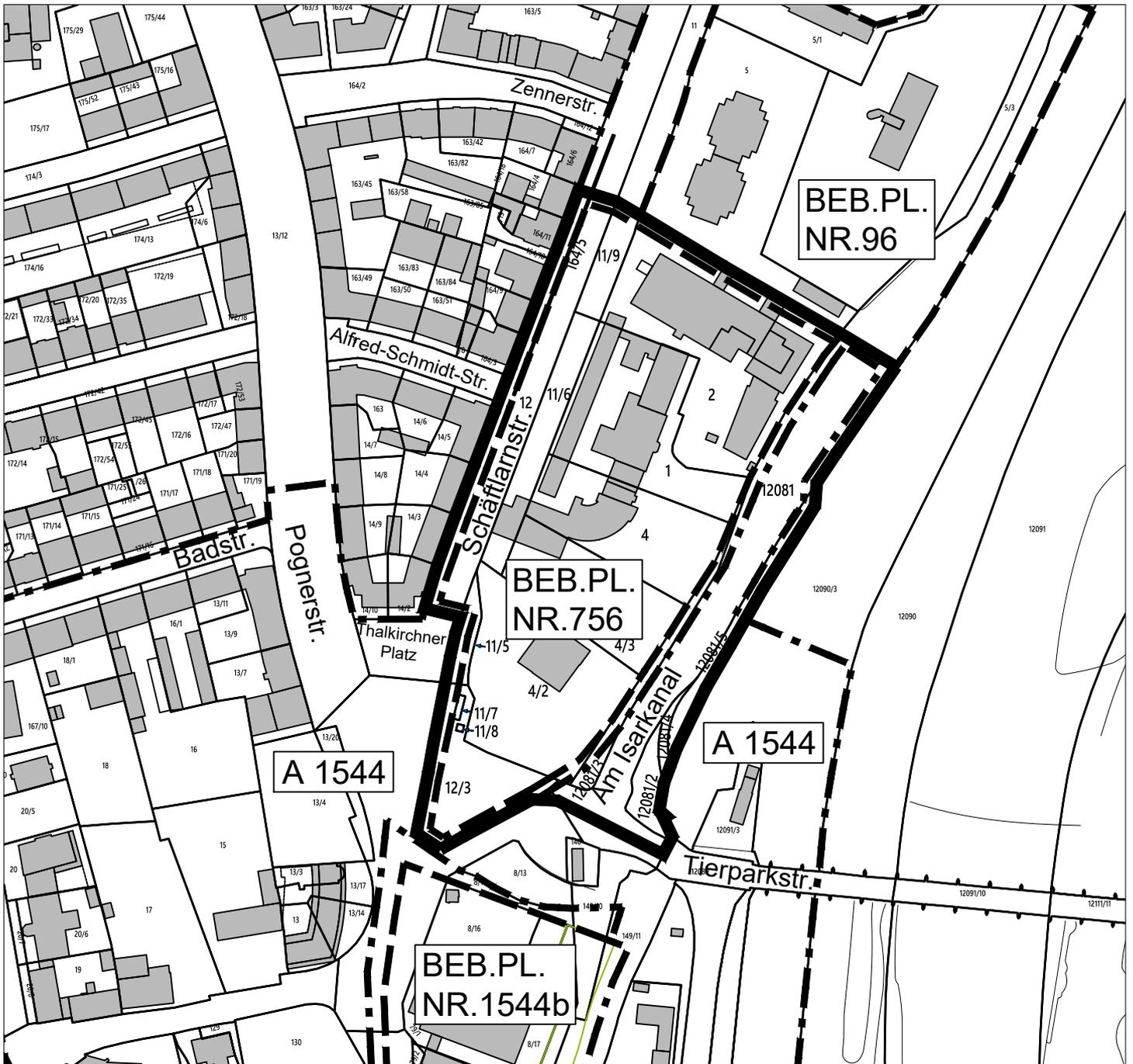
BEZIRKSÜBERSICHT



1:50000



LAGE DES BEB.PL.



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH
DES BEBAUUNGSPLANES
GEMÄSS BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER
BEBAUUNGSPLÄNE

RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

MIT GRÜNORDNUNG Nr. 2182

BEREICH:

AM ISARKANAL (WESTLICH)

TIERPARKSTR. (NÖRDLICH)

SCHÄFTLARNSTR. (ÖSTLICH)

(ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 756)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

REFERAT FÜR STADTPLANUNG

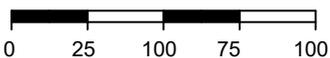
UND BAUORDNUNG HA II/33P

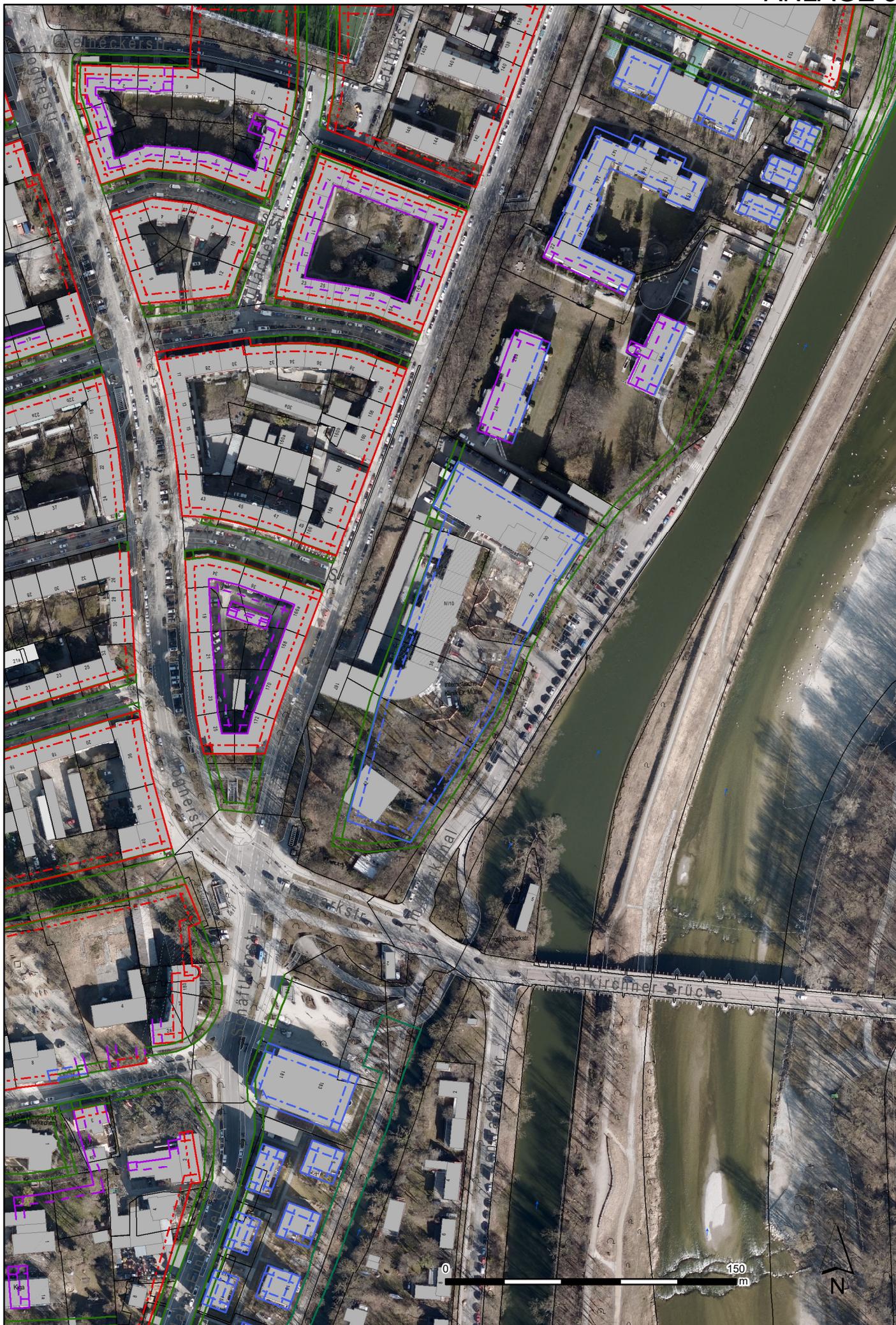
AM

09.11.2021



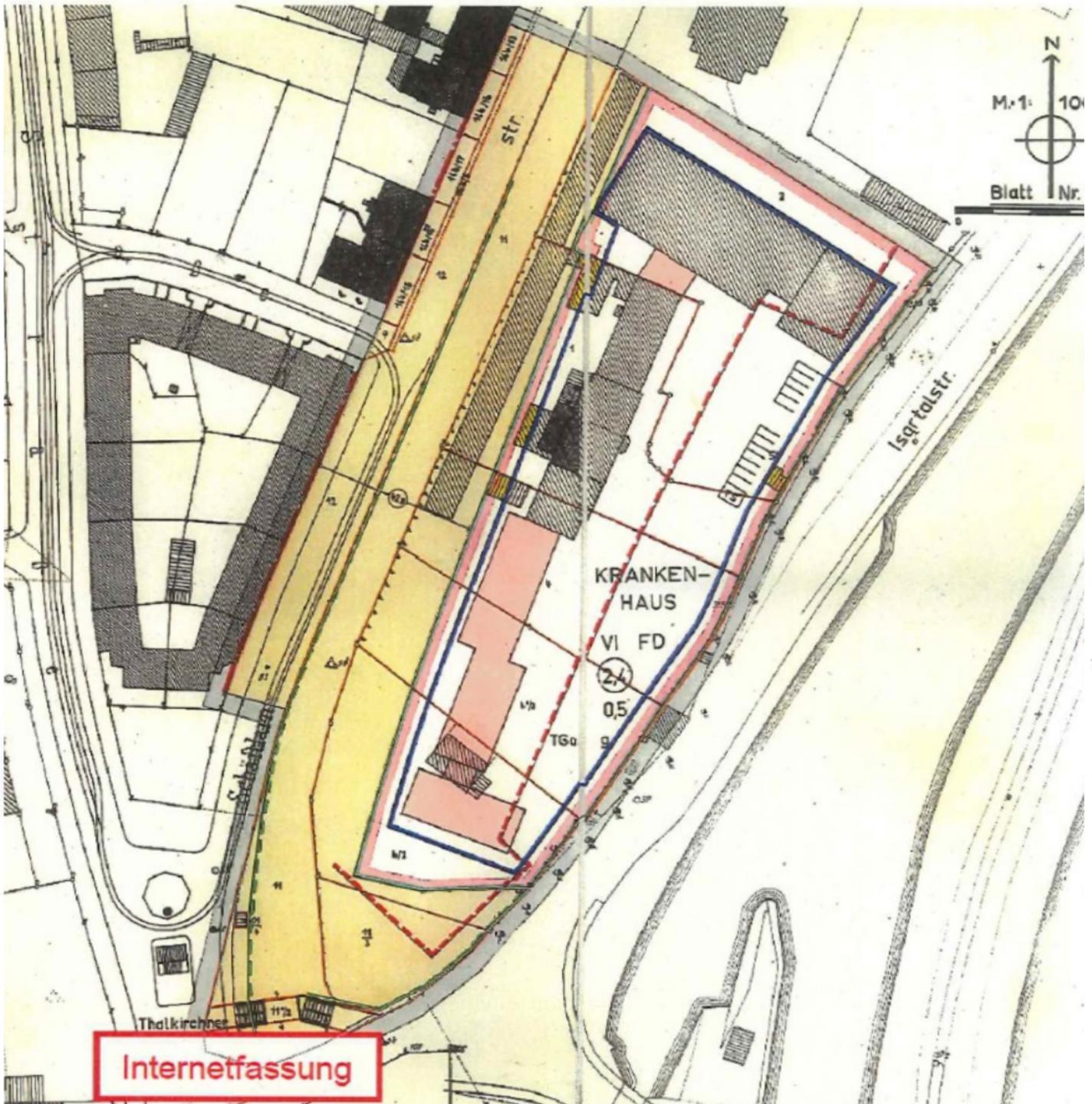
1:2500





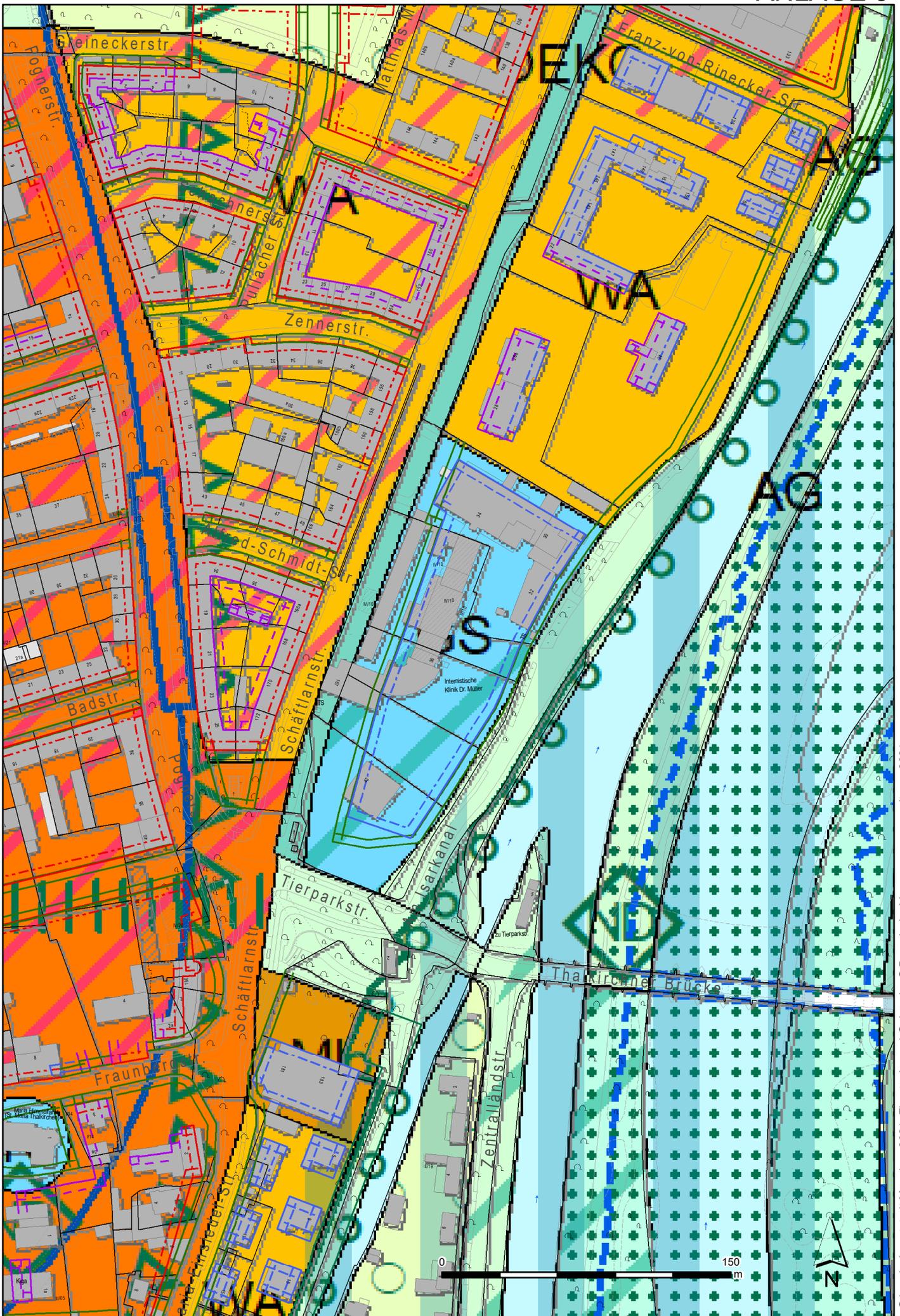
Luftbild mit festgesetzten Baulinien (1:2.500)

ANLAGE 4



Quelle: Landeshauptstadt München

Bebauungsplan Nr. 756



Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (1:2.500)



Städtebauliche Übersicht in der Isonometrie

Quelle Darstellung: pan m roman leonhartsberger, ORT Group



Orientierung der Funktionen
Alle Darstellungen ohne Maßstab.

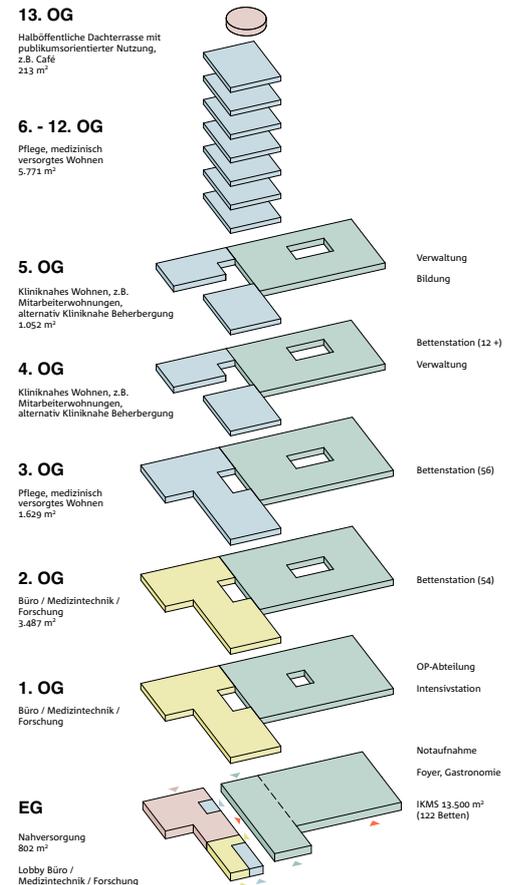
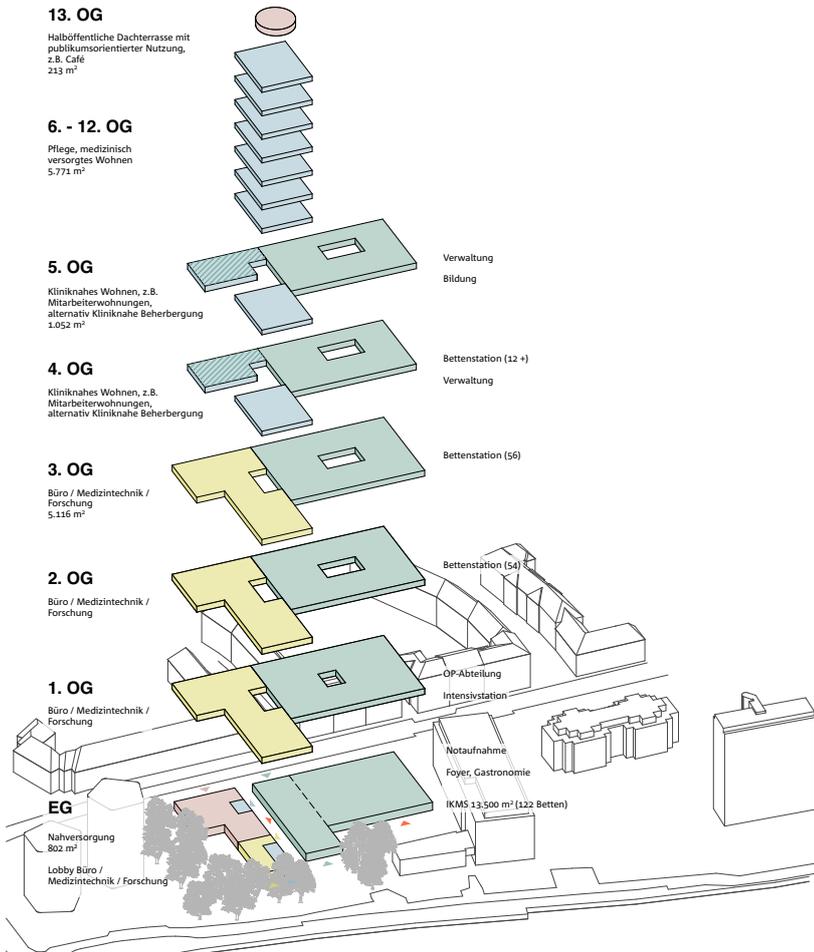
Quelle Darstellung: pan m roman leonhartsberger, ORT Group



Lageplankonzept mit Baumbestand

Quelle Darstellung: realgrün landschaftsarchitekten, ORT Group

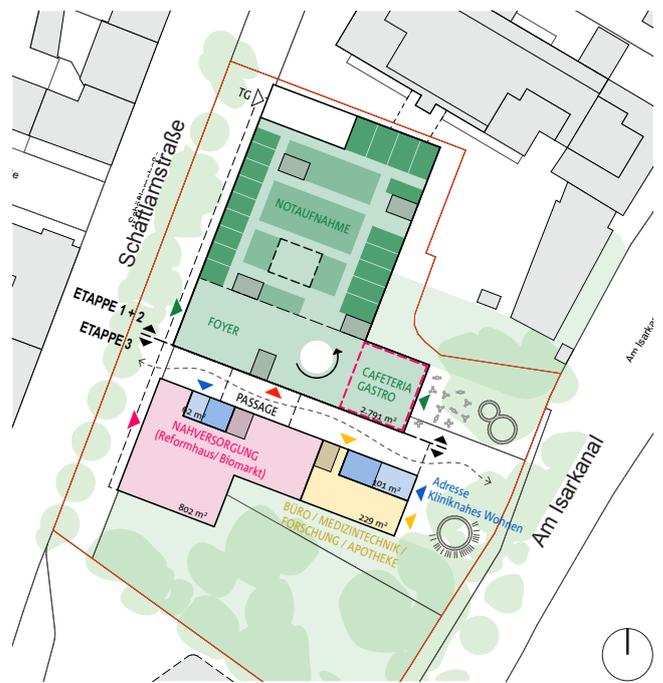
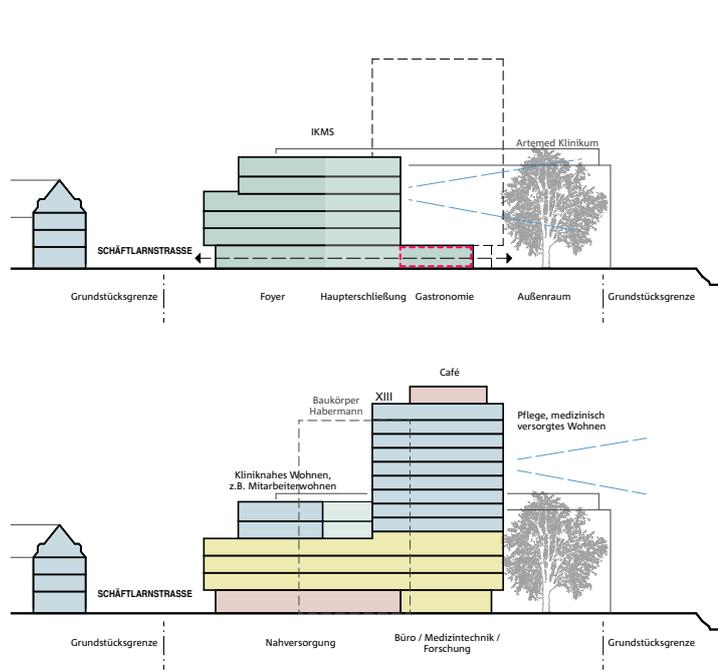




- IKMS
- publikumsorientierte Nutzungen
- Büro / Medizintechnik / Forschung
- Kliniknahe Wohnformen

Verteilung der Funktionen im Neubauprojekt: Klinik, Pflege, kliniknahe Wohnen und Beherbergung, publikumsorientierte Nutzungen, Sanitätshaus / Medizintechnik, halböffentliche Dachterrasse

Quelle Darstellung: pan m roman leonhartsberger, ORT Group



Schnittschemata mit öffentlicher Passage und Schema der Funktionsverteilung im Erdgeschoss
Alle Darstellungen ohne Maßstab.

Quelle Darstellungen: pan m roman leonhartsberger, ORT Group



Die neue öffentlich geprägte Situation an der Schäftlarnstraße



Blick vom gegenüberliegenden Isarufer



Blick von der Thalkirchner Brücke

Quelle Darstellungen: pan m roman leonhartsberger, ORT Group, Freshimages



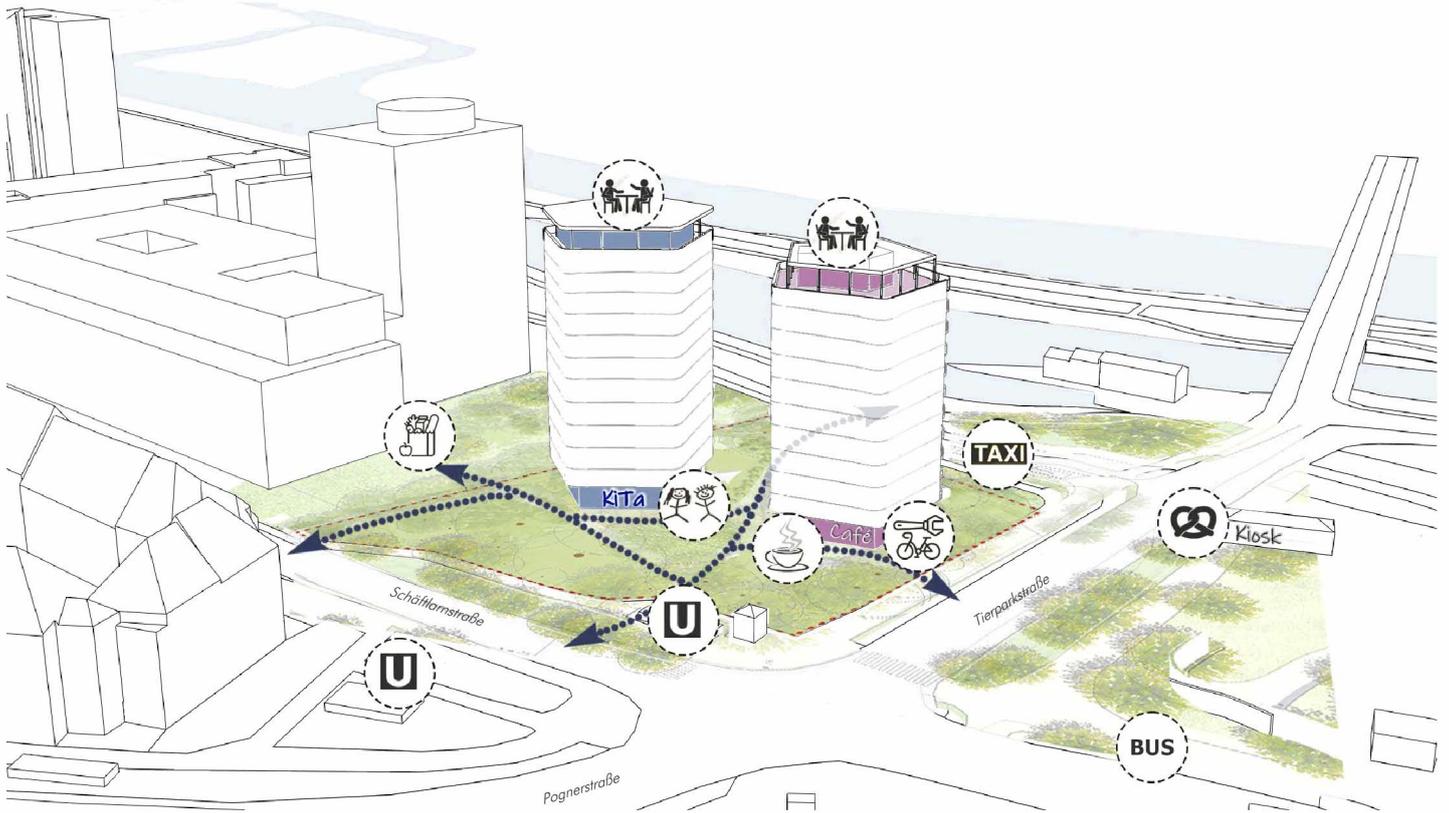


Geplante Baukörper in Umgebungsmodell
 (Quelle: Goergens Miklauth Architekten und Stadtplaner)



Bezug beider Baukörper, ohne Maßstab
 Fassadengestaltung (ostseitig)
 (Quelle: Goergens Miklauth Architekten und Stadtplaner)

Am Isarkanal 42
Wohnen für Beschäftigte in Klinikbetrieben
 Goergens Miklauth Architekten und Stadtplaner



Nutzungspiktogramm
 (Quelle: Goergens Miklantz Architekten und Stadtplaner)



Bestandssituation - Drohnenaufnahme 02.2021
 (Quelle: Treeconsult)

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -
 Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt
 München

Landeshauptstadt München, Direktorium
 BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**An das
 Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung
 Stadtplanung, HA II/32 V**

**Vorsitzender
 Dr. Ludwig Weidinger**

Geschäftsstelle:
 Meindlstr. 14, 81373 München
 Telefon: (089) 233-33883
 Telefax: (089) 233-33885
 E-Mail: ba19@muenchen.de

München, 06.07.2022

Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Aufstellungsbeschluss

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx
 Am Isarkanal (westlich),
 Tierparkstraße (nördlich),
 Schäftlarnstraße (östlich)
 (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756)
 Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05997**

Zusammenfassung

Der Bezirksausschuss stimmt der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Am Isarkanal“ und damit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 756 grundsätzlich zu.

Folgende Planungsziele werden positiv beurteilt:

- der Erhalt der Kliniken und deren Modernisierung entsprechend den aktuellen medizinischen Notwendigkeiten
- die Schaffung von preiswerten Wohnraum für Klinikpersonal
- die Durchwegung des Gebietes für die Allgemeinheit
- der Erhalt des vorhandenen ökologisch wertvollen Baumbestands durch geeignete Situierung der Baukörper

Folgende Punkte müssen noch konkretisiert werden

- Pläne zur Erweiterung der Artemed-Klinik im Norden

Folgende Punkte sind noch zu hinterfragen

- sind alle geplanten Zusatznutzungen realisierbar
- die im Entwurf der Hochhausstudie für dieses Gebiet festgesetzte Maximalhöhe wird deutlich überschritten. Deshalb sind Art und Höhe der Baukörper einer eingehenden Überprüfung zu unterziehen

- durch geeignete vertragliche Regelungen muss sichergestellt werden, dass ausschließlich Mietwohnungsbau für überwiegend Klinikpersonal der beiden Kliniken erfolgt

Baurecht

Im Bestand sind derzeit 22.000 m² Geschossfläche realisiert. Der aktuell gültige Bebauungsplan lässt 33.000 m² zu. Im nördlichen Bereich (Artemed-Klinik) ist das Baurecht mit 12.500 m² ausgeschöpft. Im mittleren Bereich ist eine Erhöhung von 8.500 m² auf 16.500 m² zulässig und im südlichen Bereich von 1500 m² auf 4500 m². Der Entwurf sieht eine Ausweitung des Baurechts auf 48.000 m² vor, davon 9.000 m² im südlichen Bereich, und 26.500 m² im mittleren Bereich, der nördliche Bereich bleibt (vorläufig) bei 12.500 m².

Einer Erweiterung des Baurechts für notwendige Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets als Klinikstandort wird zugestimmt. Zusätzliches Baurecht zur Abdeckung überörtlicher Wohnungsbedarfe, insbesondere für freifinanzierte Wohnungen, an diesem auch verkehrstechnisch schwierigen Standort wird abgelehnt. Dies gilt insbesondere für den südlichen (privaten) Bauabschnitt, dessen Nutzungskonzept nicht schlüssig ist, da schon im mittleren Bauabschnitt Mitarbeiterwohnungen geplant sind.

Es sollte daher konsequent darauf geachtet werden, dass im mittleren Bereich (Internistisches Klinikum München Süd) nur für den Klinikbetrieb notwendige Nutzungen erfolgen und für den südlichen Wohnbereich festgelegt wird, dass dort ausschließlich preisgedämpfte Werkwohnungen geschaffen werden. Ziel sollte es sein, die Geschossfläche der Bebauungsplangebiete im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan nicht wesentlich zu überschreiten.

Höhenentwicklung der Gebäude

Die Art und Höhe der Baukörper wurde in Teilen der Stadtgestaltungskommission bereits kritisch gesehen und bedarf einer eingehenden Überprüfung, sowohl in Bezug auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ als auch zum Dorfkern von Thalkirchen mit der Wallfahrtskirche St. Maria Thalkirchen. Die im Entwurf der Hochhausstudie für dieses Gebiet vorgesehene Maximalhöhe wird deutlich überschritten und für eine Ausnahmeregelung gibt es keine Gründe und daher werden Gebäude in der vorgesehenen Höhe abgelehnt.

Bei den Abbildungen im Aufstellungsbeschluss sind die neuen Gebäude teilweise kaum zu erkennen. Wir fordern eine realitätsnahe Darstellung aus verschiedenen Blickwinkeln und auch mit laublosen Bäumen.

Wohnbebauung

Die geplanten Wohnnutzungen im Mittleren Bereich des Umgriffs müssen im Nutzungsbereich Altenwohnen und Betriebsleiter*innen- und Mitarbeiter*innenwohnen den Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) entsprechen. Sollte dies bei diesen speziellen Wohnformen rechtlich nicht möglich sein, so ist dies mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags zu gewährleisten.

Mobilität

Mobilitätskonzept

Durch ein durchdachtes Mobilitätskonzept sollten Möglichkeiten für autofreies Wohnen im Vordergrund aller Bemühungen stehen. Die angedachten Bestandteile wie Fahrradwerkstatt und Leihfahrräder sind zu befürworten, werden aber bei weitem nicht ausreichen, um die Mobilitätsbedarfe zu decken.

Tiefgaragen/Parkplätze

So wird in der Vorlage auf Probleme mit dem hohen Grundwasserspiegel hingewiesen. Sollte sich im Rahmen der hydrogeologischen Gutachten herausstellen, dass insbesondere Tiefgaragen aufgrund des hohen (Grund-)Wasserspiegels und der Hochwasserproblematik kaum oder nur mit einem hohen Aufwand und Risiko zu realisieren sind, so ist auf diese zu verzichten und der geplante Nutzungsmix hinsichtlich eines möglichst geringen Stellplatzbedarfs neu zu überdenken.

Der durch die Kliniken und Wohnungen verursachte Stellplatzbedarf muss realistisch ermittelt werden und auch im Bebauungsplangebiet realisiert werden.

Durchwegung

Die zahlreichen neuen Durchwegungen des Planungsumgriffs machen das Gelände erstmals für die Bevölkerung erlebbar. Gleichzeitig entstehen wichtige Wegebeziehungen Richtung Isar, die bisherige Umwege für Fußgänger*innen unnötig machen. Das Planungsziel, dabei auf bereits bestehenden Wegen aufzusetzen, um keine zusätzlichen Baumfällungen zu verursachen, ist richtig und unterstützenswert.

Schäftlarnstraße

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans muss auch eine Neuplanung der Schäftlarnstraße beinhalten. Diese ist stark sanierungsbedürftig und muss vor allem an den Belangen der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ausgerichtet werden. In ihrem momentanen Zustand stellt die Schäftlarnstraße ein gefährliches Hindernis, gerade für mobilitätseingeschränkte Menschen, aber auch für Menschen mit Kindern dar, die die Schäftlarnstraße in Richtung der Kliniken, der Isar, der bestehenden Kindergärten oder des ungefähr auf Höhe Höllriegelskreuther Straße einsetzenden Weges östlich der Schäftlarnstraße queren wollen. Durch die hier vorliegenden Planungen, die eine bessere Durchwegung Richtung Isar, eine weitere Kindertagesstätte mit Hort und etwaige Einzelhandelsansiedlungen im Mittelteil vorsehen, wird die Attraktivität des Umgriffs weiter gesteigert und folglich werden noch mehr Menschen die Schäftlarnstraße queren wollen. Außerdem werden die Planungsziele, die die Mobilität der künftigen Nutzer*innen und Bewohner*innen behandeln, im aktuellen Zustand der Schäftlarnstraße nicht erreichbar sein.

Ziel muss es sein, den motorisierten Individualverkehr in der Schäftlarnstraße deutlich zu reduzieren und damit auch die auf den Wohnungsbestand und den geplanten Wohnungsneubau einwirkenden Immissionen zu minimieren.

ÖPNV-Buslinie

Trotz der nahen U-Bahn-Station wäre eine Buslinie entlang der Schäftlarnstraße Richtung Sendling, die auch die Isarphilharmonie im Norden anschließen könnte, wünschenswert. Ein Halt möglichst nah am Haupteingang der erneuerten Kliniken könnte den motorisierten Individualverkehr minimieren und Patient*innen eine bequeme Anreise ermöglichen.

Umwelt

Im Gesamtumgriff ist aufgrund der ökologisch sensiblen Situierung in den Isarauen, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und des nur 75m entfernten FFH-Gebiets, eine positive Baumbilanz unabdingbar. Das bedeutet, dass nach Baufertigstellung mehr Bäume auf den beteiligten Grundstücken stehen müssen als im jetzigen Bestand. Die über das nahezu gesamte Geviert reichenden Biotopkartierungen fordern den Erhalt der Großbäume auf den betroffenen Grundstücken, die auch nicht durch die neuen Wegebeziehungen oder Nebenanlagen gefährdet werden dürfen. Für die nach erfolgter Artenschutzprüfung gefundenen Tierarten sind im weiteren Verfahren vollumfängliche Schutzmaßnahmen zu erstellen.

Zudem sind sowohl die Fassaden, als auch die Dachflächen, so gut wie nur irgendwie möglich mit Fassaden- und Dachbegrünung zu versehen, um den zukünftigen Herausforderungen der Klimaerhitzung gewachsen zu sein. An Stellen, an denen dies architektonisch nicht möglich erscheint, muss die Gewinnung regenerativer Energien im Vordergrund stehen.

Die Nutzung nachwachsender Rohstoffe und Recyclingbetons sind bei der Herstellung der Gebäude planungsrechtlich abzusichern.

Nutzungen

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte durch Freizeitnutzungen und Erholungssuchende zu befürchten. Die Planungen gehen darauf nicht ein.

Schutzkonflikte mit bestehenden Vereinsnutzungen an der Isar müssen von vornherein ausgeschlossen werden. Die ansässigen Vereine genießen Bestandsschutz.

Denkmalschutz

Den Belangen des Denkmalschutzes ist natürlich Rechnung zu tragen. Im Zweifelsfall ist aber die ökologische Unversehrtheit des Planungsumgriffs höherwertiger. Der Denkmalschutz darf also keinesfalls zu einer höheren Versiegelung des Planungsumgriffs beitragen.

Straßenumbenennung

Da die Gebäude in der Planung ihre Adressen an die Schäftlarnstraße verlegen, steht einer Umbenennung der Straße „Am Isarkanal“ in „Dr.-Kurt-Lichtwitz-Str.“ nichts mehr im Wege.

Bauablauf

Landschafts- und Baumschutz muss während der Bauphase gesichert sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Ludwig Weidinger
BA-Vorsitzender

