

Beschluss-Vorlage 2013/0187 zur Sitzung am 16.05.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Landeshauptstadt München, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 - zwischen Germeringer Weg, Freihamer Weg, Kunreuthstraße, Wiesentfeller Straße, Anton-Böck-Straße, S-Bahnlinie München - Herrsching, Bodenseestraße (nördlich), Freihamer Allee, (Freiham Nord) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange und Beschluss

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein x

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2013	im Investitions-HH 2013	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, übermittelte den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2068 für den 1. Realisierungsabschnitt von Freiham Nord mit der Bitte um Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt hierzu auszugsweise nachfolgendes aus:

Grundlage für die Gesamtplanung des Wohnstandortes Freiham Nord mit rd. 192 ha Fläche ist ein vom Stadtrat der LH München im Jahr 2007 beschlossenes Strukturkonzept. Das Konzept umfasst neben dem 1. Realisierungsabschnitt weitere Abschnitte in einer Größe von ca. 56 ha sowie entlang der Autobahn einen Landschaftspark mit rund 50 ha Fläche.

Für die Erschließung ist eine zentrale Nord-Achse vorgesehen, die die einzelnen Bauflächen gliedert. Im Süden erfolgt der Anschluss an die Bodenseestraße, nach Westen ist ein Anschluss an die A 99 vorgesehen und im Norden und Osten erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Straßensysteme von

Aubing und Neuaubing.

Planungskonzept:

Die Planung untergliedert sich in ein Stadtteilzentrum nördlich der künftigen S-Bahnstation Freiham mit überörtlichen Versorgungseinrichtungen, einen Sportpark im Südwesten des Plangebiets, ein Schulzentrum mit Grundschule, drei weiterführenden Schulen und Mensa (sog. Schulcampus) sowie Wohnquartiere westlich und östlich der geplanten Straße U-1714 („Aubinger Allee“) als zukünftige Hauptachse von Freiham Nord. In der geografischen Mitte des Quartiers östlich der Straße U-1714 ist ein Quartierszentrum einschließlich einer südöstlich angrenzenden Grundschule geplant. Das interne Rückgrat der Wohnbaufelder östlich der Straße U-1714 bilden mehrere Anger (sog. Freihamer Anger), die - an das im Süden gelegene Stadtteilzentrum räumlich angebunden - als Nahmobilitätsachse fungieren und verschiedene Quartiersplätze miteinander verbinden.

Die östlich der Straße U-1714 geplanten Wohnquartiere erstrecken sich im Norden bis auf Höhe der Pretzfelder Straße. Nördlich von dieser sollen weitere Gemeinbedarfsflächen, darunter eine Grundschule und eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen. Des Weiteren soll für den Aubinger Friedhof eine Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich gesichert werden.

Entlang der östlichen Flanke des Plangebiets soll sich in Nord-Süd-Richtung ein Grünband erstrecken, welches Neuaubing mit Freiham verbindet. von diesem Grünband aus sollen in Ost-West-Richtung verlaufende Freiraumkorridore entstehen, die es den Bewohnern ermöglichen, die nahegelegene offene Landschaft zu erreichen.

Stadträumliche Gliederung:

Entsprechend dem Planungsziel, in Freiham Nord vor allem Wohnungsbau zu entwickeln, liegt der flächenmäßige Schwerpunkt auf den Wohnquartieren. Hierfür setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Gemeinbedarfsflächen für zwei Schulen, eine Jugendfreizeiteinrichtung und zwei Anlagen für religiöse Zwecke fest. In der Mitte des Wohnquartiers östlich der Planstraße U 1714 ist ein weiteres Quartierszentrum vorgesehen, welches im Bebauungsplan als Kerngebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflege und Familienzentrum“ festgesetzt ist.

Im Süden des Plangebietes, im Bereich des künftigen S-Bahnhofes ist das Stadtteilzentrum geplant, das der Bebauungsplan überwiegend als Kerngebiet festsetzt. Darüber hinaus werden hier zwei Baufelder des Stadtteilzentrums als allgemeines Wohngebiet und der Bereich unmittelbar am S-Bahnhof als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ÖPNV-Haltestelle/Abstellanlage, P+R und B + R“ festgesetzt.

Kerngebiete im Stadtteilzentrum

Nördlich des künftigen S-Bahnhofs Freiham werden insgesamt sechs Baufelder als Kerngebiet (MK) festgesetzt (MK 1 und 2 südlich der Bodenseestraße, MK 3 bis 6 nördlich der Bodenseestraße).

Ziel ist, ein Stadtteilzentrum für Freiham mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln, das der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner von Freiham aber auch von Neuaubing und Aubing dient. Durch die Lage am S-Bahnhof und an der Bodenseestraße wird es sowohl aus Freiham selbst, aber auch aus umliegenden Gebieten und Gemeinden gut erreichbar sein. Insgesamt sind ca. 20.000 m²

Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, die in den Sockelzonen der Kerngebiete realisiert werden können, ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften und Läden für Dienstleistungsbetriebe.

Geschossfläche und Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen Baugebieten durch die Festsetzung der in den jeweiligen Bauräumen maximal zulässigen Geschossfläche und Grundfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Es ergibt sich eine rechnerische GFZ von 1,3 bis 3,0 und GRZ von 0,3 bis 0,6 in den allgemeinen Wohngebieten, eine GFZ von 2,7 bis 4,9 und GRZ von 0,5 bis 1,0 in den Kerngebieten.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt VII im WA und bis zu IX im MK 2 an der S-Bahn.

Trambahntrasse

Die Trambahnlinie 19 soll mittelfristig von Pasing über Neuaubing zum neuen S-Bahnhof Freiham verlängert werden. Ein Planfeststellungsverfahren ist hierzu noch nicht eingeleitet worden. Die von Stadtrat der LH München beschlossene Streckenführung wird im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichnet.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan „Freiham Nord“ entsteht ein eigenständiger, in sich geschlossener Stadtteil mit den entsprechenden Einrichtungen.

Durch die Ausweisung von sechs Kerngebieten wurde die ursprüngliche Planung, ein Einkaufszentrum mit ca. 14.600 m² Verkaufsfläche, welches am künftigen S-Bahnhof errichtet werden sollte, aufgegeben. Die Einzelhandelsnutzungen sollen sich auf die Sockelzonen der Kerngebiete verteilen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass kein Einkaufszentrum, wie z.B. die „Pasing Arkaden“ entstehen wird.

Dem Vorentwurf liegen noch keine textlichen Festsetzungen bei. Es wird deshalb angeregt, durch entsprechende textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass tatsächlich Einzelhandel nur in den Sockelzonen möglich ist. Auch sollten, analog der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 19.11.2004 für das damals geplante Einkaufszentrum, die Größenordnungen der Sortimente festgesetzt werden. Dadurch entstehen keine Einzelhandelsnutzungen, die über den „Eigenbedarf“ der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner hinaus gehen und die Einzelhandelsstrukturen von Germering nachhaltig negativ beeinträchtigen könnten.

Ansonsten werden durch die Planung eigene Belange der Stadt Germering nicht berührt.

Dem Vortrag liegt ein Auszug aus dem Vorentwurf bei, der den Bereich der Kerngebiete südlich und nördlich der Bodenseestraße zeigt. Der Gesamtbebauungsplan kann erst in der Sitzung vorgestellt werden. Selbstverständlich kann der Gesamtplan in der Verwaltung, Zi.Nr. 408, eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss gibt zum Vorentwurf zum Bebauungsplan „Freiham Nord“ nachfolgende Stellungnahme ab:

Durch entsprechende textliche Festsetzungen ist sicherzustellen, dass eine Einzelhandelsnutzung nur in den Sockelzonen möglich ist.

Es sind, analog der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern vom 19.11.2004, die Sortimente für die Einzelhandelsnutzung festzulegen.

Ansonsten wird der Bebauungsplan „Freiham Nord“ zur Kenntnis genommen.

Es wird gebeten, die Stadt Germering im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Stadtbaumeister

J. Thum Sachbearbeiterin
genehmigt OB