

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL
Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des
Baugesetzbuches (BauGB)

Änderung des Flächennutzungsplanes mit
integrierter Landschaftsplanung für den Bereich
III/26 und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a
Ratzingerplatz,
Boschetsrieder Straße, Hofmannstraße (westlich),
Gmunder Straße (beiderseits), Aidenbachstraße
(östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 245a und
Nr. 410)
(Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3
Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter
einfacher Bebauungspläne)

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>



Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/26 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a

Ratzingerplatz,

Boschetsrieder Straße, Hofmannstraße (westlich), Gmunder Straße (beiderseits), Aidenbachstraße (östlich) (Teiländerung der Beb.Pläne Nr. 245a und Nr. 410)

(Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.06.2016 bis 06.07.2016

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind im Umgriff „Kerngebiete“, eine „Gemischte Baufläche“, eine „Allgemeine Grünfläche“ und südlich der Gmunder Straße ein Gewerbegebiet mit der Überlagerung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Entlang des ehemaligen Industriegleises verläuft in Ost-West-Richtung eine „Örtliche Grünverbindung“.

Die Boschetsrieder Straße und die Aidenbachstraße sind gemäß ihrer Funktion im Verkehrsentwicklungsplan als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ bzw. „Örtliche Hauptverkehrsstraße“, die auch dem Durchgangsverkehr dient“ dargestellt.

Der Ratzingerplatz ist entsprechend den Aussagen des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München (Beschluss zur Fortschreibung vom 22.07.2009) nachrichtlich als Quartierszentrum gekennzeichnet.

Weiteres Vorgehen

Sowohl der Schulbetrieb, der 2020/2021 erfolgen soll, als auch die Realisierung der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule bedürfen einer raschen Baurechtschaffung. Um die zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten, werden verschiedene Verfahrensweisen geprüft.

Damit der große Abstimmungsbedarf bei der Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsziele das Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf die Baurechtschaffung für die Schulen und die Feuerwehr nicht unnötig verzögert, wird zu gegebener Zeit geprüft, ob eine Teilung des Plangebietes in zwei voneinander zeitlich unabhängige Bebauungsplanverfahren sinnvoll ist.

Geprüft wird auch inwiefern bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahren auf Grundlage gegebenenfalls vorhandenen Baurechts die Schulen und die Feuerwehr- und Rettungsdienstschule, zumindest in Teilen, genehmigt werden können.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Baureferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Hochbauplanungen für Grundschule, Gymnasium und Feuerwehr erstellen.

Verfahren

Mit diesem Informationsblatt wird nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis zum 06.07.2016 durchgeführt.

Grundsätzliche Aussagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

erhalten Sie unter der Telefonnummer: 089 - 233 - 22830 Blumenstraße 31 Zimmer Nr. 323 Montag mit Freitag von 9.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach Vereinbarung

Auskünfte zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a

erhalten Sie unter der Telefonnummer: 089 - 233 22096 Blumenstraße 28b Zimmer 331 Montag mit Freitag von 9.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach Vereinbarung

Äußerungen können bis zum 06.07.2016 vorgebracht werden. Diese werden überprüft und fließen dann in die weiteren Bauleitplanverfahren ein. Eine Entscheidung zu den Äußerungen wird dann vom Stadtrat getroffen.

Allgemeine Informationen zum Ablauf eines Bauleitplanverfahrens erhalten Sie im Internet.

Die Planunterlagen sind auch im Internet einsehbar.

www.muenchen.de/projekte

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/33P
Blumenstr. 28 b
80331 München

Am 12.04.2016

Planungsanlass

Der Ratzingerplatz soll als Quartierszentrum mit Schulstandorten und weiteren Funktionen wie Dienstleistung, Einkaufen, Kultur, Soziales und auch Wohnen entwickelt werden.

Am 25. Februar 2016 hat die Vollversammlung des Stadtrats beschlossen, hierzu den Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a aufzustellen, um die zirka 13,2 Hektar große Fläche zu überplanen. Bis auf die Fläche der P+R-Anlage und der Stadtparkasse befinden sich die Flurstücke im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Ziele

Um den Ratzingerplatz neu zu gestalten und die Bedarfe umsetzen zu können werden folgende Ziele formuliert:

- eine zeitnahe Entwicklung des Ratzingerplatzes mit einem Standort für eine Grundschule und ein Gymnasium und Freimachung der hierfür nötigen Flächen;
- die Stärkung und Belebung der öffentlichen Räume, insbesondere durch die Neugestaltung des Ratzingerplatzes;
- die Schaffung des „Zeppelinplatzes“ als urbane Freifläche mit Aufenthalts- und Nutzungsqualität und soweit möglich auch für Märkte und öffentliche Veranstaltungen; die Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Idee einer „Ratzingerplatz-Promenade“;
- die Schaffung und Sicherung von öffentlichen Grünverbindungen unter anderem als Wegevernetzungen durch das Planungsgebiet sowie von Freiflächen in den Baugebieten zur Verbesserung der Grünausstattung;
- die Entwicklung eines Quartierszentrums für Obersendling nördlich der Gmunder Straße, als zentralen Versorgungsbereich mit attraktiven Einzelhandelsflächen für den Stadtteil um den künftigen „Zeppelinplatz“ als Quartiersmitte;

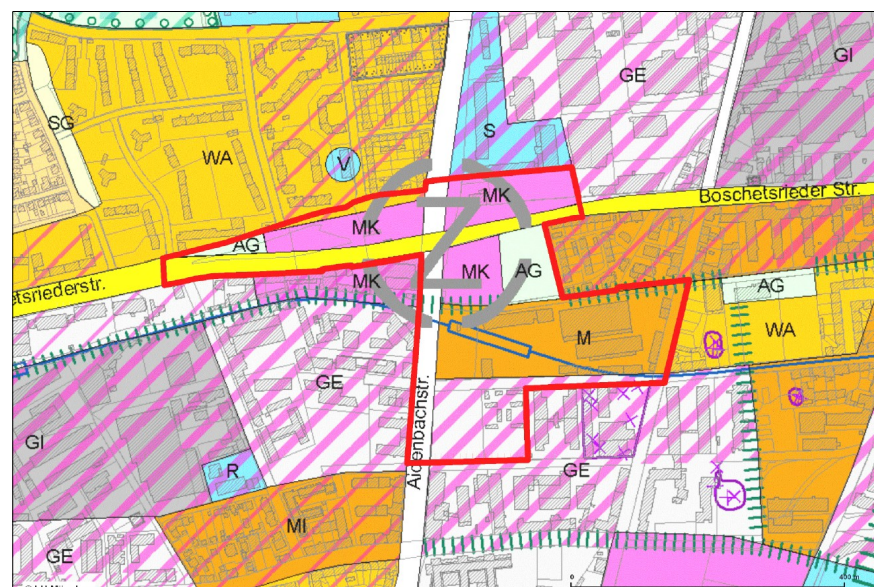
- die Ergänzung des Quartierszentrums mit Wohnungen soweit möglich;
- eine konzeptionelle Integration der Zeppelinhalle wird geprüft;
- die Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für den Bereich nördlich der Boschetsrieder Straße und westlich der Aidenbachstraße; östlich der Aidenbachstraße mit der Feuerweherschule und ggf. weiterer Nutzungen zur Belebung und Bereicherung des neuen Stadtquartiers;
- die planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterung und Neugestaltung der P+R-Anlage unter Integration einer baulichen Verbindung der Schulen sowie von Freisportflächen auf dem Dach;
- die Neuordnung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung aller bestehenden und geplanten Verkehrsträger, insbesondere der Tram Westtangente;
- die Verbesserung der Nahmobilität durch kurze Wege zu den ÖPNV-Haltestellen;
- eine nachhaltige Entwicklung mit zukunftsfähigen ökologischen und energetischen Zielsetzungen.

Städtebaulicher Wettbewerb und Machbarkeitsstudie

Bereits im Jahr 2000 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, an dessen Ergebnis hinsichtlich der Stadträume weiterhin festgehalten werden soll. Hinsichtlich der nun dort vorgesehenen Nutzungen wird jedoch auf aktuelle Bedarfe abgestellt:

So wurde zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 19.02.2014 zusätzlich zur bereits 2011 vorgesehenen Grundschule der Bedarf an einem Gymnasium festgestellt.

Dazu wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit dem Baureferat, dem Referat für Bildung und Sport und dem Kommunalreferat bis Ende 2014 eine städtebauliche Machbarkeitsstudie durchgeführt. Das Baureferat hat die Ergebnisse in einer Machbarkeitsstudie zum Hochbau verifiziert. Die Studie kam zum Ergebnis, dass im Planungsgebiet am Ratzingerplatz neben der Grundschule unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Gymnasium errichtet werden kann. Dies soll nun den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden.



Flächennutzungsplan



Planungsumgriff

Planungskonzept

Die fünfzügige Grundschule soll als individueller, kompakter vier- bis fünfgeschossiger Neubau entsprechend dem Lernhauskonzept mit den zugehörigen Sportflächen auf dem nördlichen Flurstück an der Boschetsrieder Straße untergebracht werden. Zur städtebaulichen Fassung an den Straßen und zum Lärmschutz für die südlich und östlich gelegenen Flächen ist eine geschlossene Bebauung erforderlich, die mit einem Hochpunkt einen städtebaulichen Akzent erhält. Als ergänzende Nutzungen sollen im östlichen Bereich soziale Infrastruktur (z.B. eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung) und Wohnnutzung (bis zu 50 Wohneinheiten, ggf. auch für besonde-

re Wohnbedarfe) vorgesehen werden. Das sechszügige Gymnasium mit erforderlichen Sportanlagen soll auf den Flächen südlich der Gmunder Straße errichtet werden. Es ist in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes als individuell geplanter, kompakter fünfgeschossiger Bau entsprechend dem Lernhauskonzept vorgesehen. Es ist entscheidend, dass sowohl zur Anbindung der Schulen an den öffentlichen Nahverkehr als auch zur Nutzung der Rasensportflächen an der Grundschule durch das Gymnasium eine sichere Wegeverbindung der Schulstandorte gewährleistet wird. Nach jetzigem Stand ist dies zumindest über eine ebenerdige fußläufige Verbindung östlich der P+R-Anlage vorzusehen. Sollte es sich in der weiteren Planung

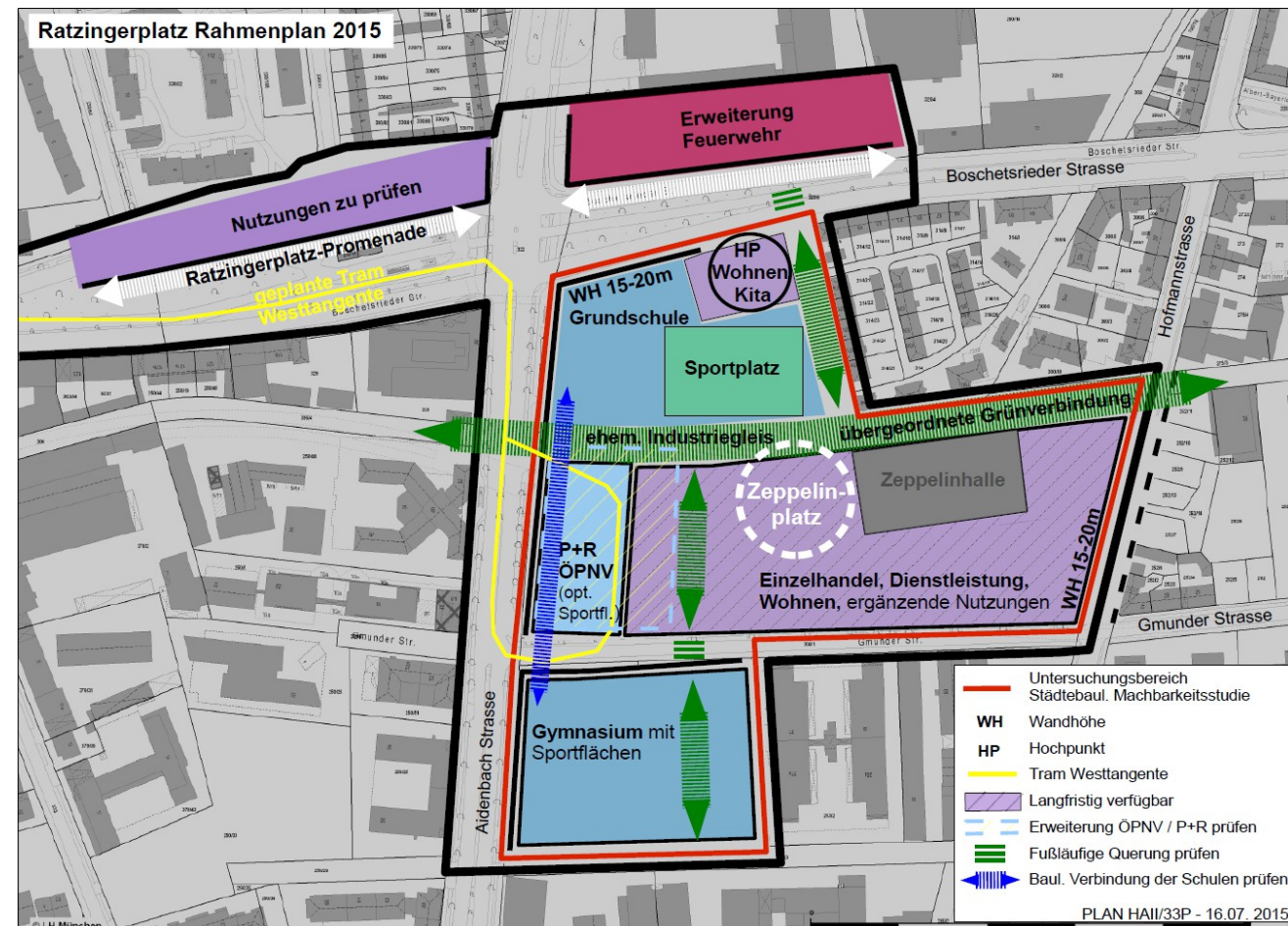
als konzeptionell sinnvoll und möglich erweisen, wäre auch eine bauliche Verbindung der Schulen als Brückenbauwerk über die P+R-Anlage denkbar. Eine Wege- und Grünverbindung bzw. Vernetzung ist sowohl von der Boschetsrieder Straße bis südlich des Gymnasiums als auch von Westen nach Osten entlang des ehem. Industriegleises vorgesehen. Die bestehende P+R-Anlage auf dem Grundstück der Stadtwerke München soll möglichst durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Sie soll auf 340 bis 400 Stellplätze erweitert werden. Außerdem soll die Busstation an der Aidenbachstraße erneuert, erweitert und gegebenenfalls durch eine Tram-bahnwendeschleife ergänzt werden.

Bei den weiteren Planungen zum Busbahnhof ist angestrebt, die Umsteigeflächen barrierefrei an den geplanten Zeppelinplatz anzuschließen.

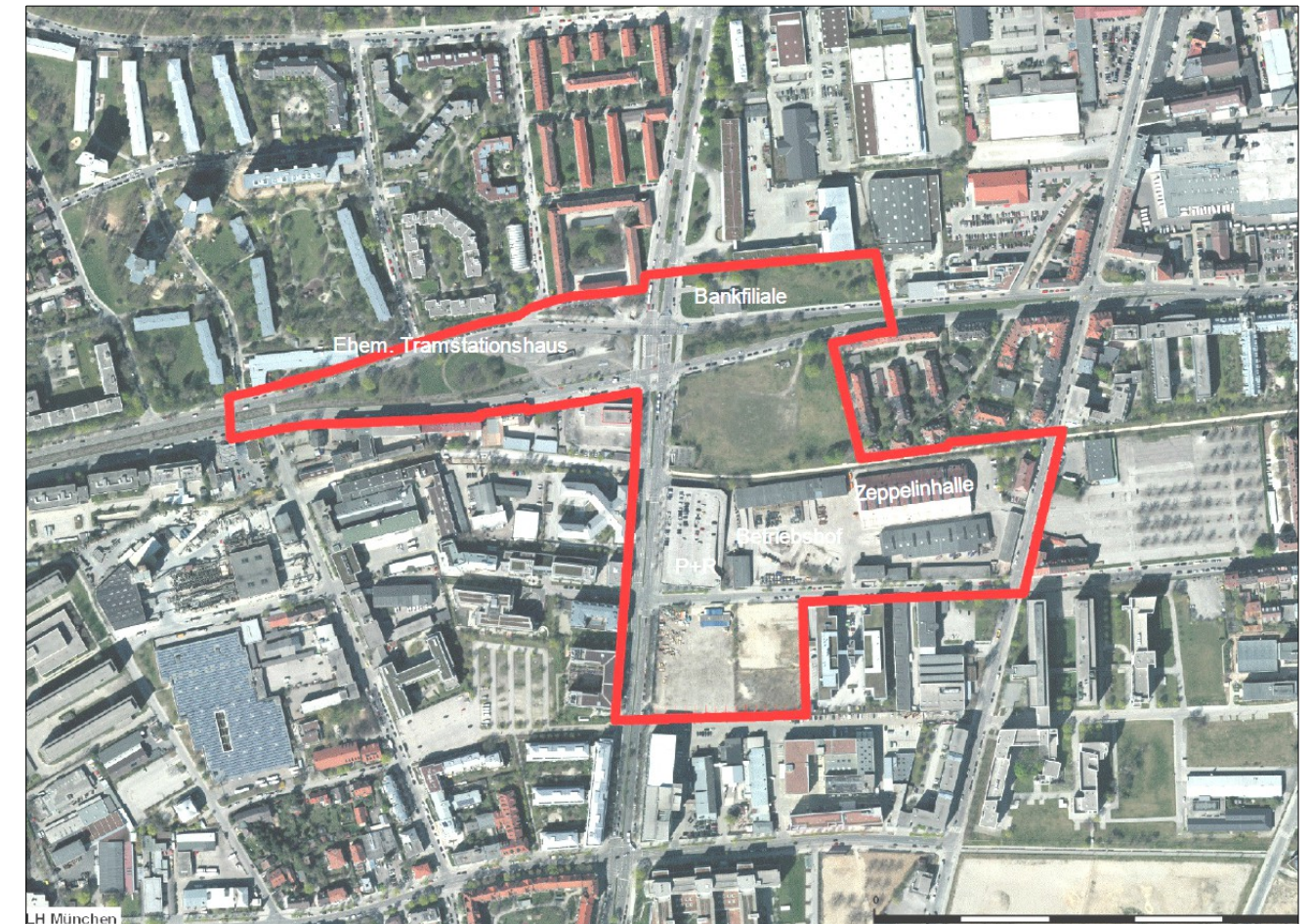
Östlich der P+R-Anlage sollen mit einem integrierten Zentrum von bis zu 40.000 m² Geschossfläche um den künftigen Zeppelinplatz Kerngebietflächen mit Läden und Geschäften, Dienstleistungs- und Büroflächen sowie Wohnflächen mit Freiflächen geschaffen werden. Davon könnten in diesem Bereich entsprechend der Machbarkeitsstudie ca. 15.000 m² als Verkaufsfläche entwickelt werden. Damit sich in dieser Lage ein funktionsfähiges und attraktives neues Quartierszentrum in Oberseending etablieren kann, sollen sich

die Einzelhandelsflächen zum öffentlichen Raum am Zeppelinplatz und zu den angrenzenden Freibereichen öffnen. In den Obergeschossen ist vorrangig urbane Wohnnutzung vorgesehen. Je nach Wohnungstypologie ist eine Geschossfläche von ca. 15.000 m² für Wohnnutzung, ca. 160 Wohneinheiten, umsetzbar. Ob eine entsprechende Konzeption auch in Hinblick auf den angestrebten Erhalt der Zeppelinhalle möglich ist, wird geprüft. Angesichts der knappen Freiflächen ist zu prüfen, ob alternativ auch eine Umnutzung der Zeppelinhalle als urbane Nutz- oder Freifläche mit Erholungsangeboten möglich ist. Für die private Freiraumversorgung der Wohnungen sollen auch Dachgärten in die Planung einbezogen werden.

Durch die vorgesehene Bündelung der Fahrspuren der Boschetsrieder Straße ergibt sich westlich der Aidenbachstraße ein neues Baufeld. Im Zuge der weiteren Planung sollen die Rahmenbedingungen geprüft und Nutzungsmöglichkeiten für diese Fläche aufgezeigt werden. Östlich der Aidenbachstraße soll der vorhandene Feuerwehrstandort um eine Feuerwehr- und Rettungsdienstschule erweitert und die Stadtparkasse in das neue Gebäude integriert werden. Sowohl östlich als auch westlich der Aidenbachstraße soll durch die im Erdgeschoss angeordneten Nutzungen sozialer oder gewerblicher Natur die Ratzingerplatz-Promenade belebt werden.



Aktueller Rahmenplan gemäß Beschluss vom 25.02.2016



Luftbild Bestand aus dem Jahr 2011