



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An
Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann
Herrn Stadtrat Hans Hammer
Herrn Stadtrat Winfried Kaum
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling
Herrn Stadtrat Matthias Stadler
Rathaus

23.07.2024

Parkplatzüberbauung am Waldfriedhof – Die 2te

Antrag Nr. 20-26 / A 04560 der Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Winfried Kaum, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn Matthias Stadler vom 23.01.2024, eingegangen am 23.01.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

Ihr zweiter Antrag in oben genannter Sache fordert, bereits jetzt eine Überbauung des Besucherparkplatzes am Waldfriedhof in Holzrahmenbauweise, zur effizienten und nachhaltigen Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und §22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil der Gegenstand des Antrags die baurechtliche Vorprüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens beinhaltet.

Zu Ihrem Antrag vom 23.01.2024 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Mit Veröffentlichung in der Rathaus Umschau vom 22.01.2024 hatte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine - durch Ihren voran gegangenen Stadtratsantrag vom 03.07.2023 (StR-Antrag 20-26 / A 03956) - geforderte Überbauung des Besucherparkplatzes am Waldfriedhof zum jetzigen Zeitpunkt im Wesentlichen aus Gründen der vorrangigen Realisierung der Tramwesttangente (laufende Veränderungssperre nach § 28a Personenbeförderungsgesetz – PbefG, Planfeststellungsverfahren vom September 2023) abgelehnt.

Das betroffene städtische Grundstück Stefan-Zweig-Weg Fl.Nr. 9093/8 wird derzeit als Parkplatz für den Waldfriedhof sowie von Anwohner*innen und Pendler*innen genutzt. Es liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 343 vom 23.08.1972, welcher eine öffentliche Verkehrsfläche mit einem öffentlichen Parkplatz festsetzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Für die angedachte Wohnnutzung sind umfangreiche Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich.

Die grundsätzliche städtebauliche Eignung des Grundstücks für eine Wohnraumschaffung durch eine aufgeständerte Überbauung des Parkplatzes wurde bereits 2017 durch die damalige GEWOFAG (seit 01.01.2024 Münchner Wohnen) untersucht. In diesem Zusammenhang erfolgten erste planerische Überlegungen.

Hierbei wurde festgestellt, dass vor der Baurechtsklärung umfangreiche Voruntersuchungen erforderlich werden. Grund hierfür sind die örtlichen anspruchsvollen Rahmenbedingungen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wendeschleife für die Trambahnwesttangente. Die daraus resultierenden hohen Anforderungen an die Standortentwicklung erschweren eine wirtschaftliche Wohnbebauung des Standortes massiv. Wegen des laufenden Planfeststellungsverfahrens wurden die Überlegungen damals nicht weiter vorangetrieben.

Der nunmehr bekannte Stand zur aktuellen Planung der Trambahnwesttangente, im Besonderen der Verortung der Wendeschleife inklusive vorgesehener Erschütterungsschutzmaßnahmen, könnte als Grundlage herangezogen werden, um eine Untersuchung zur grundsätzlichen Bebaubarkeit der städtischen Parkplatzfläche am Stefan-Zweig-Weg zu initiieren. Dabei wären vor allem die Auswirkungen der Erschütterungs- und Lärmbelastungen der geplanten Trambahnmaßnahmen sowie des zu erhaltenden Parkplatzes auf eine mögliche Wohnbebauung (Grundrissorganisation und -orientierung, Aufenthaltsqualitäten, Freiflächen etc.) zu eruieren und zu bewerten.

Für diese Untersuchungen ist es erforderlich, zum geeigneten Zeitpunkt ein externes Ingenieurbüro zu beauftragen. Sofern die grundsätzlichen baulichen und planerischen Anforderungen in einem Gutachten definiert sind, kann auf dieser Grundlage eine Machbarkeitsstudie erstellt, das mögliche Baurecht ausgelotet und in Abhängigkeit der Projektgröße die Wirtschaftlichkeit und auch die mögliche Umsetzung des Vorhabens in Holzrahmenbauweise überprüft werden.

Allerdings ist im Hinblick auf die Beauftragung der weiterführenden Untersuchungen zu berücksichtigen, dass der für eine mögliche Überbauung relevante östliche Teil des Parkplatzes (entlang der Dauthendeystraße) nach Mitteilung der SWM noch mindestens bis Ende 2027 komplett für die Baustelleneinrichtung benötigt wird. Vor diesem Hintergrund soll in Abstimmung mit dem geplanten Bauablauf der SWM die oben erläuterte, aufwendige und kostenintensive Grundstücksentwicklung erst ab 2027 forciert werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden Kosten aus der Grundstücksentwicklung (Voruntersuchungen, Baurechtsklärung) von der Landeshauptstadt München als Grundstückseigentümerin übernommen werden müssen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin