



Landeshauptstadt München, Baureferat
81671 München

Bezirksausschuss 05
Au-Haidhausen
Geschäftsstelle Ost
Herrn Jörg Spengler
Friedenstraße 40
81660 München

Gartenbau Planung und Neubau
Planungsbezirk Mitte/Nord
Bau-G12

Friedenstraße 40
81671 München
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
Dienstgebäude:
Friedenstraße 40
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

04.03.2024

Sanierung Johannisplatz: Finanzierung aus dem MIP

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06250 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 Au-Haidhausen
vom 13.12.2023

Sehr geehrter Herr Spengler,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 das Baureferat aufgefordert die Sanierung des Johannisplatzes wie ursprünglich vorgesehen aus dem MIP (Dezember 2022 Beschluss zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026) zu finanzieren. Des weiteren lehnt der Bezirksausschuss Kompensationsmaßnahmen, für fehlende öffentliche Grünflächen aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a, auf dem Johannisplatz ab.

Hierzu können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Der Bezirksausschuss 5 hat am 20.10.2021 den Beschluss zur Sanierung und Aufwertung der Spielplätze und der Grünanlage auf dem Johannisplatz erteilt.
Im Dezember 2022 wurde im Rahmen des Beschlusses zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 die Finanzierung für das Projekt vom Stadtrat genehmigt.
Das Baureferat Gartenbau hat daraufhin die Entwurfsplanung und Ausführungsplanung erarbeitet. Derzeit erfolgt die Vorbereitung zur Vergabe der Bauleistungen. Der Baubeginn soll im Herbst 2024 erfolgen.

U-Bahn Linie 5
Haltestelle Ostbahnhof
S-Bahn alle Linien
Haltestelle Ostbahnhof

Straßenbahn Linie 21
Haltestelle Haidenauplatz
Bus Linien X30, 54, 58, 68, 100
Haltestelle Haidenauplatz
Bus Linie 59
Haltestelle Ampfingstraße

Postanschrift: Baureferat
_81660 München
Hausanschrift: Friedenstraße 40
_81671 München
Internet:
<http://www.muenchen.de>

Bezüglich der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a hat das Planungsreferat folgende Stellungnahme abgegeben.

„Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum soll auf der Brachfläche zwischen Ostbahnhof und Haidenauplatz, der Orleansstraße und den Gleisanlagen ein neuer Stadtbaustein entwickelt werden.

Entsprechend dem stadtentwicklungsplanerischen Ziel, in zentraler Lage und in einem vom öffentlichen Personennahverkehr optimal erschlossenen Bereich Wohn- und Gewerbeflächen anzubieten, wird, trotz schwieriger städtebaulicher Rahmenbedingungen, eine optimale Ausnutzung des Planungsgebietes mit einer hohen städtebaulichen Dichte, angestrebt.

Der Inhalt des Antrags, die erforderlichen Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs nachzuweisen, ist auch das Anliegen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und wird bei der Aufstellung jedes Bebauungsplans mit Grünordnung verfolgt.

Auch in dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a wurde auf Basis des ausgewählten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbsentwurfs für die Freiflächenversorgung der größtmögliche Anteil an lärmabgewandten und darum gut nutzbaren Freiflächen innerhalb des Planungsgebiets generiert.

Die bewusst gewählte hohe bauliche Dichte, umgesetzt durch die gewählte Bautypologie, nutzt die Fläche im Sinne der gesamtstädtischen Ziele, was zu Lasten der verbleibenden Freiflächen für das Quartier geht. Um die ebenerdigen Freiflächen zu vergrößern ist die Dimension der Quartiersnische so weit erfolgt, wie dieses unter Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen und Stadtgestalt möglich ist.

Durch die partielle Aufständigung der Gebäude im Hofinneren werden weitere Erholungsflächen im Quartiersinneren geschaffen und Begegnungsräume zwischen den Höfen ermöglicht. So werden innerhalb des Planungsgebietes rund 6400 m² nutzbare Grün- und Freiflächen nachgewiesen, die für die Erholung der Bewohnerschaft und den Beschäftigten zur Verfügung stehen sowie eine Fläche entlang der Bahngleise für den ökologischen Verbund. Als Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen wird dabei die gemeinschaftliche Nutzung der überwiegenden Dachflächen als Erholungsflächen vorgesehen.

*Als Angebot für die zukünftigen Bewohner*innen wurde mit der Ausweisung der Quartiersnische ein halböffentlicher Freiraum geschaffen, der sowohl für eine intensive und nachhaltige, klimaresiliente Begrünung, als auch für einen Aufenthalt in Bereichen zur Verfügung steht, in denen die Lärmwerte eingehalten werden. Auch konnte in der Quartiersnische ein öffentlicher Erinnerungsort für die Widerstandsgruppe Weiße Rose vorgesehen werden. Durch die Zulässigkeit von Wirtsgärten im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb wird eine öffentliche Nutzbarkeit und Belebung der Nische angestrebt.*

Neu ausgewiesene öffentliche Grünflächen müssen hohe Standards erfüllen um als Erholungsflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität dienen zu können. So werden hohe Anforderungen unter anderem an geringe Lärmbelastungen, Zugänglichkeit, Vermeiden von Angsträumen gestellt. Bei Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Planungsgebiet können diese jedoch nicht eingehalten und umgesetzt werden.

Die Lage und der schmale Zuschnitt des Planungsgebiets zwischen zwei stark lärmemittierenden Verkehrswegen und die damit verbundenen Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet erfordern aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle, ohne die ein gesunder Aufenthalt nicht gewährleistet werden kann. Bei dem Zuschnitt des Planungsgebietes wären im Bereich einer ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sowohl entlang der Orleansstraße als auch der Bahngleise Lärmschutzwände erforderlich geworden, die eine unerwünschte Abschottung des Planungsgebietes nach außen

sowie eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zur Folge gehabt hätte. Durch die Lärmschutzwände wären Angsträume innerhalb und außerhalb der Grünfläche geschaffen worden, die Auffindbarkeit und Zugänglichkeit wäre sehr stark eingeschränkt worden.

Unter Abwägung der vorgenannten Belange wurde festgestellt, dass innerhalb des Planungsgebiets die Ausweisung einer bedarfsgerechten und angemessenen öffentlichen Grünfläche nicht möglich ist.

Für das Planungsgebiet wurden somit alle städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Möglichkeiten genutzt, um ein angemessenes Freiraumangebot sicherzustellen. Sie reichen jedoch nicht zur Deckung des erforderlichen Bedarfs an Freiflächen aus, sodass deren Kompensation in der Umgebung erforderlich ist.

Da keine näher gelegene öffentliche Grünfläche für eine Aufwertung zur Verfügung steht und der Hypopark, der sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Planungsgebiet befindet, vom BA 5 für Aufwertungsmaßnahmen abgelehnt wurde, wurden Aufwertungsmaßnahmen auf der sich im fußläufig üblichen Umgriff von 1 km zur Baumaßnahme befindlichen Johannisplatz vorgesehen.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a wird gemäß den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung vereinbart, welche Summe vom Investor für die Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Unter Beachtung der Terminalschieben für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956a und die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen auf dem Johannisplatz ist es unkritisch, dass der Betrag für die Kompensationsmaßnahmen in das Projekt am Johannisplatz einfließen können."

Die Sanierung und Aufwertung der Spielplätze und der Grünanlage auf dem Johannisplatz wird durch das Baureferat, wie im Beschluss dargestellt, umgesetzt.

Die Entscheidung über die Verrechnung von Kompensationszahlungen, aus städtebaulichen Verträgen liegt in der Zuständigkeit des Planungsreferates.

06250

Der BA-Antrag Nr. 20-26 / B [REDACTED] ist somit satzungsgemäß behandelt worden.

Mit freundlichen Grüßen

g/z



