



Bürgervereinigung Aubing Neuaubing (BVAN)
Ostermoosstraße 10
81245 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
Blumenstraße 28b
80331 München

Via Bote

München, den 27.05.2021

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiham-Nord 2. RA 1. BA – BP 2154“
Bedenken und Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu betreffs näher bezeichnetem Aufstellungsverfahren werden seitens der Bürgervereinigung Aubing Neuaubing (BVAN) form- und fristgerecht folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

1. Soziale Ausgewogenheit (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Ziffern 2 und 3 BauGB)

1.1 Vorbemerkung

Aus den Planungsunterlagen zu dem o.g. Projekt ist u.a. folgendes Planungsziel zu entnehmen:

- Weiterführung des Gedankens des „Stadt-Weiterbauens“.
- Durch die Vernetzung werden sowohl Nachbarschaften innerhalb Freiham Nord als auch mit den angrenzenden Stadtvierteln entstehen.

Dieses und die weiteren angeführten Planungsziele sind unseres Erachtens nach nicht zu erreichen, wenn den nachfolgend genannten Bedenken und Anregungen nicht Rechnung getragen werden.

1.2 Bedenken/Anregungen

Die angestrebte Mischung aus Sozialwohnungen (i.W. im Eigentum der LHM über ihre Wohnungsbaugesellschaften stehend) und Genossenschaftswohnungen (z.B. Mietshäuser Syndikat, Wogeno, Progeno) entspricht nicht § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 2 BauGB. Der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen **und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung** ist ein in der Bauleitplanung beachtlicher Belang, der in engem Zusammenhang mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung steht.

Eine ausgewogene Mischung mit einem den Interessen der Bevölkerung entsprechenden Anteil an Eigentumswohnungen, orientiert an den Merkmalen des 22. Stadtbezirkes wird gefordert.

Die Bauformen entsprechen geschlossenen „burgähnlichen“ Quartieren. Aus Erfahrung an der nahegelegenen Riesenburgstraße sind solche Bauformen nicht geeignet, ein soziales und klimatisch angenehmes Klima zu schaffen. Dazu gibt es aus Expertenkreisen ausreichend Erkenntnisse. (Keine Luftzirkulation, Lärm durch Widerhall durch die Wände etc.) Trotzdem werden entgegen besseren Wissens hier solche Wohnformen präferiert. Das Vermeiden von Schaden an der Gesundheit und der Anspruch auf Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 2 BauGB) wird hier von der LHM nicht umgesetzt. Es wird eine offenere Bauweise gefordert.

2. Umwelt, Klima (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Ziffer 7, § 1a BauGB)

2.1 Vorbemerkung

Die Funktion der Kaltluftleitbahn zwischen Germering und Aubing (vgl. Stadtklimaanalyse 2014) wird durch die Bebauung des Kaltluftentstehungsgebietes Freiham stark geschmälert. Dies führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Kaltluftlieferung aus dem genannten Gebiet. Das Gebiet mit seiner sehr hohen bioklimatischen Bedeutung ist durch die Höhe und Dichte der Bebauung in seiner Wirkung stark eingeschränkt.

Die Empfehlungen der Stadtklimaanalyse 2014 S. 56 zu den o.g. Punkten lauten folgendermaßen:

- Erhalt und Sicherung von stadtklimatisch bedeutsamen Grün- und Freiflächen.
- Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.
- Schaffung vielfältiger mikroklimatischer Bedingungen (Aufenthaltsqualität im ganzen Jahr).
- Reduzierung von derzeitigen Emissionen.
- Vernetzung mit benachbarten Freiflächen.
- Ermöglichung des Luftaustausches in Leitbahnen (s. Kap. 7.3).

2.2 Bedenken/Anregungen

2.2.1 Erwärmung der östlichen Nachbarquartiere

Bedingt durch Dichte und Art der Bebauung ist eine massive Erwärmung der östlichen Nachbarquartiere zu erwarten. Die derzeit als günstig bewertete bioklimatische Situation dieser Siedlungsgebiete (vgl. Stadtklimaanalyse 2014) wird massiv verschlechtert.

Die Baumassen sind auf ein für das Mikroklima unschädliche Dimension zu verkleinern.

2.2.2 Erhalt der Kaltluftströme

Die in West-Ost-Richtung strömende bodennahe Kaltluft aus der Mooschwaige und den angrenzenden naturnahen Flächen wird durch den Lärmschutzwall der BAB A 99 heute schon gehindert und z.T. abgeleitet. Mit der Erhöhung des Lärmschutzwalles und der geplanten Blockrandbebauung entsteht eine Austauschbarriere, evtl. wird der bodennahe Kaltluftstrom komplett abgesperrt respektive in nördliche Richtung abgeleitet. Diese Absperrung widerspricht auch ihrem gesetzlich begründeten Schutz in § 1 Abs. 3 Ziffer 4 BNatSchG. Das



Baugebiet und die in östlicher Richtung liegenden Quartiere werden sich erheblich erwärmen.

Es ist eine zur „Stadtklimaanalyse 2014“ vertiefte Untersuchung in detaillierterer räumlicher Auflösung und Schärfe unter Einbeziehung der geplanten Bebauung zu erstellen.

Es sind geeignete Maßnahmen nachzuweisen und zu realisieren, um die Durchströmung des Baugebietes und der Nachbarquartiere mit bodennaher Kaltluft zu erhalten.

2.2.3 *Einfluss auf die Erwärmung des Stadtgebietes.*

Die Klimaerwärmung schreitet fort. Bereits 2030 steigen die Temperaturen in München. Die Stadtrandgebiete haben eine wichtige Funktion als klimatischen Ausgleich für die Innenstadt. Es wird eine Untersuchung gefordert, die diese Zusammenhänge darstellt und die Handlungsbedarfe zur Minimierung der Erwärmung der Innenstadtbereiche aufzeigt.

3. Kultur, Freizeit (§1 Abs. 6 Ziffer 3 BauGB)

3.1. Vorbemerkung

Im 22ten Stadtbezirk herrscht derzeit schon ein Mangel an kulturellen Einrichtungen (derzeit nur das Ubo 9) und Begegnungsmöglichkeiten. Versammlungsräume für größere Veranstaltungen sind nur in begrenztem Maße vorhanden (Saal im Bayerischen Schnitzel & Hendlhaus temporär bis 2029).

Die wenigen Freizeit- und Erholungs-Einrichtungen im 22ten Stadtbezirk sind heute schon massiv überlaufen. Die Badeseen (Langwieder See, Lußsee, Birkensee) haben bereits ihre Aufnahmekapazitäten (auch als Erholungsgebiete jenseits der sommerlichen Badesaison) erreicht. Während der Corona Pandemie hat sich gezeigt, dass die Naherholungsgebiete Aubinger Lohe, Böhmerweiher und Langwieder Heide jetzt schon an der Belastungsgrenze sind.

Im Winter sind die Schwimmmöglichkeiten im Bereich der LHM auf das öffentliche Hallenbad in Pasing beschränkt. Gleiches gilt für Eislaufen und weitere Hallen und Freiluft-Sportarten. Die einzige Bezirkssportanlage in Aubing ist belegt.

3.2 Bedenken/Anregungen

3.2.1 Den kulturellen Bedürfnissen der bestehenden und zuziehenden Bevölkerung Rechnung tragen.

Den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung wird in der Bebauungsplanung in keiner Weise Rechnung getragen, obwohl dies in § 1 Abs. 6 Ziffer 3 BauGB gefordert wird. Es sind weder Kino, Veranstaltungsräume für verschiedenartige Kulturveranstaltungen (von Kleinkunst bis Großveranstaltungen, Versammlungsräume für Vereine, Clubs für Bewohner ab 18 Jahre) o.ä. geplant. Der Verweis auf die Gemeinde Germering und ihre kulturellen Möglichkeiten mutet in diesem Zusammenhang zynisch an, da an anderer Stelle davon ausgegangen wird, dass die künftigen Bewohner ihre Freizeitaktivitäten weitgehend gebietsintern ausüben. Somit ist dieser Verweis inakzeptabel. Kulturelle Einrichtungen, welche geeignet sind, auch nur die Grundbedürfnisse der künftigen Bewohner abzudecken, sind im 22ten Stadtbezirk nicht zu identifizieren.

Es sind zur Abdeckung der kulturellen Bedürfnisse Einrichtungen mindestens wie für eine Stadt mit ca. 30.000 Einwohnern zu schaffen. Den Bedarfen des gesamten 22ten Stadtbezirkes mit bis zu 89.583 Einwohner in 2040 (Demografie Bericht der LHM) ist Rechnung zu tragen.

3.2.2 *Den Sport-, Freizeit- und Erholungs-Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung ist Rechnung tragen.*

Für die Deckung der Sport-, Freizeit- und Erholungs-Bedarfe ist in den Planungen nicht ausreichend Vorsorge getroffen.

Es sind zur Abdeckung der Sport- und Freizeit-Bedürfnisse Einrichtungen mindestens wie für eine Stadt mit ca. 30.000 Einwohnern zu schaffen. Den Bedarfen des gesamten 22ten Stadtbezirkes mit bis zu 89.583 Einwohner in 2040 (Demografie Bericht der LHM) ist Rechnung zu tragen.

4. Mobilität, Verkehr (§1 Abs. 6 Ziffer 9 BauGB)

4.1 Vorbemerkung

Geplant sind 7.500 Arbeitsplätze in Freiham Süd (weitestgehend Neuansiedlungen vor Bezug Freiham Nord) sowie 7.500 Arbeitsplätze in Freiham Nord (i.W. Büro, Entwicklung und Kleingewerbe).

Ca. 25.000-30.000 Einwohner in Freiham Nord. Mehr als 60% Sozialwohnungen in Freiham Nord. Daraus resultiert bei einem Schlüssel von 2,67 Einwohner je Wohnung, dass je Wohnung maximal ein Bewohner*in in Freiham selbst Beschäftigung findet. Dies wäre das best case Szenario. Dieses Szenario wird jedoch nicht eintreten, da ein relevanter Teil der Arbeitsplätze schon vor Bezug vergeben sind, resp. das Profil von Sozialmietern überwiegend nicht dem Profil von Entwicklerarbeitsplätzen (Würth, Hofmann etc.) entsprechen wird.

4.2 Bedenken/Anregungen

4.2.1 *Freiham wird als kompakter Stadtteil eine hohe Versorgungsquote im Naheinkauf erreichen.*

Um zur Arbeit und zurück zu kommen, ist jedoch eine hohe Anzahl von Ein- und Auspendlern in andere Stadtteile zu erwarten. Ebenso sind auf Grund der geplanten hohen Zahl von Einkaufsmöglichkeiten viele Besorgungsfahrten aus den Umlandgemeinden und aus anderen Stadtteilen zu erwarten. Das führt den Modalsplit der nur 25% MIV für Freiham vorsieht ad absurdum. Einen Anteil der Fahrradfahrenden wie in der Innenstadt anzunehmen, ist maximal für Besorgungsfahrten im Quartier plausibel. Außerhalb Freiham Nord sind die Radwege bei weitem nicht entsprechend ertüchtigt. Für den Quell- und Zielverkehr (Arbeiten, Besuche...) wird ein entsprechend leistungsfähiger ÖPNV benötigt, um die Nutzung des MIV zu minimieren.

Die U5 ist vor Bezugsreife des Bauabschnittes in Betrieb zu nehmen.

4.2.2 *Die ÖPNV-Anbindung von Freiham muss die Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Umland sichern.*

Die ÖPNV-Anbindung an die umliegenden Stadtteile **und das Umland** ist bei weitem nicht gesichert. Die Planungen bezüglich der S-Bahn Linien S4 und S8 gehen bis dato von einem 15 Minuten Takt der S-Bahnen aus, da die „Express-S-Bahnen“ (nach der Eröffnung der zweiten



Stammstrecke) an den für Freiham relevanten Stationen nicht halten. Für die S4 bedeutet das eine Reduzierung der Kapazitäten in den Stoßzeiten. Da die S-Bahnen zu den Stoßzeiten schon jetzt überfüllt sind, ist keine Kapazität für die Bewohner Freiham frei. Der Einwohnermehrung und den Planungen im direkten Umland (z.B. Postzentrum in Germering, Bebauung Kreuzlinger Feld) wird in der Verkehrsplanung nicht Rechnung getragen. Es ist auf den S-Bahn- Linien S4 und S8 ein 10 Minuten Takt zu realisieren.

Die Bahnhöfe Aubing und Freiham sind von allen S-Bahnen, auch den Express-S-Bahnen, zu bedienen.

4.2.3 Nord-Anbindung von Freiham über die Aubinger Allee nach Alt-Aubing.

Die Anbindung ist in keinster Weise geklärt. Die bisherigen Planvarianten, die einer vertiefenden Machbarkeitsuntersuchung unterworfen werden (Variante 6 und 7), sind nicht akzeptabel. Beide Varianten führen zu einer Überlastung des nördlichen Aubinger Ortsteils (Gilchinger Straße, Eichenauer Straße, Altostraße) und führen letztendlich den MIV durch den Ortskern von Aubing über die Bergsonstraße in Richtung der nördlichen Münchner Quartiere. Eine Anbindung an die Lochhauser Straße mittels einer Unterführung am Lochhauser Bahnhof ist nicht sinnvoll, da diese selbst schon überlastet ist und den Verkehr der Neubaugebiete Osterangerstraße und nördlich der Aubinger Lohe nicht mehr aufnehmen kann.

Der MIV nach Norden ist über die A99 zu leiten.

4.2.4 Anschluss Freiham an A99 über Aubinger Allee und den neuen Autobahnzubringer.

Der Autobahnzubringer stellt die direkte Anbindung der B2 und der A99 an das Zentrum von Freiham dar. Er ist prädestiniert als Ausweichroute zur Innenstadt, wenn die Bodenseestraße überlastet ist. Weiterhin stellt der Autobahnzubringer die Möglichkeit einer Umfahrung bei Staus auf der A99 dar (Einhausung Aubing, Allacher Tunnel).

Dieser Anschluss muss so gestaltet werden, dass bei Staus auf der A99 eine Umfahrung, resp. eine Ableitung des Verkehrs durch Freiham und Neuaubing/Aubing nicht möglich ist.

5. **Gesundheit**

Allgemeine Vorbemerkung

Das Planungsziel „Die städtebauliche Planung soll auch ein adäquates Schallschutzkonzept beinhalten“, ist zu begrüßen. Ein „soll beinhalten“, ist jedoch zu kurz gegriffen. Blockrandbebauung mit VII-VIII-stöckigen Bauriegeln ist sicher nicht als ausreichend anzusehen und was den Faktor Durchlüftung angeht, eher kontraproduktiv. „Orientierung an Theodor Fischers Schwabing“ (Aussage aus der Online-Veranstaltung) sind im eher ländlich geprägten 22. Stadtbezirk nicht angebracht.

5.1 **Immissionsschutz (§1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB)**

5.1.1 **Vorbemerkung**

Das Baugebiet liegt direkt an der A99 West. Der Lärmschutz reicht heute schon nur bedingt, da das Verkehrsaufkommen auf der A99 wesentlich über den Prognosen zum Genehmigungszeitpunkt des Autobahnabschnittes liegt. Auf Grund dieser Tatsache plant die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Autobahndirektion Südbayern, den Ausbau der 4-spurigen Autobahn auf 6 Spuren.

5.1.2 Bedenken/Anregungen

Durch den Ausbau der A99 auf 6 Spuren wird die A99 für eine wesentliche höhere Last ertüchtigt.

Dies führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches zu höheren **Lärm**-Emissionen führt.

Es ist nachzuweisen, dass durch Lärmschutzmaßnahmen die einschlägigen Grenzwerte unterschritten werden.

Durch den Ausbau der A99 auf 6 Spuren wird die A99 für eine wesentliche höhere Last ertüchtigt. Dies führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches zu höheren **Abgas**-Emissionen führt.

Es ist nachzuweisen, dass durch Luftreinhaltemaßnahmen die einschlägigen Grenzwerte unterschritten werden.

5.2 Ärztliche Versorgung

5.2.1 Vorbemerkung

Der 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied ist der mit Abstand am stärksten wachsende Stadtbezirk Münchens. In 2040 wird er nach Einwohnern, als „Stadt an der Stadt betrachtet“, auf Platz 9 der größten Städte Bayerns liegen, nach der Universitätsstadt Erlangen und noch vor Bamberg. Die vielen neuen Einwohner*innen aller Altersklassen werden den Stadtbezirk vor neue Herausforderungen stellen. Der 22. Stadtbezirk ist jedoch heute schon mit Gesundheitseinrichtungen – speziell auch Arztpraxen - unterversorgt. Die Versorgung mit Kinderärzten im West-Teil des 22.Stadtbezirkes (Neuaubing/Aubing) ist so gut wie nicht vorhanden. Ein Schlüssel von 2,66 Personen je geplante Wohnung zeigt eine große Anzahl von „jungen“ Haushalten mit Kindern im Planungsumgriff.

5.2.2 Bedenken/Anregungen

Es ist durch Ausweisung von kostengünstigem Raum für Arztpraxen und freie Gesundheitsberufe dafür zu sorgen, dass es attraktiv wird, sich im Freiham niederzulassen.

Es ist ein spezielles Förderprogramm für Hausärzte, Kinderärzte und Hebammen aufzulegen (analog Landärzteprogramm Baden-Württemberg, Brandenburg).

5.3 Wohnortnahe klinische Versorgung

5.3.1 Bedenken/Anregungen

In einer Kleinstadt mit der Ziel-Einwohnerzahl von Freiham im Endausbau und stark wachsendem Umfeld wird in der Regel auch eine wohnortnahe klinische Versorgung benötigt. Die im Umkreis situierten Krankenhäuser wie das Klinikum Fürstenfeldbruck (Akademisches Lehrkrankenhaus der LMU München), Helios Amper-Klinikum Dachau, Städtisches Krankenhaus Starnberg, Helios Klinikum Pasing sind ausgelastet. Einweisungen in



die anderen Münchner Kliniken sind heute schon schwierig.

Es ist nachzuweisen, dass bei dem Einwohner-Wachstum des 22. Stadtbezirkes durch Freiham, Verdichtung, weitere Neubaugebiete (lt. LHM Demografie Bericht 89.583 Einwohner bis 2040, was einem Wachstum 2017 -2040 um 91% entspricht) die wohnortnahe klinische Versorgung der Bevölkerung sichergestellt ist.

Wir behalten uns vor, im Rahmen der folgenden Verfahrensschritte weitere Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Karin Binstener

Vorsitzende

gez. Jürgen Müller

Stellvertretender Vorsitzender