

München, den 19.02.2020

## Neues Wohnquartier im Gebiet Dreilingsweg/Mooswiesenstraße

Wir haben uns mit diesem Vorhaben eingehend auseinandergesetzt und geben nachstehend unsere Bedenken und Forderungen wieder.

Der Niederschrift vom 10.12.2019 über die 1164. Besprechung der Hauptabteilungsleitungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung am 05.12.2019 ist auf S. 4 unter Punkt 2. Dreilingsweg (Vorbereitung zum Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss) u.a. zu entnehmen, daß beabsichtigt ist, auf einem nordöstlich des S-Bahnhofs Langwied gelegenen Areal am Dreilingsweg auf 15,57 ha „ein neues Wohnquartier mit zugehöriger sozialer Infrastruktur und Nahversorgung zu schaffen“; dabei seien „ca. 1.200 Wohneinheiten sowie ein Grundschulstandort (im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes) vorgesehen“. Der Niederschrift liegen verschiedene Pläne als Anlage bei.

I. Zunächst einige Anmerkungen zur **Flächenangabe**. Der Schemaplan (S. 3 der Anlage zur o.g. Niederschrift) weist die vorgesehene Flächennutzung aus. Bei einer Nachmessung per Computer der auf dem Schemaplan farblich hervorgehobenen Areale bestätigte sich die erwähnte Fläche von 15,57 ha mit einer nur geringen Abweichung von ca. 2,5%. Das bedeutet: In die angegebene Fläche von 15,57 ha **mit einbezogen** sind auch

- zu ertüchtigende **Straßenabschnitte** wie z.B. die Mooswiesenstraße, die Bergsonstraße im Bereich der Einmündung der Mooswiesenstraße, die Mühlangerstraße und die Straße An der Langwieder Haide im Mündungsbereich der letzteren sowie neue Erschließungsstraßen innerhalb des zu bebauenden Geländes und eine neue Erschließungsstraße zur An der Langwieder Haide (zwischen Dreilingsweg und Am Lochfeld gelegen)
- **Ausgleichsflächen** nordöstlich der Mooswiesenstraße
- **Gemeinbedarfsflächen** wie **Kitas**, vor allem aber auch das gesamte **Grundschulgelände**.

Die tatsächlich bebaute Fläche beträgt somit deutlich weniger als die Hälfte des von der Stadt angegebenen Areals, wie die nachfolgende Auswertung des Schemaplans mit von uns eingefügter Kennzeichnung der Wohnbauflächen samt Flächenangaben in und unterhalb der Grafik zeigt:



$16.371 \text{ m}^2 + 53.957 \text{ m}^2 = 70.328 \text{ m}^2$ , entspr. ca. 7 ha

Dabei ist noch nicht berücksichtigt, daß das hier einbezogene dunkelorange gekennzeichnete Gebiet im Südwesten nicht der reinen Wohnbebauung dient, sondern auch Flächen für **Einzelhandel und Dienstleistungen** vorsieht; weiterhin sind in den hellorange gekennzeichneten Gebieten vier **Kitas** vorgesehen (eine weitere ist auf dem Schulgelände geplant), und hinzu kommen noch **Verkehrsflächen** wie zusätzliche Erschließungsstraßen und -wege. Die angegebenen 1.200 Wohneinheiten werden somit auf einer Nettobaulandfläche von deutlich weniger als 7 ha errichtet: In realistischer Abschätzung kann von einer **Nettobaulandfläche von etwa 6 ha** ausgegangen werden. Bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Bruttogeschossfläche von 100 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit erfordert dies eine im Durchschnitt **mindestens fünfgeschossige Bebauung**; es steht zu erwarten, daß etliche Gebäude in der Praxis noch deutlich höher ausfallen werden.

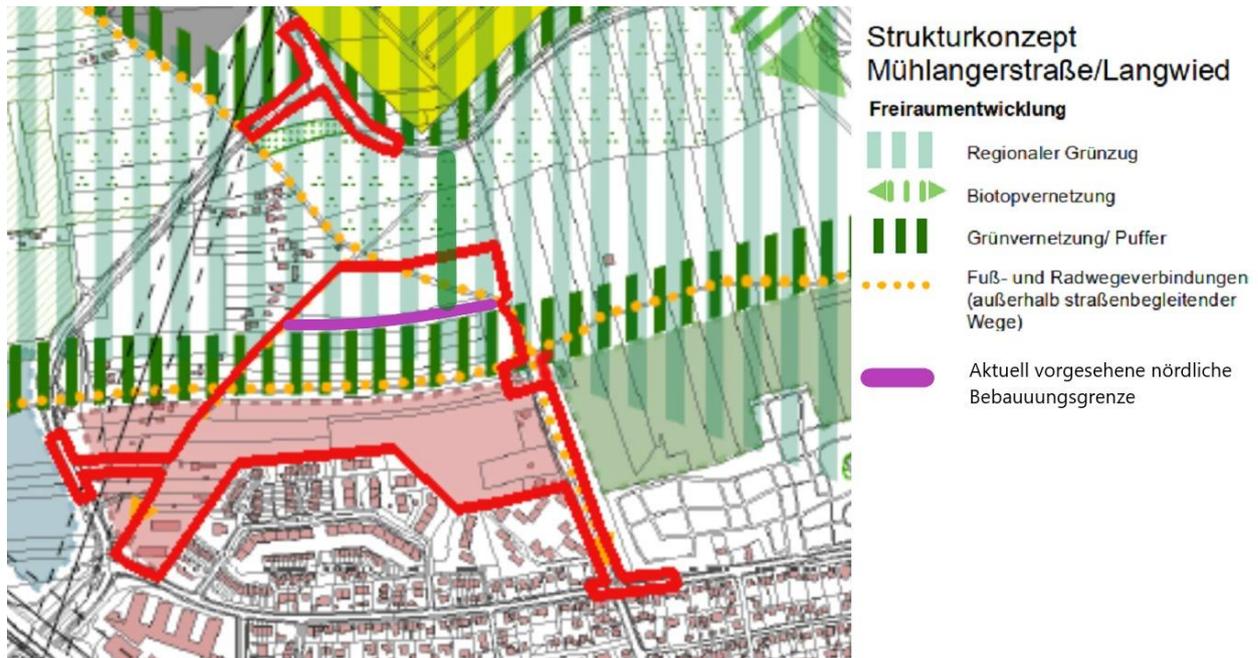
- II.** Die eingangs erwähnte Niederschrift nimmt Bezug auf ein vorliegendes *Strukturkonzept* „Mühlangerstraße/Langwied“ aus dem Jahr 2007. Dieses Konzept behandelt vordringlich die Ansiedlung einer Brauerei sowie umliegender Gewerbegebiete im Dreieck südlich des Autobahnkreuzes A8 / A99, erwähnt aber zusätzlich eine zukünftige „Wohngebietserweiterung Neu-Langwieds zwischen Dreilingsweg und Mooswiesenstrasse nach Norden **bis an den Regionalen Grünzug heran.**“ In Anlage 7 des Strukturkonzepts (Schutzgebiete und Restriktionen) ist dieser Grünzug dargestellt, s. nachfolgender Ausschnitt; der Standort der später errichteten Brauerei wurde von uns zur Orientierung in die Grafik eingefügt:



Das Gewerbegebiet um die Brauerei samt weiteren Gewerbeflächen ist inselartig in den Regionalen Grünzug eingelagert, dessen südlicher Anteil sich entsprechend verschmälert. Nördlich der Wohngebiete an der Bergsonstraße verbleibt im Grünzug ebenfalls eine Aussparung für die vorgesehene Neubebauung; im farblich hervorgehobenen Bereich ist der **Grünzug damit nur noch ca. 420 m breit**. In der Raumordnungsplanung wird, nebenbei bemerkt, in der Regel eine Mindestbreite von 1.000 Metern für Grünzüge angesetzt.

Anlage 8 des Strukturkonzepts Mühlangerstraße/Langwied aus dem Jahr 2007 (mit neu eingezeichnetem Umgriff des aktuellen Plans, s. S. 2 der Anlage zur eingangs erwähnten Niederschrift, davon Auszug mit ergänzenden Markierungen durch uns s. Grafik auf der Folgeseite) zeigt die Siedlungs- und Freiraumentwicklung auf. Zusätzlich zum oben skizzierten Regionalen

Grünzug sind hier dunkelgrün schraffiert weitere Grünvernetzungen festgelegt (im Flächennutzungsplan als „Übergeordnete Grünbeziehung“ bezeichnet):



Das im Strukturkonzept 2007 vorgesehene Wohnbaugelände (flächig ziegelrot gekennzeichnet) erstreckt sich nördlich bis zu dem Fuß-/Radweg, der vom „Am Lochfeld“ im Westen bis zum „Breiten Weg“ im Osten verläuft. Vergleicht man jedoch die Grafik mit jener von Seite 1, wird deutlich, daß die Stadt aktuell **das Wohngebiet deutlich weiter nach Norden ausweitet**: Bis zu der in der obigen Grafik von uns violett gekennzeichneten Linie. Das bedeutet: **Die gesamte Übergeordnete Grünbeziehung wird zugebaut**; und die derzeit (über die Planung von 2007 hinaus) konzipierte Bebauung **liegt im östlichen Teil vollständig, im westlichen Teil etwa zur Hälfte im Regionalen Grünzug!** Der ohnehin schon verzweifelt schmale Grünzug wird damit noch weiter eingeeengt. Hierzu eine Anmerkung: Wie die Grafiken auf S. 2 und 3 zeigen, sind die sehr stark befahrenen Hauptstraßen An der Langwieder Haide und Mühlangerstraße in den Grünzug einbezogen, ebenso auch die unzugänglichen Freiflächen des Umspannwerks. Freilich können da Vögel, Insekten oder Fledermäuse drüberfliegen, und Kleintieren und Niederwild können die Straßen an beliebiger Stelle queren (sofern sie dies überleben); für Erholungssuchende aus den angrenzenden Wohngebieten (Näheres hierzu weiter unten) jedoch beschränkt sich der verfügbare Raum zunächst auf das sehr schmale Areal bis zu den Hauptstraßen, die ja nur an wenigen Stellen sicher überquert werden können. Hinzu kommt die starke Lärmentwicklung an den Straßen (der Umweltbericht bestätigt dort Lärmwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts), deren Umgebung somit als Erholungsgebiet ungeeignet ist. In der Grafik oben auf dieser Seite ist der Abstand zwischen Bebauung und der Straße dunkelgrün hervorgehoben: Er beträgt **gerade noch mal 220 m** – für einen Regionalen Grünzug ein absoluter Witz (da nützen angesichts des hier besonders vordringlichen Erholungswerts auch keine Tricks wie die Einbeziehung eines eingezäunten und abgesperrten Umspannwerks in den Grünzug).

Das Planungsreferat bezieht sich bei seiner aktuellen Planung einerseits auf das Strukturkonzept 2007, mißachtet aber gleichzeitig massiv die dort definierten Voraussetzungen. Hierbei ist zu beachten, daß das Planungsreferat 2009 eine ausführliche **Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/25** samt eingearbeitetem Umweltbericht erstellt hat, die untrennbar mit dem Strukturkonzept 2007 verknüpft ist. Bemerkenswerterweise ist diese Begründung 2009 nicht mehr im RIS einzusehen; es existiert eine spätere (titelgleiche!) und im Internet abrufbare Fassung mit ausschließlichem Bezug auf das Gewerbegebiet um die Brauerei zwischen A99 und A8; deren Aussagen und Forderungen sind jedoch für die jetzt geplante Bebauung an Dreilingsweg/Mooswiesenstraße irrelevant. Uns liegt allerdings die schriftliche Fassung der Begründung 2009 vor.

Nachfolgend nun eine Reihe von Zitaten aus dem *Strukturkonzept 2007* und der *Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung 2009* [Hervorhebungen durch uns]:

- „Östlich anschließend [Anm.: An den S-Bahnhalte Langwied] wird eine Wohngebietserweiterung Neu-Langwieds zwischen Dreilingsweg und Mooswiesenstrasse **nach Norden bis an den Regionalen Grünzug heran** untersucht werden.“
- „Gemäß Ziel B II 4.2.2 sollen die **Regionalen Grünzüge über die im bestehenden [!] Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert** und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.“
- „Städtisches Ziel dabei ist es, die Siedlungsflächen und den Landschaftsraum zu einem erleb-  
baren und nutzbaren Gesamttraum zu entwickeln, die Entwicklungspotenziale zu strukturieren, zu durchgrünen und vorhandene überörtliche Wegebeziehungen zu erhalten und zu stärken.“
- „Landschaftsplanerische Ziele sind:
  - Ein **durchgängiger landschaftlicher Zusammenhang** in funktionaler und landschaftsästhetischer Sicht zwischen den noch vorhandenen Freiflächen westlich der Würm und der Langwieder Haide mit Vorfeld bzw. bis zur A 99,
  - Entwicklung des bisher nur als Durchgangsraum genutzten Gebiets zu einer für die räumliche Eigenart der Landschaft im Münchner Westen typischen und **eigenständig wahrnehmbaren und nutzbaren Erholungslandschaft für die Bürgerinnen und Bürger**; dabei **Erhalt bzw. Entwicklung von ruhigeren Aufenthaltsbereichen**,
  - Klärung und Konzeption der erforderlichen Wegebeziehungen zwischen den vorhandenen bzw. geplanten Siedlungsteilen im Raum bzw. der Umgebung und den erholungs- und erlebnisrelevanten Strukturen und Landschaftselementen; dabei Abbau von Barrieren,
  - **Integration der vorhandenen und geplanten Infrastrukturen, Siedlungsteile und Siedlungsränder in diesen Landschaftszusammenhang**;
  - **Sicherung und Entwicklung der noch vorhandenen landesweit bzw. überregional bedeutsamen Biotope und Schutzgebiete**, insbesondere der Langwieder Haide mit Umfeld **und ihre Wiedervernetzung** zu den geplanten Ausgleichsflächen im nördlich anschließenden Vorfeld, **zu den Landschaftsräumen westliches Vorfeld der Würm, zum „Grünring um Pasing“**, zu den bahn- und autobahnbegleitenden Strukturen, zu den westlichen Freiräumen bei Lochhausen und zum Lochholz im Norden,
  - Ausbau der Freiflächen zu einem **funktionstüchtigen Netz ökologisch wirksamer Strukturen im landschaftsökologischen, aber auch landschaftsästhetischen und erholungsrelevanten Zusammenhang**.“
- „Langfristig soll eine städtebaulich **maßvolle** Erweiterung des Wohngebietes erfolgen und das **Reine Wohngebiet** nach Norden erweitert werden.“
- „Wichtig, und für die **langfristige Sicherung des Landschaftspotenzials** bedeutend, sind der **Erhalt des landschaftlichen Zusammenhangs in ost-westlicher Richtung in deutlicher Breite** und eine langfristige und nachhaltige Nutzung dieser Freiflächen mit **klimatischen** [Frischluftschneise!], **ökologischen und erholungsrelevanten Wirkungen**.“
- „Die Wohnnutzung Neu-Langwied soll nach Norden **maßvoll** erweitert und in Ergänzung der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan als **Reines Wohngebiet** dargestellt werden. Der sich östlich daran anschließende Bereich des Friedhofs Obermenzing nimmt zukünftig die **geplante nördliche Siedlungskante** auf.“ [Anmerkung: dies ist auf der Grafik S. 3 gut zu sehen: Die Nordgrenze des Friedhofs liegt in einer Linie mit der damals festgelegten maximalen nördlichen Ausdehnung der neuen Wohnbebauung]
- „Mit der **maßvollen** Erweiterung der Wohnbaufläche in Neu-Langwied kann unter Berücksichtigung der gesamtträumlichen Situation auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung

ein Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums geleistet werden.“ [Man beachte, daß hier **zum dritten Male eine maßvolle Erweiterung** der Wohnbebauung gefordert wird, um so den gesamtökologischen Anforderungen gerecht werden zu können]

- „Die Entwicklung des Landschaftsbandes und von Biotopstrukturen **in der südlichen Hälfte des Änderungsbereichs** schafft einen Ausgleich zu den versiegelten Flächen im Norden und **setzt den Regionalen Grünzug großflächig** [sic!] **fort**. Darüber hinaus entstehen hier **Erholungsflächen direkt an den Wohngebieten von Neu-Langwied**.“ [Wieviel Erholungsfläche für 2.760 Neubürger und die Alteingesessenen hier noch bleibt, wurde oben bereits erläutert]
- „Die Ausbildung eines **breiten durchgängigen Grünzugs nördlich der Wohnsiedlung „Neu-Langwied“** trennt diese sehr gut von den geplanten Gewerbegebieten.“
- „... die Schaffung einer **großflächigen Verbindung** der Grünflächen der Langwieder Haide ... sowie des Friedhofs Obermenzing.“

**Zusammenfassend:** Den Autoren des *Strukturkonzepts 2007* ebenso wie jenen der *Begründung* samt *Umweltbericht 2009* ist die Mühe anzumerken, den verbleibenden schmalen Grünzug, wie er in der Grafik auf S. 2 skizziert ist, positiv darzustellen; daher auch

- die **dreifach** erhobene Forderung nach einer „**maßvollen**“ Erweiterung der Wohnbebauung in Neu-Langwied nach Norden, worunter der Verzicht auf eine übermäßige Bebauungsdichte ebenso zu verstehen ist wie
- eine **strikte Begrenzung der Ausdehnung nach Norden „bis an den Grünzug heran“, der „nicht geschmälert“ werden soll**; auch vielfache weitere Formulierungen wie „Erhalt des landschaftlichen Zusammenhangs in ost-westlicher Richtung **in deutlicher Breite**“, „Ausbildung eines **breiten durchgängigen Grünzugs nördlich der Wohnsiedlung „Neu-Langwied“**, die klare Verortung der „**nördlichen Siedlungskante**“, vor allem aber die unmißverständliche graphische Darstellung, die die **Nordgrenze der Bebauung am Feldweg zwischen „Am Lochfeld“ und „Breiter Weg“** enden läßt, lassen hier keinen Interpretationsspielraum zu,
- die **zweifach** erhobene Forderung, die Neubebauung **ausschließlich als Reines Wohngebiet** auszuführen.

Gegen diese grundlegenden Forderungen als **Voraussetzung für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans** wird mit der neu geplanten Bebauung massiv verstoßen; und es kann und darf nicht sein, daß weitaus mehr Menschen als geplant in diesem Gebiet wohnen sollen, ihnen gleichzeitig aber der dringend erforderliche Erholungsraum genommen wird.

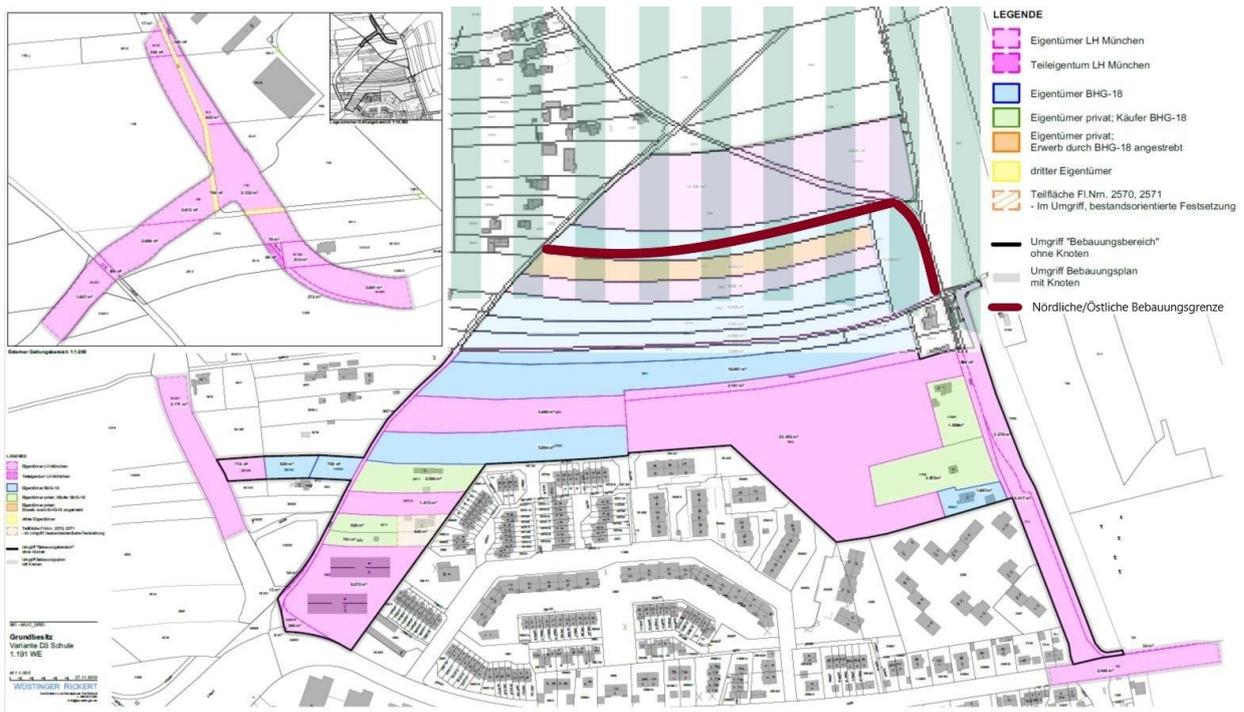
**III.** Im auf der Folgeseite wiedergegebenen **Eigentümerplan** (S. 4 im Anhang der eingangs erwähnten Niederschrift) haben wir im betreffenden Areal den Regionalen Grünzug (dargestellt z.B. in Anlage 7 des Strukturkonzepts 2007 oder dem gültigen Flächennutzungsplan) eingefügt. Im Überlagerungsbereich verblässen ein wenig die Farben; die Farbkennzeichnung der dargestellten Flächenanteile analog zur danebenplazierten Legende ist jedoch noch gut zu erkennen.

Zur Orientierung (s.a. Grafik S. 3):

- Der in West-Ost-Richtung verlaufende Fuß-/Radweg zwischen „Am Lochfeld“ und „Breiter Weg“ stellt die alte nördliche Bebauungsgrenze gemäß Strukturkonzept 2007 dar
- die neue nördliche und östliche Bebauungsgrenze ist durch die violette Linie gekennzeichnet.

Blau gekennzeichnete Flächen sind Eigentum der Bayerischen Hausbau GmbH (BHG); pinkfarbene Areale befinden sich im Eigentum der LH München; ein orange eingefärbtes Flächenstück in Privatbesitz (vollständig in beiden Grünzügen gelegen) soll von der BHG erworben werden. Wie schon weiter oben erwähnt, liegt (s. Grafik S. 3) die gesamte erweiterte Baufläche in der Überörtlichen Grünvernetzung lt. Flächennutzungsplan (die ist auf der Folgeseite nicht dargestellt) und ein wesentlicher Anteil sogar im Regionalen Grünzug.

Was uns bedenklich stimmt, ja regelrecht verstört, ist die Tatsache, daß sich die überwiegenden Flächenanteile jenes Neureals, das die vom Strukturkonzept 2007 vorgegebene Begrenzung überschreitet, bereits im Eigentum der BGH befindet und ein weiterer dortiger Flächenanteil zum



Erwerb steht, obwohl diese Grundstücke ganz bzw. teilweise in den Grünzügen liegen. Da kaum vorstellbar ist, daß eine Wohnungsbaugesellschaft Land ohne Bauabsicht erwirbt, stellt sich die Frage, wann der Eigentumsübergang erfolgt ist und wer seinerzeit der Baugesellschaft mit hinreichender Sicherheit in Aussicht gestellt hat, daß hier im Verstoß gegen den geltenden Flächennutzungsplan und im Verstoß gegen das vom Stadtrat 2007 beschlossene Strukturkonzept eine zukünftige Bebauung in gesperrten Gebieten möglich sein wird. Regelrecht entsetzt waren wir über die bündige Feststellung des Planungsreferats in der eingangs erwähnten Niederschrift (S. 4): **„Die im Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Wohnbauflächen werden bei der Aktualisierung des Strukturkonzeptes durch einen künftigen Stadtratsbeschluss berücksichtigt.“** Verfügt das Planungsreferat über prophetische Gaben hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens der Stadträte nach vorausgegangener angemessener Beteiligung der Bezirksausschüsse und der Bürger? Ist die, wie es erscheinen mag, lässige Herbeiführung eines genehmen Stadtratsbeschlusses inzwischen eine derartige Selbstverständlichkeit geworden, daß eine allenfalls bei läufige Erwähnung genügt, um diesen Prozeß offenbar ergebnissicher bereits im Voraus abzuhaken? Wir vermissen hier eine angemessene Würdigung demokratischer Institutionen und strikt demokratisch-regelkonformer Abläufe – aber vielleicht ist ja auch unser Weltbild nur heillos naiv.

**IV.** Abschließend sei auf die Verkehrssituation und die Folgen für die Anwohner der erschließenden Straßen eingegangen. Die Anbindung des Neubaugebiets ist in der Grafik auf der Folgeseite (Auszug aus S. 5 der Anlage zur eingangs erwähnten Niederschrift) dargestellt.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine Stichstraße zur „An der Langwieder Haide“ sowie über die Mooswiesenstraße zum Knoten Alte Allee / Bergsonstraße – und über letzteren wird erwartungsgemäß der (stadteinwärts orientierte) Löwenanteil (wir schätzen mindestens 80%) des gesamten Erschließungsverkehrs abgewickelt werden. Bekanntlich sind die Alte Allee und Bergsonstraße (bestimmungsgemäß ausschließliche Erschließungsstraßen eines reinen und allgemeinen Wohngebiets) bereits jetzt übermäßig belastet:

- Der Durchgangsverkehrsanteil liegt bei ca. 60%
- bei sämtlichen direkten Anwohnern sind die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten
- etliche Anwohner leben im gesundheitsgefährdenden Lärmbereich ab 65/55 dB(A) tags/nachts

- im Juni 2019 gerichtlich verfügte Maßnahmen zur Besserung der nächtlichen Lärmsituation sind bis dato nicht umgesetzt worden – nun drohen im Gegenteil sogar weitere Lärmsteigerungen.



Diese beiden Straßen sind nicht in der Lage, zusätzlich noch den Hauptanteil des Erschließungsverkehrs eines kompletten neuen Wohnquartiers mit 1.200 Wohnungen (entsprechend 2.760 Bewohnern) samt zugehörigem Einzelhandel/Dienstleistungen sowie einer Schule zu bewältigen. Die Verkehrsproblematik in unseren Straßen ist der Stadt seit sehr vielen Jahren im Detail bekannt; es sind vor allem Maßnahmen unabdingbar, den bestimmungswidrigen Schleichverkehr auf den dafür vorgesehenen Hauptstraßen zu führen. Entsprechende Konzepte sind längst ausgearbeitet: Bereits 2000 wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben mit dem Ziel einer Entlastung von Wohngebieten im Bereich der nördlichen Pippinger Straße sowie der Bergsonstraße und Alten Allee; das Ergebnis ist u.a. im genannten Strukturkonzept berücksichtigt (dort s. Anlage 6). Leider wurde diese bereits damals notwendige und höchst sinnvolle Planung durch eine politische Intervention abgewürgt.

Lassen Sie uns abschließend betonen, daß unsere Interessengemeinschaft nicht gegen eine Wohnbebauung als solche opponiert; uns ist die diesbezüglich angespannte Situation in München durchaus bewußt. Wogegen wir uns jedoch wenden, ist die offenkundige Bezugnahme auf das Strukturkonzept 2007 bei gleichzeitig massiven Verstößen gegen die dort und in der zugehörigen ausführlichen Begründung der FNP-Änderung samt Umweltplan ausgearbeiteten erforderlichen Voraussetzungen, nämlich insbesondere eine **maßvollen Bebauung** unter **Erhalt der Grünzüge**; vor allem aber kämpfen wir **gegen eine weitere Verkehrsbelastung unserer Straßen**. Es ist nun allerhöchste Zeit, endlich die längst durchkonzipierten Maßnahmen in die Wege zu leiten, die eine Entlastung von Wohngebieten bei uns und anderswo vom Durchgangsverkehr bewirken – dies bekanntlich ohne jegliche Mehrbelastung anderer Anwohner! Die geplante Neubebauung im Bereich Dreilingsweg/Mooswiesenstraße muß hierzu den Anstoß geben.

gez. Helmut Rothballer  
1. Vorsitzender

gez. Albert Schmidt  
2. Vorsitzender

gez. Dr. Herbert Weiser  
Schriftführer