

**Strukturkonzept für die Neuordnung der Flächen  
am Moosanger - Teplitzer Weg - Weiherweg  
in Moosach**

**- Grundsatzbeschluss -**

Stadtbezirk 10 Moosach

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03156**

Anlagen:

1. Lageplan
2. Lage im Stadtgebiet
3. Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
4. Luftbild
5. Rahmenbedingungen
6. Strukturkonzept Variante A (Wohnen)
7. Strukturkonzept Variante B (Wohnen + Bezirkssportanlage)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.10.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses und der abnehmenden Flächenreserven für den Wohnungsbau im Stadtgebiet München ist es notwendig, innerstädtische Flächenpotentiale für die Entwicklung des dringend benötigten Wohnraumes zu identifizieren und zu aktivieren.

Im Bereich Moosanger - Teplitzer Weg - Weiherweg am nordwestlichen Rand von Moosach haben Gartenbaubetriebe die Nutzung aufgegeben. Es besteht die Bereitschaft bzw. das Interesse der Eigentümer, die weitgehend brachliegende Flächen gemeinschaftlich für den Wohnungsbau zu entwickeln. Zwischenzeitlich wurde von einigen Eigentümern eine Projektgesellschaft gegründet, die die Entwicklung unter Berücksichtigung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) betreiben soll.

Der vorliegende Grundsatzbeschluss mit der Strukturplanung für diese Flächen soll die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes darstellen, um einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München zu leisten. Dabei wird der Siedlungszusammenhang städtebaulich neu definiert und gleichzeitig die überörtliche landschaftliche Vernetzung gestärkt.

Seitens des Referates für Bildung und Sport wurde außerdem der Flächenbedarf für eine Bezirkssportanlage angemeldet, deren Umsetzbarkeit auf dem Planungsgebiet im Rahmen der vorliegenden Strukturplanung geprüft wurde.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1. Größe und Lage im Stadtgebiet**

Das Planungsgebiet „Moosanger“ umfasst bei gemeinsamer Betrachtung mit dem vorhandenen städtischen Sportgelände etwa 20 ha Fläche. Es liegt im Nordwesten des 10. Stadtbezirks Moosach, etwa 1,5 km nördlich des Quartierszentrums Moosach mit den gleichnamigen U- und S-Bahnhalten. Es befindet sich westlich der Dachauer Straße und südlich des Rangierbahnhofes Nord. Das Gelände liegt am Rand eines übergeordneten Grünzuges, der sich vom Nymphenburger Schlosspark bis zum Allacher Forst erstreckt.

### **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Gut 85 % der Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die überwiegende Zahl dieser Eigentümer lässt sich gemeinsam anwaltlich vertreten und hat einem Projektentwickler die Vollmacht für eine mögliche Entwicklung von Bauland erteilt. Einige Eigentümer behalten sich die Veräußerung ihrer Grundstücke derzeit noch vor. Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sind dabei in jedem Fall Voraussetzung einer Entwicklung.

Die Landeshauptstadt München ist Eigentümerin einer Fläche im Westen des Planungsareals sowie einer Fläche im Südosten an der Saarlouiser Straße. Die Flächen der städtischen Sportanlage an der Saarlouiser Straße im Südwesten befinden sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

### **2.3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **Vorhandene stadtentwicklungsplanerische Konzepte**

Innerhalb der thematischen Leitlinie „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung - kompakt, urban, grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN wurden im Rahmen der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ (LaSie) Strategien für die Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Umsetzung erarbeitet. Diese wurden am 24.07.2013 von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschlossen, um den Herausforderungen des prognostizierten Bevölkerungswachstums zu begegnen. Die bisher erfolgten Abstimmungen und Planungen zum Planungsgebiet „Moosanger“ begründen sich in der Verfolgung dieser Strategie.

### **Gebietscharakter, Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet wird durch ebenes Gelände mit großen Acker-, Grün- und ehemaligen Gartenbauflächen sowie vereinzelter Bebauung geprägt und dabei von drei Straßen bzw. Wegen erschlossen:

Diagonal von Nordwesten nach Südosten verläuft der Weiherweg, der einzelne Wohnhäuser und Kleingärten sowie die leerstehenden Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnereien erschließt. Der in Nord-Süd-Richtung am östlichen Rand des Planungsgebietes verlaufende Teplitzer Weg wird als Fuß- und Radweg genutzt. Die Straße Moosanger durchzieht den südlichen Teil des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung und ist eine Verbindung zu den westlich gelegenen Siedlungsbereichen bis hin zum Landschaftsschutzgebiet der Angerlohe.

Im Westen und Nordwesten des Planungsgebietes befinden sich wertgebende Landschaftselemente. Wertvoller Großbaumbestand, Biotopstrukturen und als Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellte Flächen prägen die Freiräume im Gebiet. Entlang des Siedlungsrandes der westlich anschließenden Wohnsiedlung verläuft der unterirdisch geführte Hartmannshofer Bach. Ebenso befinden sich hier Wiesen und Brachen, die von der umliegenden Bevölkerung in der Freizeit genutzt werden. Diese Flächen sind Teil eines übergeordneten Grünzuges - eines zusammenhängenden, naturnahen und strukturreichen Grünbereichs, der sowohl für die Naherholung der angrenzenden Wohnbereiche als auch für Stadtklima und Stadtgestalt von erheblicher Bedeutung ist.

### **Umgebung**

Das Gebiet ist von unterschiedlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen umgeben:

Im Norden befindet sich der durch einen Lärmschutzwall abgeschirmte Rangierbahnhof Nord, der vom Planungsgebiet durch einen Grünzug und die untergeordnete Erschließungsstraße Am Neubruch getrennt wird und daher nicht auf das Gebiet einwirkt.

Im Osten grenzt die Rückseite eines Gewerbegebietes, erschlossen über die Dachauer Straße, direkt an das Planungsgebiet an. Dort befinden sich verschiedene Einzelhandelsunternehmen u.a. der Nahversorgung, teilweise emittierendes Gewerbe mit Auswirkungen auf die neu zu entwickelnden Flächen sowie Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes beginnt ein Wohngebiet, das sich bis zum Meiller-Gelände an der Untermenzinger Straße erstreckt. Die unmittelbar angrenzende bauliche Struktur an der Saarlouiser Straße ist überwiegend von Doppelhäusern und verdichtetem Reihenhausbau im Süden sowie Geschosswohnungsbau im Südosten geprägt.

Im Südwesten an der Saarlouiser Straße befindet sich eine 1,7 ha große städtische Sportanlage mit dazu gehörenden Gebäuden, die von zwei Fußballvereinen und

einem Schützenverein genutzt werden. Diese städtische Sportanlage umfasst eine Schießanlage mit Vereinsheim, ein Rasenhauptspielfeld mit Flutlichtanlage, ein Kunstrasenminispielfeld, zwei sonstige kleinere Rasenflächen sowie ein Betriebsgebäude mit Umkleiden und Sanitäreinrichtungen und eine Vereinsgaststätte.

### **Verkehrliche Situation**

Der Öffentliche Personennahverkehr erschließt die an das Planungsgebiet angrenzenden Gebiete über Busse, die den etwa 1,5 km südlich liegenden U- und S-Bahnhof Moosach anfahren. Eingesetzt sind die Buslinie 176, von Moosach Bahnhof nach Karlsfelder Straße bzw. die Buslinie 710, von Moosach nach Dachau Bahnhof, jeweils mit den Haltestellen Eininger Straße und Haylerstraße sowie die Buslinie 169, von Moosach Bahnhof nach Moosach Bahnhof (Ringlinie) mit den Haltestellen Ohlauer Straße und Donauwörther Straße.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Planungsgebiet derzeit über die Straßen Moosanger, Weiherweg, Am Neubruch und Saarlouiser Straße an das Straßennetz angebunden; eine Anbindung an die Dachauer Straße besteht derzeit nicht.

Für Fußgängerinnen und Fußgänger als auch Radfahrerinnen und Radfahrer ist das Planungsgebiet über die für den MIV geeigneten Straßen und Wege erschlossen; darüber hinaus besteht mit dem Teplitzer Weg am östlichen Rand des Gebietes eine Nord-Süd-Querung ausschließlich als Fuß- und Radweg. Die Straßen und Wege innerhalb des Planungsgebietes befinden sich fast durchgehend ohne öffentliche Widmung auf Privatgrundstücken.

### **Immissionen**

Auf das Planungsgebiet wirken sowohl Gewerbe- als auch Sport- und Freizeitlärm ein, dessen Auswirkungen für eine neu zu entwickelnde Wohnnutzung im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen sind. Relevante, lärmemittierende Unternehmen befinden sich nordöstlich und östlich des Planungsgebietes an der Dachauer Straße. Zusätzlich sind die Emissionen der südwestlich angrenzenden städtischen Sportfläche für die weitere Planung von Bedeutung.

## **2.4. Sonstige Rahmenbedingungen**

### **Soziale Infrastrukturausstattung**

In der Umgebung des Planungsgebietes liegt sowohl die Ausstattung mit Krippen- als auch mit Kindergartenplätzen unter den städtischen Zielwerten. Der durch die Entwicklung des Planungsgebietes ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen kann nach Angaben des Referates für Bildung und Sport in der Umgebung ebenfalls nicht gedeckt werden. In Verbindung mit den bereits existierenden Versorgungsdefiziten wird, neben der grundsätzlich notwendigen Einrichtung von Krippen und Kindergärten, die Planung einer Grundschule für notwendig erachtet und in die Planung für das Wohngebiet mit aufgenommen.

## **Versorgung**

Im Einzugsbereich des Planungsgebietes, im östlich gelegenen Gewerbegebiet, befinden sich u.a. vier verschiedene Lebensmitteleinzelhändler.

## **Sportfachliche Situation**

Durch die anstehende potentielle Neuordnung der Flächen des Planungsgebietes ergab sich für das Referat für Bildung und Sport die Möglichkeit, bestehende Sportflächendefizite im Rahmen der weiteren Planung teilweise auszugleichen, bzw. zumindest Verbesserungen für die Sporttreibenden zu erreichen. Es wurde gefordert, die Nutzungspotentiale für eine Bezirkssportanlage samt Dreifachsporthalle mit einer Fläche von ca. 4 ha zu untersuchen und diese für eine zukünftige Sportnutzung zu sichern.

Begründet wird dies mit dem Sportentwicklungsplan für München, der unter wissenschaftlicher Begleitung der Deutschen Sporthochschule Köln erstellt wurde. Den Erkenntnissen aus dem Sportentwicklungsplan folgend, wird für den Münchner Norden, dem die Stadtbezirke 4, 10, 11, 12 und 24 zuzuordnen sind, ein erheblicher Bedarf an Sporthallen sowie an Groß- und Kleinspielfeldern für den Fußballsport festgestellt.

Bezogen auf Moosach sieht das Referat für Bildung und Sport neben dem Bedarf an Freisportflächen ein rechnerisches Defizit von elf Sporthalleneinheiten. So wurde auch seit mehreren Jahren der Ausbau der bestehenden städtischen Sportanlage an der Saarlouiser Straße zu einer Bezirkssportanlage diskutiert. Aufgrund der damals noch bestehenden Nutzung der Flächen für den Gartenbau und der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer konnte eine Erweiterung nicht weiter verfolgt werden. Im vorliegenden Grundsatzbeschluss wird daher die Möglichkeit der Integration einer Bezirkssportanlage untersucht.

Eine alternative Standortmöglichkeit für eine Bezirkssportanlage südlich der Ludwigsfelder Straße liegt mit Antrag der CSU-Fraktion im Stadtrat vom 02.12.2014 der Stadtverwaltung vor. Der Antrag wird derzeit federführend vom Referat für Bildung und Sport in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft.

## **Bürgerinitiativen, Nachbarschaft**

In der Nachbarschaft gibt es mehrere Bürgerorganisationen, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Planungsgebietes in Form eigener Konzepte vorgestellt haben. Hierin werden grafisch und textlich die Standpunkte der Anwohnerinnen und Anwohner beschrieben, aufgeteilt in die Analyse der Rahmenbedingungen sowie den Vorschlag konkreter Planungsansätze. Die Rahmenbedingungen behandeln Themen wie Grünflächen, Verkehr und Erschließung bis hin zu städtebaulichen Faktoren. Die Planungsvorschläge sehen u.a. die Verknüpfung übergeordneter Grünzüge, die Ansiedlung einer Grundschule im Verbund mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung sowie den Erhalt der städtischen Sportanlage vor Ort vor. Einer neuen Bezirkssportanlage im Bereich des Planungsgebietes stehen die Bürgerinitiativen ablehnend gegenüber. Stattdessen wird ein Alter-

nativstandort südlich der Ludwigsfelder Straße vorgeschlagen, der weitgehend deckungsgleich mit dem Standort ist, der durch den Antrag der CSU-Fraktion im Stadtrat vom 02.12.2014 genannt wurde.

## **2.5. Planungsrechtliche Situation**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan beinhaltet für das Planungsgebiet folgende Ausweisungen: Flächen für den Gartenbau, Allgemeine Grünflächen im Westen und Norden, zum Teil mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Sportanlagen, Gewerbegebiet sowie Ökologische Vorrangflächen und geschützte Landschaftsbestandteile als nachrichtliche Darstellung.

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung wird die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung erforderlich.

### **Bestehendes Baurecht innerhalb des Planungsumgriffs**

Die für die Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Einzelne entlang des Weiherweges gelegene Wohnbauten mit Bestandsschutz sind ebenfalls nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die beabsichtigte Entwicklung des Planungsgebietes ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) notwendig.

### **Bestehendes Baurecht im Umfeld**

Westlich des Planungsgebietes grenzt die Trinkl-Siedlung (WR) an; eine Siedlung aus der Nachkriegszeit, die mit dem Bebauungsplan Nr. 1702a vom 11.12.2002 nachträglich Genehmigung fand. Die nördliche Erschließung des Planungsgebietes über die Straße Am Neubruch, die voraussichtlich im Rahmen der Entwicklung geändert werden muss, befindet sich teilweise im Umgriff dieses Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1416 vom 23.01.1984 wurde Baurecht für die Wohnbebauung (WA, WR) an der Dachauer Straße Ecke Saarlouiser Straße geschaffen. Die für das Planungsgebiet vorgesehene Erschließung über die östliche Saarlouiser Straße sowie die Sackgassen-Situation in der Saarlouiser Straße Höhe Ohlauer Straße befinden sich im Planungsumgriff dieses Bebauungsplanes.

Es befinden sich keine weiteren an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

### **3. Ziele der Entwicklung**

#### **3.1. Übergeordnete stadtentwicklungs- und landschaftsplanerische Zielsetzungen**

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen leiten sich für das Planungsgebiet „Moosanger“ folgende übergeordnete stadtentwicklungs- und landschaftsplanerische Zielsetzungen ab, um die Flächenpotentiale der Landeshauptstadt München auch in Zukunft kompakt, gemischt genutzt und sozial integrierend zu entwickeln:

- Entwicklung eines mit der Umgebung vernetzten, qualitätvollen Wohnquartiers mit ausreichenden Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten eines hochwertigen Wohnumfeldes.
- Verträgliche Zuordnung der geplanten bzw. Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzungen wie Wohnen, Freizeit und Sport, Gewerbe sowie Freiräume unterschiedlicher Art.
- Sicherung einer funktionsfähigen sozialen Infrastruktur.
- Entwicklung einer attraktiven Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Entwicklung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes.
- Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung über das übergeordnete Straßennetz.
- Entwicklung einer ausreichenden, hochwertigen Grün- und Freiraumkonzeption unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale.
- Sicherung, Aufwertung und Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen und geschützten Landschaftsbestandteile entlang des zu restrukturierenden Hartmannshofer Baches.

#### **3.2. Art und Maß der Nutzung**

Für die vorliegende und weitere Planung gilt es insbesondere folgende Ziele zu Art und Maß der Nutzung zu beachten:

- Sicherung der bestehenden Gewerbenutzung bzw. die Vereinbarkeit betrieblicher Veränderungen in Einklang mit neu zu entwickelndem Wohnen.
- Angemessene Reaktion auf die kleinteilige Wohnbebauung (Reihenhäuser) im Süden sowie die Geschosswohnungsbauten im Südosten an der Saarlouiser Straße.
- Aufwertung und Erweiterung der gegebenen Grünbereiche unter besonderer Beachtung der schützenswerten Flächen (Biotope).
- Eingliederung eines Grundschulstandortes auf dem Planungsgebiet und Prüfung möglicher Synergieeffekte mit der bestehenden städtischen Sportanlage.

- Integration der weiteren sozialen Infrastruktur (Krippen, Kindergärten) in der geplanten Wohnbebauung und / oder im Verbund mit der Grundschule.

### **3.3. Freiraum- und Landschaftsplanung**

Ziele der Freiraum- und Landschaftsplanung sind, die Grünverbindung mit dem zu öffnenden Hartmannshofer Bach als zentrales Element zu entwickeln und einen zusammenhängenden, großzügig dimensionierten Grünbereich im Westen des Planungsgebietes zu schaffen. Dadurch können die vor Ort vorhandenen, schutzwürdigen Flächen eingebunden, Freiraumpotentiale genutzt, weiterentwickelt und mit der Umgebung vernetzt werden. Die Freiraum- und Landschaftskonzeption bildet dabei den übergeordneten Rahmen, um die geplante bauliche Entwicklung in den Siedlungsbestand und den Landschaftsraum einzubinden. Die für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlichen Flächen können im Westen des Planungsgebietes, entlang des zu öffnenden Hartmannshofer Baches, gebündelt werden.

Im Wohnquartier ist eine qualitätvolle und ausreichende Grünversorgung mit gut nutzbaren Freiflächen und Möglichkeiten der Durchwegung zu schaffen. Damit können auch die aus naturschutzfachlicher Sicht sensibleren Flächen zusätzlich geschützt werden. Auf dieser Grundlage sind im weiteren Verfahren, entsprechend dem Planungsfortschritt, räumlich konkrete landschafts- und grünplanerische Festlegungen zu treffen. In diesem Zusammenhang sind Lage und Größe der Ausgleichsflächen, ökologische Puffer- und Entwicklungszonen, Fuß- und Radwegebeziehungen sowie Maßnahmen zur Revitalisierung des Hartmannshofer Baches beispielhaft zu ermitteln.

### **3.4. Erschließung**

Durch die Entwicklung des Planungsgebietes entsteht die Möglichkeit, die Erschließung durch den ÖPNV, insbesondere die Vernetzung mit der U-Bahn, zu verbessern. Hier ist bspw. die Erweiterung der Buslinie 169 (Ringlinie) zu prüfen, die bisher in wenigen Stationen ausschließlich das südlich gelegene Wohngebiet mit dem Bahnhof Moosach verbindet.

Die Erschließung des Planungsgebietes für den MIV soll hauptsächlich über eine neue öffentliche Straße, die von der Dachauer Straße abführt, erfolgen sowie untergeordnet wie bisher über Anbindungen über die Straße Am Neubruch im Norden und ggf. die Saarlouiser Straße im Süden. Dabei ist die Entstehung von Schleichverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden. Im Zuge der weiteren Planung wird insbesondere die Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten zur Dachauer Straße näher zu prüfen sein.

Die bestehende Erschließung und Durchwegung des Planungsgebietes durch Fuß- und Radwege soll im Wesentlichen erhalten bleiben und nach Bedarf ausgebaut werden.



### **3.5. Gemeinbedarfsflächen**

Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes werden Flächen für die Kinder-, Jugend- und Familienbetreuung und -bildung, die auch den Umgebungsbedarf mit berücksichtigen, in die Planung integriert. Durch die Planungen wird weiterer Bedarf für Grundschulplätze ausgelöst. Dieser Bedarf lässt sich aufgrund fehlender Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten im Bestand sowie fehlender Standortalternativen nicht in der Umgebung decken, sodass die Unterbringung im Planungsgebiet notwendig sein wird. In diesem Zusammenhang ist das Kommunalreferat beauftragt, zum Verkauf stehende benachbarte Flächen zu erwerben. Der konkrete Flächenbedarf für die soziale Infrastruktur wird im weiteren Planungsverfahren detailliert ermittelt.

### **3.6. Immissionsschutz**

Durch die anstehende potentielle Neuordnung der Flächen des Planungsgebietes wurde seitens des Referates für Bildung und Sport gefordert, die Nutzungspotentiale für eine Bezirkssportanlage samt Dreifachsporthalle mit einer Fläche von ca. 4 ha zu untersuchen und diese für eine zukünftige Sportnutzung zu sichern. Um die grundsätzliche Machbarkeit sicherzustellen und um die zusätzliche Integration einer neuen Bezirkssportanlage zu untersuchen, wurde bereits im Rahmen der Strukturplanung eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Diese zeigt zum einen, welche Einflüsse durch die Umgebung bereits auf das Gebiet einwirken und zum anderen, welche zusätzlichen Auswirkungen eine neue Bezirkssportanlage auf das Planungsgebiet hätte. Die hierin aufgezeigten Wege zum verträglichen Umgang mit der Immissionsproblematik sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten und ggf. weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

## **4. Strukturplanung**

### **4.1. Planung in Varianten**

Beginnend mit der Ermittlung der Rahmenbedingungen (siehe Anlage 5) für neu zu entwickelnde Wohnbauflächen stellt das vorliegende Strukturkonzept dar, wie die beabsichtigte neue Nutzung - Wohnen - in das vorhandene, heterogene Planungsumfeld integriert werden kann. Um dabei die Möglichkeit der gleichzeitigen Realisierung einer Bezirkssportanlage zu untersuchen, wurde das Strukturkonzept in den Varianten A und B erstellt. In beide Varianten flossen u.a. die Erkenntnisse der schalltechnischen Voruntersuchung, der naturschutzfachlichen Voruntersuchung sowie die beschriebenen Ziele der Entwicklung (siehe Punkt 3) mit ein.

Dem Strukturkonzept in der Variante A (siehe Anlage 6) wurde der Erhalt der bestehenden städtischen Sportflächen (Vereinssportflächen) zugrunde gelegt; die ehemaligen Gartenbauflächen werden mit Wohnungsbau entwickelt. Von einer Bezirkssportanlage an diesem Standort wird in Variante A abgesehen.

Anhand des Strukturkonzepts in der Variante B (siehe Anlage 7) wurde grundsätzlich geprüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Bezirkssportanlage im Planungsgebiet bei gleichzeitiger Realisierung von Wohnbebauung umgesetzt werden kann.

#### **4.2. Strukturkonzept Variante A: Wohnen bei Sicherung der bestehenden städtischen Sportflächen**

Das Strukturkonzept A (Wohnen) sieht auf den ehemaligen Gartenbauflächen eine Wohnbebauung vor, die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Der in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung des Teplitzer Weges verlaufende Fuß- und Radweg dient - als öffentlich genutzte Grünverbindung - zum einen der Durchquerung des Gebietes und zum anderen als Abstandsgrün zu den gewerblichen Betrieben.

Mit einer festgelegten Grundrissorientierung nach Westen kann auf das bestehende Gewerbegebiet an der östlichen Plangebietsgrenze reagiert werden. Eine Orientierung der Wohnungsgrundrisse nach Westen bietet dabei gute Belichtungsverhältnisse und schützt die Wohnungen vor den Emissionen der Gewerbebetriebe. Im Inneren des Wohngebietes können ruhige und zum Grünen orientierte, öffentliche und private Außenbereiche entstehen. Von den vorhandenen städtischen Sportflächen im Südwesten des Planungsgebietes, die in Variante A nicht überplant werden, muss aus Gründen des Schallschutzes abgerückt werden.

Abhängig von dem in der weiteren Planung zu konkretisierenden städtebaulichen und grünplanerischen Entwurf wird für Variante A ein Potential von ca. 6 ha Nettobauland für Wohnungsbau gesehen. Es können ca. 720 Wohneinheiten für ca. 1.700 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen.

#### **4.3. Strukturkonzept Variante B: Wohnen mit neu zu errichtender Bezirkssportanlage**

Im Strukturkonzept B (Wohnen + Bezirkssportanlage) wird die vorhandene städtische Sportnutzung nach Norden verlagert und auf insgesamt ca. 4 ha erweitert, um die Funktion einer Bezirkssportanlage übernehmen zu können. Die im Südwesten vorhandenen städtischen Sportflächen können daher überplant werden. Die neuen Wohnbauflächen werden südlich der neuen Bezirkssportanlage angesiedelt. Die Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an die neue Sportnutzung kann durch Grundrissorientierung der Wohnungen nach Süden geschützt werden.

Lärmintensive Nutzungen werden somit im Norden des Planungsgebietes zusammengefasst. Die Bezirkssportanlage rückt dabei jedoch nahe an das benachbarte Reine Wohngebiet der bestehenden Trinkl-Siedlung im Westen heran, da sich das Planungsgebiet hier trichterförmig verengt und die überplanbare Fläche einschränkt. Die Bezirkssportanlage wird zudem eine höhere Nutzungsintensität aufweisen und insgesamt mehr Verkehr verursachen als die bestehende städtische Sportanlage. Für Variante B ergibt sich in Abhängigkeit eines städtebaulichen und grünplanerischen Entwurfes ein Potential von ca. 3,5 ha Nettobauland für Wohnungsbau. Damit können ca. 420 Wohneinheiten für ca. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen.

Bei zusätzlicher Überplanung der vorhandenen städtischen Sportflächen im Südwesten ergäbe sich insgesamt ca. 5 ha Nettobauland für den Wohnungsbau, was ca. 580 Wohneinheiten für ca. 1.400 Einwohnerinnen und Einwohner entspräche.

## **5. Bewertung der Varianten hinsichtlich der Planungsziele und Umsetzung**

### **5.1. Immissionsschutz**

In beiden Fällen der Varianten A und B sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, deren Umfang jedoch gemäß der vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchung unterschiedlich ausfallen würde:

#### Variante A

Für das weitere Verfahren werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Prüfung vorgeschlagen. Die Möglichkeit der Bewältigung der Immissionsproblematik wird insgesamt als schlüssig und nachvollziehbar eingestuft.

#### Variante B

Variante B wird aus Sicht des Immissionsschutzes insbesondere in Bezug zur vorhandenen Wohnbebauung problematisch gesehen. In der vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchung kann nicht plausibel aufgezeigt werden, dass an diesem Standort unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften eine Bezirkssportanlage, auch bei abschirmender Orientierung der Sportbauten, realisiert werden kann. Sollte an den Planungen einer Bezirkssportanlage an diesem Standort festgehalten werden, ist es unabdingbar, die Planungen der Bezirkssportanlage vorab zu konkretisieren und diese einer erneuten schalltechnischen Prognosebetrachtung zugrunde zu legen. Erst dann kann die Machbarkeit plausibel geprüft werden.

### **5.2. Siedlungszusammenhang, Wohnbaupotentiale, Freiraumentwicklung**

Die Standortbetrachtung zeigt, dass sich die Flächen im Planungsgebiet für die Entwicklung von neuem Wohnraum grundsätzlich eignen und Nutzungskonflikte bewältigt werden können. Trotz seines teilweise gewerblich geprägten Umfeldes bietet der Standort aufgrund seiner Nähe zum fußläufig gut erreichbaren Landschaftsschutzgebiet der Angerlohe im Westen und dem vorhandenen Potential für eine qualitätvolle Freiraumentwicklung im Planungsgebiet selbst gute Voraussetzungen für eine Neuordnung hin zu Wohnen. Darüber hinaus sind mit der Anbindungsmöglichkeit an den ÖPNV sowie an das öffentliche Straßennetz und einer fußläufig erreichbaren Versorgung weitere Planungsvoraussetzungen gegeben. Für beide Nutzungsvarianten können nennenswerte Potentiale für den Wohnungsbau nachgewiesen und auch die Ziele der Freiraumentwicklung erreicht werden.

#### Variante A

Die im Strukturkonzept A (Wohnen) vorgestellte Variante bietet das Potential, die vorhandenen angrenzenden Nutzungen sinnvoll miteinander zu verknüpfen ohne dabei neue Konflikte auf dem Planungsgebiet oder für seine Umgebung auszulösen. Die Konzentration auf eine Nutzung ermöglicht dabei die flexible Integration der sozialen Infrastruktur sowie die Möglichkeit einer zeitnahen und konfliktfreien Umsetzung ohne weitere Abhängigkeiten. Schwierigkeiten aufgrund des Erhalts der bestehenden städtischen Sportflächen werden als gut bewältigbar betrachtet. Zur Nachbarschaft lässt sich feststellen, dass sich die von den Bürgerinitiativen der westlich anschließenden Wohngebiete erarbeiteten Konzepte weitgehend mit der Variante A (Wohnen), d.h. einer Entwicklung für den Wohnungsbau ohne Bezirkssportanlage, decken. Hier ist

voraussichtlich kein zusätzliches Konfliktpotential zu erwarten.

#### Variante B

Die Erweiterung der Sportflächen auf Grundlage des vom Referat für Bildung und Sport prognostizierten Bedarfs für eine Bezirkssportanlage, die im Strukturkonzept B (Wohnen + Bezirkssportanlage) untersucht ist, wird planungsrechtlich als problematisch eingestuft. Die mit einer Vergrößerung der Sportnutzung einhergehende Erhöhung der Lärmemissionen ist aller Voraussicht nach im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht oder nur mit großem Aufwand durch zwingend zu errichtende Sporthallenbauten und / oder hohe Lärmschutzwände bewältigbar. Dies betrifft insbesondere die Schutzbedürftigkeit des als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Bestandes der Trinkl-Siedlung im Westen. Allenfalls eine Konkretisierung der Planung vorab könnte die aus lärmschutzfachlicher Sicht geäußerte kritische Einschätzung entkräften. Aus planerischer Sicht erweist sich der Standort für eine Bezirkssportanlage zu diesem Zeitpunkt als ungeeignet.

Die in zwei Bürgerinitiativen organisierte Nachbarschaft westlich des Planungsgebietes lehnt die Realisierung einer Bezirkssportanlage wegen der befürchteten Belästigungen und Behinderungen (Lärm, Parkierung, etc.) ab. Stattdessen wurde die Überprüfung eines konkret benannten Alternativstandortes angeregt.

Das Wohnbaupotential der Variante B lässt sich nicht eindeutig festlegen, da es von der Verlagerung der städtischen Sportflächen und des damit verbundenen Vereinsbetriebes sowie der Nachnutzung dieser Flächen für den Wohnungsbau abhängig ist. In jedem Fall wird das Potential der Variante B geringer bzw. deutlich geringer als bei Variante A ausfallen.

### **5.3. Grundstücksverfügbarkeit, Finanzierung, Zeithorizont**

Das Interesse der Eigentümer, die Flächen unter Berücksichtigung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zu entwickeln und sich dabei gemeinschaftlich durch eine Projektentwicklungsgesellschaft vertreten zu lassen, stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine zügige Schaffung von Baurecht dar.

#### Variante A

Von Seiten der Eigentümer wurde über den beauftragten Projektentwickler signalisiert, dass es deutliche Präferenzen für die Umsetzung der Variante A gibt und bei Umsetzung der Variante B die Mitwirkung einiger Eigentümer infrage gestellt werden muss. Der Umsetzungshorizont für die Schaffung von Wohnbaurechten orientiert sich bei Variante A, die vertraglich gesicherte Verfügbarkeit der Grundstücke vorausgesetzt, an den üblichen Zeiträumen für die Vorbereitung und Durchführung von Bebauungsplanverfahren.

#### Variante B

Sollte Variante B (Wohnen + Bezirkssportanlage) weiterverfolgt werden, ist zunächst der Grunderwerb der Flächen in die Wege zu leiten. Im Mehrjahresinvestitionsprogramm MIP 2014 - 2018 des Referates für Bildung und Sport, beschlossen durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München am 17.12.2014, befindet sich die Bezirks-

sportanlage auf der Vormerkliste, vorbehaltlich des Ergebnisses des vorliegenden Grundsatzbeschlusses. Die Finanzierung ist bisher nicht mit dem notwendigen Einzelbeschluss über Sondermittel gesichert.

Eine erhebliche Planungsunsicherheit besteht in Bezug auf die dargestellte Immissionsproblematik in Zusammenhang mit einer möglichen Bezirkssportanlage. Hier kann erst auf Grundlage einer konkreten Planung und eingehenden schalltechnischen Untersuchung die Machbarkeit bestätigt werden. Eine Beauftragung hierzu müsste durch die Landeshauptstadt München veranlasst werden. Aufgrund der genannten Unwägbarkeiten und Abhängigkeiten ist ein verlässlicher Umsetzungshorizont für die Realisierung von Variante B nicht darstellbar.

Im Vergleich zum Nutzungskonzept A (Wohnen), das die Sportnutzungen im Bestand erhält und das größere Wohnungsbaupotential der Varianten besitzt, wird die Umsetzung des Nutzungskonzepts B (Wohnen + Bezirkssportanlage), einschließlich der Flächen für den Wohnungsbau, wenn überhaupt, nur deutlich verzögert erfolgen können.

#### 5.4. Zusammenfassende Bewertung der Planungsvarianten

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau in beiden Varianten grundsätzlich gegeben. Ein Standort für die Grundschulversorgung ist zwingende Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes.

Kriterium	Variante A	Variante B
Ausschöpfung des Wohnpotentials	720 WE	420 bis max. 580 WE
Realisierung Bezirkssportanlage	nein	gegebenenfalls möglich
Immissionsschutz	gut beherrschbar	kritisch
voraussichtliche Verfahrensdauer	ca. 3 bis 4 Jahre	unbekannt
Unterstützung durch Eigentümer	vorhanden	fraglich
Unterstützung durch Nachbarschaft	teilweise vorhanden	fraglich
Flexibilität der Nutzungsaufteilungen	hoch	gering

Tab. 1: Gegenüberstellung der Varianten

Die Umsetzung der Variante B, also der zusätzliche Bau einer Bezirkssportanlage am Standort, wäre aufgrund der dargestellten Abhängigkeiten, der Zielkonflikte (insbesondere des Immissionsschutzes), der Bereitschaft der Eigentümer sowie der Haltung der bereits aktiven Nachbarschaft mit erheblichen Verzögerungen und Unwägbarkeiten verbunden. In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf den möglichen Alternativstandort für die Bezirkssportanlage südlich der Ludwigsfelder Straße hingewiesen, für den allerdings erst nach vertiefter Prüfung unter Abwägung aller Faktoren eine abschließende Entscheidung getroffen werden kann (siehe 2.4).

## **6. Empfehlung für das weitere Vorgehen**

Aufgrund der oben dargelegten Faktoren empfiehlt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das erarbeitete Strukturkonzept in der Variante A (Wohnen) einer weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen.

Mit Stellungnahme vom 29.06.2015 zeichnet das Referat für Bildung und Sport die Beschlussvorlage wie folgt mit:

„Das Referat für Bildung und Sport ist unter folgenden Voraussetzungen damit einverstanden, dass im Planungsgebiet der Standort für eine Bezirkssportanlage nicht weiterverfolgt wird:

1. Die städtische Freisportanlage an der Saarlouiser Str. 86 bleibt erhalten und wird planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Dabei wird berücksichtigt, dass das Referat für Bildung und Sport beabsichtigt, die Sportanlage in den nächsten Jahren zu modernisieren und in diesem Zusammenhang unter anderem das bestehende Rasenspielfeld zu ersetzen.
2. Die Schießsportanlage an der Saarlouiser Str. 86 wird ebenfalls planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schafft in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort einer Sportanlage an der Ludwigsfelder Straße.
4. Am Schulstandort im Planungsgebiet Moosanger - Teplitzer Weg - Weiherweg werden die für den Sportunterricht der Schule erforderlichen Sportflächen geschaffen.“

Diese Aspekte sind in der Variante A des Strukturkonzepts dargestellt bzw. müssen in der weiteren Bearbeitung und den notwendigen Bauleitplanverfahren vertieft werden. Eine alternative Standortmöglichkeit für eine Bezirkssportanlage südlich der Ludwigsfelder Straße liegt mit Antrag der CSU-Fraktion im Stadtrat vom 02.12.2014 der Stadtverwaltung zur Prüfung vor. In diesem Rahmen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft.

Mit oben genannter Stellungnahme ist somit auch das Referat für Bildung und Sport damit einverstanden, dass im Planungsgebiet der Standort für eine Bezirkssportanlage nicht weiterverfolgt wird. Die beschriebenen Rahmenbedingungen und Zielvorgaben stellen die Grundlage für die nächsten Planungsschritte dar. Als nächster Verfahrensschritt steht die Erarbeitung der erforderlichen Eckdaten zur Vorbereitung eines Workshops zur Findung der stadt- und grünplanerischen Konzeption an. Daran anschließend erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und die gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sind anzuwenden. Spätestens bis zur Beschlussfassung des Stadtrats über die städtebaulichen

Eckdaten muss die Verfügbarkeit der Grundstücke bis zum voraussichtlichen Satzungsbeschluss, also für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren, gewährleistet sein und die schriftliche Grundzustimmung der Eigentümer zur Anwendung der SoBoN sowie die Anerkennung deren Anfangswerte vorliegen.

Eine Einbindung der Nachbarschaft und Beteiligung der Öffentlichkeit ist im weiteren Planungsprozess vorgesehen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt, die stadt- und grünplanerische Konzeption auf dem Wege eines Workshops mit mehreren Architektinnen und Architekten, Vertreterinnen und Vertretern der Anwohnerschaft sowie des Bezirksausschusses 10 und der Stadtratsfraktionen unter externer Moderation zu entwickeln. Über das Ergebnis des Workshops und der weiteren Vorgehensweise soll danach der Stadtrat informiert werden.

Das Referat für Bildung und Sport und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben der Sitzungsvorlage zugestimmt und je einen Abdruck erhalten.

#### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage zugestimmt und folgende Stellungnahme zur Stellungnahme des Referats für Bildung und Sport vom 27.07.2015 (siehe Punkt 6) abgegeben:

„Modernisiert werden sollen auch die Umkleiden und vollumfänglich das bestehende Sportfeld. Die Freisportanlage an der Saarlouiser Str. 86 soll uneingeschränkt für die Nutzung der naheliegenden Schule zur Verfügung stehen.“

Mit Schreiben vom 07.08.2015 wurde die Stellungnahme des Bezirksausschusses 10 dem zuständigen Referat für Bildung und Sport zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach hat Abdruck der Vorlage erhalten. Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem grundsätzlichen Planungsziel, auf dem ehemals überwiegend als Gartenbauflächen genutzten Areal am Moosanger - Teplitzer Weg - Weiherweg Wohnnutzung zu entwickeln, wird zugestimmt. Der Bau einer Bezirkssportanlage an diesem Standort wird nicht weiter verfolgt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Konzept basierend auf dem Strukturkonzept Variante A (Wohnen) zu konkretisieren und im Rahmen eines Workshops unter Einbindung von mehreren Architektinnen und Architekten, Vertreterinnen und Vertretern der Anwohnerschaft, des Bezirksausschusses 10 sowie der Stadtratsfraktionen unter externer Moderation zu entwickeln. Über das Ergebnis des Workshops und der weiteren Vorgehensweise wird dem Stadtrat im Anschluss berichtet.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin



**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/4**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 10
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01 BVK
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/4.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/4