

Telefon: 0 233-26025  
22664  
22671  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/31 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/31 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2122 Eggenfeldener Straße (südlich), Hultschiner Straße (östlich) Töginger Straße (BAB 94) (nördlich) (Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1045 und Nr. 407)**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

- B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**
- C) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1869 vom 24.05.2000**

**Stadtbezirk 13 - Bogenhausen**

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09086**

Anlagen:

1. Übersichtsplan Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss „Eggenfeldener Straße“ (M 1: 5.000)
2. Übersichtsplan Aufhebung Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1869 (M 1 : 5.000)
3. Flächennutzungsplanausschnitt (M 1 : 5.000)
4. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M 1 : 50.000)
5. Übersichtsplan Ergebnis der Voruntersuchung mit Flächendisposition (ohne Maßstab)
6. Übersichtsplan Wettbewerb (ohne Maßstab)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung**

#### **1. Planungsanlass**

Die privaten Grundstückseigentümer und die Landeshauptstadt München

beabsichtigen, das Planungsgebiet südlich der Eggenfeldener Straße zu einem Quartier mit Wohn- und Kerngebietenutzung mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen zu entwickeln.

Mit der Entwicklung des Gebiets soll insbesondere ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen sowie der Siedlungsrand nach Süden entlang der Autobahn arrondiert werden.

Die angestrebte Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen. Das hierfür notwendige städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept soll in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb erarbeitet werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Größe, Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen. Es umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 495, 493, 454, 487, 487/13, 487/3 und eine Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 471. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5,85 ha. Das Areal wird im Süden durch die Töginger Straße, Bundesautobahn 94 (BAB 94), im Westen durch die Hultschiner Straße und im Norden durch die Eggenfeldener Straße begrenzt. Im Osten grenzt ein gewerblich genutztes Privatgrundstück an. Die zu überplanenden Flst.-Nrn. 454, 487, 487/3, 487/13 und 493 befinden sich in privatem Eigentum. Das kleinste Flurstück Nr. 495 mit ca. 640 m<sup>2</sup> Fläche sowie die Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 471 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung**

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit einem jetzt gewerblich genutzten zweigeschossigen Gebäude, an das im Süden ein Lagerplatz angrenzt. Im Osten befindet sich eine eingeschossige Lagerhalle und ein Lagerplatz.

Ansonsten ist das Areal unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich ein überwiegend dreigeschossiges Hotel mit Flachdach. Im Norden grenzen jenseits der Eggenfeldener Straße ein Wohngebiet mit zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, eine Kleingartenanlage sowie das Vereinsgelände „Freier Wassersportverein München e.V.“ an. Etwas weiter östlich schließt sich das Quartier „Zamilapark“ mit zwei- bis viergeschossigen Wohnhäusern an.

Der Bereich westlich der Hultschiner Straße ist nur locker bebaut mit Gewerbe- und Wohnnutzung sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

An der Ecke Eggenfeldener- / Friedrich-Eckart-Straße befindet sich eine Brachfläche, die ehemals gewerblich genutzt wurde. Westlich der Friedrich-Eckart-Straße besteht ein zweigeschossiger Reifenhandel.

Südlich der BAB 94 (Töginger Straße) liegt das Gewerbegebiet „Zamdorfer Straße /

Truderinger Straße“ mit Lagerhallen und Bürogebäuden. Das Hochhaus des Süddeutschen Verlages (SZ-Hochhaus) mit 28 Geschossen markiert hier die östliche Stadteinfahrt Münchens.

## **2.2.2. Stadtbild und Höhenprofil**

Für das Planungsgebiet wurde in der “Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) kein explizites Standortpotenzial für einen Hochpunkt aufgezeigt. Es ergeben sich aber auch keine Ausschlusskriterien für eine höherprofiliertere Bebauung. In einer Studie von Prof. F. Stracke verortet dieser ein Standortpotenzial für Hochhäuser flankierend zur Stadteinfahrt südlich der BAB 94. Die Studie vom Büro Schreiber stellt das betroffene Grundstück als Verdichtungsfläche allerdings ohne Anhebung der Traufhöhen dar. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation sind diese Aussagen im Einzelfall mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen und zu bewerten. Die zwischenzeitlichen baulichen Entwicklungen an der Stadteinfahrt von Osten, wie u.a. das SZ-Hochhaus und das Ensemble am Vogelweideplatz, wie auch die sich verschärfende Flächenknappheit unterstützen die Argumentation für einen weiteren Hochpunkt nördlich der Autobahn.

In der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wird als Rahmen für den nachfolgenden Wettbewerb eine Höhenentwicklung bis zu 60 m untersucht. Als Betrachtungsstandorte sind sowohl relevante Blickpunkte aus der Nah- und Mitteldistanz als auch aus der Ferndistanz (Alter Peter) zu berücksichtigen.

Die Zwischenergebnisse der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung und aktuelle Testentwürfe zeigen, dass im Planungsgebiet eine profilüberragende Bebauung mit dieser Höhenentwicklung vorstellbar ist. Im Kontext mit den großmaßstäblichen Gebäuden im Gewerbeband jenseits der Autobahn sowie mit den vorhandenen Hochhäusern im Münchner Osten sind keine negativen Auswirkungen im Stadtbild zu erwarten.

Im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbs werden den Teilnehmenden die Untersuchungen zur Stadtbildverträglichkeit zur Verfügung gestellt, da sie eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Dimensionierung und Situierung eines möglichen neuen Hochpunktes darstellen.

## **2.2.3. Verkehrliche Erschließung**

### **2.2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet wird von der Eggenfeldener Straße im Norden und der Hultschiner Straße im Westen erschlossen. Durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnausfahrten München-Zamdorf (in ca. 350 m Entfernung) und München-Steinhausen (in ca. 750 m Entfernung) der Töginger Straße (BAB 94) ist das Planungsgebiet sehr gut in das überregionale Straßennetz eingebunden. Die Eggenfeldener Straße hat als örtliche Hauptverkehrsstraße eine maßgebende Verbindungsfunktion. Die Anbindung des Planungsgebietes an das Netz der örtlichen Hauptverkehrsstraßen ist somit gewährleistet.

Die Eggenfeldener Straße weist derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Kfz/24h auf, die Hultschiner Straße von knapp 15.000 Kfz/24h und die Friedrich-Eckart-Straße von ca. 16.000 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil in der Eggenfeldener Straße beträgt 5,5 %, in der Hultschiner Straße und Friedrich-Eckart-Straße am Knotenpunkt zwischen 3,8 und 5,0 %.

#### **2.2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der nächstgelegene S-Bahn-Haltepunkt Berg am Laim befindet sich in ca. 750 m Entfernung südlich des Planungsgebietes.

Im Bereich der Truderinger Straße / Zamilastrasse befindet sich in ca. 650 m Entfernung die Endhaltestelle einer Trambahnlinie, die das Planungsgebiet über den Max-Weber-Platz mit der Stadtmitte verbindet.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Bushaltestellen mehrerer Linien, die eine weitere Verknüpfung mit den benachbarten Stadtteilen und mit dem Schnellbahnnetz herstellen.

#### **2.2.3.3. Radwege- und Fußwegeverbindungen**

Das Planungsgebiet ist in das bestehende Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan - Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft entlang der Hultschiner Straße eine Fahrradhauptroute. Eine Anbindung des Planungsgebietes an das städtische Routennetz ist somit gegeben. Über den Nord-Süd verlaufenden Grünzug zwischen der Eggenfeldener Straße und der Emin-Pascha-Straße ist auch eine straßenunabhängige Verbindung in das nachgeordnete Netz möglich.

Die vorhandene Radinfrastruktur weist jedoch derzeit noch Mängel auf. So endet der Radweg auf der Nordseite der Eggenfeldener Straße bereits deutlich vor dem Knotenpunkt mit der Hultschiner Straße. Auf der Südseite fehlt im relevanten Abschnitt ein Fuß- und Radweg vollständig.

In der Hultschiner Straße ist zwischen der Autobahnunterführung und der Aufweitung der Straße vor dem Knotenpunkt mit der Eggenfeldener Straße beidseits ein Schutzstreifen mit der Mindestbreite von 1,25 m angeordnet.

#### **2.2.4. Naturhaushalt, Vegetation, Erholung**

Das Planungsgebiet ist eben und liegt auf ca. 522 m ü. NN. Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei ca. 3,5 m, der mittlere Grundwasserstand bei ca. 4,5 m unter der Geländeoberkante. Der Großteil des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt, Gehölzbestände finden sich entlang der Ränder. Zu nennen sind hier Bäume und Baumgruppen im Bereich der Hofstelle im Westen und an der Hultschiner Straße sowie eine straßenbegleitende Baumreihe an der Eggenfeldener Straße. Entlang der Töginger Straße (BAB 94) erstreckt sich ein dichter Gehölzbestand, der fast vollständig außerhalb des Planungsgebietes liegt.

Das Planungsgebiet ist derzeit mit ca. 25 % (ohne öffentliche

Straßenverkehrsflächen) nur gering versiegelt. Die Autobahn sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind dagegen großflächig versiegelt, woraus sich eine weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Situation ergibt. Das Planungsgebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen wirken aufgrund ihrer Strukturen und Nutzungen klimatisch ausgleichend und haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Luftaustauschbedingungen sind weitgehend uneingeschränkt.

Circa 700 m nördlich des Planungsgebietes verläuft der Denninger Anger, der eine wichtige Erholungs- und Verbindungsfunktion auf Stadtteilebene einnimmt. Etwa 200 m westlich des Planungsgebiets befindet sich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende übergeordnete Grünzug Grünes Band Ost, der eine Verbindung zum Denninger Anger herstellt.

### **2.2.5. Biotopentwicklung, Artenschutz**

Am westlichen Rand des Planungsgebietes wurden im Rahmen der Biotopkartierung zwei Biotopentwicklungsflächen erfasst, die als „Magerer Altgrasbestand und Grünlandbrache“ und als „Mesophiles Gebüsch, naturnah“ bezeichnet wurden. Durch die aktuelle Nutzung als Lagerfläche sind diese allerdings weitestgehend zerstört.

Gemäß einer ersten gutachterlichen Einschätzung kann das Planungsgebiet mit seiner Habitatausstattung potenziell den relevanten Tiergruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse Lebensraum bieten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden mit einem entsprechenden Gutachten die notwendigen Bestandserhebungen durchgeführt und die artenschutzrechtlichen Belange überprüft. Soweit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, müssen diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

### **2.2.6. Vorbelastungen**

#### **2.2.6.1. Lärm**

##### **Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet in der näheren Umgebung wird durch die unmittelbar angrenzenden Straßen, BAB 94, Eggenfeldener Straße, Hultschiner und Friedrich-Eckart-Straße geprägt, wobei die Autobahn einen übergreifenden Einfluss ausübt. In der Nachtzeit beinhalten die berechneten Belastungen einen untergeordneten Einfluss vom Schienenverkehr, der auf den entfernten Gleisanlagen im Süden und im Osten stattfindet.

Die nähere Umgebung des Planungsgebietes besteht an der Eggenfeldener Straße im westlichen Bereich aus Wohngebäuden und im östlichen Bereich aus einer Kleingartensiedlung. Ohne Realisierung des geplanten Vorhabens treten an den straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude Beurteilungspegel bis 68 dB(A) tags und bis 59 dB(A) nachts auf. Die städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, zum Beispiel für Allgemeine Wohngebiete betragen

zum Vergleich 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese Orientierungswerte werden demnach im baulichen Bestand der vorhandenen Nachbarschaft bereits erheblich überschritten (bis zu 13 dB tags und 14 dB nachts). Die mit freier Schallausbreitung und für ebenerdigen Aufenthalt im Freien (2 m über Gelände) im Planungsgebiet berechnete Belastung liegt bei Beurteilungspegeln zwischen 66 und 75 dB(A) tags und 59 und 67 dB(A) nachts. Im gesamten Planungsgebiet ist von einer erheblichen Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auszugehen. Auch die um 5 dB höheren Orientierungswerte für Mischgebiete, die auch für Kerngebiete anzuwenden sind, und die um 10 dB höhere Schwelle zu gesundheitsgefährdenden Belastungen, sind bei nicht abgeschirmten Bereichen im gesamten Planungsgebiet überschritten.

### **Anlagenlärm**

Die Einwirkung von Geräuschen von „Anlagen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ oder eingängiger von Gewerbe und Industrie, kurz Gewerbelärm genannt, wurde weiträumig untersucht. Bei den vorhandenen Wohngebäuden nördlich des Planungsgebietes führt die Untersuchung zu Beurteilungspegeln bis zu 50 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts. Die voraussichtlich anzuwendenden Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten.

Die mit freier Schallausbreitung und für ebenerdigen Aufenthalt im Freien (2 m über Gelände) im Planungsgebiet berechnete Belastung liegt bei Beurteilungspegeln bis zu etwa 53 dB(A) tags und bis zu 41 dB(A) nachts. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete an der ungünstigen Südseite eingehalten und nachts bis 1 dB überschritten.

### **Sportlärm**

Nordöstlich des Planungsgebietes, jenseits der Eggenfeldener Straße, ist im Flächennutzungsplan neben der Kleingartenfläche eine Fläche für Sport gekennzeichnet. Die tatsächliche Nutzung beinhaltet eine Grünfläche, ein kleines Wasserbecken mit Gegenstromanlage, ein Vereinsheim (Wassersportverein) mit Gaststätte sowie einen Parkplatz an der Lüderitzstraße. Relevante Geräuscheinwirkungen auf das Planungsgebiet werden nicht erwartet. Hierfür sprechen die Art der Nutzung (die sportlichen Aktivitäten des Wassersportvereins finden im Wesentlichen außerhalb in Schwimmhallen der ganzen Stadt statt), die abgerückte Lage in Bezug auf potentielle Wohnbebauung innerhalb des Planungsgebietes und die bereits zu berücksichtigende schutzbedürftige Nachbarschaft.

#### **2.2.6.2. Luftschadstoffe**

Die Luftschadstoffsituation an den Bebauungen wird durch die Kfz-Emissionen des Straßenraums geprägt. Ein Luftschadstoffscreening kam zum Ergebnis, dass trotz der zukünftigen beidseitigen Bebauung der Eggenfeldener Straße insgesamt nur eine geringe Verschlechterung der Luftschadstoffsituation zu erwarten ist. Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung

(BImSchV) wurden an den Bebauungen der untersuchten Straßenabschnitte nicht prognostiziert. Die Luftschadstoffbelastung für die geplante Wohn- und Gewerbenutzung wird daher als lufthygienisch unauffällig eingestuft.

Nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob eine Aktualisierung der lufthygienischen Beurteilung erforderlich ist.

### **2.2.6.3. Altlasten**

Die Grundstücke wurden nach dem 2. Weltkrieg hauptsächlich landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Zudem fand an mehreren Stellen Kiesabbau statt. Die ausgebeuteten Gruben wurden mit Auffüllungen unbekannter Herkunft und Beschaffenheit verfüllt. Zudem befinden sich im Osten des Planungsgebietes zwei Altstandorte. Zum einen ein ehemaliger Schrottplatz/Autoverwertungsbetrieb und zum anderen eine ehemalige Tankstelle mit Autowerkstatt.

An einigen Stellen im Ostteil des Grundstücks muss damit gerechnet werden, dass auch außerhalb der Baugrube Bodenaustauschmaßnahmen erfolgen müssen. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine schwerwiegenden, nicht beherrschbaren Altlasten zu erwarten. Die vorhandenen Altauffüllungen sind daher nur hinsichtlich der Entsorgung relevant. Aus gutachterlicher Sicht ist daher eine Wohnbebauung möglich und technisch realisierbar.

## **2.3. Planerische Ausgangslage**

### **2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)**

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung überwiegend als Gewerbegebiet (GE) und entlang der Autobahn als Allgemeine Grünfläche sowie als Sonstige Grünfläche dargestellt. Der östliche Bereich des Gewerbegebietes ist mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert.

Die Darstellung des Gewerbegebietes setzt sich weiter Richtung Osten fort. Nördlich der Eggenfeldener Straße befinden sich ein Allgemeines Wohngebiet, eine Kleingartenanlage und eine Sportfläche. Im Westen grenzen die Hultschiner Straße, im Norden die Eggenfeldener Straße als örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen an. Südlich verläuft die BAB 94 (Töginger Straße), die als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

### **2.3.2. Zentrenkonzept**

Nördlich der Eggenfeldener Straße besteht aktuell für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die bereits Ansässigen in Teilbereichen eine Versorgungslücke. Dies ist der bis dato gewerblichen Nutzung südlich der Eggenfeldener Straße, der Lage am Grünzug und einer Bebauung mit geringer Dichte geschuldet. Fußläufig (600 m Distanz) ist kein Nahversorgungsbetrieb zu erreichen.

Jedoch befindet sich in ca. 1 km Entfernung, im Nahbereichszentrum Denning ein großflächiger Nahversorger, der Magnetfunktion hat und dadurch die kleinteiligen Versorgungseinrichtungen stützt.

Das Nahbereichszentrum an der Richard-Strauß-Straße ist etwa 1,5 km entfernt und hat ein gutes und zeitgemäßes Nahversorgungsangebot.

Des Weiteren wird mit Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1971 - Baumkirchner Mitte -, dessen Gebiet ca. 800 m entfernt liegt, Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 2400 m<sup>2</sup> aufgeteilt in drei Ladeneinheiten entstehen. Der integrierte Nahversorgungsstandort ergänzt das Quartierszentrum Berg am Laim.

Allerdings hat die Einwohnerzahl, die durch die Überplanung des Gebiets neu dazu kommt, zusammen mit den aktuellen Einwohnerinnen und Einwohnern nicht das Potential, im Planungsgebiet einen neuen Zentralen Standort zu tragen. Deshalb ist für das Bauleitplanverfahren an der Eggenfeldener Straße zu vermeiden, dass geplante Einzelhandelseinrichtungen schädliche Auswirkungen auf bestehende und geplante zentrale Versorgungsbereiche entfalten. Besonders zu achten wäre auf die Zentrenstrukturen in Denning, an der Richard-Strauss-Straße und der Baumkirchner Straße.

Aus den genannten Gründen ist im Planungsgebiet aus Sicht des Zentrenkonzeptes ein ergänzender Einzelhandelsstandort mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis maximal 1400 m<sup>2</sup> VK vertretbar, was der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder eines Lebensmittelvollsortimenters in zeitgemäßer Größe entspricht. Die Flächen für ergänzende Anbieter des Lebensmittelhandwerks sollten darin enthalten sein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss ein gutachterlicher Nachweis der Unschädlichkeit für vorhandene Zentrenstrukturen vorgelegt werden.

## **2.4. Rechtliche Ausgangslage**

### **2.4.1. Baurecht, Bebauungspläne, planungsrechtliche Bewertung**

Bei dem mittleren und westlichen Bereich des Planungsgebietes handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Lediglich im Osten besteht ein nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilender Bereich. Innerhalb des Planungsgebietes existieren nach übergeleitetem Recht Fragmente von Baulinien und Straßenbegrenzungslinien, wobei auf Teilen der Flst. Nrn. 487 und 454 eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist.

Der mittlere, östliche und teilweise der westliche Bereich des Planungsgebietes liegen im Umgriff des am 24.05.2000 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1869 (siehe Punkt C).

Ein Teilbereich im Westen des Planungsgebietes liegt im Umgriff des seit 10.10.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1045 „Töginger / Hultschiner Straße“, der die Grundstücke (Flst. Nrn. 493 und 495) als öffentliche Grünfläche festsetzt.

Ein minimaler Teilbereich im Nordwesten des Planungsgebietes liegt im Umgriff des



seit 15.06.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 407 „Friedrich-Eckart-Straße zwischen Eggenfeldener Straße / Bernatzkistraße“ und setzt diesen Bereich als Straßenverkehrsfläche fest.

Nordöstlich des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 44 „Eggenfeldener Straße, Lüderitzstraße, Eylauer Straße, Bahnlinie München-Ismaning und Rappelhofstraße“ (Teiländerung des Beb. Pl.Nr. 652) an.

In den Bereichen nördlich der Eggenfeldener Straße und östlich des Planungsgebietes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich in diesen Bereichen nach § 34 BauGB.

#### **2.4.2. Planfeststellungen**

Die Flächen der Autobahn wurden planfestgestellt. Für die Flächen am Südrand des Planungsgebietes gilt grundsätzlich ab dem Fahrbahnrand der Töginger Straße (BAB 94) innerhalb von 40 m ein Anbauverbot.

Hoch- und Tiefbauten sind in der Anbauverbotszone nicht zugelassen. Der Bau einer Lärmschutzanlage kann im Bereich der Anbauverbotszone in Absprache mit der Autobahndirektion Südbayern zugelassen werden, solange der geplante 6-streifige Ausbau der Töginger Straße (BAB 94) hierdurch nicht eingeschränkt wird. Eine entsprechende positive Stellungnahme seitens der Autobahndirektion liegt bereits vor.

### **3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Eckdaten- und Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Planungsziele**

Übergeordnetes Ziel der Entwicklung ist die Realisierung von Wohnbauflächen und ergänzenden gewerblich genutzten Flächen einschließlich einer Abrundung des Ortsrandes nach Süden unter Berücksichtigung der besonderen Lage an der Töginger Straße (BAB 94).

Ergänzend hierzu können auch neue Freiraumqualitäten durch Lärmschutz, öffentliche Grünflächen und Wegeverbindungen geschaffen werden.

Die konkrete Ausgestaltung soll ausdrücklich Aufgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sein.

Bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für das Planungsgebiet werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines zeitgemäßen und städtebaulich qualitätsvollen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen
- Schaffung eines kleineren Quartiers mit Kerngebietsnutzungen (wohnverträgliches Gewerbe, Büro- und Dienstleistungen, Einzelhandel und ergänzende Wohnnutzung) im westlichen Bereich
- Situierung eines stadträumlich prägenden Gebäudeensembles mit einem Hochpunkt im Bereich der Hultschiner Straße
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippen
- Umsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Freiraumqualität

- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen
- Verknüpfung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen zu einem prägnanten Freiraumsystem
- gestalterische und funktionale Aufwertung der Eggenfeldener Straße und der Hultschiner Straße
- Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz
- Sparsames Erschließen der neuen Baugebiete
- Schaffen von Rad- und Fußwegebeziehungen unter Einbindung in das bestehende Netz
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Bewegungen zugunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren

### **3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im östlichen und mittleren Teil des Planungsgebietes soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA), im westlichen Teil ein Kerngebiet (MK) entwickelt werden. Es sollen innerhalb der Wohnbereiche unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien sowie Wohnraum in vielfältiger Form, (z. B. Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf, etc.) geschaffen werden. Detaillierte Voruntersuchungen haben ergeben, dass eine Geschossfläche von insgesamt ca. 52.000 m<sup>2</sup> im Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätsvoll und verträglich realisiert werden kann. Hierbei wurde von einer kompakten und effizienten Struktur ausgegangen (vier- bis fünfgeschossige hofbildende Bebauung und einer bis zu 10 m hohen Wallwandkonstruktion entlang der Töginger Straße (BAB 94)). Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind auch andere Strukturen vorstellbar. Damit kann sich auch die Geschossfläche ändern.

#### **Wohnen**

Im Allgemeinen Wohngebiet können demnach ca. 32.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen werden, was ca. 315 Wohneinheiten entspricht.

#### **Kerngebiet (MK)**

Im Kerngebiet sollen insgesamt ca. 20.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche vorgesehen werden, davon ca. 2.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel, ca. 12.000 m<sup>2</sup> für Büro- und Dienstleistungsflächen sowie mindestens 6.000 m<sup>2</sup> für Wohnflächen. Abhängig von den jeweiligen konzeptionellen Ansätzen der Wettbewerbsarbeiten können hier circa 65 Wohneinheiten entstehen.

Auf eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen in das Planungsgebiet ist zu achten. Insbesondere ist die Wohnnutzung vor dem entstehenden Gewerbelärm, vor allem vor Lärm aus der Anlieferung und dem Kundenverkehr, zu schützen.

Im Westen, im Bereich der Hultschiner Straße, soll ein stadträumlich prägendes Gebäudeensemble mit einem Hochpunkt entstehen (siehe Punkt 2.2.2. Stadtbild und Höhenprofil).

### **Soziale Infrastruktur**

Unter Berücksichtigung der oben genannten möglichen Wohneinheiten ist mit einem Bedarf an sozialer Infrastruktur von drei Krippen- und drei Kindergartengruppen zu rechnen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets soll dafür ein integriertes Kinderhaus mit den oben genannten Gruppen und der dazugehörigen Außenspielfläche verkehrsgünstig und immissionsgeschützt untergebracht werden. Lärmkonflikte mit der Wohnnutzung sind durch eine sinnvolle Anordnung zu vermeiden.

### **Grundschulversorgung**

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose kann die Grundschulversorgung für das Planungsgebiet an der zuständigen Sprengelschule Fritz-Lutz-Straße gegenwärtig als gesichert beurteilt werden. Mittel- bis längerfristig wird der Sprengel durch geplante Grundschulneubauten im Rahmen der Siedlungsentwicklung München Nord-Ost entlastet.

## **3.3. Freiraum**

Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll ein Freiraumsystem entwickelt werden, das die hohe Lärmbelastung bewältigt und attraktive öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht. Ein abgestuftes Konzept mit ausreichend großen, zusammenhängenden öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen ist vorzusehen. Diese sollen vielfältige Nutzungen ermöglichen und durch eine prägnante Gestaltung maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung der künftigen Siedlung beitragen.

Am Südrand des Planungsgebietes soll unter Einbeziehung der geplanten aktiven Lärmschutzanlage an der Töginger Straße (BAB 94) ein begrünter Siedlungsabschluss mit einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche geschaffen werden (siehe Anlage 5 Übersichtsplan Ergebnis der Voruntersuchung mit Flächendisposition).

Der außerhalb des Planungsgebietes gelegene ortsbildprägende Gehölzbestand entlang der Autobahn ist dabei in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Lage und die Flächenform der öffentlichen Grünfläche ergibt sich aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfskonzept. Es soll auf eine gute Durchwegung und räumliche Zuordnung geachtet werden, die auch einen ausreichenden Anteil für eine intensive Erholungsnutzung bietet.

Für die privaten Freiflächen wird ein qualitativ zonierte Konzept mit privat zugeordneten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen erwartet. Diese sollen in lärmabgewandten und gut besonnten Lagen angeordnet werden und von allen Wohnungen gut erreichbar sein. Auf den Bauflächen sollen Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung die Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes unterstützen und den Naturhaushalt, insbesondere das Klima stärken.

Bei der Planung sind die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung

zu Grunde zu legen. Um bei der vorgesehenen baulichen Dichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes, beispielsweise im Denninger Anger, im weiteren Verfahren geprüft.

### **3.4. Verkehr**

#### **3.4.1. Erschließung des Planungsgebietes**

Die Erschließung erfolgt vorrangig über die Eggenfeldener Straße. Es ist von zwei oder drei Tiefgaragenzufahrten auszugehen. Ob ergänzend eine Erschließung (evtl. nur Zufahrt) über die Hultschiner Straße möglich ist, wird noch geklärt.

#### **3.4.2. Motorisierter Individualverkehr**

Das Verkehrsgutachten mit Prognosehorizont 2030 hat ergeben, dass die zukünftigen Verkehrsmengen aus den derzeit bekannten Entwicklungsvorhaben im Münchner Osten und dem gegenständlichen Planungsvorhaben innerhalb des bestehenden Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Um die Verkehrsflüsse an dem Knotenpunkt, auch in Bezug auf die Erschließung des Planungsvorhabens, zu optimieren, wird eine Verlängerung der Rechtsabbiegespur in der Eggenfeldener Straße zur Friedrich-Eckart-Straße und der Linksabbiegespur in der Hultschiner Straße zur Eggenfeldener Straße empfohlen.

#### **3.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist, wie in Kapitel 2.2.3.2 dargestellt, über mehrere Buslinien an den ÖPNV angebunden. Im Zuge der Überplanung der Hultschiner und Eggenfeldener Straße soll durch eine Zusammenlegung von Bushaltestellen eine Optimierung der Umsteigebeziehungen erreicht werden. Dabei soll an der Westseite der Hultschiner Straße eine gemeinsame Haltekante für drei Buslinien entstehen. Diese hoch frequentierte Haltestelle kann nicht auf den heutigen Bestandsverkehrsflächen eingerichtet werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist daher zu prüfen, durch welche Maßnahmen die erforderliche Verbreiterung des nördlichen Straßenraums der Hultschiner Straße erreicht werden kann. Außerdem soll geprüft werden, inwieweit insbesondere im Zusammenhang mit dem neu entstehenden Nachfragepotential aus dem Planungsgebiet das ÖPNV-Angebot noch gesteigert werden kann. Eine Ausweitung des vorhandenen ÖPNV-Angebotes kann zu einer Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und der Immissionen beitragen.

Ein Beitrag dazu kann die im Zusammenhang mit der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung im Münchner Nordosten dafür optional vorgesehene Verlängerung der Trambahn von der heutigen Endhaltestelle im Bereich der Truderinger Straße über die Hultschiner Straße und Eggenfeldener Straße ins künftige, östlich der S-Bahnlinie S 8 liegende Planungsgebiet sein.

#### **3.4.4. Nahmobilität**

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr fördern.

Dem Fuß- und Radwegenetz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden.

Auf Grund der vorhandenen Mängel in der Verkehrsinfrastruktur soll im Zuge des Vorhabens auf der Nordseite der Eggenfeldener Straße der Radweg bis zur Kreuzung mit der Hultschiner Straße verlängert und auf der Südseite ein Fußweg, Radweg, Baumgraben und Parkstreifen neu angelegt werden. Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht soll auf der Nordseite der Eggenfeldener Straße parallel zum Radweg der bestehende Baumgraben bis zur Kreuzung verlängert werden. Auf der Ostseite der Hultschiner Straße soll der bestehende Fuß- und Radfahrstreifen entsprechend den Richtlinien verbreitert und erstellt werden.

Im weiteren Verfahren soll darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer Mobilitätsbausteine zur Förderung der Nahmobilität (z. B. Carsharing, E-Ladestationen, Leihräder etc.) geprüft werden.

#### **3.4.5. Ruhender Verkehr**

Die nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind flächenschonend in Tiefgaragen unterzubringen, damit die Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auch unter Berücksichtigung der künftigen zusätzlichen Wohneinheiten sollen ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden. Im öffentlichen Straßenraum sollen auf der Südseite der Eggenfeldener Straße weitere Besucherstellplätze geschaffen werden.

Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FABs) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in Wohnungsnähe vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Zusätzlich sind oberirdisch, möglichst an den Hauszugängen, eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.

### **3.5. Immissionsschutz**

#### **Lärm**

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Der Verkehrslärmpegel erreicht gesundheitsgefährdende Werte. Ein Abrücken der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen von den Lärmquellen ist an der Autobahn ohnehin durch die Anbauverbotszone gegeben, aber insgesamt nicht im erforderlichen Maße möglich. In besonders exponierten Bereichen der geplanten Bebauung könnten sich – verursacht durch das Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Autobahn - Gewerbelärmbelastungen etwas oberhalb des nächtlichen Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete ergeben. Für diese Bereiche müssten Immissionsorte nach TA Lärm durch entsprechend geplante Gebäude und Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Realisierbarkeit eines Wohngebietes und eines Kerngebiets ist nach den

Voruntersuchungen trotz der hohen Lärmbelastung möglich. Hierfür muss die künftige Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes in angemessener Weise und mit einem darzulegenden gesamtheitlichen Schallschutzkonzept auf die hohe Verkehrslärmbelastung reagieren. Dies beinhaltet zum Beispiel die Schallschutzanlagen, die Gebäudestellung und –höhe, die Art der Nutzung und Grundrissorientierung sowie die Anordnung von ausreichend geschützten Außenwohnbereichen, öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und Außenspielflächen der Kindertagesstätte(n). Die gestalterisch überzeugende Bewältigung des erforderlichen Immissionsschutzes wird u. a. Aufgabe des geplanten Wettbewerbsverfahrens sein.

Aus der schalltechnischen Voruntersuchung haben sich folgende Hinweise ergeben:

- Zum Schutz der geplanten Wohnungen und Freiflächen wären u. a. aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von bis zu 10 m hohen Wall-/Wandanlagen entlang der BAB 94 zielführend.
- Die Wohngebäude sollen mindestens über vier oder fünf Geschosse verfügen, um ausreichende Abschirmwirkungen zu entfalten.
- Durch die vorgesehene Bebauung des Planungsgebietes sollen die auf der Länge des Planungsgebietes benachbarten vorhandenen Wohngebäude an der Nordseite der Eggenfeldener Straße bezüglich der gesamten Verkehrslärmbelastung möglichst nicht schlechter gestellt werden. Verkehrslärmerhöhungen an der Eggenfeldener Straße durch Mehrverkehr und hinzukommende Schallreflexionen sollen durch die Schallabschirmung der Autobahn kompensiert werden.

### **3.6. Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Rahmen der Planung werden dabei - unter Bezug auf die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten - insbesondere soziokulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung werden dabei auch Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Es sollen daher bereits in der Auslobung zum beabsichtigten Wettbewerb Anforderungen, wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, Flächen sparende Erschließungskonzepte berücksichtigt werden.

Des Weiteren soll im Rahmen des ausstehenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und Bebauungsplanverfahrens die Unterbringung von Unterflurcontainern innerhalb des Planungsgebietes geprüft werden.

Die Planung soll zudem im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim

Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Es soll ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier entstehen.

### **3.7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden. Die Planungsbegünstigten haben die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben.

Die Landeshauptstadt München hat die Grundzustimmung für die im Umgriff des Planungsgebietes befindlichen städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 471 (Teilfläche) und 495 der Gemarkung Berg am Laim in der Sitzung der referatsübergreifenden „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ am 08.02.2017 abgegeben.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 08.02.2017 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise, (Grundzustimmung ohne Anfangswert) zugestimmt.

### **B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes**

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der komplexen Rahmenbedingungen, insbesondere des Immissionsschutzes ist die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes geplant. Die unter Ziffer 2. im Vortrag genannten Ausführungen zur Ausgangssituation sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Ziffer 3. im Vortrag werden in der Auslobung berücksichtigt und konkretisiert. Der Wettbewerb soll als nicht offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden.

Zur Teilnahme am Wettbewerb sollen mindestens zehn bis zwölf ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau / Architektur und Landschaftsplanung eingeladen werden.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Im Vorfeld des Wettbewerbes soll eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben soll, sich an der

Entwicklung des Planungsgebietes zu beteiligen. Die in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden in der Auslobung berücksichtigt.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahren wird dem Stadtrat durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über das Wettbewerbsergebnis berichtet.

### **C) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1869**

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegt die Schaffung von Wohnraum insbesondere im geförderten Wohnungsbau im städtischen Interesse. Die Schaffung eines Gewerbegebietes wie im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1869 vom 24.05.2000 dargestellt, wird daher an diesem Standort nicht weiter verfolgt, zumal von Investorensseite keine Nachfrage an diesen Gewerbeflächen bestand.

Bereits durch den Voreigentümer gab es seit Mitte der 1990er Jahre immer wieder den Versuch, eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich entsprechend dem Flächennutzungsplan durchzusetzen. Aufgrund der nicht optimalen Standortfaktoren ist dies jedoch nicht gelungen.

Die beabsichtigte Entwicklung von Wohn- und Kerngebietenutzung im Planungsgebiet erfordert die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1869 vom 24.05.2000.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 2 Bezirksausschuss-Satzung) angehört.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen hat sich in seiner Sitzung am 11.04.2017 mit dem Entwurf der Beschlussvorlage befasst und mit Schreiben vom 12.04.2017 folgende Stellungnahme abgegeben.

Der Bezirksausschuss sieht eine Beschränkung auf rund 52.000 m<sup>2</sup> Gesamtgeschossfläche für zwingend geboten. Eine sich aufgrund anderer Strukturen eventuell ergebende Erhöhung lehnt der Bezirksausschuss ab. Des Weiteren sind dem Bezirksausschuss die nachbarschaftlichen Auswirkungen, insbesondere mögliche Verschattungen der vorhandenen Wohnbebauung an der Eggenfeldener Straße darzustellen. Dies ist bereits im Wettbewerbsverfahren zu klären.

Stellungnahme:

Der Richtwert von 52.000 m<sup>2</sup> GF wurde mit Hilfe von Testentwürfen ermittelt. Diese Testentwürfe können aber naturgemäß nur einen Teil der möglichen Lösungen abbilden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass aus dem Wettbewerb eine überzeugende Lösung hervorgeht, die unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange eine höhere Geschossfläche



erreicht. Im Hinblick auf die wohnungspolitischen Ziele der Stadt München sollte diese Möglichkeit nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die in der Auslobung geforderten Wettbewerbsleistungen werden um eine Plandarstellung, die die Verschattung durch die Neubebauung aufzeigt, ergänzt.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Messinger und dem Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.05.2017, (M = 1 : 5.000) schwarz umrandete Gebiet Eggenfeldener Straße (südlich), Hultschiner Straße (östlich), Töginger Straße (BAB 94) (nördlich), ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Von den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) Ziffer 3. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und den Rahmenbedingungen wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Es besteht Einverständnis, dass eine private Eigentümerin in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) Ziffer 2.2 aufgeführten Bestandsanalyse sowie der unter Buchstabe A) Ziffer 3. dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet durchführt.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden städtischen Fachdienststellen werden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und über das weitere Verfahren zu berichten.
6. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1869 vom 24.05.2000 wird aufgehoben. Der Übersichtsplan für die Aufhebung des

Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1869 (siehe Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

7. Der 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (l) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V