

Telefon: 0 233-22096  
22267  
21074  
22830  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/33 V  
PLAN-HA I/42

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/30  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139  
Machtlfinger Straße (östlich),  
Boschetsrieder Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich),  
Helfenriederstraße (nördlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 410, 1070)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

- B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Workshops**

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-  
Fürstenried-Solln

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14503**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Luftbild (ohne Maßstab)
4. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Ausschnitt ohne Maßstab)
5. Rahmenplan Obersendling (gesamt ohne Maßstab)
6. Zoom Betonwerke (Ausschnitt ohne Maßstab)
7. Plan „Freiraumgerüst“ (ohne Maßstab)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nrn. 3 und 13 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

## **A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung**

### **1. Anlass und Zielsetzung der Planung**

Seit einigen Jahren zieht sich die Firma Siemens AG aus Obersendling zurück. Somit liegt auch das ehemalige Firmenareal an der Machtlfinger Straße/Boschetsrieder Straße frei. Das südlich davon gelegene Betonwerk an der Helfenriederstraße/Geisenhausenerstraße wurde ebenfalls verlagert.

Die Umgebung des Planungsgebietes unterliegt einer starken Transformationsdynamik. Daher wurde für den Bereich des Gewerbebandes Obersendling eine Rahmenplanung Obersendling (Sitzungsvorlagen-Nr.: 14-20 / V 09524, bekanntgegeben am 17.01.2018) erarbeitet, die u.a. das Ziel hat, die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung zu steuern, Potentiale für weitere Wohntypologien und -standorte zu suchen, den Gewerbebestandort zu revitalisieren, sowie die Durchlässigkeit der Gewerbegebiete zu verbessern und die Grünausstattung zu stärken.

Die Eigentümerin der Grundstücke Flurstück Nrn. 363/5, 363/21, 363/22, 365/2, 365/3, 365/6, 377/29 und 378/9, Gemarkung Thalkirchen, beabsichtigt in Abstimmung mit den anderen Grundstückseigentümern ein neues Baukonzept, entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans Obersendling (Anlage 5) zu erarbeiten, um den seit mehreren Jahren brachliegenden Bereich neu zu strukturieren und auf dieser Basis ein Bauverfahren durchzuführen.

Angesichts des hohen Wohnungs- und Büro- bzw. Gewerbeflächenbedarfes und zur Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen, ist es auch Ziel der Landeshauptstadt München, das Grundstück städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen.

Im vorliegenden Beschluss werden daher die städtebaulichen Ziele und das weitere Planungsverfahren dargestellt. Entwickelt werden soll ein urbanes, dichtes Quartier, welches sich in die vorhandenen Strukturen und aktuellen Planungen in Obersendling einbindet. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch der Ausbau des ehemaligen (Industrie-) Gleisbandes zu einem durchgehenden öffentlichen Grünzug und grünen Rückgrat des Quartiers finden. Um dem Anspruch einer qualitativ hochwertigen Entwicklung Obersendlings gerecht zu werden, soll die Neuplanung durch einen Workshop vorbereitet werden.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Eigentümer des Planungsgebiets, Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Größe**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 5,0 ha, wovon sich ca. 0,47 ha in städtischem Eigentum befinden.

Das Gebiet wird im Norden von der Boschetsrieder Straße und im Süden von der Helfenriederstraße sowie bestehender Bebauung begrenzt. Im Westen grenzen die Grundstücke an die Machtlfinger Straße und im Osten an die Geisenhausenerstraße.

## 2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation

Eine erste Bebauung und die Gleisanlagen auf dem Grundstück entstanden ca. 1935 und blieben mit kleinen Veränderungen bis 1975 bestehen. Anschließend entstand das Beton- und Zementwerk an der Helfenriederstraße. Um 1985 wurde der mittlerweile leerstehende Bürokomplex der Firma Siemens an der Boschetsrieder Straße errichtet.

Des Weiteren befindet sich an der Boschetsrieder Straße ein in die Jahre gekommenes Lagergebäude sowie eine Tankstelle an der Ecke zur Geisenhausenerstraße.

Im Planungsgebiet ist vorrangig Gewerbenutzung sowie Leerstand vorzufinden. Das ehemalige Beton- und Zementwerk an der Helfenriederstraße/Geisenhausenerstraße gilt mit seinem Turm als identitätsstiftend für das Gebiet.

In der näheren Umgebung befindet sich westlich der Machtlfinger Straße das derzeit (Stand 2018) leerstehende Gebäude des REAL-Marktes. Südlich des Planungsgebietes wurde das sogenannte „Junge Quartier“ u.a. als Aus- und Weiterbildungsstätte, Wohnheim für Auszubildende und Geflüchtete sowie ein Sozialbürgerhaus realisiert.

Südlich des ehemaligen Beton- und Zementwerkes und östlich der Geisenhausenerstraße sind überwiegend klassische und höherwertige Gewerbebetriebe angesiedelt.

Nördlich der stark befahrenen Boschetsrieder Straße befinden sich überwiegend Wohnbebauungen mit teils profilüberragenden Wohnhochhäusern.

Insbesondere entlang des Gleisbandes und auf angrenzenden Flächen existiert zum Teil größerer, zusammenhängender Gehölzbestand aus Laubbäumen und Spontanaufwuchs. Hervorzuheben sind zwei Baumgruppen aus großen Eichen im Westen des Gleisbandes und an der nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes. Zwischen den Gehölzen liegen großflächig bebaute und versiegelte Gewerbeflächen; die ehemaligen Betonwerke sind vollflächig versiegelt. Die Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München weist den überwiegenden Teil des Gewerbebandes Obersendling einschließlich des Planungsgebietes als Siedlungsraum mit hoher bioklimatischer Belastung aus, was der stadtweit ungünstigsten klimatischen Bewertung entspricht.

In einer im Jahr 2018 durchgeführten ersten faunistischen Kartierung wurde eine große Brutkolonie von Mauerseglern festgestellt. Die Nester befinden sich in Fassaden-Spalten der ehemaligen Siemens-Gebäude an der Boschetsrieder Straße. Am ehemaligen Heizkraftwerk Sendling brütet regelmäßig der Wanderfalke. Darüber hinaus können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten entlang des Gleisbandes sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden und in Baumhöhlen noch nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wird deshalb die faunistische Kartierung zu vervollständigen sein und im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) zu prüfen sein, wie den Anforderungen des Artenschutzes entsprochen werden kann. So sind durch Gebäudeabbruch oder Baumfällungen verloren gehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ersetzen

und Verluste von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben mittels geeigneter Maßnahmen zu vermeiden.

Bis auf die zur Zeit neu entstehenden öffentlichen Grünflächen des ehemaligen E.ON-Geländes (Am Südpark) im Westen gibt es in der näheren Umgebung keine öffentlichen Räume für die Erholung. Übergeordnete Erholungsangebote bestehen vor allem im Südpark. Das Planungsgebiet ist für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer nicht durchlässig und stellt eine Wegebarriere im Quartier dar.

### **2.3. Verkehrliche Ausgangssituation**

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes ist gewährleistet. Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsstraße (Boschetsrieder Straße). Die Boschetsrieder Straße ist gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan 2005 (VEP) Bestandteil des Primärnetzes und erfüllt somit eine überregionale bzw. regionale Verbindungsfunktion. Die Bundesautobahn (BAB) A 95 München – Garmisch ist direkt über den Anschluss München-Kreuzhof an der Boschetsrieder Straße/Fürstenrieder Straße in ca. 2 km zu erreichen sowie in östlicher Richtung die Bundesstraße B 11. Auch der Mittlere Ring ist an der Anschlussstelle Brudermühlstraße über die Boschetsrieder Straße und Plinganserstraße in etwa 2 km erreichbar.

Entlang der angrenzenden Straßen und in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes ist Längsparken im öffentlichen Straßenraum möglich.

Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen keine weiteren Straßen. Eine fußläufige Erschließung zum Bereich der U-Bahnstation Machtfinger Straße ist jedoch vorhanden. Durch den derzeitigen Ausbau der öffentlichen Grünfläche im Planungsgebiet an der Drygalski-Allee/Boschetsrieder Straße (Bebauungsplan mit Grünordnung, Nr. 2072a) entsteht zudem eine fußläufige Verbindung zum Südpark.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die im Planungsgebiet liegende U-Bahnstation Machtfinger Straße hervorragend. In der Boschetsrieder Straße verkehren mehrere Buslinien. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch die künftige Tram-Westtangente. Die nächstgelegene S-Bahnstation Mittersending liegt in ca. 3 km Entfernung und ist über die U-Bahn gut erreichbar.

### **2.4. Vorbelastungen**

#### **Verkehrsrgeräusche**

Die Belastungen durch Verkehrsrgeräusche sind entsprechend der Lage an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Boschetsrieder Straße) und zwei Straßen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes (Machtfinger Straße und Geisenhausenerstraße) hoch.

#### **Gewerbegeräusche**

Das Planungsgebiet befindet sich im sogenannten Gewerbeband Obersending

und ist somit von zahlreichen Gewerbebetrieben umgeben. Daher ist mit erheblichen Geräuscheinwirkungen durch umliegende Gewerbebetriebe zu rechnen.

#### **Luft und Geruch**

Nach dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München sind im betroffenen Bereich die Grenzwerte nicht überschritten. Das Planungsgebiet befindet sich direkt an einer Hauptverkehrsstraße und ist von mehreren Gewerbebetrieben umgeben. Daher ist mit erheblichen Immissionen zu rechnen.

#### **Altlasten und Kampfmittel**

Das überwiegende Planungsgebiet ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Im weiteren Planungsprozess ist die Altlastensituation zu untersuchen und gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zur Altlastenbereinigung durchzuführen.

Zu Kampfmitteln liegen keine gesicherten Informationen vor. Da das Planungsgebiet großteils bebaut ist und sich dort zudem ein U-Bahntunnel befindet, ist davon auszugehen, dass Kampfmittel voraussichtlich nicht mehr vorhanden sind. Dennoch soll im weiteren Planungsprozess die Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung geprüft werden.

## **2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Anlage 4) stellt südlich entlang der Boschetsrieder Straße Gewerbegebiete dar. Die Bereiche südlich des Gleisbandes und westlich der Geisenhausenerstraße sind als Industriegebiete dargestellt. Entlang des Gleisbandes verläuft eine örtliche Grünverbindung. Der Bereich zwischen der Boschetsrieder Straße und dem Gleisband ist mit der landschaftsplanerischen Zielaussage und Darstellung „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“, der Bereich südlich des Gleisbands mit der Darstellung „Vorrangige Maßnahmen“ zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert.

### **Gewerbeflächenentwicklungsprogramm**

Der Beschluss zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490) stellt das Planungsgebiet als kleinteiliges klassisches Gewerbe (A-Fläche) und als Büro und verdichtetes Gewerbe (B-Fläche) dar.

Mit dem Beschluss zur Fortschreibung und Finanzierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms – GEWI vom 11.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) sollen, aufbauend auf der Rahmenplanung Obersending, Planungsgrundlagen zur Revitalisierung durch Umstrukturierung der gewerblichen Nutzungen im Gewerbeband Obersending erarbeitet werden.

### **Zentrenkonzept / Einzelhandel**

In direkter Nachbarschaft befindet sich westlich des Planungsgebietes am U-Bahnhof Machtlfinger Straße der geschlossene Real-Markt. Angesichts des vorhandenen Baurechts soll von einer Wiedereröffnung ausgegangen werden. Das Quartierszentrum Ratzingerplatz, weiter östlich gelegen, soll im Zuge der weiteren Entwicklung entstehen.

### **Rahmenplanung Obersendling**

Am 17.01.2018 wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit der „Rahmenplanung für das Gewerbeband Obersendling“ ein Planungskonzept zur weiteren Entwicklung dieses Gebietes bekanntgegeben (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 09524). Die Rahmenplanung (Anlage 5) zeigt die Zielrichtung der zukünftigen freiräumlichen und städtebaulichen Entwicklung auf und weist auf potentielle Maßnahmen zur Profilierung des Gebietes hin. Die darin vorgeschlagene zukünftige Nutzungsverteilung enthält auch Wohnen in einer mit Gewerbe kompatiblen Form an geeigneten Stellen, um Verdrängungsprozesse zu vermeiden und das Gewerbeband im Grundsatz zu stärken. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Planung ist die Verbesserung des Freiraum- und Wegesystems und der Grünausstattung, insbesondere in Form von Baumpflanzungen. Mit der Ausbildung des ehemaligen Gleisbandes als Grünzug soll ein neues grünes Rückgrat und Identitätsmerkmal für das Gebiet entstehen. Gleichzeitig können damit angelegte Baugebiete hinsichtlich der Freiraumversorgung qualifiziert werden. Die Rahmenplanung Obersendling gilt als ein erstes Freiraumquartierskonzept im Sinne der gesamtstädtischen Konzeption "Freiraum M 2030".

### **Planungsrecht**

Entlang der Boschetsrieder Straße erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 410, rechtsverbindlich seit 22.06.1968. Er wird unter anderem im Kreuzungsbereich mit der Geisenhausenerstraße vom Aufstellungsbeschluss Nr. 1769a vom 25.02.2016 überlagert. Der vorliegende Planungsumgriff erfasst teilweise die Kreuzungsbereiche der Boschetsrieder Straße mit der Machtlfinger Straße und der Geisenhausenerstraße, um gegebenenfalls erforderliche Anpassungen des Straßenraumes im Zuge der weiteren Planung zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1070 (aus Anlage 1 ersichtlich), der seit dem 20.10.1978 rechtsverbindlich ist und sich von der Boschetsrieder Straße bis zur Kistlerhofstraße erstreckt.

Für den Bereich des Planungsgebietes setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete fest. Die bestehende U-Bahntrasse (aus Anlage 4 ersichtlich) wird als nachrichtliche Übernahme „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt. Es ist eine Höhenentwicklung von zwei bis fünf Geschossen bzw. Traufhöhen zwischen 9,50 m und 23,50 m sowie für den Turm des Beton- und Zementwerkes 38 m festgesetzt. Als Maß der Nutzung sind Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,5 (Machtlfinger Straße/ Boschetsrieder Straße), 1,7 (Geisenhausenerstraße/ Boschetsrieder Straße) und 1,3 südlich des Gleisbandes festgesetzt.

### **Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren**

Der Planungsumgriff erfasst auch Flächen der U-Bahnlinie U3. Diese sind plan-

festgestellt mit den Planfeststellungsbeschlüssen vom 30.07.1984 und 30.01.1985.

### 3. Planungsziele

Die Planungsziele ergeben sich überwiegend aus den Zielen des Rahmenplans Obersendling, der ein Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, entsprechend der Lage und der Gegebenheiten aufzeigt.

Für das vorliegende Planungsgebiet sieht der Rahmenplan nicht störendes Gewerbe mit „Wohnen im Hybrid“, also einem Wohnanteil, gemischt mit nicht störendem Gewerbe, nördlich des Gleisbandes vor. Südlich des Gleisbandes sind nicht störendes Gewerbe mit gewerblichem Wohnen sowie Kultureinrichtungen dargestellt. Es werden Potenziale der Verdichtung und Neustrukturierung innerhalb des gesamten Planungsumgriffes gesehen. Die Ränder an der Boschetsrieder Straße und südlich des ehemaligen Gleisbandes sind zu beleben und mit entsprechenden Nutzungen zu versehen.

Das Gleisband ist in seiner gesamten Länge als öffentliche Grünverbindung dargestellt, mit einzelnen Aufweitungen, auch im hier zu überplanenden Bereich.

In der weiteren Planung werden folgende Ziele verfolgt:

#### Städtebau:

- Stärkung des bestehenden Stadtquartiers mit einer Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung, einem Wohnanteil (im Bereich nördlich des ehemaligen Gleisbandes), Kultur und Freizeitnutzung, die verträglich miteinander in Einklang gebracht werden sollen;
- Belebung der Erdgeschosszonen entlang der Straßen und öffentlichen Freiflächen;
- Höhenentwicklung von bis zu acht Geschossen, wobei vereinzelte profilüberragende Gebäude entsprechend ihrer Verträglichkeit mit der näheren und weiteren Umgebung durchaus vorstellbar sind;
- Realisierung des gemäß der Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderlichen Anteils an gefördertem und preisgedämpfem Wohnungsbau;
- Versorgung der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung mit zugehöriger sozialer Infrastruktur;
- Entwicklung des Planungsgebietes im Einklang mit den teilweise emittierenden gewerblichen Nutzungen der Umgebung ohne diese in ihrer weiteren Entwicklung einzuschränken;
- Berücksichtigung der Immissionsbelastungen aufgrund der Lage zwischen der viel befahrenen Boschetsrieder Straße und den umliegenden Gewerbebetrieben;
- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

Freiraum:

- Verbesserung der Durchlässigkeit und des Freiraum- und Wegesystems im Quartier und Verknüpfung mit der Umgebung;
- Entwicklung des ehemaligen Industriegleises als zentraler öffentlicher Grünzug bzw. grünes Rückgrat des Planungsgebietes mit Anbindung nach Westen und Osten entsprechend dem Freiraumgerüst der Rahmenplanung („Grünes Gleisband“);
- Schaffung von öffentlichen und privaten Erholungsangeboten für die hinzu kommende Wohnbebauung, primär angelagert an das „Grüne Gleisband“ zur Entwicklung eines durchgängigen, leistungsfähigen Freiraumsystems;
- Sicherung attraktiver, dem gemischten Arbeits- und Wohnstandort angemessener Freiflächen;
- Bildung eines Gerüsts aus Baumpflanzungen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas;
- Nutzung der Dächer als Grün- und Aufenthaltsflächen bzw. Dachparks;
- Reduzierung der Versiegelung und Sicherung von Retentions- und Kühlflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts.

Verkehr:

- verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz;
- attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an Ziele von besonderer Bedeutung (z. B. U-Bahn-Stationen);
- flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- verkehrsplanerisches Konzept zur verträglichen Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV);
- Aufstellen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des MIV.

### 3.1. Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung

Entsprechend der Darstellung des Rahmenplans Obersending soll hier eine gemischte Nutzung entstehen, die das Gebiet somit neu belebt und auch für die Öffentlichkeit zugänglich macht. Da die Eigentümerin beabsichtigt das künftige Quartier selbst zu realisieren und zu betreiben, bestehen gute Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Ziele. Um eine Urbanität herzustellen soll neben gewerblichen Nutzungen (Büro, Dienstleistung, Gastronomie etc.) und kulturellen Einrichtungen (insbesondere im Bereich des ehemaligen Betonwerks) auch Wohnnutzung realisiert werden. Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der Nähe zu benachbarten Zentren im Planungsgebiet nur untergeordnet und als kleinteilige Ergänzungsangebote mit den Schwerpunkten im Bereich am U-Bahnhof Machtfinger Straße und nach Osten Richtung Ratzingerplatz denkbar. Einerseits ist im Sinne eines urbanen Gebietes im Planungsbereich nicht störendes Gewerbe mit der Wohnnutzung in Einklang zu bringen. Andererseits ist die gewerbliche und teilweise emittierende gewerbliche Nutzung der Umgebung zu berücksichtigen und darf in ihrer künftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

Nach ersten planerischen Überlegungen für das gesamte Planungsgebiet könnten ca. 200 Wohneinheiten entstehen, bezogen auf den Bereich nördlich des ehemaligen Gleisbandes, entsprechend der Darstellung der Rahmenplanung Obersendling. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten kann jedoch erst im Rahmen des Workshops und entsprechend der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen und dem gesamten Maß der Nutzung ermittelt werden.

Die Höhenentwicklung soll sich an der teilweisen Höhenentwicklung an der Boshetsrieder Straße orientieren und ist mit bis zu acht Geschossen vorstellbar. Dabei ist eine punktuelle Erhöhung durch profilüberragende Gebäude denkbar. Die Planung und Lage profilüberragender Gebäude soll im Workshop untersucht werden und im weiteren Verfahren durch eine detaillierte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung sowie im Abgleich mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie beurteilt werden.

### **3.2. Soziale Infrastruktur**

Ausgehend von ca. 200 Wohneinheiten ist ein Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinderkrippen- und Kindergartengruppen zu berücksichtigen, der in den bestehenden Kindertageseinrichtungen in der Umgebung nicht untergebracht werden kann.

Es besteht demnach sowohl ein durch die Neuplanung ursächlicher Bedarf als auch ein Umgebungsbedarf für insgesamt fünf Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen. Die Neuplanung mit 200 Wohneinheiten löst einen Bedarf an ca. zwei Kinderkrippen- und ca. zwei Kindergartengruppen aus. Daher sind insgesamt eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen sowie eine Einrichtung mit drei Kinderkrippengruppen vorzusehen. Die ursächlichen Kinderhortplätze können in bestehenden Einrichtungen untergebracht werden.

Nach derzeitigem Stand kann die Grundschulversorgung an der Grundschule in der Zielstattstraße erfolgen.

### **3.3. Freiraum**

Im Planungsgebiet soll ein prägnantes Grün- und Freiflächensystem im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee geschaffen werden. Das „Grüne Gleisband“ als zentrales Freiraumelement übernimmt dabei vielfältige Funktionen und soll als direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, aber auch als entschleunigter Spazierweg entwickelt werden. Darüber hinaus muss es die öffentliche Freiraumversorgung für die Baugebiete und ökologische Funktionen übernehmen, das heißt es muss ausreichend breit sein. Hierfür können an den Kernbereich des ehemaligen Industriegleises situationsbezogen Flächen der derzeitigen Baugrundstücke angelagert und der Grünzug mit Treffpunkten, Aufenthaltsbereichen und Spielangeboten angereichert werden. Der im Planungsgebiet liegende Abschnitt des „Grünen Gleisbandes“ bildet ein wesentliches noch fehlendes Teilstück des insgesamt ca. 2 km langen Grünzuges. Er erhält nach Westen eine Verbindung zum Neubaugebiet Am Südpark bis zum Landschaftsraum des Sendlinger Waldes und im Osten eine Anbindung zum Schulcampus Ratzinger-

platz und zur Zeppelinhalle, von wo aus ein weiter führendes Wegesystem bis zum Isartal reicht.

Generell sollen die Freiräume des Planungsgebietes entsprechend den Vorschlägen der Rahmenplanung sowie der Weiterentwicklung innerhalb des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungskonzeptes qualifiziert werden und eine hohe Identität, Aneignbarkeit und ökologisch-klimatische Funktion erhalten. Dabei soll eine besondere Freiraumtypologie für die geplante Gemengelage von nicht störendem Gewerbe und damit kombinierbaren Wohnformen ausgebildet werden. Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen stehen unter den drei Leitthemen der gesamtstädtischen Zukunftsstrategie „Freiraum München 2030“, nämlich „Freiraum und Verdichtung“, „Freiraum und Entschleunigung“ sowie „Freiraum und Umwandlung“.

Als besonderer Ort wurde das Umfeld der ehemaligen Betonwerke in der Rahmenplanung zusätzlich mit einem „Zoom“ (Anlage 6) vertiefend betrachtet, so dass für die anstehende Entwicklung gute Planungsgrundlagen vorliegen.

Für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen wird der aktuelle Orientierungswert für Gebiete außerhalb des Mittleren Ringes von insgesamt 20 m<sup>2</sup> pro Einwohner angesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen auszugleichen.

### **3.4. Verkehr**

#### **Verkehrsuntersuchung**

Für das Vorhaben liegt eine verkehrliche Ersteinschätzung vor, welche in groben Zügen den heutigen und zu erwartenden Verkehr bewertet. Die Schlussfolgerung dieser Ersteinschätzung befindet das Vorhaben als machbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet an der Hauptverkehrsstraße Boschetsrieder Straße liegt, die bereits heute schon verkehrlich belastet ist und in Zukunft durch die Tram-Westtangente, die Entwicklungen am Ratzingerplatz und das weitere Bevölkerungswachstum mehr in den Fokus rücken wird.

Weitere Details sowie vertiefende Untersuchungen sind im weiteren Verfahren vorgesehen.

Darüber hinaus soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, das Umsetzungsmöglichkeiten für eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität aufzeigen soll.

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Planungsgebietes kann von allen anliegenden Straßen erfolgen. Es soll so erschlossen werden, dass eine störungsfreie Einbindung in das Straßennetz möglich wird.

### **Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Fahrradabstellplätze sind entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung zu berücksichtigen. Sie sind auch in ausreichender Zahl oberirdisch, möglichst an den Hauszugängen vorzusehen.

### **ÖPNV**

Im Planungsgebiet befindet sich der Zugang zur U-Bahnhaltestelle Machtlfinger Straße im Bereich des ehemaligen Gleisbandes. Die Zuwegung erfolgt derzeit über die Machtlfinger Straße und teilweise von der Helfenriederstraße/Schertlinstraße aus. Künftig soll mit dem Ausbau der öffentlichen Grünverbindung entlang des Gleisbandes die Erreichbarkeit und das Umfeld der U-Bahnhaltestelle verbessert werden.

Mit der Planung der Tram-Westtangente in der Boschetsrieder Straße sollen Tramhaltestellen in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet entstehen. Damit erhöht sich die Anbindung an das ÖPNV-Netz deutlich.

Die Optimierung des ÖPNV-Angebotes soll so zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und der Immissionen führen.

### **Fuß- und Radverkehr**

Die Nahmobilität soll über die Verbesserung der Erschließung und Erreichbarkeit gefördert werden. Die interne Erschließung soll durch nicht motorisierten Verkehr erfolgen. Sie soll die Durchgängigkeit des Planungsgebietes optimieren und öffentliche Grünflächen und ÖPNV-Angebote zugänglich machen. Dabei soll die im „Grünen Gleisband“ verlaufende Hauptverbindung durch ein Wege-Subnetz in Nord-Süd-Richtung ergänzt werden.

## **3.5. Immissionsschutz**

### **Lärm**

Eine gutachterliche Ersteinschätzung zur schalltechnischen Situation liegt vor. Demnach ist im Bezug auf den Verkehrslärm auf Grund der stark befahrenen Boschetsrieder Straße und der künftigen Tram-Westtangente auf eine geschickte Positionierung der schutzbedürftigen Wohnnutzung bzw. weitergehende Schutzmaßnahmen im weiteren Planungsverlauf zu achten.

In direkter Nachbarschaft befinden sich Gewerbebetriebe, die schalltechnisch relevant sind. Nach derzeitigem Stand kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitergehende Untersuchungen erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Betriebe in ihrer Nutzung auch in Zukunft nicht eingeschränkt werden.

Im weiteren Planungsprozess ist die schalltechnische Situation zu bestehenden und sich aus der Planung ergebenden Gewerbe- und Verkehrsräuschen im Detail zu untersuchen und ein Schallschutzkonzept zu entwickeln.

### **Luft und Geruch**

Im Planungsgebiet ist mit Lufteinwirkungen der Umgebung zu rechnen. Neben der Lufteinwirkung durch den Verkehr befinden sich auch Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, von denen aus mit Luft- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Im weiteren Planungsprozess ist die Luft- und Geruchssituation zu bestehenden und geplanten Gewerbe- und Verkehrsanlagen im Detail zu untersuchen und bei Bedarf sind Maßnahmen zu entwickeln.

### **3.6. Nachhaltigkeit**

Die Planung soll 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, ältere Mitmenschen und Menschen mit Behinderung 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.

Entsprechend den vorliegenden Rahmenbedingungen und Zielsetzungen sollen weitere Nachhaltigkeitskriterien, insbesondere zum Stadtklima (Vermeidung städtischer Wärmeinseln) und zum Wassermanagement (Retention von Regenwasser und Sicherstellung von Versickerungsmöglichkeiten) in die Planung einfließen.

### **4. Sozialgerechte Bodennutzung**

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 Grundstückseigentümerinnen der Flurstücke des Entwicklungsbereiches gemäß Anlage 1 haben die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 06.02.2019 mit der Angelegenheit befasst und der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung zugestimmt.

### **B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops, weiteres Vorgehen**

Mit diesem Beschluss sollen die Grundlagen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshop festgelegt werden.

Die in Gutachten ermittelten erforderlichen Rahmenbedingungen fließen in den Work-

shop ein und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Der Planungsbegünstigte hat 7 Planungsbüros, bestehend aus Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekturbüros beauftragt, Testentwürfe für das Planungsgebiet zu erstellen. Nach Vorliegen dieser Entwürfe wird eine Jury, bestehend aus Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses 19 sowie einem ständig anwesenden, nicht stimmberechtigten Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19, einer Fachjury, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk) und den Planungsbegünstigten, ca. drei Planungsbüros für die Teilnahme am Workshop auswählen und die Planungsziele weiter konkretisieren.

Nach Auswahl der drei Planungsbüros und vor Durchführung des Workshops ist eine Veranstaltung für die Öffentlichkeit geplant, in der über das Vorhaben informiert wird und Anregungen vorgebracht werden können, die in den geplanten Workshop einfließen sollen.

Im darauf folgenden Workshop werden die drei Planungsbüros gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Bezirksausschuss und dem Planungsbegünstigten ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Planungskonzept entwickeln. Es ist beabsichtigt die Jury im laufenden Prozess zu beteiligen. Das Ergebnis wird der Jury präsentiert und es werden Anregungen für die weitere Bearbeitung und Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgenommen.

### **Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des Planungskonzeptes soll für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1070 die Umsetzung der vorgesehenen Ziele nicht ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erfolgt in einem zeitgleichen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 5 und 6.1) Bezirksausschusssatzung mit Schreiben vom 18.02.2019 zum Beschlussentwurf angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 12.03.2019 mit der Planung befasst und einstimmig beschlossen, den Beschlussentwurf zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

Der Beschlussentwurf ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.01.2019 (M = 1 : 5.000) (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Machtfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich), Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und unter Teiländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 410 und 1070 ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops gemäß den im Vortrag der Referentin genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht und im Gremium der sachverständigen Berater des Workshops zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als stimmberechtigter Sachpreisrichter sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshops zu berichten.
6. 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. (I) 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/33 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
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 die Stadtwerke München
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V