



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Landeshauptstadt München  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Bezirksausschuss 17 –  
Obergiesing-Fasanengarten  
Frau Carmen Dullinger-Oßwald  
Friedenstraße 40  
81660 München

Stadtсанierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-32

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: :  
Sachbearbeitung:

plan.ha3-32@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

**12.08.19**

Sanierungsgebiet „Tegernseer Land-/Chiemgaustraße“

1. Schallschutz und Luftqualität am St.-Quirin-Platz verbessern
2. Bebauung des teilweise unbefestigten Parkplatzes am St.-Quirin-Platz mit Sozialem Wohnungsbau und Park+Ride-Flächen

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06132 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten vom 09.04.2019

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06317 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing-Fasangarten vom 15.04.2019

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oswald,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Anträge des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 Obergiesing - Fasangarten vom 09.04. und 15.04.2019 wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet. In den beiden Anträgen wird gefordert zu prüfen, ob und inwieweit die Parkplatzfläche am St.-Quirin-Platz neben der Nutzung als KFZ-Abstellfläche auch für Grünflächen, begrünte Wohnbebauung etc. genutzt werden kann, um einen Beitrag zur Verbesserung von Luftqualität und Schallschutz für die Platzfläche und die bestehende Wohnbebauung zu leisten. Ferner wird gefordert, dass der Stadtrat beschließen solle, hier einen - mit der Bebauung über dem Parkplatz am Dantebad vergleichbaren - sozialen Wohnungsbau zu planen und umzusetzen.

Zu den o.g. Anträgen des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 17 - Obergiesing - Fasangarten teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 12 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung Folgendes mit:

Der St.-Quirin-Platz befindet sich im Geltungsbereich des seit 1973 rechtsverbindlichen

Bebauungsplanes Nr. 824, der den Platzbereich als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Ferner besteht ein Aufstellungsbeschluss Nr. 1807 vom März 1997 in Verbindung mit der Planung des McGraw-Grabens. Der Flächennutzungsplan stellt aktuell allgemeine Grünfläche incl. örtlicher Grünbeziehung dar.

Der St.-Quirin-Platz liegt im Umgriff des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“, förmlich festgelegt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 06.07. und 06.10.2005.

Der Platz wird überwiegend durch eine oberirdische, öffentliche Kfz-Stellplatzanlage mit überschlägig ca. 100 öffentlichen, aber ungeordneten Kfz-Stellplätzen genutzt. Diese Stellplätze werden aufgrund der Lage und der direkten Anbindung an die U-Bahn-Linie U1 (Haltestelle St.-Quirin-Platz) wohl hauptsächlich zu P+R-Zwecken angefahren. Die Stellplatzanlage ist im Gesamtkonzept für P+R-Anlagen aus dem Jahr 2007 nicht vorgesehen.

Unter der Platzfläche befinden sich Sparten, insbesondere der Münchner Stadtentwässerung mit von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Leitungsschutzzonen. Ferner befindet sich auf der östlichen Platzseite die Stützwand entlang des McGraw-Graben mit Verankerung, deren Belastbarkeit durch ein Bauvorhaben nicht geklärt ist. Auf der westlichen sowie nördlichen Platzseite befinden sich U-Bahn-Bauwerke- und Ausgang. Damit ist ein mögliches Baufeld für ein Wohnungsbauvorhaben begrenzt und könnte ca. 20 Meter x 50 Meter betragen. Ferner darf eine Bebauung einer künftigen Überdeckelung des McGraw-Graben nicht entgegen stehen.

Zur Lärmbelastung und Luftqualität hat das Referat für Gesundheit und Umwelt in einer Stellungnahme zum BA-Antrag-Nr. 14-20 / B 06132 unter anderem folgendes mitgeteilt:

„Der St.-Quirin-Platz ist von verkehrsreichen Straßen umgeben (Soyerhofstraße (15.000 Kfz/24h) im Westen und Tegernseer Landstraße (62.840 Kfz/24h) im Osten). Damit ist die Lärmbelastung für die Platzfläche, für die bestehende Wohnbebauung auf der Ostseite des McGraw-Grabens sowie westlich des St. Quirin-Platzes und für die im Antrag vorgeschlagene neue Wohnbebauung sowie Erholungsfläche erheblich.

Ein effektiver Schallschutz der Platzfläche durch einzelne Bäume oder ein- bis zweireihige Alleen ist nicht möglich. Die dadurch erzielbare Lärminderung ist gering und akustisch kaum wahrnehmbar. Deutlich messbare, schalldämmende Effekte treten erst bei Pflanzungen mit sehr großer Bewuchstiefe und -staffelung auf. Solche sind im innerstädtischen Bereich, wie auch auf der hier angesprochenen Fläche, nicht möglich.

Eine Überdeckelung des McGraw-Grabens würde eine schalltechnische Verbesserung darstellen. Auch hier müsste die Lärmbelastung durch die Soyerhofstraße gelöst werden. Für konkrete Aussagen wäre eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Am St.-Quirin-Platz und auf der in dem Antrag Nr. 14-20 / B 06132 relevanten Schotterfläche werden weder seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU) noch durch die Landeshauptstadt München lufthygienische Messungen vorgenommen. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) werden im Stadtgebiet München und damit auch im hier betroffenen Bereich des St.-Quirin-Platzes eingehalten. Als Beurteilungsgrundlage für die derzeit im Fokus stehende Belastung durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) kann die Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51 ff.)

herangezogen werden. Darin wird die NO<sub>2</sub>-Belastung im Jahresmittel im Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt München für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Gemäß dieser Karte wird am St. Quirin-Platz ebenso wie im hier betroffenen südlich angrenzenden Abschnitt der Tegernseer Landstraße auf Höhe der Schotterfläche bei einer zugrunde gelegten Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 74.000 Kfz/Tag eine NO<sub>2</sub>-Belastung von 49,7 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel prognostiziert und damit der Jahresgrenzwert für NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) überschritten. Die westlich an der Schotterfläche verlaufende Soyerhofstraße ist mit ca. 18.000 Kfz/Tag belastet. Im südlich an die Schotterfläche angrenzenden Bereich der Soyerhofstraße mit beidseitiger Randbebauung ist der Karte zum Referenzszenario S0 ein Prognosewert (NO<sub>2</sub>) in Höhe von 34 µg/m<sup>3</sup> zu entnehmen. Damit wird in der Soyerhofstraße der Jahresgrenzwert für NO<sub>2</sub> südlich der Schotterfläche eingehalten.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat Anfang des Jahres 2018 mit einer Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10509) die lufthygienischen Effekte von diversen Formen der Stadtbegrünung erläutert. Darin werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität dargestellt, geprüft und fachlich abgeschätzt. In Summe ist festzustellen, dass die eher geringe luftreinigende Filterwirkung von derartigen Vegetationsstrukturen auf den kleinräumigen Nahbereich beschränkt ist, sodass diese Maßnahmen im Allgemeinen nicht geeignet sind, die Luftqualitätssituation im großräumigeren Umfeld nennenswert zu verbessern. Hier vorgeschlagene Grünflächen und begrünte Wohnbebauung (Fassadenbegrünung) haben damit keine lufthygienisch verbessernde Wirkung für den St-Quirin-Platz und die anliegende Wohnbebauung. Auch aus stadtklimatischer Sicht haben begrünte Fassaden eine nur sehr begrenzte räumliche Wirkung, die sich durch eine Reduktion der Gebäudeoberflächentemperaturen und durch die Verdunstungswirkung bei kontinuierlicher Wasserversorgung ergibt. Zur Verbesserung des Stadtklimas werden daher großflächig angelegte Grünanlagen und Großbäume bei städtebaulichen Planungen bevorzugt berücksichtigt.“ Jedoch hat Begrünung im urbanen Raum grundsätzlich zahlreiche andere positive Effekte.

Wie aus den vorstehend genannten Rahmenbedingungen hervorgeht, ist bedingt durch die entlang dem Grundstück verlaufende U-Bahn, querende Kanalanlagen und dem benachbarten McGraw-Graben, sowie aufgrund der Lärmsituation und zu berücksichtigenden KFZ-Stellplätze eine Bebauung mit Wohnungsbau mit Hemmnissen, Mehrkosten und großer Komplexität verbunden. Beispielsweise kann davon ausgegangen werden, dass ein Anteil der vorhandenen KFZ-Stellplätze voraussichtlich nicht erhalten werden könnte und dass damit sich Parkvorgänge / Parksuchverkehr teilweise im westlich angrenzenden Wohngebiet verlagern werden / wird.

Die Eignung des St.-Quirin-Platz für Wohnungsneubau analog der Parkplatzüberbauung am Dantebad wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 2017 bereits intensiv geprüft und in mehreren Gremien wie zum Beispiel zum Wohnungsbauförderprogramm „Wohnen für Alle“ beraten. Die Prüfung ergab, dass der St.-Quirin-Platz für eine Bebauung im Sofort-Programm „Wohnen für Alle“ aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen mit langem Planungsvorlauf ungeeignet ist, weshalb der Standort dafür zunächst nicht weiter verfolgt wurde.

Die Umsetzung eines Bauvorhaben mit Wohnnutzung entsprechend der Regelungen in „Wohnen in München VI“ in der Obergeschossen und Stellplätzen sowie einem Angebot an quartiersbezogener Nutzung im Erdgeschoss erscheint angesichts der genannten

Rahmenbedingung kritisch , aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Daher wird der Standort vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nochmals geprüft werden und dem Stadtrat mit Beschluss „Wohnbebauung über Parkplätzen“ zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Anschluss daran könnten ggf. weitere Schritte zur Untersuchung der Bebaubarkeit bzw. zur Begrünung des Platzes unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen eingeleitet werden, u. a. um die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte im Immissionsschutz (Lärm, Lufthygiene) im Planfall sicherzustellen. In diesem Zusammenhang kann dann eine Teilbegrünung des Platzes für die Öffentlichkeit bzw. die Anlage einer Grünfläche mit Aufenthaltsqualität geprüft werden, die aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlich als auch gestalterisch sinnvoll erscheint, vorausgesetzt dass die Lärmproblematik gelöst werden kann und die Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte sichergestellt ist.

Den o.g. BA-Anträgen 14-20/B 06132 und 14-20/B 06317 vom 09.04. und 15.04. 2019 wird mit dem vorstehenden Ausführungen entsprochen.  
Sie sind damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen