

Telefon: 0 233-22488  
24455  
24577  
Telefax: 0 233-24217

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V  
PLAN-HA I

- A.A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/41  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2146  
Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich),  
Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),  
Allacher Straße (nördlich)  
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 893)
- A.B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbes
- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -
- B) Bebauungsplan Nr. 893 und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 893  
Allacher Straße, Kirsch-, Esmarch-, Hintermeierstraße  
und Bahnlinie München-Ingolstadt  
im Bereich der Bahnlinie München-Ingolstadt  
- Teilaufhebung -
- C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008  
Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),  
Allacher Straße (nördlich),  
Kirsch- und Esmarchstraße (östlich)  
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses -
- D) Bebauungsplan Nr. 1655  
Esmarch-, Hintermeier-, Lautenschlägerstraße,  
Georg-Reismüller-, Krauss-Maffei-Straße und  
Bahnlinie München-Ingolstadt  
- Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses-

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16166**

Anlagen:

1. Ausschnitt Flächennutzungsplan M=1:10:000
2. Übersichtsplan M=1:5.000
3. Bebauungsplan Nr. 893 (Teilaufhebung) M=1:5.000
4. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008 M=1:5.000
5. Bebauungsplan Nr. 1655 M=1:5.000
6. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M 1:50.000
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 22.07.2019

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 09.10.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**A.A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und  
Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung**

**Zuständigkeit**

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

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Östlich der Kirschstraße, östlich und südlich der Esmarchstraße, südlich der Hintermeierstraße, westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt und nördlich der Allacher Straße besteht ein Gewerbegebiet, das sogenannte "Kirschgelände".

Dieses Gebiet eignet sich aufgrund der Nähe zum Oertelplatz (S-Bahnhaltepunkt Allach und Einzelhandel) und den umgebenden Wohnnutzungen für eine Umstrukturierung zu einem Wohnquartier. Des Weiteren kann auf diese Weise der vorhandene, die Umgebung belastende gewerbliche Schwerlastverkehr reduziert werden. Die Eigentümerin der Flächen ist an einer entsprechenden Umstrukturierung interessiert und hat diese angeregt.

Für die Entwicklung des Gebietes sind Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung (Teilverdrängung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 893) durchzuführen.

Ausgehend von den im vorliegenden Beschluss umrissenen Eckdaten soll im Zuge eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ein schlüssiges und qualitätvolles städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept als Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entwickelt werden.

**2. Ausgangssituation**

**2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentümer**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing beidseits der Elly-Staegmeyr-Straße, östlich der Kirschstraße sowie der Esmarchstraße, westlich der Bahnlinie München-Ingolstadt zwischen Hintermeierstraße bzw.

Esmarchstraße im Norden und Allacher Straße im Süden. Es hat eine Fläche von insgesamt ca. 12,1 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum einer mitwirkungsbereiten Eigentümerin. Die derzeit öffentlich gewidmete Elly-Staegmeyr-Straße befindet sich ebenfalls in privatem Eigentum.

## **2.2. Rechtliche Ausgangslage**

### **2.2.1. Planungsrechtliche Situation im Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet entspricht im Wesentlichen dem Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 893 vom 21.11.1972. Ausgenommen sind das Mischgebiet im Bereich der Kreuzung Kirschstraße/Esmarchstraße sowie die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Der Bebauungsplan Nr. 893 setzt abseits der Straßen Gewerbegebiet fest. Lediglich im nordwestlichen Bereich östlich der Esmarchstraße und im Einmündungsbereich der Kirschstraße auf die Esmarchstraße ist Mischgebiet festgesetzt.

Für die Mischgebietsflächen ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,1 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Bereich der Gewerbegebiete sind Geschossflächenmaßzahlen von 1,5, im zentralen Bereich (Kurve der Elly-Staegmeyr-Straße) 1,7 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, im zentralen Bereich 0,7. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 12.108 m<sup>2</sup> in den Mischgebietsflächen sowie ca. 156.233 m<sup>2</sup> in den Gewerbeflächen.

In den Mischgebieten sind maximal drei bzw. vier Vollgeschosse zulässig. In den Gewerbegebieten ist eine maximale Traufhöhe von zehn Metern zulässig. In der Kurve der Elly-Staegmeyr-Straße (zentraler Bereich) ist eine Bebauung mit maximal 27 m Traufhöhe zulässig.

Mit Satzung vom 17.02.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 893 hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung geändert. Es wurden Einzelhandelsbetriebe vorbehaltlich einiger Ausnahmen ausgeschlossen.

Es besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 893 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008 vom 27.06.2007. Dieser hat jedoch die gleiche Zielsetzung, wie sie bereits durch die vorgenannte Änderung von 2011 realisiert wurde. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008 ist entsprechend aufzuheben. Dies kann im hier gegenständlichen Beschluss erfolgen (siehe Buchstabe C).

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen Hintermeierstraße und Elly-Staegmeyr-Straße besteht ein Teil des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 1655 vom 15.03.1989 u. a. mit dem Ziel der Neuordnung gewerblicher Flächen. Diese Zielsetzung ist im Bereich des Planungsumgriffs nicht mehr aktuell. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1655 kann im Bereich des hier gegenständlichen Umgriffes aufgehoben werden (siehe

Buchstabe D).

### **2.2.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden FNP mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet, im Nordwesten als Mischgebiet und im Süden entlang der Allacher Straße als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Nahezu der gesamte Bereich des dargestellten Gewerbegebietes ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Im Südwesten entlang der Kirschstraße und im Norden entlang der Hintermeierstraße sind kleine Bereiche aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiet mit der Schraffur „Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ überlagert. Im Osten entlang der Bahnlinie verläuft eine „Übergeordnete Grünbeziehung“. Entlang der Hintermeierstraße ist eine „Örtliche Grünverbindung“ dargestellt.

### **2.2.3. Umstrukturierung der Gewerbeflächen im Planungsgebiet**

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes wird folgendes ausgeführt:

„Im Bereich des Gewerbegebiets „Kirschgelände“ sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche mit Schwerpunkt Wohnen, sowie untergeordnet verdichtetem klassischen Gewerbe, geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird auch der Gewerbehof Allach weiterverfolgt (vgl. „Beschluss zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms“ vom 06.02.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 0995).“

Im Beschluss zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogrammes vom 06.02.2018 wird zum Planungsgebiet ausgeführt:

„Das Gewerbegebiet Kirschgelände soll auf Wunsch der Eigentümerin in ein Wohngebiet umstrukturiert werden. Um den Entfall der gewerblichen Nutzungen teilweise zu kompensieren und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen und Produkten zu verbessern, eignet sich der Standort auch für eine verdichtete Gewerbehofstruktur, um die Urbanität vor Ort zu verbessern. In den planerischen Überlegungen im Umstrukturierungsbereich sollte daher ein entsprechender Standort vorgesehen werden. Je nach Lage könnte dieser Gewerbehof auch einen aktiven Emissionsschutz für das Wohnen darstellen.“

Die oben genannten Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms und des Münchner Gewerbehofprogramms werden durch diese Beschlussfassung nicht mehr weiterverfolgt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird sich in Zusammenarbeit mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft intensiv bemühen, einen geeigneten Standort für einen Gewerbehof im Münchner Westen/Nordwesten zu finden.

Wegen der Lagegunst durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) u. a. S-Bahnhof Allach und S-Bahnhof Untermenzing soll an dieser Stelle Wohnungsbau entwickelt und damit auf den dringenden Bedarf in München eingegangen werden.

Die Mietverhältnisse der im Planungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebe laufen gemäß Angabe der Eigentümerin bis zur Umsetzung der Umstrukturierungsmaßnahmen aus. Die Betriebe haben sich seit Längerem auf die Umstrukturierung und die damit verbundenen Standortwechsel eingestellt.

#### **2.2.4. Biotopflächen**

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine in der Stadtbiotopkartierung erfasste Biotopfläche (M-0257-005). Es handelt sich um „Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie“, definiert als wärmeliebende Säume und Ruderalfluren, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache.

Biotopbeschreibung:

Besonders im Kontakt zum Gleiskörper stehen lockere, grasreiche Ruderalfluren mit Glatthafer, Knäuelgras, flachem Rispengras und weniger konkurrenzstarken Ruderalarten wie Einjährigem Feinstrahl, Wilder Möhre oder Natternkopf. Seltener sind Saumgesellschaften warm-trockener Ausbildung, hier sind häufiger Bunte Kronwicke, Wirbeldost, Johanniskraut, Odermennig, Zypressen-Wolfsmilch und Hauhechel.

#### **2.2.5. Habitatuntersuchung Artenschutz**

Im Rahmen von mehreren Begehungen zwischen April und September 2017 sowie im Mai 2018 wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Der Schwerpunkt lag dabei auf streng geschützten Tierarten (Fledermausarten, Zauneidechse, Wechselkröte) und nach Flora-Fauna-Habitatrichtlinie geschützten Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aufgrund der Strukturarmut im Gebiet sind bedeutende Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bis auf wenige Ausnahmen kaum vorhanden.

2018 wurde eine Fledermauskartierung durchgeführt, nach deren Ergebnissen davon ausgegangen wird, dass Weißrandfledermäuse vorhandene Gebäudequartiere im Planungsgebiet ganzjährig nutzen. Weiterhin wird vermutet, dass das Gebiet für die Alpenfledermaus ein Nahrungshabitat darstellt.

Die Erhebungen zu Vögeln ergaben ein geringes, für derartige Gewerbegebiete typisches Artenspektrum. Für Amphibien sind theoretisch Landlebensräume an der Bahn gegeben. Aus den Gruppen Tagfalter und Heuschrecken wurden entlang der Bahn überwiegend häufig vorkommende Arten angetroffen.

Entlang der Bahn wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen kartiert. Bei den nachgewiesenen Individuen handelt es sich um eine kleine, stabile, sich reproduzierende Teilpopulation. Nach gutachterlicher Einschätzung kann von etwa 50

(+/- 20) Zauneidechsen ausgegangen werden. Die Funde verteilen sich über die gesamte untersuchte Strecke des Planungsgebietes an der Bahnlinie. Der Lebensraum der Zauneidechsen ist durch verschiedene Einflüsse wie Beschattung, Zerschneidung durch querende Straßen und Wege, zu starken und dichten Pflanzenaufwuchs, knappes Nahrungsangebot sowie Störungswirkungen durch Bahn- und Gewerbebetrieb (wie Winddruck der Züge, Fahrzeugbewegungen etc.) beeinträchtigt.

Das Zauneidechsenvorkommen steht in einem noch funktionsfähigen Austausch mit benachbarten Vorkommen zwischen Allacher Straße im Süden und Ludwigsfelder Straße im Norden an der Westseite der Bahn. Darüber hinaus bestehen derzeit keine Verbindungen zu benachbarten Vorkommen. Insgesamt ergeben sich gut zwei Hektar Habitat-Fläche. 1,2 ha davon sind durch aktuelle oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (Kirsch-Gelände, Oertelplatz, Diamalt) gesichert oder zu entwickeln. Der Rest sind langfristig funktionsfähige (Teil-)Habitate auf Fremdgrund, primär die Randflächen der Bahngleise. Alle Teilflächen einschließlich des Kirschgeländes bilden gemeinsam den für eine dauerhafte Erhaltung der lokalen (Teil-)Population der Zauneidechsen erforderlichen Mindestlebensraum. Die Durchlässigkeit zwischen den Teilflächen des Zauneidechsenvorkommens wird durch vorhandene Querungen der Bahn und durch derzeit laufende Bauarbeiten beeinträchtigt, so dass das Gesamtvorkommen empfindlich gegenüber zusätzlichen Störungen ist.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird ein Gutachten mit Maßnahmenvorschlägen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt werden.

#### **2.2.6. Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste sind innerhalb des Planungsbereiches keine Einzeldenkmäler oder Ensembles verzeichnet.

#### **2.2.7. Dienstbarkeiten**

Im Bereich der nördlichen Elly-Staegmeyr-Straße sowie in den Bereichen, die derzeit bebaut sind und absehbar auch wieder zu Bauflächen werden, besteht ein Leitungsrecht für einen Entwässerungskanal zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Dieser Kanal und die entsprechende Dienstbarkeit können in einem eingeschränkten Rahmen an die spätere Planung angepasst werden. Darüber hinaus ist in diesem Rahmen auch die Errichtung eines Grundwasserbeobachtungsbrunnens seitens der Landeshauptstadt München zulässig. Ein weiteres Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München für eine Wasserversorgungsleitung besteht im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes parallel zur Unterführung der Allacher Straße unter der Bahnlinie.

Im Verlauf der Elly-Staegmeyr-Straße besteht ein Leitungsrecht für eine Gasleitung zu Gunsten der Landeshauptstadt München.

Im Planungsgebiet bestehen an drei Stellen Dienstbarkeiten für Trafostationen zu Gunsten der Landeshauptstadt München bzw. der Stadtwerke München (SWM).

Zu Gunsten der DB Netz Aktiengesellschaft besteht gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 20.09.2006 im südöstlichen Umgriffsbereich nördlich der Unterführung der Allacher Straße auf einer Teilfläche das Recht, einen Flucht- und Rettungsweg an der Eisenbahnstrecke München-Ingolstadt auszubauen und bestimmungsgemäß zu verwenden. Dies ist im Erschließungskonzept der späteren Planung zu berücksichtigen.

## **2.3. Städtebauliche Ausgangssituation im Planungsgebiet sowie im Umfeld**

### **2.3.1. Nutzung und baulicher Bestand innerhalb des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wird entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 893 festgesetzten Art der Nutzung als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzt. Das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 893 zulässige Baurecht ist jedoch nur zu ca. 50 % ausgeschöpft. Die Flächen zwischen Elly-Staegmeyr-Straße und Bahntrasse sowie der südliche Bereich zwischen Elly-Staegmeyr-Straße und Kirschstraße sind mit großflächigen Hallenbauten in Verbindung mit zwei- bis viergeschossigen Bürogebäuden bebaut. In der Kurve der Elly-Staegmeyr-Straße besteht ein profilüberragendes, siebengeschossiges Bürogebäude.

Zwischen Hintermeierstraße und Elly-Staegmeyr-Straße befindet sich im östlichen Bereich gegenüber der Einmündung der Lautenschlägerstraße ein Hallengebäude mit viergeschossigem Bürogebäude. Dieses Bürogebäude wird heute in Teilen als Asylunterkunft genutzt. Weiter westlich entlang der Esmarchstraße befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, welches im nördlichen Teil eine Kindertageseinrichtung (Kita) und ein Boardinghouse sowie im südlichen Bereich Wohnungen und Büronutzungen beherbergt.

Bei einer Umstrukturierung müssen keine Gebäude erhalten werden.

### **2.3.2. Nutzung und baulicher Bestand der näheren Umgebung**

Die Bereiche südlich des Planungsgebietes jenseits der Allacher Straße sowie westlich entlang der Konrad-Beyerle-Straße und Ippenbergerstraße sind durch eine heterogene Wohnbebauung geprägt. Es herrschen Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser vor. Es sind Verdichtungstendenzen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern zu erkennen.

An der Einmündung der Kirschstraße auf die Esmarchstraße direkt an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges, L-förmiges Wohngebäude mit Satteldach.

Nordwestlich und nördlich des Planungsgebiets bis zur Lautenschlägerstraße befinden sich weitere heterogen mit Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern bebaute Flächen. Auch hier erfolgt eine zunehmende Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser. In diesem Bereich sind vereinzelt kleinere gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Östlich der Lautenschlägerstraße wird aktuell im Rahmen des Bebauungsplans

mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) ein Einkaufszentrum, Geschosswohnungsbau und eine Kita entwickelt.

Östlich entlang der gesamten Länge des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke München-Ingolstadt. Jenseits dieser schließt weitere Wohnbebauung an. Nordöstlich jenseits der Bahntrasse befindet sich ein industriell genutztes Werksgelände.

Westlich der Kirschstraße bis zur Theodor-Kitt-Straße in den rückwärtigen Bereichen der Esmarch- und Konrad-Beyerle-Straße bestehen Gewerbebetriebe.

### **2.3.3. Entwicklungsflächen südlich Esmarchstraße**

Angesichts der Emissionseinschränkungen durch die bestehende, angrenzende Wohnbebauung müssen für die o. g. Gewerbebetriebe westlich der Kirschstraße Umstrukturierungen langfristig mit berücksichtigt werden. Westlich der Theodor-Kitt-Straße bis zur Willstätterstraße in den rückwärtigen Bereichen der Esmarch- und Pflüglstraße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sind im FNP als Reines Wohngebiet dargestellt. Eine mögliche zusammenhängende Entwicklung dieser Flächen im rückwärtigen Bereich der Esmarch-, Konrad-Beyerle- und Pflüglstraße zur Wohnnutzung sollte übergeordnet mit berücksichtigt werden.

### **2.3.4. Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet ist von einer kleinteiligen Bebauung umgeben. Im Westen jenseits der Kirschstraße schließen Gewerbeflächen mit Hallenbauten an. Im Nordosten entsteht aktuell ein Einkaufszentrum in Verbindung mit Geschosswohnungsbau und einer Kita. Die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Bahnstrecke München-Ingolstadt verläuft in Nord-Süd-Richtung und wirkt als starke Zäsur. Der Bereich östlich der Bahnstrecke ist im Norden industriell sowie weiter südlich von Wohngebieten geprägt.

Aus dem Planungsgebiet selbst sind keine gestalterischen Vorbedingungen für die künftige Bebauung abzulesen. Ortsbildprägender Baumbestand ist lediglich im Südosten nördlich der Allacher Straße vorhanden.

## **2.4. Verkehrliche Ausgangssituation**

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

Etwa die nördliche Hälfte des Planungsgebietes liegt im Einzugsbereich (600 m Luftlinie) des S-Bahnhaltepunkts Allach. Der S-Bahnhaltepunkt Untermenzing liegt etwa 600 m entfernt von der südlichen Grenze des Planungsgebietes.

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

Das Planungsgebiet wird durch die Kirschstraße, die Esmarchstraße, die Hintermeierstraße sowie die Allacher Straße verkehrlich erschlossen. Über die Esmarchstraße und die Allacher Straße im Westen sowie über die Franz-Nißl-Straße, Vesalius- und Georg-Reismüller-Straße im Norden erfolgt die Anbindung



an das umliegende Hauptstraßennetz Eversbuschstraße und Ludwigsfelder Straße. Die Verlängerung der Allacher Straße nach Osten führt durch eine höhenbeschränkte Pkw-Unterführung zu dem Siedlungsgebiet östlich der Bahnstrecke.

Der durch die aktuelle gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes verursachte Schwerlastverkehr führt zu einer starken Belastung der Umgebung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das gewerbliche Baurecht im Planungsgebiet aktuell nicht vollumfänglich ausgeschöpft ist.

Das Planungsgebiet wird heute intern von der Elly-Staegmeyr-Straße aus erschlossen.

### **2.4.3. Fuß- und Radwegverbindungen**

Abgesehen von den straßenbegleitenden Fußwegen bestehen im Planungsgebiet heute keine weiteren Fuß- und Radwege.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft von der Fuß- und Radwegunterführung Hintermeier-/Karl-Gayer-Straße entlang der Bahnstrecke ein gemeinsamer Fuß- und Radweg nach Norden zum Oertelplatz.

Diese höhenfreie Querung der Bahnstrecke sowie auch die am südlichen Rand des Planungsgebietes verlaufende Unterführung der Bahnstrecke in östlicher Verlängerung der Allacher Straße sind im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München als Fahrradnebenrouten ausgewiesen.

## **2.5. Infrastruktur**

### **2.5.1. Soziale Infrastruktur**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Kitas und nach derzeitigem Stand einer Grundschule muss im Gebiet selbst erfolgen. Zur Berücksichtigung der sozialen Infrastruktur im weiteren Verfahren s. Buchstabe A.A) Ziffern 4.4.1 und 4.4.2.

### **2.5.2. Technische Infrastruktur**

Im nördlichen Teil der Elly-Staegmeyr-Straße verläuft ein städtischer Abwasserkanal. Dieser quert die heutigen Baugrundstücke östlich der Elly-Staegmeyr-Straße und die Bahnlinie München-Ingolstadt. Dieser öffentliche Kanal muss erhalten, eine künftige Über- und Unterbauung vermieden sowie dessen Zugänglichkeit für die Münchner Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet werden. Er kann in seinen Anschlusspunkten an der Esmarchstraße und der Bahnstrecke im Osten nicht verändert werden. Gleiches gilt auch für den öffentlichen Kanal in der Allacher Straße, der das südöstliche Baufeld am Rande tangiert. Im Übrigen ist eine kleinräumige Verlegung innerhalb des Planungsgebietes bei Bedarf und in Absprache mit der MSE durch die Planungsbegünstigte auf eigene Kosten möglich, soweit keine Bestandsgebäude mehr angeschlossen sind.

Die technischen Möglichkeiten der Verlegung und einer eventuellen Überbauung werden im weiteren Verfahren noch einmal überprüft werden.

Im südwestlichen Eck des Planungsgebietes verläuft parallel der Unterführung der Allacher Straße (im weiteren Verlauf unter der Bahnstrecke) eine übergeordnete Wasserversorgungsleitung. Diese soll belassen bleiben.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Erschließungsbereiches der Fernwärme.

Östlich der Kirschstraße gegenüber der Einmündung der Konrad-Beyerle-Straße, nordöstlich der Kreuzung Allacher Straße und Elly-Staegmeyer-Straße sowie südöstlich der Kreuzung Esmarchstraße und Elly-Staegmeyer-Straße befinden sich Trafostationen. Diese versorgen neben dem Planungsgebiet auch weitere Bereiche und müssen erhalten werden. Sie können jedoch in ihrer Lage verschoben werden.

In der Elly-Staegmeyer-Straße verläuft im südlichen Bereich eine Gasleitung. Diese soll zur Erhöhung der Netzqualität bis zur Esmarchstraße verlängert und an das dort befindliche Gasnetz angeschlossen werden.

### **2.5.3. Versorgung**

Die Versorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Wohnnutzungen erfolgt im Wesentlichen durch das ca. 500 m nördlich des Planungsgebietes gelegene Quartierszentrum. Neben den in der Vesaliusstraße bestehenden Einrichtungen entstehen aktuell im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) weitere umfangreiche Einzelhandelsflächen.

## **2.6. Vorbelastungen**

### **2.6.1. Altlasten**

Das gesamte Planungsgebiet wird gewerblich genutzt. Daher wurde eine Erkundung der Altlastensituation sowohl im Hinblick auf den Gebäudebestand als auch auf den Boden durchgeführt. Es wurden stellenweise Kontaminationen festgestellt.

Im Planungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg momentan noch nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Sanierungsmaßnahmen technisch möglich, finanziell zumutbar und können je nach geplanter Nutzung im Vollzug durchgeführt werden.

### **2.6.2. Verkehrslärm**

Die Lärmimmissionen im Planungsgebiet wurden gutachterlich voruntersucht. Durch die umgebenden und ggf. durch das Planungsgebiet führenden Straßen wirkt Verkehrslärm (bis 65 dB(A) tags/59 dB(A) nachts) ein.

Auf das gesamte Planungsgebiet wirken durch die direkt östlich verlaufende Bahnstrecke München-Ingolstadt hohe Verkehrslärmimmissionen (bis 76 dB(A) tags/73 dB(A) nachts) entlang der Bahntrasse ein.

### **2.6.3. Gewerbelärm**

Im Planungsgebiet ist mit relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen. Westlich der Kirschstraße liegen gewerblich genutzte Flächen. Nördlich der Hintermeierstraße grenzt das Sondergebiet Versorgungszentrum am Oertelplatz (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a) mit einer Lieferzone und Tiefgaragenzufahrt an.

Nordöstlich der Bahnstrecke liegen industriell genutzte Flächen.

Die Realisierung von Wohnbauflächen ist auch angesichts der bestehenden Belastungen allerdings nur mit passiven Maßnahmen möglich.

### **2.6.4. Elektrische und magnetische Felder, Elektrosmog**

Das Auftreten elektrischer und magnetischer Felder in Zusammenhang mit der Bahnstrecke wurde gutachterlich untersucht. Bei einem Abstand der zukünftigen Bebauung von mindestens 17 m zur nächstgelegenen Oberleitung der Bahn, welcher bereits durch andere Rahmenbedingungen nicht unterschritten werden kann, sind Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern nicht notwendig.

### **2.6.5. Erschütterungen**

Die im Planungsgebiet auftretenden Erschütterungen durch die Bahn sowie der dadurch auftretende sekundäre Luftschall wurden im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung beurteilt. Ab einem Abstand der zukünftigen Wohnbebauung von mindestens 40 m (bei Büronutzungen 25 m) zu den östlich des Planungsgebietes verlaufenden Gleisen können relevante Belästigungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall sicher ausgeschlossen werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen.

## **2.7. Grünplanerische Ausgangssituation**

### **2.7.1. Naturraum**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraums der Schotterfluren der Münchner Ebene auf einer Höhe von rund 509 m über Normalnull (NN) und ist weitgehend eben. Die Versiegelung im Planungsgebiet ist durch die intensive Nutzung als Gewerbegebiet mit überwiegend großen Hallen und Erschließungsflächen vergleichsweise hoch. Die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung sind somit derzeit nicht gegeben. Unversiegelte Flächen finden sich vereinzelt im Straßenbegleitgrün entlang der Elly-Staegmeyr-Straße und teilweise als Puffer zwischen den einzelnen Grundstücken. Zusammenhängende unversiegelte Grünflächen sind ausschließlich als Streifen entlang der Bahnstrecke und als baumüberstandene Fläche im südöstlichen Planungsgebiet vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. sechs bis acht Metern, die Fließrichtung ist Nord-Nordost.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung wird die bioklimatische Situation gemäß Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München als weniger günstig bis ungünstig eingestuft. Die nächtliche Abkühlung ist als mäßig zu beurteilen.

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes herrschen im gesamtstädtischen Vergleich gute kleinklimatische Bedingungen vor, da im Süden und Westen gut durchgrünte, kleinteilig bebaute Wohngebiete mit deutlich geringerem Versiegelungsgrad angrenzen. Auch östlich der Bahnstrecke befinden sich Wohngebiete, die im Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme der umliegenden Kaltluftentstehungsgebiete liegen.

### **2.7.2. Boden**

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte ist der Bodentyp ein Ackerpararendzina auf carbonatreichem Schotter durch die Nutzung als Gewerbegebiet allerdings stark anthropogen überformt. Unter den teilweise vorhandenen Auffüllungen liegt überwiegend eine sandige, schwach schluffige Kiesschicht.

### **2.7.3. Vegetation**

Gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist die potentielle natürliche Vegetation der Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse sind diese Vegetationsformen nicht mehr vorhanden. Bedeutende Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet selbst kaum vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend geprägt durch den hohen Versiegelungsgrad und dem damit einhergehenden Platzmangel für eine gesunde Entwicklung. Die Baumarten Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Hainbuche, Traubekirsche und Winterlinde herrschen vor. Die Vitalität ist jedoch größtenteils eingeschränkt. Im Südosten des Planungsgebietes nördlich der Allacher Straße befindet sich allerdings eine erhaltenswerte Gehölzgruppe aus überwiegend Laubbäumen, die in direktem Zusammenhang mit den nördlich und südlich angrenzenden Biotopen (Teilflächen der Biotop-Nr. M-0257 Gehölzstrukturen an der Ingolstädter Bahnlinie) steht. Das Gerüst dieser Gehölzgruppe wird durch Bergahorn gebildet; Eschen, Hainbuchen und Spitzahorn ergänzen dieses. Im Unterwuchs finden sich zahlreiche Sträucher wie Hartriegel, Hasel, Mehlbeere und Silberweide. Weiterer Baumbestand ist vereinzelt entlang der Kirschstraße (überwiegend Vogelkirsche) und der Elly-Staegmeyr-Straße vorhanden. Das Planungsgebiet weist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der mangelnden Durchgrünung eine eher geringe Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten auf.

### **2.7.4. Fauna, Habitate, Arten- und Biotopschutzprogramm**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Fläche mit hohem Aufwertungspotenzial für die naturgebundene Erholung dargestellt. Vor allem die Flächen entlang der Bahnstrecke sind Grünverbindungen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung, hier im Speziellen mit dem Schwerpunkt Erlebnis und Erfahrung von Trockenlebensräumen. Die

als Trockengebietskomplex dargestellten Flächen (ABSP-Nr. 218) sind als regional bedeutsamer Lebensraum definiert. Es handelt sich um Gehölzstrukturen, Ruderalflur bzw. Altgrasbestände an der Ingolstädter Bahnstrecke und somit um potentiellen Lebensraum für verschiedene Arten wie z. B. die Zauneidechse. Zur Konfliktanalyse werden folgende allgemeine Aussagen getroffen:

Ein hoher Versiegelungsgrad und mangelhafte Durchgrünung führen zu

- klimatischen Belastungen,
- erhöhtem Oberflächenabfluss und
- geringer Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten

Folgende Zielaussagen werden getroffen:

- ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen,
- für die östlich angrenzende Bahntrasse mit Randstrukturen: Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen

### **2.7.5. Erholung**

Die Bebauung in der Umgebung des Planungsgebietes ist im Rahmen von Privatgärten gut durchgrünt. Das Angebot an öffentlichen Grünflächen ist jedoch gering. Die nächsten größeren, zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen befinden sich entlang der Würm ca. 500 m westlich des Planungsgebietes. Ca. 200 m nordwestlich des Planungsgebietes entsteht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) eine neue öffentliche Grünfläche.

Das Planungsgebiet selbst weist heute aufgrund seiner Nutzung als Gewerbegebiet weder öffentliche noch private Erholungsflächen auf und trägt somit nichts zur Erholungsfunktion bei.

### **2.7.6. Topografie/Grundwasser**

Das Gelände ist nahezu eben und steigt geringfügig von ca. 509 m ü. NN im Norden (Hintermeierstraße) auf ca. 510 m im Süden (Allacher Straße). Im Südosten geht die Allacher Straße an der Bahnunterführung in Tieflage über. Hier besteht eine Böschung.

Der Wert des höchsten Hochwassers 1940 (HHW 1940 Höchstgrundwasserstand) liegt im Norden bei 505,8 m und im Süden bei 506,06 m. Somit differieren Geländeoberkante (GOK) und HHW 1940 im Planungsgebiet um ca. drei bis vier Meter.

Die Grundwassersituation ist im Verfahren noch genauer zu untersuchen. Bei zweigeschossigen Unterkellerungen sind auf jeden Fall Strömungskanäle im Untergrund freizuhalten, um einem unzulässigen Grundwasseraufstau vorzubeugen.

### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden FNP ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Im Rahmen eines Parallelverfahrens mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung soll der FNP für den Planungsbereich entsprechend den unter Punkt 4. beschriebenen Zielsetzungen geändert werden.

### **4. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung**

#### **4.1. Planungsziele**

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an folgenden Zielen orientieren:

- Schaffung eines Wohngebietes von ca. 1.200 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Kinderkrippe
- Berücksichtigung eines Grundschulstandorts im Planungsgebiet
- Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes, welches das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen gegenüber Anlagen- und Verkehrslärm berücksichtigt und die derzeit bestehenden industriellen wie gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Bahnstrecke sowie nördlich der Hintermeier- und westlich der Kirschstraße nicht beeinträchtigt.
- Ausbildung eines für Erholungssuchende aller Altersgruppen gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen sowie vielfältig nutzbaren privaten Erholungsflächen und einer kompakten öffentlichen Grünfläche
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung
- Unterstützung des Magerrasenverbundes durch Neuanlage von Vernetzungsstrukturen entlang der Bahnflächen
- Erfüllen der notwendigen Erfordernisse zum speziellen Artenschutz
- Begrenzung der Versiegelung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt

#### **4.2. Eckdaten und Rahmenbedingungen für den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb**

Die Flächen in integrierter Lage mit guter ÖPNV-Anbindung eignen sich für die Entwicklung von Wohnraum.

Ziel ist die Schaffung von Allgemeinen Wohngebieten, die auch eine Nutzungsmischung ermöglichen. Probeentwürfe haben ergeben, dass im Planungsgebiet bei Berücksichtigung einer Schulfläche (siehe Buchstabe A.A) Ziffer 4.4.2) Allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 110.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 Wohneinheiten möglich sind (dabei wird von einer durchschnittlichen

Größe von 91 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Wohneinheit ausgegangen). Sollte diese Schulfläche wegen Maßnahmen im Umfeld nicht erforderlich sein und diese Flächen als Wohnbauland und öffentliche Grünfläche genutzt werden können, wären insgesamt ca. 127.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 1.400 Wohneinheiten möglich.

Bei diesen Probeentwürfen wurde die Bauhöhe an der Bahn begrenzt, um eine Verschattung der Vernetzungszone für die Zauneidechsen zu vermeiden. Die Einhaltung mindestens der halben Abstandsflächen und eine Grünflächenversorgung von mindestens 20 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und 10 m<sup>2</sup> private als Erholungsfläche nutzbare Freifläche)/Einwohnerin und Einwohner wurden berücksichtigt.

Im Wettbewerb soll überprüft werden, ob bei 1.200 Wohneinheiten mit Schule und bei Einhaltung der stadtgestalterischen Ziele die Dichte durch besondere Siedlungsstrukturen maßvoll erhöht werden kann.

### **4.3. Stadtgestalt**

Im Anschluss an die bestehenden kleinteiligen baulichen Strukturen der Umgebung ist im Hinblick auf die Höhenentwicklung und Baustruktur Rücksicht zu nehmen und ein städtebaulich verträglicher Übergang zu schaffen (max. vier Geschosse).

In den restlichen Bereichen ist eine Bebauung bis zu sieben Geschossen ggf. auch mit akzentuierten Hochpunkten möglich.

Entlang der Bahnstrecke scheint eine lärmabschirmende Bebauung sinnvoll. Auf eine geeignete, auflockernde Gliederung ist zu achten.

Bei den Bebauungen ist darauf zu achten, dass entsprechend der vorgesehenen Höhe ein Abstand zur Bahnstrecke eingehalten wird, um die Verschattungsverhältnisse der artenschutzrechtlich relevanten Flächen entlang dieser nicht zu beeinträchtigen.

Im Inneren des Baugebietes ist die Höhenentwicklung im Rahmen des Wettbewerbs unter Berücksichtigung einer guten Wohnqualität und der Wechselwirkung der Gebäude untereinander zu entwickeln.

### **4.4. Soziale Infrastruktur**

#### **4.4.1. Kindertageseinrichtungen im Planungsgebiet**

Bezogen auf das oben genannte maximale Maß der Wohnnutzung (Gesamtgeschossfläche von ca. 110.000 m<sup>2</sup> bzw. 1.200 Wohneinheiten) und die derzeitigen Umgebungsbedarfe sind im Planungsgebiet fünf Kitas mit insgesamt 15 Kinderkrippen- und 15 Kindergartengruppen erforderlich. Es sollen fünf Einrichtungen mit je drei Kindergarten- und Kinderkrippengruppen entstehen. Sollte der unter Buchstabe A.A) Ziffer 4.2 beschriebene Fall eintreten, dass die Schulfläche nicht erforderlich ist und für Wohnnutzung vorgesehen werden kann, oder eine

Erhöhung der Dichte über 1.200 Wohneinheiten hinaus im Wettbewerb erfolgen würde, wäre eine weitere Kindertageseinrichtung notwendig.

Die Einrichtungen sollen mit ihren notwendigen Außenspielflächen in lärmgeschützter, gut erreichbarer Lage angeordnet werden. Insbesondere ist auf gute interne Wegebeziehungen und eine störungsfreie Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs zu achten. Die Kitas sind als integrierte Einrichtung innerhalb des Wohnquartiers vorzusehen. Die notwendigen Kita-Freiflächen sind eingefriedete Bereiche, die nicht in die private oder öffentliche Erholungsflächenbilanz einbezogen werden können.

Bei schneller Umsetzung der Wohneinheiten werden ggf. temporäre Bedarfe für Krippen- und Kindergartenplätze entstehen. Nach derzeitigen Hochrechnungen der Stadtentwicklungsplanung ist eine temporäre Kita mit je vier Krippen- und Kindergartengruppen erforderlich.

Im künftigen städtebaulichen und landschaftplanerischen Wettbewerb sollen zusammen mit den langfristig erforderlichen Kitas auch Standorte für temporär erforderliche Kitas vorgeschlagen werden.

#### **4.4.2. Schulversorgung**

Zur Deckung des Schulbedarfs ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Infrastruktur (Schule und Kita) vorgesehen.

In welchem Maße die Nutzung der Schulsportanlagen für Vereins- und Breitensport möglich ist bzw. welche Schutzmaßnahmen grundsätzlich in Bezug auf die in der Umgebung vorhandene sowie die geplante Wohnbebauung erforderlich wären, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens noch zu untersuchen und in die städtebauliche Abwägung einzustellen.

Derzeit werden zwar noch Möglichkeiten der Grundschulversorgung außerhalb des Planungsgebietes untersucht. Diese Alternative kann jedoch nur herangezogen werden für den Fall, dass diese Klärung bis zu Beginn des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Behördenbeteiligung) positiv abgeschlossen werden kann. Ansonsten verbleibt die Grundschule auf dem Kirschgelände. Die Verhandlungen über den Erwerb der dafür erforderlichen Grundstücke außerhalb des Planungsgebietes lassen sich jedoch nicht in der vorgesehenen Zeitschiene abschließen. Bei einem positiven Ergebnis wäre die Nutzung der momentan vorgesehenen Grundschulfläche für eine weitere Wohnbebauung zu prüfen. Dies erscheint aus jetziger Sicht aber sehr unwahrscheinlich.

In dem vorgesehenen Wettbewerbsverfahren soll die o. g. Gemeinbedarfsfläche Schule und Kita eingeplant werden. Als städtebauliche Alternative soll die vorgeschlagene Wohnbaustruktur auf diese Flächen erweitert werden, so dass sich auch hier ein schlüssiges Gesamtkonzept ergeben würde, wenn die o. g. Verhandlungen rechtzeitig zu einem positiven Ergebnis führen würden.

Das Referat für Bildung und Sport hat für den Bebauungsplan eine bedarfsnotwendige dreizügige Grundschule angemeldet.



Als minimale Flächenvorgabe wird eine Gemeinbedarfsfläche Schule von 13.000 m<sup>2</sup> gefordert. Gemäß Beschlusslage des Stadtrats der Landeshauptstadt München sind alle Schulsporteinrichtungen auch dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung zu stellen. Dafür ist nach Möglichkeit eine Dreifach-Sporthalle zu errichten.

Grundsätzlich ist eine außerschulische Nutzung der Sporthalle bis 23.00 Uhr und der Freisportanlagen bis 22.00 Uhr erforderlich. Erst im entsprechend der Vergabeordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge durchgeführten Verfahren (VGH-Verfahren) zum Schulbau können die Anforderungen an den Lärmschutz insbesondere hinsichtlich der außerschulischen Sportnutzung konkretisiert werden.

Ebenso soll an diesem Standort ein Haus für Kinder untergebracht werden. Dies hat zur Folge, dass eine Gemeinbedarfsfläche Schule und Kita von ca. 15.000 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen ist.

Für die Auslobung werden das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat die technischen und funktionalen Rahmenbedingungen so weit konkretisieren, so dass im Wettbewerbsergebnis eine Gemeinbedarfsfläche Schule und Kita berücksichtigt wird, die in Lage, Proportion und Größe der Fläche im weiteren Verfahren keiner Änderung mehr bedarf. Durch diese Vorgehensweise wird vermieden, dass das prämierte städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerb durch eine Änderung der Flächendisposition in Frage gestellt wird.

Das Baureferat und das Referat für Bildung und Sport werden an der Auslobung und als sachverständige Berater am Wettbewerbsverfahren beteiligt und können die Einhaltung der o. g. Rahmenbedingungen überprüfen.

#### **4.4.3. Nachbarschaftstreff**

Ein Nachbarschaftstreff ist laut Sozialreferat vorgesehen. Dieser ist im Rahmen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes möglich.

#### **4.5. Versorgung**

Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der bestehenden Einrichtungen am Oertelplatz und entlang der Vesaliusstraße nicht vorzusehen. Im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes sind kleinflächige Einzelhandelsnutzungen möglich.

#### **4.6. Verkehrsplanerische Ziele**

##### **4.6.1. Öffentlicher Personennahverkehr**

Etwa 350 m nördlich des Planungsgebietes bestehen am Oertelplatz der S-Bahnhaltepunkt Allach sowie Haltestellen mehrerer Buslinien. Ca. 600 m südlich des Planungsgebietes befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Untermenzing. Daher besteht eine relativ gute Erreichbarkeit des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Aufgrund der Größe des Planungsvorhabens und der Entfernung zum nächsten öffentlichen S-Bahnhaltepunkt ist es seitens der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) vorstellbar, die Trassenführung einer der in der Eversbuschstraße bzw. Vesaliusstraße verkehrenden Buslinien durch das Neubaugebiet zu legen. Die erforderliche Straßenbreite sowie Radien zur Befahrbarkeit der in Frage kommenden Straßen mit Bussen sind im weiteren Planungs- und Wettbewerbsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### **4.6.2. Motorisierter Individualverkehr**

Um zusätzliche Verkehrsbelastungen auf der Kirschstraße zu minimieren, ist am bestehenden internen Verkehrskonzept, d. h. eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung im Planungsgebiet, festzuhalten. Da sich in der Elly-Staegmeyr-Straße die technische Infrastruktur für die noch bestehende gewerbliche Nutzung befindet und die Umstrukturierung sukzessive in Bauabschnitten erfolgen soll, soll der Verlauf der Elly-Staegmeyr-Straße grundsätzlich in Bezug auf die Spaten beibehalten werden.

An die Kirschstraße sollen keine neuen, internen Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Eine unmittelbare Erschließung der anliegenden Nutzungen ist vom umliegenden, bestehenden Straßennetz aus möglich.

Der durch die Planung ausgelöste Verkehr kann vom umgebenden, nachgeordneten Straßennetz aufgenommen und an das angrenzende Hauptstraßennetz Eversbusch-/Von-Kahr-/Ludwigsfelder Straße weitergeleitet werden. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise der umliegenden, betroffenen Knotenpunkte sind im weiteren Planungsverfahren zu führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der durch die aktuelle gewerbliche Nutzung erzeugte und die noch nicht ausgeschöpften Nutzungspotenziale des bestehenden Bebauungsplans mögliche Schwerlastverkehrsanteil künftig entfällt.

#### **4.6.3. Fuß- und Radwegverbindungen**

Das in der Umgebung vorhandene Fuß- und Radwegenetz soll berücksichtigt und im Planungsgebiet mit einem entsprechenden Wegenetz ergänzt werden. Insbesondere ist auf eine gute Verbindung in Richtung Oertelplatz, zu den S-Bahnhaltepunkten Allach und Untermenzing, dem südwestlich gelegenen Schulstandort an der Pfarrer-Grimm-Straße sowie den Grünflächen entlang der Würm und zwischen Franz-Nißl-Straße und Willstätterstraße zu achten.

In Nord-Süd-Richtung ist im Planungsgebiet eine interne Fuß- und Radwegeverbindung zu realisieren. Hierbei ist besonders auf die Anbindung an die Unterführungen der Bahnstrecke in Verlängerung der Hintermeier-/Karl-Gayer-Straße und der Allacher Straße (Rampenbereich) zu achten.

#### **4.6.4. Ruhender Verkehr**

Baurechtlich erforderliche, pflichtige Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete in Tiefgaragen unterzubringen.

Für Besucherstellplätze sind angesichts der Nähe zu den S-Bahnhaltepunkten Oertelplatz und Untermenzing zehn Prozent der pflichtigen Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraums nachzuweisen.

#### 4.7. Immissionsschutz

Auf die gegebene Lärmsituation ausgehend von der Bahnstrecke München-Ingolstadt im Osten, dem Straßenlärm von innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes, den Gewerbe- bzw. Sondergebietsflächen im Norden und Westen sowie dem Industriestandort nordöstlich jenseits der Bahnstrecke ist durch eine entsprechende bauliche Struktur und Anordnung der zukünftigen Wohn- und Schulgebäude zu reagieren.

Entlang der Bahnstrecke München-Ingolstadt ist eine lärmabschirmende Bebauung vorgesehen.

Im nördlichen Bereich dieser Bebauung ist auf der Ostseite zusätzlich mit der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm aufgrund der Emissionen des Industriestandortes zu rechnen (z. B. Grundrissorientierung oder Schallschutzkonstruktionen wie nicht offenbare Fenster und verglaste Loggien vor Aufenthaltsräumen).

Auf die Emissionen der gewerblichen Flächen westlich der Kirschstraße muss im Rahmen des Bebauungskonzeptes reagiert werden. Dies könnte beispielsweise durch eine lärmabschirmende Bebauung östlich der Kirschstraße geschehen. Allerdings wären hier am Gebäude die o. g. Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die bestehenden gewerblichen Nutzung nicht einzuschränken.

Besser erscheint es an dieser Stelle öffentliche Grünflächen vorzusehen. Bei dieser Lösung müssen an Fassaden ab einem Abstand über 95 m zum bestehenden Gewerbe keine besonderen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden.

Durch diese Lösung ergeben sich auch strukturelle Anknüpfungspunkte zu den potenziellen Entwicklungsflächen südlich der Esmarchstraße. Die sich dadurch ergebende Immissionsbelastung der öffentlichen Grünfläche bewegt sich im akzeptablen Maß.

#### 4.8. Grünordnung

Die Zielaussagen des künftigen FNP mit integrierter Landschaftsplanung sowie des Artenschutzes sind im Rahmen der Grün- und Freiraumplanung zu berücksichtigen. Zur Verbesserung der Grünausstattung und Gliederung der Baugebiete ist ein sinnvoll angeordnetes System von gut nutzbaren Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Dabei sind zusammenhängende öffentliche Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichend großer Anteil der Grünflächen frei von erheblichen Einflüssen aus Verkehrs- und Gewerbelärm bleibt. Zur Verbesserung des Mikroklimas und Schaffung von schattenspendenden Erholungsbereichen sind ausreichend Baumpflanzungen vorzusehen. Die öffentlichen Grünflächen sind so zu entwickeln, dass für die neu hinzuziehende Bevölkerung sowie die umliegenden Baugebiete neue Treffpunkte und ein örtlicher Identitätsanker geschaffen werden kann.

Als Orientierungswert wird zugrunde gelegt: 20 m<sup>2</sup> nutzbare öffentliche und private Grün- und Freifläche pro zu erwartender Einwohnerin und zu erwartendem

Einwohner (10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und 10 m<sup>2</sup> private als Erholungsfläche nutzbare Freifläche). Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind innerhalb der privaten Freifläche ausreichend dimensionierte gemeinschaftlich nutzbare Erholungsflächen einzuplanen, die in ihrer Lage und Funktion förderlich für den Gemeinschaftssinn sind, ein attraktives Wohnumfeld schaffen und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Örtliche Verbindungen zwischen den verschiedenen Grün- und Freiflächen sind für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer vorzusehen. Darüber hinaus sind mögliche Anbindungen an die Umgebung und zu umliegenden potenziellen Zielen wie Schulareal, Würmgrünzug, öffentliche Grünfläche zwischen Franz-Nißl-Straße und Willstätterstraße sowie die Grünflächenvernetzung nach Osten zur Angerlohe über die Hintermeierstraße und die Allacher Straße zu beachten.

Perspektivisch ist eine Anbindung der potenziellen Entwicklungsflächen südlich der Esmarchstraße zu berücksichtigen.

Im Sinne der Erlebbarkeit von Trockenlebensräumen sowie einer Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz ist eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorzusehen, von der auch die neu geplanten öffentlichen Grünflächen gut erreicht werden können. Darüber hinaus sind im Hinblick auf die angestrebte Biotopvernetzung die bahnnahen Flächen als magere Standorte zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Im Zuge der Umstrukturierung des Gewerbegebietes zu einem Wohnquartier mit öffentlichen Grünflächen kommt es durch Rückbau und Entsiegelung sowie einer Aufwertung von Teilflächen im Biotopverbundkorridor zu einer deutlichen Verbesserung der Grünversorgung. Die Planung löst somit kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

Um eine schadlose oberirdische bzw. unterirdische Versickerung (Versickerungsmulden bzw. Rigolen) des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der Münchner Entwässerungssatzung zu ermöglichen, ist zu prüfen, inwieweit im Rahmen der privaten Freiraumplanung ausreichend dimensionierte Flächen für eine Versickerung freigehalten werden. Im Bereich von Tiefgaragen scheidet eine oberirdische Versickerung aus, eine unterirdische Versickerung kann dort nur bei ausreichendem Abstand der Tiefgaragensohle zur Grundwasseroberfläche realisiert werden.

#### **4.9. Artenschutz**

Die Durchgängigkeit und Zugänglichkeit der Vernetzungsachse im Osten des Planungsgebietes ist im gesamten Verlauf der Bahnachse zwischen den Biotopen südlich der Allacher Straße und der Ludwigsfelder Straße sowohl in ökologischer als auch in pflegetechnischer Hinsicht sicherzustellen.

Zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Zauneidechsenpopulation darf die bereits vorhandene Lebensraumqualität durch die Planung nicht ver-

schlechtern werden. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Entscheidungen für die Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) und Nr. 2103 (Diamaltgelände) entscheidend. Diese Sicherung kann erreicht werden, wenn die heute für die Population vorhandenen Flächen in ihrem Bestand erhalten bleiben und nicht zusätzlich verschattet werden (s. Abbildung 1). Als Grundlage kann hier eine Besonnungsdauer von acht Stunden am 21. März eines jeden Jahres herangezogen werden.

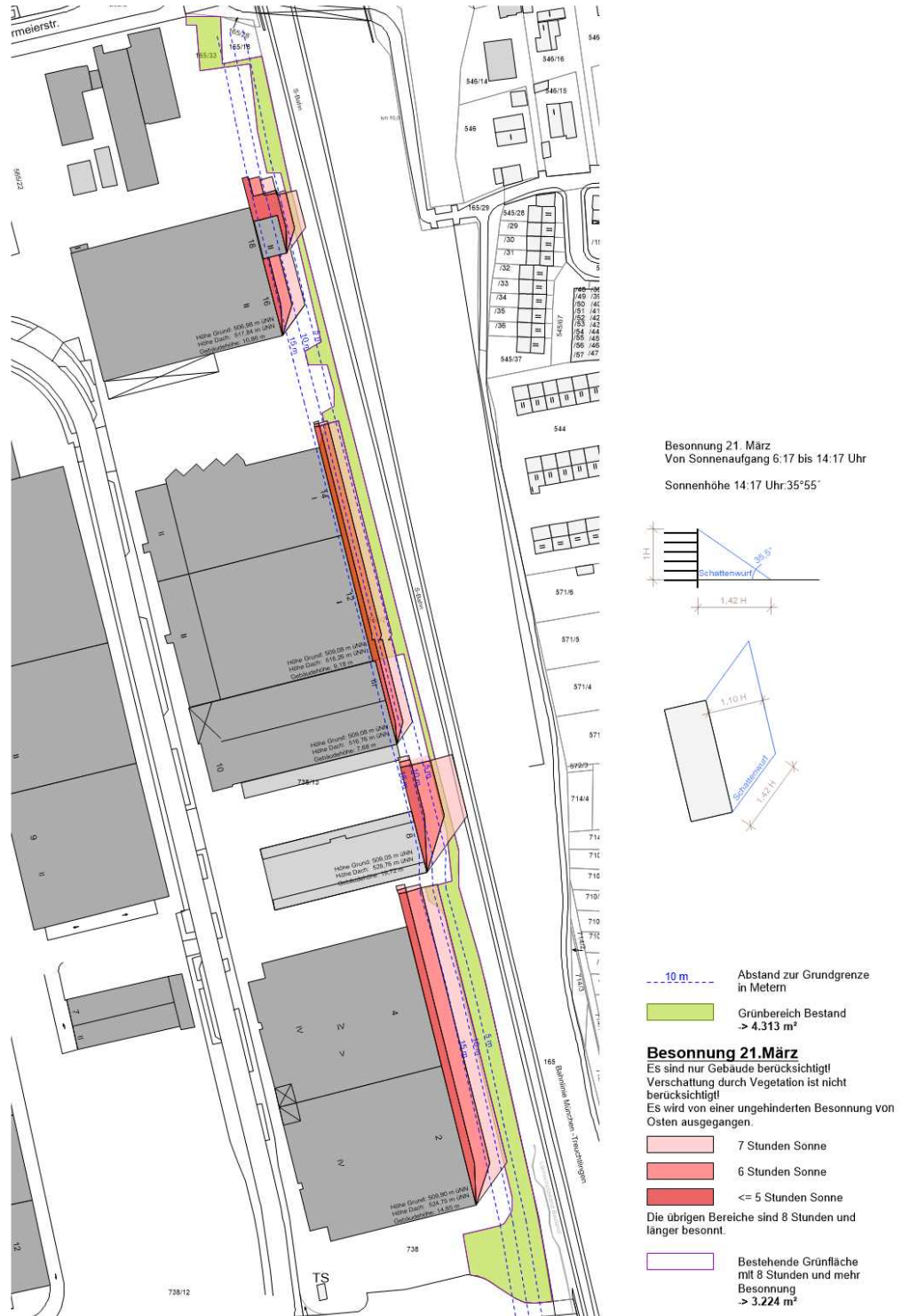


Abbildung 1: Verschattungssituation entlang der Bahnstrecke am 21. März: Bestand – ohne Maßstab, Quelle: Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH

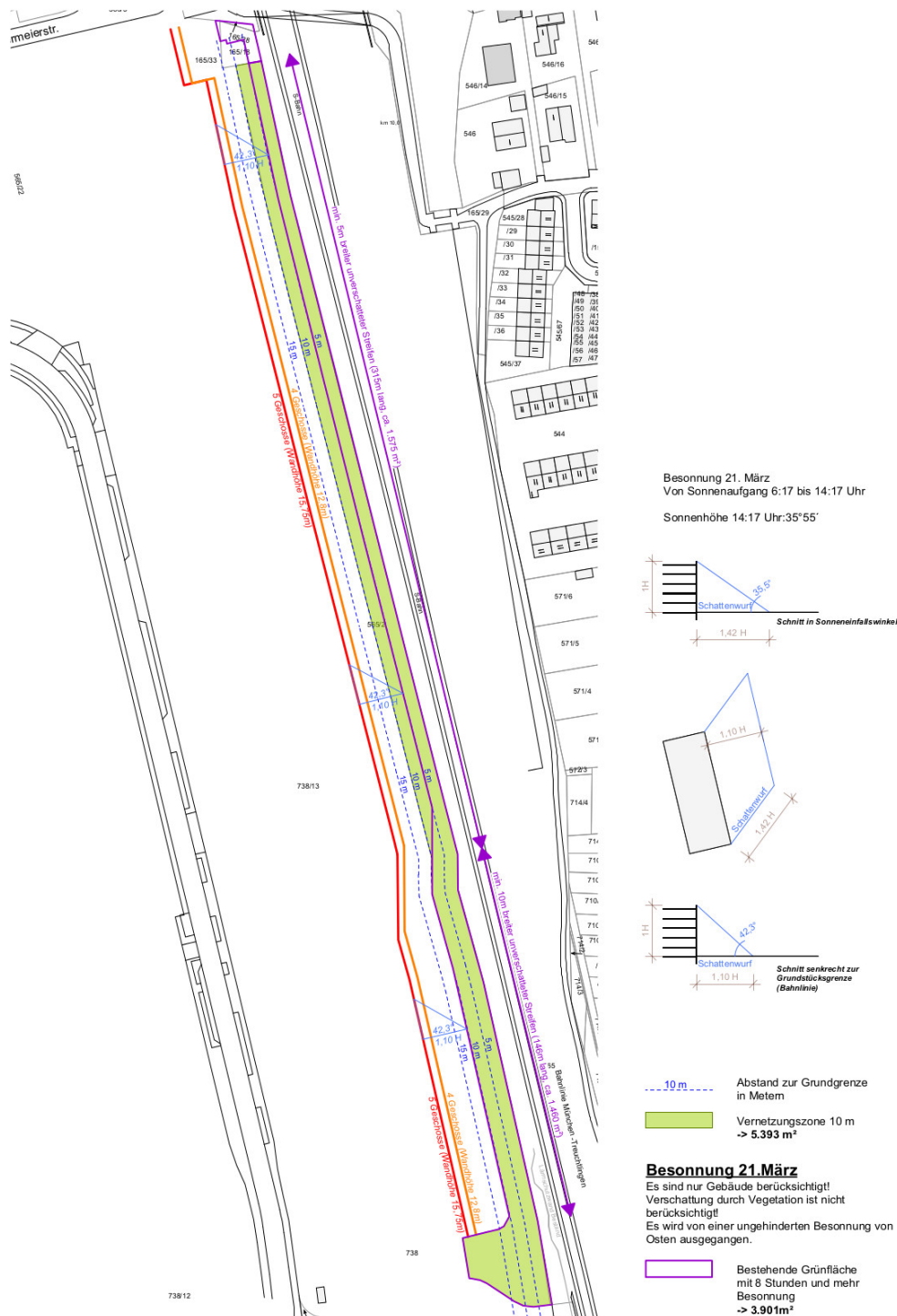


Abbildung 2: Verschattungssituation entlang der Bahnstrecke am 21. März: Planung – ohne Maßstab, Quelle: Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Zusätzlich ist im Sinne der übergeordneten Grünbeziehung gemäß FNP sowie zur Verbesserung der Habitatbedingungen für die Zauneidechsen ein mindestens zehn Meter breiter Biotopkorridor entlang der Gleistrasse (außerhalb des sechs Meter Unterhaltsstreifens der Deutschen Bahn) zu sichern. Im Hinblick auf die Zielart Zauneidechse wird diese optimal gestaltet und vor störenden Nutzungen abgeschirmt. Künftige Feuerwehrumfahrungen dürfen ausschließlich außerhalb des Korridors situiert werden.

Wenn die in Abbildung 2 dargestellt grüne Fläche im Bebauungsplan gesichert und die Bebauung einen Winkel von 42,3 Grad (unabhängig von der Bauhöhe) zur westlichen Grenze dieser Fläche einhält, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Entwicklung der angrenzenden Baufläche.

Um bei den Bauarbeiten allgemein, der Herstellung des Biotopkorridors und insbesondere bei der Kampfmittelondierung bzw. Baufeldfreimachung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein zweistufiges Vermeidungskonzept „Zauneidechsenmanagement“ entwickelt. Vor Bodeneingriffen ist ein Reptilienschutzzaun entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes unter Miteinbeziehung der Haufwerke sowie des Umfelds mit potentieller Habitatfunktion zu errichten. Entsprechend einer regelmäßigen Überprüfung der Maßnahme ist zudem ggf. das Fangen und Verbringen von Einzelindividuen notwendig. Darüber hinaus gilt eine Zeitbeschränkung von Bodeneingriffen auf die Wintermonate (November bis Februar) unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung. Bei Bedarf einer intensivierten Kampfmittelondierung/-räumung im Bereich der Haufwerke sind weitere vorgezogene Maßnahmen (z. B. vorgezogene Herstellung und optimierte Ausstattung des Verbundkorridors, Vergrämung, ggf. Umsetzen von Eidechsen) notwendig.

Die abschließende Herstellung des Biotopverbundkorridors mit funktionsfähiger Reptiliensperre gegenüber den Baufeldern vor Beginn der Abriss- und Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als entscheidend für die Vermeidung späterer artenschutzrechtlicher Konflikte gewertet.

Unter Berücksichtigung der im mehrstufigen Konzept zum Eidechsenmanagement aufgeführten Maßnahmen sind Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

Um eine Verbesserung der Vernetzungsfunktion im Hinblick auf den Artenschutz zu ermöglichen, soll die Aufnahme des im nordöstlichen Bereich direkt an den Planungsumgriff anschließenden Grundstücks (südlich der Fuß- und Radwegunterführung Hintermeierstraße) in den Geltungsbereich und deren Überplanung im Sinne eines Trittsteinbiotops im weiteren Verfahren geprüft werden.

Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie der Erhalt der prägenden Gehölzkulissen im Südosten des Planungsgebietes sind zu berücksichtigen.



#### **4.10. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß dem vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Die Planungsbegünstigte hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung abgegeben.

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung vom 26.07.2017 ist auf den privaten Flächen ein 30 %-iger Anteil des neu zu schaffenden Wohnbaurechts als öffentlich gefördert zu errichten. Darüber hinaus sind weitere zehn Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu verwenden.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 13.03.2019 mit der Angelegenheit befasst und von der Planung Kenntnis genommen.

#### **A.B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen**

Mit diesem Beschluss sollen die Grundlagen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt werden. Die unter Buchstabe A.A) Ziffer 2 im Vortrag der Referentin genannten Ausführungen zur Ausgangssituation sowie die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Buchstabe A.A) Ziffer 4 im Vortrag der Referentin werden der Auslobung zu Grunde gelegt. Der Wettbewerb soll unter Beteiligung der Landeshauptstadt München mit der Stadtbaurätin als Fachpreisrichterin durchgeführt werden. Mitglieder der Stadtratsfraktionen und die Vorsitzende des Bezirksausschusses 23 sollen als Sachpreisrichter und Sachpreisrichterinnen vertreten sein. Die Landeshauptstadt München ist bei den Sachverständigen zu beteiligen.

Über das Ergebnis des Wettbewerbs soll dem Stadtrat berichtet und im Anschluss daran auf dieser Grundlage die erforderliche Bauleitplanverfahren (Änderung des FNP mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung) durchgeführt werden.

#### **B) Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 893 im Bereich der Bahnlinie München-Ingolstadt**

Der Bebauungsplan Nr. 893 überlagert heute eine Teilfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> der Bahnstrecke München-Ingolstadt. Diese Fläche ist als Betriebsanlage einer Eisenbahn planfestgestellt und unterliegt somit nicht der Planungshoheit der Landeshauptstadt München. Dem folgend soll hier der Bebauungsplan Nr. 893 aufgehoben werden, da er in diesem Bereich funktionslos geworden ist.

Für die Teilaufhebung werden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die selben Verfahrensschritte wie bei einer Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Diese werden gleichzeitig mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 durchgeführt.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen können nach derzeitigem Stand unverändert bestehen bleiben.

**C) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2008**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008 vom 27.06.2007 hat die Zielsetzung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplans Nr. 893 neu zu regeln. Dies ist jedoch bereits in einer Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 893 aus dem Jahr 2011 erfolgt. Im Rahmen dieses Ergänzungsverfahrens wurde übersehen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008 entsprechend aufzuheben.

Dem folgend soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2008 aufgehoben werden.

**D) Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655**

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen Hintermeierstraße und Elly-Staegmeyr-Straße besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1655 vom 15.03.1989. Im Rahmen dieses Bebauungsplans sollten im Teilbereich südlich des Oertelplatzes die gewerblichen Flächen östlich der Lautenschlägerstraße neu geordnet und direkt über Teilbereiche des Kirschgeländes an die Elly-Staegmeyr-Straße und somit die Allacher Straße angebunden werden. Da der Bereich östlich der Lautenschlägerstraße durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a (Oertelplatz) mit der Zielsetzung eines Sondergebietes für ein Versorgungszentrum und Wohnbauflächen komplett neu überplant wurde, ist die Intention des geplanten Bebauungsplans Nr. 1655 im hier gegenständlichen Planungsbereich hinfällig.

Dem folgend soll der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1655 im Bereich der hier gegenständlichen Bauleitplanung aufgehoben werden.

**Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing hat sich in der Sitzung vom 09.07.2019 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 7).

**Stellungnahme:**

Zur Findung städtebaulich guter Lösungen ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Die Forderungen des Bezirksausschusses bezüglich eines eigenen Charakters im Baustil werden in die Auslobung übernommen. Nach Aussage der Ausloberin wird dem Wunsch des Bezirksausschusses nach Durchführung eines Zwischenkolloquiums im Wettbewerbsverfahren gefolgt.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung auf max. vier Geschosse im Anschluss an die Umgebung und höchstens sieben Geschosse im restlichen Bereich bleibt bestehen.

Auch wenn der Bezirksausschuss in seiner Stellungnahme nur von einem Hochpunkt redet, soll als Spielraum für den Wettbewerb die Möglichkeit eröffnet werden, mehrere Hochpunkte vorzusehen bzw. auch auf diese zu verzichten. Falls im Wettbewerb Hochpunkte vorgesehen werden, soll für alle die vom Bezirksausschuss geforderte Begrenzung auf maximal neun Geschosse gelten. Dies wird in die Auslobung übernommen. Derartige Höhen erscheinen auch aus Brandschutzgründen und somit wirtschaftlichen Gründen nur vereinzelt umsetzbar.

Die Anmerkungen des Bezirksausschusses zu den Übergängen zur umliegenden kleinmaßstäblichen Bestandsbebauung werden als Hinweis in die Auslobung übernommen, jedoch nicht zwingend festgeschrieben, da die Bauhöhen in Bezug zur städtebaulichen Struktur zu beurteilen sind. Die vorgeschlagenen Übergänge zur Bestandsbebauung können im Zwischenkolloquium bzw. bei der Preisgerichtssitzung endgültig beurteilt werden.

Der unter Buchstabe A.A) Ziffer 4.2. letzter Absatz formulierte Überprüfungsauftrag zur Erhöhung der jetzt als machbar angenommenen und ohnehin sehr hohen Dichte mit 1.200 Wohneinheiten (bei Berücksichtigung einer Schulfläche) soll nicht in die Auslobung aufgenommen werden. Der Antrag der Referentin zur Abstimmung der Auslobung unter Punkt 4 wird entsprechend formuliert.

Dem geplanten Grundschulneubau auf dem Kirschgelände liegt ein Raumprogramm zu Grunde, mit dem eine vollständige ganztägige Betreuung aller Schulkinder sichergestellt werden kann.

Die Ausbildung des geforderten gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems ist bereits im Antrag der Referentin als Zielvorstellung formuliert. In der Auslobung wird nochmals die gute Erreichbarkeit für die Nachbarschaft und eine gute Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr betont werden.

Im Wettbewerb bzw. Bebauungsplanverfahren soll die möglichst konfliktfreie Führung von Rad- und Fußwegen untersucht werden.

In der Elly-Staegmeyr-Straße wird es voraussichtlich keine separat geführten Radverkehrsanlagen geben, da bei einer geplanten Ausweisung der Straße mit Tempo 30 der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt wird.

Die verkehrliche Verträglichkeit der endgültigen Planung wird im Rahmen entsprechender Gutachten weiter untersucht. Ergänzend wird ein Mobilitätskonzept erstellt werden.

Die bereits jetzt angesprochene Buslinie durch das Wohngebiet wird Bestandteil dieses Mobilitätskonzeptes sein.

Eine Angebotsverbesserung auf der S-Bahnlinie durch Taktverdichtung oder den Einsatz von Langzügen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wird aber im Rahmen des Verfahrens abgeklärt werden.

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets im Bereich der Böschung zur Allacher Straße ist keine Bebauung vorgesehen. Der Bereich in östlicher Verlängerung der hier schon festgesetzten, an dieser Stelle aufgeweiteten Verkehrsfläche der Allacher Straße kann für die Überlegungen für eine zweite Fußgänger- und Radfahrerröhre genutzt werden. Die planungsrechtlichen Regelungen für diesen Bereich sind im Rahmen des Verfahrens noch

abzuklären.

Die Errichtung über den ursächlichen Bedarf aus dem Planungsgebiet hinausgehender Stellplätze wird nicht vorgesehen. Es besteht im Vergleich zur Gesamtstadt in den angrenzenden Gebieten kein besonders hoher Parkdruck, der die Errichtung zusätzlicher Parkplätze rechtfertigen würde. Entsprechend den Zielen der Landeshauptstadt München sollen vielmehr Voraussetzungen geschaffen, die es ermöglichen den Alltag ohne eigenes Auto zu bewältigen.

Grundsätzlich sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) zu ermitteln und ihre Unterbringung in der Planung nachzuweisen. Das Angebot soll dabei baulich integriert erdgeschossig bzw. im Untergeschoss vorgesehen werden.

Die Fahrradabstellplätze sollen leicht, verkehrssicher und eingangsnah erreichbar sein und zudem einen Witterungsschutz bieten. Zudem sollen sie vor Vandalismus und Diebstahl geschützt sein. Die Fahrradabstellplätze müssen so dimensioniert sein, dass sowohl Lastenfahrräder als auch Kinderanhänger und/oder Fahrräder mit Kindersitzen leicht zu entnehmen und zu parken sind.

Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern im Zusammenhang mit den Nichtwohnnutzungen sind im Freien Fahrradabstellplätze auf Privatgrund in untergeordnetem Umfang mit gleicher Funktionalität wie für die Wohnnutzung vorzusehen.

Zur Umsiedlung der bestehenden Gewerbebetriebe hat die Grundeigentümerin mitgeteilt, dass seit dem Ankauf des Areals im Jahr 2016 Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern geführt und diese auf die anstehende Umnutzung des Areals in den nächsten Jahren vorbereitet wurden. Die Mieterinnen und Mieter sind bereits selbst aktiv geworden und eine Vielzahl konnte bereits neue Standorte im näheren und weiteren Umfeld anmieten. Die Grundeigentümerin unterstützt nach eigener Aussage in Einzelfällen die Mieterinnen und Mieter gerne bei der Suche nach Alternativstandorten.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind bezüglich der Umsiedlung bestehender Gewerbebetriebe keine Probleme bekannt.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den Bereich Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich) und Allacher Straße (nördlich) (Anlage 2) ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.02.2019, M 1:5.000 (Anlage 2), schwarz umrandete Gebiet zwischen Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich) und Allacher Straße (nördlich) ist unter Verdrängung des Bebauungsplans Nr. 893 ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Den im Vortrag der Referentin formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungsziele, Rahmenbedingungen und Eckdaten für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb
  - Schaffung eines Wohngebietes von ca. 1.200 Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen
  - Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Kinderkrippe auch für temporäre Spitzenbedarfe
  - Berücksichtigung eines Grundschulstandorts im Planungsgebiet. Für den Fall, dass diese Schulfläche wegen Maßnahmen im Umfeld nicht erforderlich ist, sind insgesamt ca. 1.400 Wohneinheiten möglich.
  - städtebaulich verträglicher Übergang zur Umgebung (max. vier Geschosse); in den restlichen Bereichen bis zu sieben Geschosse ggf. auch mit akzentuierten Hochpunkten
  - Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes, welches das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen gegenüber Anlagen- und Verkehrslärm berücksichtigt und die derzeit bestehenden industriellen wie gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Bahnstrecke sowie nördlich der Hintermeier- und westlich der Kirschstraße nicht beeinträchtigt.
  - Ausbildung eines für Erholungssuchende aller Altersgruppen gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems
  - Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen sowie vielfältig nutzbaren privaten Erholungsflächen und einer kompakten öffentlichen Grünfläche (Grünflächenversorgung mit mindestens 20 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und 10 m<sup>2</sup> private als Erholungsfläche nutzbare Freifläche)/Einwohnerin und Einwohner)
  - interne Erschließung für den motorisierten Individualverkehr grundsätzlich im Verlauf der jetzigen Elly-Staegmeyr-Straße
  - Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung
  - Unterstützung des Magerrasenverbundes durch Neuanlage von Vernetzungsstrukturen entlang der Bahnflächen
  - Erfüllen der notwendigen Erfordernisse zum speziellen Artenschutz (Vernetzungs-

zone entlang der Bahnstrecke München-Ingolstadt)  
- Begrenzung der Versiegelung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie dem unter Buchstabe A.B) beschriebenen weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

4. Die Grundeigentümerin wird gebeten, für den in Anlage 2 dargestellten Umgriff im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie den weiteren betroffenen Referaten einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A.A) Ziffer 2 aufgeführten Bestandsaufnahme sowie der Ziffer 3 des Antrags der Referentin dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen auszuloben, wobei der Prüfungsauftrag bzgl. einer weiteren Erhöhung der angenommenen Dichte unter Buchstabe A.A) Ziffer 4.2. nicht in die Wettbewerbsauslobung einfließt.
5. Die Grundeigentümerin wird gebeten, die Landeshauptstadt München im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch die Stadtbaurätin als Fachpreisrichterin, die Stadtratsfraktionen durch Mitglieder als Sachpreisrichterinnen bzw. Sachpreisrichter sowie der Bezirksausschuss 23 durch seine Vorsitzende als Sachpreisrichterin vertreten werden sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden städtischen Fachdienststellen werden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
7. Für den am 10.01.1973 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 893 und dessen Ergänzung vom 17.02.2011 wird ein Verfahren zur Aufhebung für den Bereich der Betriebsanlage der DB an der Bahnlinie München-Ingolstadt eingeleitet. Dieses wird zeitgleich mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 durchgeführt.
8. Der Beschluss vom 27.06.2007, für das Gebiet zwischen Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), Allacher Straße (nördlich), Kirsch- und Esmarchstraße (östlich) den Bebauungsplan Nr. 2008 aufzustellen, wird aufgehoben.
9. Der Beschluss vom 15.03.1989, für das Gebiet zwischen Esmarch-, Hintermeier-, Lautenschlägerstraße, Georg-Reismüller-, Krauss-Maffei-Straße und Bahnlinie München-Ingolstadt den Bebauungsplan Nr. 1655 aufzustellen, wird für die im Übersichtplan (Anlage 5) schraffiert dargestellten, nicht überplanten Restbereiche aufgehoben.
10. 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/43V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
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/43P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43V