

Telefon: 233 – 22503  
233 – 22061  
233 – 24439  
233 – 24844  
Telefax: 233 – 24217

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
HA II/41P  
HA II/5-41  
HA II/41V

**Zur Bebauung des Jahngeländes an der Freisinger Landstraße  
(Bebauungsplanentwurf Nr. 2113)**

**„Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“**

Petition der „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstraße in Freimann“

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00404**

Anlagen:

1. Petition
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Petition.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Stellungnahme.....</b>	<b>3</b>
<b>Beteiligung des Bezirksausschusses.....</b>	<b>7</b>
<b>II. Antrag der Referentin Ich beantrage Folgendes:.....</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>7</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	

Die „Initiative zum Erhalt der Traditionsgaststätte und unserer alten Baumlandschaft an der Freisinger Landstraße in Freimann“ hat die als Anlage 1 beigefügte Petition „Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“ vom Frühjahr 2019 am 16.09.2019 bei der Landeshauptstadt München eingereicht.

Bei Redaktionsschluss lagen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ca. 6.100 Unterschriften vor.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt. Die Beschlussfassung erfolgt daher im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**1. Petition**

„An die Stadträtinnen und Stadträte der LH München  
RATHAUS Marienplatz

München-Freimann, im Frühjahr 2019

Zur Bebauung des Jahngeländes an der Freisinger Landstraße  
(Bebauungsplanentwurf Nr. 2113)

„Wir lassen uns im vielfach benachteiligten Stadtteil eine der letzten Idyllen nicht nehmen!“

Sehr geehrte Mitglieder des Münchner Stadtrats!

Wir im vielfach belasteten Stadtteil Freimann bitten Sie, jede(n) Einzelne(n) von Ihnen, sich für unser Anliegen einzusetzen.

Vorgeschichte:

Der Sportverein TS Jahn hat durch sein Präsidium am 26. Juni 2016 in der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 12 Schwabing-Freimann den Antrag gestellt, einer Herausnahme des dortigen weitläufigen Jahngeländes an der Freisinger Landstraße aus dem Landschaftsschutz zuzustimmen, damit der Verein eine dort dringend benötigte moderne Dreifachsporthalle mit Fitnessräumen errichten kann. Wörtlich: Es sei „ein für den Stadtteil überaus wichtiges Projekt, an der Freisinger Landstraße 60 ein Sportzentrum zu bauen“. Zur Finanzierung bedürfe es einer Wohnbebauung.

Der BA-Vorsitzende Lederer-Piloty stellte sich im Interesse des rapide wachsenden Stadtteils hinter den Antrag mit der Bitte, einer Errichtung der „Dreifachsporthalle mit angeschlossenen Gaststättenbetrieb“ wie auch einer „naturnahen Wohnbebauung“ zuzustimmen.

Daraufhin stimmten die Bürger dem Antrag zu (Empfehlung Nr. 14-20/E 01018), dem später das Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgte (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V10971).

Sachstand:

Nach den Informationen aus dem Sportverein wird der Erlös aus dem Verkauf des Geländes an die Bayerische Hausbau nun vorrangig in Bogenhausen für den dortigen Umbau und eine neue Dreifach-Halle eingesetzt.

Nach den Informationen des **Planungsreferats** soll auch der biologisch hochwertige Geländestreifen überbaut werden, der jetzt der Öffentlichkeit dient.

Der gesamte Bereich zwischen Freisinger Landstraße und Garchinger Mühlbach (ehemals Jahn- und Bergmanngrundstücke) **einschließlich des sensiblen Grundstückstreifens mit dem schönen alten Baumbestand und der Traditionsgaststätte ist zur Überbauung** mit Sporthalle, „großflächigem Einzelhandel“ und etwa 640 Wohnungen vorgesehen, die bei der Preisgestaltung der Bayerischen Hausbau für Einheimische und Familien kaum erschwinglich sein werden, eher für Kapitalanleger.

Die versprochene, wohlklingende „naturnahe Wohnbebauung“ scheint eine bis ans Äußerste ausgereizte Bebauung in der Natur zu bedeuten.

Die alte Vereinsgaststätte in ihrer Naturumgebung ist für Freimanner Bürger seit mehr als einem Jahrhundert ein wichtiger und beliebter Versammlungs- und Begegnungs-ort und zudem eine der letzten bayerischen Wirtschaften im weiten Umkreis. Sie zeigt eine gelungene Landhaus-Silhouette von Süden und ist mit der schönen Terrasse und dem Biergarten unter alten Bäumen von hoher sozialer Bedeutung für unseren Stadtteil, nicht zuletzt wegen günstiger Preise.

### **Diese Idylle lassen wir uns nicht nehmen!**

Dieser Streifen (Flurnummer 548/3) mit den Kastanien und Vögeln und Fledermäusen darin und dem freien Zugang bis zum Mühlbach und den uralten hölzernen Schankstadeln am Bach stellt eine Idylle und eine natürliche und wichtige Schneise durch die kilometerlange Bebauung entlang der Freisinger Landstraße dar.

### **Diese Idylle muss erhalten bleiben!**

### **Bitte wirken Sie entsprechend auf die Planung und Genehmigungen ein!**

**Die Flurnummer 548/3, der Geländestreifen zwischen Freisinger Landstraße und dem Mühlbach mit den vielen alten Bäumen und seiner Traditionsgaststätte bleibe von Investorenüberbauung frei und uns naturnah erhalten!“**

## **2. Stellungnahme**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Petition wie folgt Stellung:

Das Flurstück Nr. 548/3, der Geländestreifen zwischen Freisinger Landstraße und dem Garchinger Mühlbach mit dem Baumbestand und der Gaststätte „Sakrisch Guat“ liegt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann.

Die Gaststätte „Sakrisch Guat“ ist eine bayerische Gaststätte mit Biergarten bzw. ehemals Bewirtungsstätte des Turnvereins Jahn und wurde 1906 als Vereinsheim errichtet. Für den jetzigen Zustand der öffentlichen Gaststätte liegt keine Baugenehmigung vor.

Das Gaststättengebäude und ein Bierausschankgebäude wurde auf Anregung des Stadtteilarchivs Freimann sowie eines interessierten Dritten und der Anfrage der Unteren Denkmalschutzbehörde in seiner Denkmaleigenschaft vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geprüft.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat das Gaststättengebäude und den Schankstadel wie folgt bewertet:

„Das Gaststättengebäude wurde 1906/07 im Auftrag vom Verein Turnerschaft München e.V. nach Entwurf des Architekten Hans Dötsch oder Dötsche (unleserlich) erbaut. Der Bau sollte einen großen Saal aufnehmen, der nach oben (ins erste Dachgeschoss) zu einer Galerie hin geöffnet ist. Äußerlich ist der weitgehend schlicht gehaltene Bau durch große Giebellauben betont, die über hölzernen Konsolen leicht überstehen. Der Bau ist später mehrfach erweitert und verändert worden. Auch innen ist nichts mehr von der doppelgeschossigen Halle mit Galerie ablesbar. Nur wenige historische Oberflächen sind in dem Gebäude erhalten.“

Auf Grund der Veränderungen erfüllt der Gaststättenbau nicht die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Es handelt sich somit nicht um ein Baudenkmal und es folgt kein Eintrag in der Denkmalliste. Das Ausschankgebäude liegt östlich auf dem Grundstück, unmittelbar neben dem kanalisierten Bachlauf. Das wohl um 1910/15 geschaffene Gebäude mit Anklängen an Bundwerkstadel soll angeblich in den 1930er Jahren hierher versetzt worden sein. Auf Grund der sehr vagen Annahmen lässt sich hierzu keine abschließende Aussage treffen. Gemäß dem jetzigen Kenntnisstand sind die Voraussetzungen für ein Baudenkmal nicht gegeben.“

Die Bayerische Hausbau hat das o. g. Grundstück und das südlich anschließende von der Turnerschaft Jahn gekauft.



Abb. 1 Luftbildausschnitt mit Umgriff Untersuchungsgebiet (Quelle: LH München)

Das Grundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hirschau und Obere Isarau“. Für die Realisierung einer Bebauung ist ein entsprechendes Änderungsverfahren der Landschaftsschutzverordnung durchzuführen.

Es liegt ebenso im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes Nr. 2113, für den die Vollversammlung des Stadtrates am 21.03.2018 die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.07.2016 für das nördlich (Sportverein TS Jahn) und östlich (Tennispark St. Florian, ehemaliges Floriansmühlbad) angrenzende Gebiet beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10971) und das weitere Vorgehen in Bezug auf die bisher als Sportflächen genutzten Bereiche festgelegt hat.

Der Stadtrat hat damit das Ziel verfolgt, möglichst allen Belangen, wie weitest möglicher Erhalt des sehr erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes, Berücksichtigung der Lage in einem sensiblen Naturraum und der klimatisch wirksamen Frischluftschneise der Isarauen, aber auch dem hohen Bedarf an Wohnungen sowie einer Sporthalle gerecht zu werden.

In der Verlängerung der Heidemannstraße wird die zu berücksichtigende ost-westgerichtete Frischluftschneise folgerichtig als Quartiersplatz genutzt, in deren südlichem Bereich mit entsprechend niedrigem Baukörper eine Dreifachturnhalle und ein Fitnessbereich der TS Jahn geplant ist. Nördlich der Frischluftschneise ist entsprechend die höher mögliche Wohnbebauung angesiedelt, in deren Erdgeschossbereich auch die Unterbringung von Läden und einer Gaststätte mit Freibereich zum Quartiersplatz und zum Hachinger Bach ermöglicht wird. Ein Lebensmittel-Nahversorger ist am zentralen Platz im Untergeschoss vorgesehen.

Auf der südlich benachbarten Fläche des ehemaligen Floriansmühlbades mit landschaftsbildprägendem Altbaumbestand und eingestreuten Wiesenbereichen sind öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen geplant. Dabei ist noch zu prüfen, ob auf dem Grundstück des „ehemaligen Floriansmühlbades“ ein Fitnessparcours und ein Naturfreibad errichtet werden kann. Dieser derzeit weder einsehbar noch öffentlich zugängliche Freiraum wird somit zukünftig als attraktive Parkfläche für alle Anwohner nutzbar sein. Ein wichtiges Planungsziel ist die Schaffung einer barrierefreien Durchwegung des gesamten Gebietes für die Öffentlichkeit in Ost-West-Richtung zum Garching Mühlenbach und bachbegleitend in Nord-Süd-Richtung sowie die Sicherung der Zugänglichkeit des Baches.

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Machbarkeitsstudie im Nordteil war zudem der weitestmögliche Erhalt des sehr erhaltenswerten Baumbestandes im gesamten Planungsumgriff und dessen Integration in die Neukonzeption. Es handelt sich bei der angesprochenen „alten Baumlandschaft“ vorwiegend um Kastanien in altersgemäßem Zustand, aber auch um Ahorne und im rückwärtigen Bereich vereinzelt um Buchen.

Der erste Preisträger hat diese Vorgabe mit der geringsten Anzahl an für die Neubebauung erforderlichen Baumfällungen und dem weitestgehenden Erhalt der straßenraumprägenden Baumkulisse und Kastanienallee entlang der Freisinger Landstraße, aber auch des rückwärtigen Baumbestandes im jetzigen Biergartenbereich am vollständigsten umgesetzt. Er vermeidet größere Eingriffe in Biotopflächen und wertvollen Baumbestand und trägt dadurch auch der Zielsetzung Natur- und Artenschutz weitgehend Rechnung.

Der erwähnte „freie Zugang bis zum Garchingener Mühlbach“ ist derzeit nur stellenweise, eingeschränkt und versteckt über den Biergartenbereich der Gaststätte möglich. Durch die geplante Situierung von Ausgleichs- und öffentlichen Grünflächen entlang des naturschutzfachlich wertvollen und für die Erholungsnutzung attraktiven Bachbereiches wird auch dieser Freiraum für die Öffentlichkeit zugänglich (durchgehende Wegeverbindung entlang des Baches mit Anschlüssen von der Freisinger Landstraße) und nutzbar.

Das vorliegende Planungskonzept hat in seiner Gesamtheit vielseitige Vorzüge für eine breite, generationsübergreifende Allgemeinheit, da mit der aus dem Architektenwettbewerb hervorgegangenen aktuellen Planung sowohl verkehrliche, wie städtebauliche und auch grünplanerische Aspekte ideal gelöst werden.

Auf der Basis der Entwürfe der Wettbewerbsgewinner wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Juli/August 2018 sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Dienststellen (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Hierbei sind eine Vielzahl an Stellungnahmen und Anliegen vorgetragen worden.

Unter anderem sind auch einzelne Anregungen zum Erhalt bzw. Ersatz der Gaststätte „Sakrisch Guat“, dem Bau bzw. der Lage einer Dreifachsporthalle verbunden mit dem Grundstückstausch (Die TS Jahn sollte ihr Grundstück im Süden tauschen und dafür im Norden zwischen Aldi und dem Naturgrundstück ihre Turnhallen errichten) vorgebracht worden.

Im Zuge der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange haben die Regierung von Oberbayern (ROB) und der Regionale Planungsverband München (RPV) darauf hingewiesen, dass die Planung dem regionalplanerischen Ziel B II Z 4.2.2 entgegensteht. Die ROB und der RPV sehen in der laufenden Änderung des Flächennutzungsplans und im Bebauungsplan Nr. 2113 – Freisinger Landstraße eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans durch einen Eingriff in den Regionalen Grünzug „Isartal“ und dessen Funktionen der Siedlungsraumgliederung, der Erholungsvorsorge sowie der Verbesserung des Bioklimas und des Luftaustausches.

Um die Verträglichkeit des Planungsvorhabens mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs und der Erhaltung seiner wichtigen stadtklimatischen Wirkung nachzuweisen, wird derzeit ein Klimagutachten erstellt. Zur Vermeidung eines Zielverstoßes gegen die Funktionen des Regionalen Grünzugs könnte eine Umplanung mit Reduzierung der Baufelder im Bereich der Machbarkeitsstudie notwendig werden.

Entsprechend der nach § 1 Abs. 7 des BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird auch die gestellte Petition **„Die Flurnummer 548/3, der Geländestreifen zwischen Freisinger Landstraße und dem Mühlbach mit den vielen alten Bäumen und seiner Traditionsgaststätte bleibe von Investorenüberbauung frei und uns naturnah erhalten“** wie auch alle eingegangenen Äußerungen geprüft.

Über das Ergebnis der Prüfung, mit welchen Inhalten die Planung im Bereich Freisinger Landstraße östlich und damit auch für das Flurstück Nr. 548/3 fortgeführt wird, wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit, spätestens jedoch im Rahmen des Billigungsbeschlusses, berichtet.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschussvorsitzende des 12 Stadtbezirks – Schwabing-Freimann, Herr Lederer-Piloty, hat am 17.04.2020 per Eilentscheid der Vorlage zugestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Dem/der zuständigen Verwaltungsbeirat\*beirätin der HAII ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Über das Ergebnis der Prüfung, mit welchen Inhalten die Planung im Bereich Freisinger Landstraße östlich und damit auch für das Flurstück Nr. 548/3 fortgeführt wird, kann dem Stadtrat erst zu gegebener Zeit, spätestens jedoch im Rahmen des Billigungsbeschlusses, berichtet werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorschlag der Petition zu prüfen und dem Stadtrat zu gegebener Zeit über das Ergebnis der Prüfung zu berichten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Initiatoren der Petition das Ergebnis der Stadtratsbefassung mitzuteilen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

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

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 12
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
6. An das Referat für Bildung und Sport
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54-1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 V  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3