

Telefon: 0 233-22253  
22664  
22671  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Gewerbeband Steinhausen Vogelweideplatz (östlich) Bundesautobahn 94 (südlich) Bahngleisanlagen (nördlich, westlich) Entwicklungsperspektive**

- Grundsatzbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02725**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Flächennutzungsplan

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich um Angelegenheiten handelt, welche die wirtschaftliche, finanzielle, städtebauliche, soziale, geistige oder kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend berühren.

### **Entwicklungsperspektive für den Bereich zwischen dem Vogelweideplatz, der Bundesautobahn 94 (BAB 94) sowie der Bahnfläche**

#### **1. Planungsanlass**

Das Gewerbeband Steinhausen zwischen Vogelweideplatz, der BAB 94 und den

Bahnflächen ist eines der großen bestehenden Gewerbegebiete der Stadt. Es ist geprägt vom Nebeneinander flächenextensiver, einfacher Gewerbebetriebe und vereinzelter stark verdichteter Bereiche. In letzter Zeit sind vermehrt Investoren an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung herangetreten, die ihre Grundstücke im Gewerbeband intensiver nutzen möchten.

Um mögliche Einzelprojekte auf der Basis einer ganzheitlichen langfristigen Entwicklungsperspektive in eine städtebaulich nachhaltige Richtung lenken zu können, soll eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Gewerbeband erfolgen. Dabei ist insbesondere eine grundlegende Untersuchung der Erschließungsverhältnisse notwendig. Darüber hinausgehend sollen langfristige Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet werden.

Wesentliche Konzepte der Stadtentwicklungsplanung, das Zentrenkonzept, das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, das Gewerbehofprogramm sowie der Entwurf zur Fortschreibung der Hochhausstudie, formulieren bereits grundsätzliche perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbeband Steinhausen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet**

Das Gewerbeband Steinhausen liegt im 13. Stadtbezirk (siehe Anlage 1). Es wird im Westen durch den Vogelweideplatz, im Norden von der BAB 94 sowie im Osten und Süden von Bahngleisen umgrenzt. Der Bereich des Gewerbebandes umfasst eine Fläche von zirka 57 Hektar bei einer Ausdehnung in Ost-West-Richtung von etwa 2,3 Kilometer und in Nord-Süd-Richtung zwischen 250 Meter im Westen bzw. 320 Meter im Osten. Über den Untersuchungsraum hinausgehend, sollen auch die angrenzenden Bereiche in die Betrachtung mit einbezogen werden. So die Hultschiner Straße, die etwa mittig in dem Gewerbeband liegt und die einzige in Nord-Süd Richtung verlaufende Anbindung ist.

Durch die umgebenden starken stadträumlichen Barrieren, wie die Autobahn und die Gleisanlagen, ist das Gebiet kaum mit den angrenzenden Stadtteilen verknüpft und starken Immissionen durch Straßen- sowie Schienenlärm ausgesetzt. Angesichts der Lage entlang der Autobahn wird der nördliche Teil des Gewerbebandes stadträumlich als wesentlicher Teil der „Stadteinfahrt Ost“, die sich von der Messstadt Riem bis zum Vogelweideplatz erstreckt, wahrgenommen.

### **2.2. Grundstücksverhältnisse**

Das gesamte Gewerbeband weist eine kleinteilige und zum Teil historisch gewachsene, sehr verschachtelte Parzellenstruktur auf. Entsprechend besteht eine vielfältige Eigentümerstruktur. Die größte Parzelle ist die des Druckereigebäudes des Süddeutschen Verlages. Am östlichen Abschluss ist eine Fläche von zirka 2 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München.

## **2.3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation**

### **2.3.1. Geschichtliche Entwicklung**

Das heutige „Gewerbeband“ Steinhausen wird im Stadtentwicklungsplan von 1963 noch als Industriegebiet dargestellt. Ende der 1970er Jahre wurden zwei großräumige Bebauungspläne aufgestellt, welche den überwiegenden Teil, sowohl östlich, als auch westlich der Hultschiner Straße durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes strukturierten. In beiden Bereichen haben dabei Gleisanlagen einen wesentlichen Teil der Binnenerschließung übernommen.

Anfang der 1980er Jahre verlagerte die Süddeutsche Zeitung ihre Druckerei aus der Innenstadt in das Gewerbeband. Dabei ist das preisgekrönte Druckereigebäude der Architekten von Seidlein, Fischer, Winkler und Effinger entstanden, welches bis heute identitätsstiftend wirkt. In den 1980er und 1990er Jahren wurden zunehmend dichtere Bauformen verwirklicht. Insbesondere an den beiden Rändern des Gewerbebandes wurden östlich als auch westlich, Büro- und Hotelgebäude mit einer Höhe von bis zu sechs Vollgeschossen errichtet.

Mit dem Bau des Hochhauses des Süddeutschen Verlages Anfang der 2000er Jahre wurde ein Maßstabsprung vollzogen, welcher durch die Bebauung am Vogelweideplatz, den Bavaria Towers und dem Bogenhausener Tor aufgenommen wird. Diese bilden ein Hochhausensemble, welches als Auftakt der „Stadteinfahrt Ost“ ein prägnantes städtebauliches Zeichen setzt.

### **2.3.2. Aktuelle Nutzungen**

Das Gewerbeband weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf und ist geprägt durch ein dichtes Nebeneinander von großen Logistikunternehmen, kleinen Werkstätten, produzierendem Hochtechnologie-Gewerbe sowie großen Hotels und Bürogebäuden. Das gesamte Gewerbeband gliedert sich derzeit in sehr unterschiedliche Teilbereiche.

Am westlichen Rand, am Vogelweideplatz, wird zukünftig ein neuer Arbeitsplatzschwerpunkt entstehen. Mit den Bavaria Towers, dem geplanten städtischen Hochhaus am Vogelweideplatz sowie dem Neubau von Giesecke und Devrient nördlich der BAB 94 entstehen zum einen eine städtebauliche Verdichtung und zum anderen umfassende Arbeitsplatzangebote sowie untergeordnet weitere Nutzungen wie Hotel, Gastronomie und Kindertagesstätten.

Im Teilbereich zwischen den Bavaria Towers und dem Hochhaus des Süddeutschen Verlages überwiegt derzeit das produzierende Gewerbe. Im Bereich östlich der Hultschiner Straße befinden sich neben Handwerksbetrieben auch produzierendes Hochtechnologie-Gewerbe sowie Büro- und Hotelgebäude aus den 1980er und 1990er Jahren. Einige dieser Büro- und Hotelgebäude stehen seit Jahren leer. In den letzten Jahren sind darüber hinaus in diesem Bereich Boarding-Häuser angefragt und teilweise errichtet worden.

Den östlichen Abschluss bildet eine zirka 2 Hektar große Fläche, die sich im

städtischen Eigentum befindet. Laut Stadtratsbeschluss zur Intensivierung des Gewerbehofprogramms ist auf dem westlichen Teil dieser Fläche die mittelfristige Realisierung eines neuen Gewerbehofes geplant (vgl. Stadtratsbeschluss Nr.14-20 / V 15570 „Intensivierung Gewerbehofprogramm“ vom 24.09.2019). 2016 wurde auf dieser Fläche als Zwischennutzung eine Unterkunftsanlage für Geflüchtete bis zum 31.12.2031 genehmigt.

Voraussetzung für die Umsetzung eines Gewerbehofes ist neben der Schaffung des entsprechenden Baurechts die Sicherstellung der rechtlichen Erschließung. Dazu ist der Erwerb eines ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstückteils erforderlich.

### **2.3.3. Grün- und Freiflächen**

Die Baugrundstücke des Gewerbebands weisen aktuell, jeweils abhängig von der Nutzung, wie beispielsweise den flächig versiegelten Logistikunternehmen oder den gestalteten Freianlagen bzw. mit Bäumen überstellten Stellplatzanlagen der Hochtechnologie-Gewerbebebauung, Hotels und Bürogebäude, ein unterschiedliches Maß an Begrünung auf. Prägende Gehölzstrukturen sind unter anderem entlang eines ehemaligen Industriegleises nördlich der Zamilastraße, entlang der Hultschiner Straße sowie auf einer künstlichen Böschung südlich der Griesfeldstraße und in deren Verlängerung nach Westen vorhanden. Diese sind zum Teil in der städtischen Biotopkartierung erfasst. Die Straßenräume weisen keinen Baumbestand auf.

### **2.3.4. Klima**

Die Klimafunktionskarte weist das Gewerbeband aufgrund des bereits heute hohen Versiegelungsgrades und der hohen Bebauungsdichte als Flächen von weniger günstiger bis ungünstiger bioklimatischer Situation aus. Die angrenzenden Bahngleise im Süden fungieren als Kaltluftleitbahn, über welche kühlere Luft aus Kaltluftentstehungsgebieten im Osten bis ins Stadtzentrum hinein transportiert werden kann. Die Flächen haben ein hohes Luftaustauschpotential und erreichen teilweise eine Durchlüftung bis in das Gewerbeband hinein.

### **2.3.5. Verkehr**

Das Gebiet des Gewerbebands liegt - wie bereits ausgeführt - zwischen der BAB 94 im Norden und den Bahnanlagen im Süden und Osten. Durch diese verkehrliche Insellage, ist das Gebiet nur unzureichend erschlossen, so dass zu erwartende Verkehrsmehrungen nicht ohne Weiteres leistungsfähig abgewickelt werden können. Insbesondere im östlichen Teil des Gewerbebands, ab der Hultschiner Straße, betrifft die unzureichende Erschließung sowohl den öffentlichen Nahverkehr (ÖV) als auch den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Während der westliche Teil des Gebiets über die südlich verlaufende Tramlinie 19, sowie den Einzugsbereich der S-Bahnstation Berg am Laim an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist, ist der östliche Teil nur durch eine Buslinie mit geringer Taktung angeschlossen.

Unter anderem im Zusammenhang weiterer Entwicklungen im Münchner Nordosten wurde bereits eine Verlängerung der Trambahn Steinhausen, welche derzeit mit einer Wendeschleife auf der Höhe der Hultschiner Straße endet, in Richtung Trabrennbahn Daglfing diskutiert. Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 zum „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 01848) ist die Tramverlängerung der Tram 19 ab Berg am Laim in das Entwicklungsgebiet Münchner Nordosten in den Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München in die Kategorie „Planung / im Bau“ aufgenommen worden. Die Stadtwerke München GmbH und die Stadtverwaltung sind damit beauftragt, in die Planungen für die Strecke einzusteigen. Durch eine Verlängerung der Trambahn könnte, in Abhängigkeit von der Linienführung, auch eine Anbindung des östlichen Gewerbebands an den öffentlichen Nahverkehr erfolgen.

Möglichkeiten der Linienführung wurden bislang noch nicht untersucht. Eine erste Potentialabschätzung der Stadtwerke München GmbH-MVG zeigt jedoch, dass es im Bereich zwischen dem heutigen Endhalt Steinhausen und der Trabrennbahn Daglfing Potentiale für eine Trambahn gibt. Die Umsetzungsmöglichkeit einer solchen Linienführung durch das Gewerbeband, kann erst anhand einer Untersuchung der baulichen Machbarkeit überprüft werden.

Die Hapterschließung des Gewerbegebiets durch den Individualverkehr erfolgt von Westen aus vom Vogelweideplatz bzw. der Autobahnanschlussstelle Steinhausen aus über die Riedenburger bzw. Hohenlindener Straße. Diese knüpfen jeweils an die nördlich des Gebiets verlaufende Zamdorfer Straße und die südlich des Gebiets verlaufende Truderinger Straße bzw. Zamilastraße an. Etwa mittig im Gebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Hultschiner Straße.

Der östliche Teil des Gewerbebands wird von Westen im Bereich der Hultschiner Straße / Zamilastraße bzw. Zamdorfer Straße sowie im Nordosten über die Anschlussstelle Zamdorf, mit der eine weitere unmittelbare Anbindung an die BAB 94 gegeben ist, erschlossen. Insbesondere die an die Anschlussstelle Zamdorf angrenzenden Knotenpunkte sind gemäß vorliegender Untersuchungen im Prognosefall 2030 nicht ausreichend leistungsfähig, so dass größere Verkehrszunahmen nicht ohne weitere Maßnahmen abgewickelt werden können. Eine Ertüchtigung der Knotenpunkte ist aufgrund der beengten Flächenverhältnisse und geplanten Ausbauplänen der BAB 94 schwierig.

Der sechsstreifige Ausbau der BAB 94, zwischen der Anschlussstelle Steinhausen (Vogelweideplatz) und der Anschlussstelle Feldkirchen-West, ist gemäß Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP 2030) mit höchster Priorität (vordringlicher Bedarf) vorgesehen. Anpassungen der angrenzenden Infrastruktur dürfen dem Ausbau der BAB 94 demnach nicht entgegenstehen.

Eine Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist im Wesentlichen entlang der südlich verlaufenden Truderinger Straße bzw. Zamilastraße, der nördlich verlaufenden Zamdorfer Straße sowie entlang der Hultschiner Straße möglich. Teilweise fehlen jedoch geeignete Fuß- und Radverkehrsanlagen. Durch die historisch



### 3. Übergeordnete Konzepte

Die PERSPEKTIVE MÜNCHEN formuliert grundlegende Zielaussagen, auch im Bereich der wirtschaftlichen Entwicklung. Auf der teilräumlichen Ebene definiert die PERSPEKTIVE MÜNCHEN sogenannte Handlungsräume.

Der östliche Teil des Gewerbegebiets Steinhausen (etwa bis zur Hultschiner Straße) ist dabei Teil des Handlungsraumes „Riem-Trudering“, der sich von Steinhausen bis nach Waldtrudering entlang der Wasserburger Landstraße erstreckt. In diesem Raum stellen die Entwicklung des Gewerbegebiets Steinhausen und die Gestaltung der östlichen Stadteinfahrt die wesentliche Herausforderung dar.

Die zu erarbeitende Entwicklungsperspektive soll auch in das perspektivisch zu erarbeitende sogenannte integrierte Handlungsraumkonzept für diesen Raum einfließen.

#### Gewerbeflächenentwicklungsprogramm



Einteilung laut gültigem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Quelle GeoInfoWeb

Die zweistufige, am 15.03.2017 und 18.12.2018 (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / 07490 und Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 02731) beschlossene Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) stellt das Gewerbeband Steinhausen in seinem Maßnahmenkonzept als einen der gesamtstädtisch bedeutenden Gewerbestandorte in der Kategorie „Bestandsentwicklung“ dar. Der überwiegende Teil des Bereichs wird dabei als Fläche für A-Gewerbe, d. h. für Produktion, Handwerk und Logistik dargestellt.

Der östlichste Teil des Gewerbebands ist im GEWI gesondert als Gewerbegebiet Kronstadter Straße beschrieben, welches als Maßnahmenraum für die Neuausweisung und Erweiterung von Gewerbe dargestellt ist. Hier ist mittelfristig eine verdichtete gewerbliche Nutzung in Form des vom Stadtrat in der Fortschreibung des Gewerbehofprogrammes (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570 vom

24.09.2019) beschlossenen Gewerbehofes Zamdorf vorgesehen.

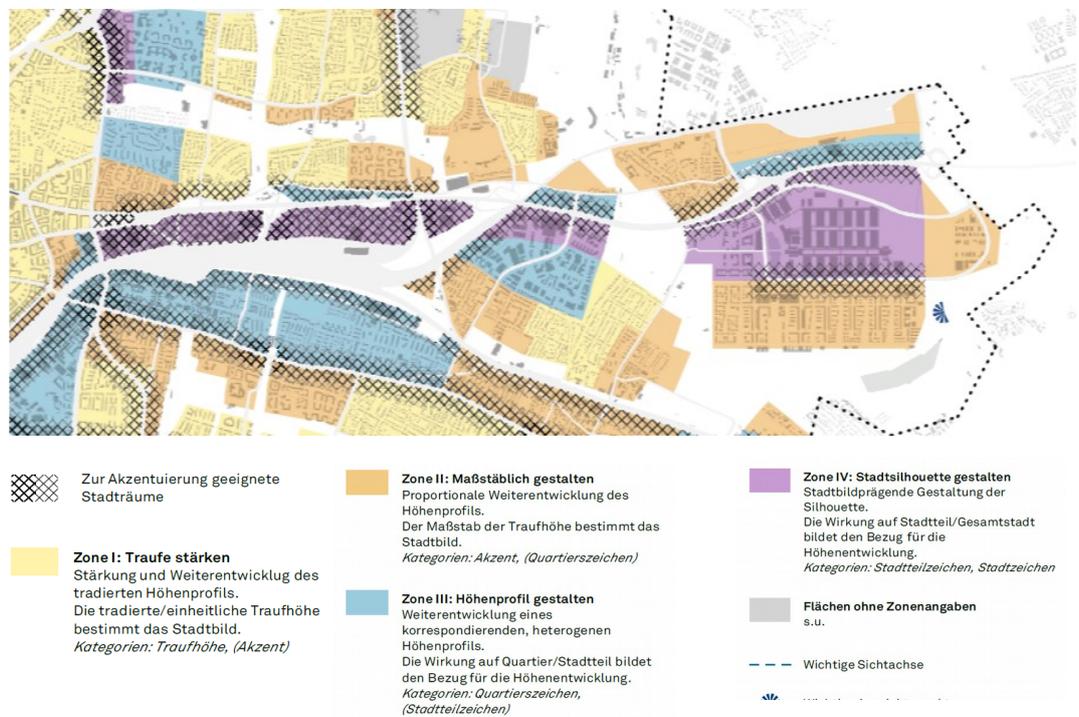
Darüber hinaus hat sich das Referat für Arbeit und Wirtschaft, wie in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07490) vom 15.03.2017 ausgeführt, an der Projektstudie „Gewerbe & Stadt“ des Planungsbüros Studio Stadt Region, in Kooperation mit der Technischen Universität München beteiligt. Dabei standen insbesondere flächensparende Konzepte mit dem Ziel einer Verdichtung und Mischung gewerblicher Nutzungen im Fokus. Die im Rahmen dieser Studie gewonnenen Erkenntnisse werden, wie in der Fortschreibung des GEWI beschlossen, in die weitere Behandlung des Gewerbebands Steinhausen und des Maßnahmegebiets Kronstadter Straße mit einfließen.

In der oben genannten Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wurde auch das Instrument des Gewerbegebietsmanagements (GGM) beschrieben. Zuständig hierfür sind das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft. Das Gewerbeband Steinhausen wird nach dem GE Neumarkter Straße und GE Perlach Süd als drittes Programmgebiet aufgenommen. Seit Herbst letzten Jahres wurden vorbereitende Gespräche mit Schlüsselakteuren aus dem Gebiet geführt. Am 23.02.2021 fand ein digitales Auftaktgespräch mit Akteuren aus dem Areal statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Ziele des Gewerbegebietsmanagements erläutert, die Ist-Situation in Steinhausen aus Sicht der Politik vor Ort, der Akteure und der Verwaltung erörtert sowie Themen und Inhalte der Vorgespräche diskutiert. Die Ergebnisse werden dokumentiert und auf [muenchen.de](https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Arbeit-und-Wirtschaft/Wirtschaftsfoerderung/Standortentwicklung/gewerbegebietsmanagement.html) unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Arbeit-und-Wirtschaft/Wirtschaftsfoerderung/Standortentwicklung/gewerbegebietsmanagement.html> eingestellt.

### **Hochhausstudie**

Bereits in der Hochhausstudie von 1996 – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild – sind für den Bereich zwischen der BAB 94 und den Bahngleisen als Standortpotenziale für Hochhäuser dargestellt. Dieser Einschätzung folgt der am 05.02.2020 im Stadtrat vorgestellte Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 17706). Das Gewerbeband Steinhausen ist als Teil der „Stadteinfahrt Ost“ zwischen dem Vogelweideplatz und der Messestadt im räumlichen Leitplan der Hochhausstudie der höchsten Kategorie „Zone IV: Stadtsilhouette gestalten“ zugeordnet. In der neuen Studie ist dieser Plan einer der Bausteine, der gemeinsam mit den formulierten Qualitätskriterien und den definierten Prozessschritten zur Anwendung kommen soll. Diese Herangehensweise soll die hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Ansprüche an Hochhausvorhaben gewährleisten.

Der Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie wird seit Herbst 2020 mit der Öffentlichkeit, den Bezirksausschüssen, Verbänden, Fachleuten und -gremien diskutiert und weiterentwickelt. Parallel werden durch die Anwendung der Methodik und Verfahrensvorschläge bereits Erfahrungen zur Umsetzung gesammelt.



Auszug aus dem räumlichen Leitplan des Entwurfs der Fortschreibung der Hochhausstudie, Stand 21.01.2020

## Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert südlich des Planungsgebiets entlang der Berg am Laim Straße ein Nahbereichszentrum sowie im Bereich Baumkirchner Straße das Quartierszentrum Berg am Laim, welche über die Hultschiner Straße jeweils in zirka 1 bzw. 1,5 km zu erreichen sind. Ebenfalls zirka 1,5 km nördlich des Gebiets, auch über die Hultschiner bzw. Truderinger Straße erreichbar, befindet sich im Stadtteil Denning ein weiteres Nahbereichszentrum entlang der Ostpreußenstraße. Die Nahbereichszentren und das Quartierszentrum erfüllen wichtige Funktionen für die wohnortnahe Grundversorgung bzw., im Fall des Quartierszentrums, ergänzend für die wohnortbezogene Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Diese Funktionen dürfen durch Entwicklung des Gewerbegebiets Steinhausen nicht gefährdet werden.

## 4. Planungsziele

### Gesamtkonzept

Das gesamte Gewerbeband weist derzeit keine eindeutigen städtebaulichen Bezüge bzw. keine erkennbare städtebauliche Ordnung auf. Es ist in seiner heutigen Struktur vielmehr das Ergebnis der Umsetzung, der sich aus den jeweiligen

Nutzungen ergebenden unterschiedlichen Anforderungsprofile. Gleichzeitig ist aus stadtplanerischer Sicht eine Intensivierung der baulichen Dichte sowie der Nutzungsdichte, unter der Voraussetzung der Machbarkeit einer leistungsfähigen ÖV- und MIV-Erschließung grundsätzlich gut vorstellbar.

Planerisches Ziel ist es, unter Einbeziehung der sehr unterschiedlichen und in ihrer Entwicklung nicht vorhersehbaren Anforderung aus den einzelnen Nutzungen und Grundstücksverhältnissen, langfristige Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten. Dabei sollen der Entwicklungsdruck von einzelnen Grundstücken aufgegriffen und Lösungsansätze zur Weiterentwicklung der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur von A- und B-Gewerbenutzungen erarbeitet werden.

Aus Sicht der Stadtplanung bietet das Gewerbeband Steinhausen langfristig das Potential, einen „Werkstattcharakter“ im Sinne eines lebendigen Nebeneinanders verschiedener heterogener baulicher Ausprägungen zu entwickeln. Durch eine Umsetzung einer möglichst großen Vielfalt innerhalb der Gewerbekulisse könnte ein lebendiger und facettenreicher Arbeitsplatzstandort entstehen. Ein planerisches Ziel ist es, in diesem Sinne eine spezifische Identität für das Gewerbeband Steinhausen zu entwickeln.

### **Nutzungen**

Angesichts der Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms sowie der dargestellten Rahmenbedingungen, wie der Insellage zwischen Verkehrsachsen und unter dauerhaftem Einfluss starker Immissionen, ist eine Nutzungsintensivierung nur innerhalb der Gewerbekulisse vorstellbar. Zentrales Ziel ist es, bauliche Dichte zu ermöglichen, sofern die Erschließung gesichert ist. Dabei sollen die Flächenanteile des derzeit vorhandenen produzierenden Gewerbes erhalten bleiben und eine bauliche Verdichtung entweder durch die Realisierung von innovativen Hybridlösungen im Sinne einer Mischung aus produzierendem Gewerbe (GE A) und höherwertigem Gewerbe (GE B) innerhalb eines Gebäudes oder durch andere planerische Anordnungen und ggf. durch Gewerbehöfe realisiert werden.

Um die Nahversorgungszentren und das Quartierszentrum in der Umgebung in ihrer Funktion nicht zu gefährden, ist Einzelhandel allenfalls kleinflächig und untergeordnet zur Grundversorgung der Beschäftigten im Gebiet denkbar.

### **Verkehr**

Um die verkehrlichen Auswirkungen von möglichen, ersten vorgezogenen baulichen Entwicklungen sinnvoll beurteilen zu können, müssen zunächst die Erschließungsverhältnisse grundlegend im Bezug auf das gesamte Gewerbeband untersucht werden, und ggf. vorgezogenen Maßnahmen für eine bessere Vernetzung auch mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes geprüft werden.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 zum „Zwischenbericht

Nahverkehrsplan“ (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 01848) hat der Stadtrat die Stadtwerke München und die Verwaltung beauftragt, für die Strecke Steinhausen Richtung Entwicklungsgebiet Münchner Nordosten, zeitnah Machbarkeitsstudien zu beginnen. Erst auf der Basis einer solchen baulichen Machbarkeitsstudie können Korridore für eine mögliche Verlängerung der Tram bewertet werden.

Die räumliche Nähe des Gebietes zur BAB 94 sowie die vorhandenen Anschlussstellen sind grundsätzlich gute Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Gebietes. Es ist jedoch zu prüfen, inwieweit die angrenzenden Knotenpunkte ein entwicklungsbedingtes höheres Verkehrsaufkommen im MIV abwickeln können, und es sind die notwendigen und möglichen Anpassungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung für den MIV aufzuzeigen.

Ziel ist es darüber hinaus auch, zusammen mit den Investoren Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, um das Verkehrsaufkommen im MIV möglichst verträglich zu gestalten und so gering wie möglich zu halten. Dabei sollen auch innovative Mobilitätslösungen in die Überlegungen einbezogen werden.

Insgesamt ist für das Gebiet eine höhere Durchlässigkeit, zum einen innerhalb des Gebietes selbst, zum anderen in Anknüpfung an die Wegeverbindungen aus den und in die umgebenden Quartiere insbesondere für den Rad- und Fußverkehr, über direkte und attraktive Wegebeziehungen anzustreben.

### **Höhenentwicklung**

Eine bauliche Verdichtung auch mit weiteren Hochhäusern ist nach dem Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie aus stadträumlicher Sicht grundsätzlich vorstellbar. Das Gewerbeband ordnet sich als Teil der „Stadteinfahrt Ost“ in einen größeren Bereich ein, für den eine Entwicklung mit Stadtteilzeichen bzw. an geeigneten Standorten auch mit Stadtzeichen über 80 m für möglich erachtet wird. Mit dem SZ-Hochhaus und dem geplanten städtischen Hochhaus am Vogelweideplatz gibt es bereits Vertreter dieser Höhenkategorie. Inwieweit und in welchen Teilbereichen weitere Hochpunkte tatsächlich möglich sind, soll im weiteren Planungsprozess der Entwicklungsperspektive geprüft werden. Dazu kann die Anwendung der Qualitätskriterien der Hochhausstudie dienen. Außerdem ist ein Abgleich mit weiteren Fachkonzepten und Belangen, insbesondere der Erschließung, sowie ein Gesamtkonzept für den Raum notwendig. Dabei sind auch die Entwicklungen im näheren Umfeld bzw. nördlich der BAB 94 in die Betrachtungen einzubeziehen.

### **Grün- und Freiflächen**

Im Zuge der konzeptionellen Weiterentwicklung des Gewerbebands im Sinne einer qualifizierten Nachverdichtung sollen Freiraum- und Grünflächenpotentiale für die (Pausen-)Erholung und ökologische Aufwertung aktiviert werden. Ferner liegt ein Schwerpunkt darin, ein Konzept zur besseren Durchlässigkeit des Gewerbebands und zur besseren Vernetzung mit den übergeordneten Grün- und

Freiflächen und deren Aufwertung zu entwickeln. In diesem Zusammenhang soll vor allem eine Verbesserung der Durchgrünung des Gebiets zur ökologischen, insbesondere klimatischen Aufwertung angestrebt werden.

Wesentlicher Ansatzpunkt für die Entwicklung und Aufwertung des rahmenbildenden Netzes aus Freiräumen ist der öffentliche Straßenraum. Potentiale für Quartiersplätze oder kleineren öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Grünflächen sollen hierbei aktiviert werden. Dabei soll aufbauend auf vorhandenen Besonderheiten eine Ortsidentität herausgearbeitet werden.

Auf den Baugrundstücken soll über geeignete Freiraumelemente und Maßnahmen, beispielsweise Baumpflanzungen, Entsiegelungsmöglichkeiten, vertikalem Grün und Dachbegrünung, die Grün- und Freiflächenqualität verbessert werden. Ein besonderes Potential zur Aktivierung von Freiräumen bieten die Dachflächen der Gebäude durch die Nutzung für Dachgärten.

Ergänzend zu dem System der öffentlichen Freiräume sollen auch auf den Baugrundstücken Wegebeziehungen entstehen, die in Verbindung mit der Begrünung und Gestaltung der Freiflächen die öffentlichen ergänzen können.

## **Klima**

Planungsziel bei weiterer Nachverdichtung und ggf. zusätzlicher profilüberragender Bebauung sollte sein, den Luftaustausch von den Bahngleisen in das Gebiet hinein aufrecht zu erhalten und ggf. zu verbessern.

Um eine weitere Verschlechterung der bioklimatischen Situation zu vermeiden, sollte der Versiegelungsgrad nicht weiter erhöht, sondern vielmehr möglichst verringert werden. Außerdem sollten alle Potentiale für Begrünungen im Gebiet genutzt werden.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage der im Kapitel 4. genannten Planungsziele wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bzw. Mobilitätsreferat beauftragt, eine Entwicklungsperspektive für das Gewerbeband Steinhausen zu erarbeiten und die benannten verkehrlichen Untersuchungen durchzuführen beziehungsweise zu begleiten. Die Untersuchung der Tramverlängerung kann erst beauftragt werden, wenn die notwendigen Mittel zur Verfügung stehen.

Über die Ergebnisse der zu erarbeitenden Entwicklungsperspektive und der verkehrlichen Untersuchungen wird dem Stadtrat und dem Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen berichtet.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der **Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen** hat sich in der Sitzung vom 13.04.2021 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Grundsätzlich sieht der BA ein solches Gesamtkonzept für sinnvoll. Weitere Hochhäuser werden allerdings als kritisch angesehen. Ebenso muss die SEM und die angrenzende Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt werden. Im Verkehrsgutachten ist darzustellen, wie die A94 und die vorhandenen Straßen denn, unter Einbeziehung des SEM-Verkehrs, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen soll, der sodann zusätzlich entstünde.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Rahmen der zu erarbeitenden Entwicklungsperspektive für den Gesamtraum, wird eine erste Einschätzung zu baulichen Hochpunkten, unter Einbeziehung auch der verkehrlichen Anforderungen, erarbeitet. Die vom Mobilitätsreferat beauftragte verkehrliche Untersuchung wird sowohl die geplanten als auch die laufenden Projekte im näheren Umfeld berücksichtigen. Zudem gilt, dass die allgemeinen, stadtweiten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen in die Prognose einfließen.

Das Entwicklungsgebiet im Münchner Nordosten zählt hierbei – aufgrund des Prognosehorizonts – bei der aktuellen Verkehrsuntersuchung nicht dazu.

Grundsätzlich gilt für das Entwicklungsgebiet Münchner Nordosten jedoch, dass – gemäß aktuellem Stand – für 2022 die Vergabe eines Verkehrsgutachtens geplant ist, welches großräumig ausgelegt wird und daher auch die Auswirkungen auf die bestehenden Quartiere untersucht werden. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich 2023 vor.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA II, Herrn Stadtrat Müller ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Vortrag der Referentin wird zur Kenntnis genommen
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Sinne der im Kapitel 4. des Vortrags der Referentin genannten Planungsziele, Entwicklungsperspektiven für den Bereich zwischen Vogelweideplatz, der Bundesautobahn 94 und den Bahnflächen zu erarbeiten.
3. Das Mobilitätsreferat wird gebeten, die Rahmenbedingungen für die Erschließung insbesondere im Individualverkehr zu untersuchen und Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.
4. Das Mobilitätsreferat wird gemeinsam mit den Stadtwerken München gebeten, Kosten und Umfang für erste Machbarkeitsuntersuchungen für die Trambahnverlängerung Steinhausen (Kategorie Planung / im Bau des Nahverkehrsplans) zu ermitteln. Darauf aufbauend werden die Stadtwerke München GmbH gebeten, die Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Trambahntrasse in enger Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat zu übernehmen.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

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

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

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V