

Telefon: 0 233-26656
26058
24881
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2182
Am Isarkanal (westlich),
Tierparkstraße (nördlich),
Schäftlarnstraße (östlich)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756)**

- Aufstellungsbeschluss -

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05997

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Das Planungsgebiet soll zu einem modernen Klinikstandort entwickelt werden, ergänzt durch klinikspezifische Wohnbedarfe, Räume für Lehre und Forschung sowie Räumlichkeiten für kliniknahen Einzelhandel und Gastronomie. Besondere Berücksichtigung soll der prägende und schützenswerte Baumbestand auf dem Areal erhalten.
Inhalt	Übergeordnete Ziele: <ul style="list-style-type: none">• Einbindung des Neubauquartiers unter Berücksichtigung der Ziele Klimaneutralität und Klimaresilienz;• zeitgemäße und verträgliche Weiterentwicklung des Klinikstandortes Städtebau: <ul style="list-style-type: none">• verträgliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts;• Gestalten einer hinsichtlich Lage und Höhe angemessenen Straßenfront zur Schäftlarnstraße, insbesondere zur Adressbildung des Klinikstandortes;• Öffnung des bisher weitgehend unzugänglichen und undurchlässigen Quartiers und Schaffung neuer, öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen in West-Ost-Richtung Freiraum: <ul style="list-style-type: none">• bestmöglicher Erhalt und Schutz des wertvollen Baumbestandes (und damit der Fauna) auch hinsichtlich des „grün“-dominierten Ortsbildes;• intensive Durchgrünung des Planungsgebiets durch Baumpflanzungen;• Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Beschäftigten und Bewohner*innen ebenerdig sowie auf den Dachflächen;

	<p>Verkehr und Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz und Verteilung auf die (Tiefgaragen-)Zu- und Ausfahrten; • attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz; • Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fußverkehr
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2182
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2182 Am Isarkanal, Tierparkstraße, Schäftlarnstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Telefon: 0 233-26656
26058
24881
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2182 Am Isarkanal (westlich), Tierparkstraße (nördlich), Schäftlarnstraße (östlich) (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756)

- Aufstellungsbeschluss -

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05997

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Planungsanlass	1
2. Ausgangssituation	3
3. Planungskonzepte	10
4. Planungsziele	14
5. Weiteres Vorgehen	23
6. Sozialgerechte Bodennutzung	24
Beteiligung des Bezirksausschusses	25
II. Antrag der Referentin	33
III. Beschluss	33

Telefon: 0 233-26656
26058
24881
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2182
Am Isarkanal (westlich),
Tierparkstraße (nördlich),
Schäftlarnstraße (östlich)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 756)**

- Aufstellungsbeschluss -

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05997

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1:2.500
3. Luftbild mit festgesetzten Baulinien (ohne Maßstab)
4. Verkleinerung des Bebauungsplans Nr. 756
5. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
6. Planungskonzept mittlerer Bereich
7. Planungskonzept südlicher Bereich
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes vom 06.07.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München, da die Vorlage eine Angelegenheit der Bauleitplanung zum Inhalt hat.

1. Planungsanlass

Seit den 1960er Jahren ist der Standort „Am Isarkanal“ durch die Ansiedlung verschiedener Kliniknutzungen geprägt, deren Vorläufer bis weit in das 19. Jahrhundert zurückreichen. Anlässlich von Erweiterungswünschen der bereits etablierten Kliniken wurde der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 756 zur Standortsicherung beschlossen und trat am 10.11.1971 in Kraft. Neben einer Baurechtsschaffung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Klinikstandortes verfolgte der Bebauungsplan außerdem das Ziel eines Ausbaus und einer Verbreiterung der Schäftlarnstraße, entsprechend dem damals zugrunde gelegten Gesamtverkehrsplan. Die Kliniknutzungen haben bis heute auf dem Areal Bestand und wurden bisher durch das Wohnhaus des ehemaligen Klinikleiters im Süden flankiert. Ein Ausbau der Schäftlarnstraße entsprechend dem oben benannten Ziel ist bisher nicht erfolgt.

Die Pläne zum Ausbau der Schäftlarnstraße wurden zwischenzeitlich aufgegeben und der festgesetzte Straßenraum wird in voller Breite nicht mehr benötigt. Der sukzessive Ausbau der Kliniken entspricht in Teilen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Standards an einen modernen Standort.

Angesichts der steigenden Anforderungen an das Gesundheitssystem, bedingt durch den demografischen Wandel und die aktuelle Corona-Pandemie und insbesondere auch der Herausforderungen der Personalgewinnung vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes, ist es gemeinsames Ziel der Landeshauptstadt München und der Grundstückseigentümer*innen, den heutigen Standort langfristig bedarfsgerecht in einen modernen Klinikstandort, ergänzt durch klinikspezifische Wohnbedarfe, Räume für Lehre und Forschung, sowie Räumlichkeiten für kliniknahen Einzelhandel und Gastronomie, umzubauen, und die Grundstücke entsprechend städtebaulich und landschaftsplanerisch zu entwickeln.

Die Bauflächen im Umgriff des Bebauungsplanes sind in der Hand dreier Eigentümer*innen. Um den Anforderungen an moderne Standorte des Gesundheitswesens als auch den Anforderungen als attraktiver Arbeitgeber zur Personalgewinnung gerecht werden zu können, ist auf den Grundstücken aller Eigentümer*innen eine Anpassung des Baurechts mit Erweiterung des zulässigen Maßes der Nutzung und Anpassung der Bauräume sowie teilweise des Spektrums zulässiger Nutzungen erforderlich. Zusätzliche Bebauung wird durch eine Reduktion der bisher festgesetzten Straßenflächen und Stapelung der Baumassen in die Höhe möglich. Dadurch werden die bisher bebaubaren Flächen im Bereich schützenswerten Baumbestandes, welcher insbesondere durch die Nähe zu den Isarauen eine qualitativ hochwertige Freiraumkulisse darstellt, in möglichst großem Umfang dauerhaft gesichert. Deshalb soll das dortige Baurecht weitgehend auf die aktuell bebauten Flächen verschoben werden.

Die Grundeigentümer*innen haben daraufhin Konzeptentwürfe entwickelt, die die gewünschte Entwicklung darstellen und dabei sowohl auf den vor Ort vorherrschenden wertvollen Baumbestand Rücksicht nehmen, als auch einen durchgehenden Klinikbetrieb während der Umbauphasen gewährleisten. In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sollen diese als Grundlage für die benötigte Baurechtsanpassung herangezogen werden. Aufgrund der stadtgestalterisch sensiblen Lage erfolgte schon im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses eine Untersuchung der Auswirkungen auf das Stadtbild und die Befassung der Stadtgestaltungskommission.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt daher mit vorliegendem Beschluss, auf Basis der mit dieser Beschlussvorlage formulierten Planungsziele (Vortrag der Referentin Ziffer 4) und den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Entwurfskonzepten zur Umstrukturierung des Klinikstandortes (Anlagen 6 und 7) das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

2. Ausgangssituation

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

Das Planungsgebiet liegt im Osten des 19. Stadtbezirks im Bezirksteil Thalkirchen und weist eine Größe von ca. 3,2 ha auf. Der Umgriff umfasst die Flurstücke Nr. 1, 2, 4, 4/2, 4/3, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 12/0, 12/3, 164/5 der Gemarkung Thalkirchen, sowie die Flurstücke Nr. 12081, 12081/2, 12081/3, 12081/4, 12081/5 der Gemarkung München, Sektion 7. Die Flächen befinden sich im Bereich der realisierten Straßenflächen in städtischem Eigentum und ansonsten, bezüglich der nicht realisierten Straßenflächen und der Bauflächen, in privatem Eigentum. Die nicht städtischen Flächen befinden sich im nördlichen Bereich im Eigentum des Artemed Klinikum München Süd GmbH & Co. KG, im mittleren Bereich im Eigentum des Internistischen Klinikums München Süd GmbH (IKMS) und im südlichen Bereich in privatem Eigentum. Das Gebiet wird im Osten von der Straße „Am Isarkanal“, im Süden von der Tierparkstraße und im Westen von der Schäftlarnstraße begrenzt. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an eine Bestandsbebauung.

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation

Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Schäftlarnstraße und im Süden von der Tierparkstraße flankiert; im Osten liegt die Straße „Am Isarkanal“ teilweise auch im Umgriff. Die Schäftlarnstraße und die Tierparkstraße sind nicht entsprechend der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ausgebaut; die Straße „Am Isarkanal“ entspricht dem Ausbaustandard nach den bisher festgesetzten Straßenbegrenzungslinien.

Das Baugebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert:

Der nördliche Teilbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2 und 11/9 der Gemarkung Thalkirchen und ist durch das Artemed Klinikum München Süd GmbH & Co. KG genutzt. Der kompakte Klinikbau ist von der Schäftlarnstraße zurückgesetzt und teilweise durch Baumbestand eingegrünt. Die Zugänglichkeit des Klinikums ist für die notärztliche Anlieferung von der Schäftlarnstraße gesichert. Der Besuchereingang befindet sich rückwärtig an der Straße „Am Isarkanal“. Nördlich des Klinikums verläuft eine schmale private Erschließung, welche teilweise als Parkplatz genutzt wird. Im rückwärtigen Bereich ist das Gebäude um einen Anbau ergänzt und von der Straße „Am Isarkanal“ gut sichtbar.

Mittig befinden sich diverse Bauten des internistischen Klinikums München Süd auf den Flurstücken Nr. 1, 4, 4/3 und 11/6 der Gemarkung Thalkirchen. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Jahrzehnten und sind in ihrer räumlichen Wirkung entsprechend differenziert. Entlang der Schäftlarnstraße ist ein Großteil der Bebauung zurückversetzt und entlang der Straße stehen hohe Bäume. Der neueste Anbau an das Bestandsklinikgebäude befindet sich direkt angrenzend an die Schäftlarnstraße und ist vom Straßenraum gut sichtbar. Der Bereich an der Straße „Am Isarkanal“ ist deutlich zurückversetzt und von einzeln stehenden, das Ortsbild prägenden Bäumen gut eingerahmt, sodass die Bebauung nur untergeordnet wahrnehmbar ist. Di-

rekt vor dem Eingang, der an der Straße „Am Isarkanal“ liegt, befindet sich ein kleiner Parkplatz.

Das südliche Flurstück Nr. 4/2 der Gemarkung Thalkirchen ist derzeit mit einem Villengebäude sowie kleineren Nebenanlagen bebaut und komplett umzäunt. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Isarkanal“. Eine stadträumliche Wirkung entsteht nur durch den hohen alten Baumbestand.

Insgesamt wird durch die bestehende Bebauung das derzeitige Baurecht gemäß des Bebauungsplans Nr. 756 hinsichtlich des Umfangs und der Lage nicht vollständig ausgenutzt.

Umgebungssituation

Stadträumlich liegt das Areal an einer markanten Lage entlang des Isarwehrkanals und in direkter Nähe zum Thalkirchner Platz und dem historischen Ortskern. Prägend für die Umgebung des Platzes ist der dichte Baum- und Strauchbestand entlang des Verkehrsknotenpunktes, sowie die Sichtbeziehung zum lokalen Maibaum und der Kirche Maria Himmelfahrt. Direkt nördlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich eine sechsgeschossige Bestandsbebauung und noch etwas weiter nördlich eine 16-geschossige Wohnbebauung. Der Hochpunkt orientiert sich zur Straßenseite „Am Isarkanal“ und überragt die dort befindlichen Bäume. Das Gebäude wirkt somit in erheblichem Maß auf das Quartier und den Freiraum der Isarauen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schäftlarnstraße befinden sich überwiegend Wohngebäude in drei- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Die nördlich an den Thalkirchner Platz angrenzende Blockrandbebauung steht unter Denkmalschutz und stammt noch aus den 1920er Jahren.

Landschaftsplanerische Ausgangssituation

Das gesamte Planungsgebiet ist bis auf den nördlichen Teilbereich überwiegend durch eine intensive Eingrünung mit zahlreichen alten und ökologisch wertvollen Großbäumen charakterisiert. Grundsätzlich hat die Gehölzkulisse im Zusammenspiel mit den Isarauen und dem Thalkirchner Platz sowohl eine bedeutende ökologische Vernetzungsfunktion als auch eine wichtige stadtgestalterisch ortsbildprägende Funktion.

Hervorragender alter und prägender Baumbestand mit vitalen Bäumen findet sich im südlichen Bereich auf dem Flurstück Nr. 4/2 der Gemarkung Thalkirchen. Diese Bäume sind in ihrer Gesamtheit ein sehr erhaltenswerter Bestand, der außerhalb von öffentlichen Parkanlagen eine Seltenheit darstellt und der prägend insbesondere auf den benachbarten südlichen Thalkirchner Platz und auf die umgebenden Straßenräume sowie die Umgebung wirkt.

Der mittlere Bereich ist ebenfalls mit alten und prägenden Bäumen bewachsen, die parkartig auf die östliche Freifläche verteilt sind.

Auf dem Flurstück Nr. 2 im Norden wachsen nur wenige Bäume, einige entlang der Schäftlarnstraße und an der südöstlichen Flurstücksgrenze.

Entlang der Schäftlarnstraße befindet sich eine erhaltenswerte prägende Baumreihe. Das Areal weist voraussichtlich Lebensraum insbesondere für Vögel und Fledermäuse auf. Eine artenschutzfachliche Untersuchung wurde beauftragt.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung. Der größte Teil der baumbestanden Flächen entlang der Straße „Am Isarkanal“ wurde in die Biotopkartierung mit der Bezeichnung M-0327 „Grünanlage mit Baumbestand“ und entlang der Schäftlarnstraße als Biotop M-0206-002 „ehemalige Isartal-Bahntrasse - naturnahe Baumhecke mit Unterwuchs“ (mittlerer und nördlicher Bereich entlang der Schäftlarnstraße) aufgenommen. Die Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet) Nr. 8034-371 „Oberes Isartal“ liegt ca. 75 m östlich des Planungsgebietes. Aufgrund dieser Nähe ist im weiteren Verfahren eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchzuführen.

Ein geringer Flächenanteil des östlichen Planungsgebietes (östliche Teilbereiche der Straßen „Am Isarkanal“ und Tierparkstraße sowie davon östlich städtische Flächen) ragt in das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“.

Es liegt ein mittlerer Versiegelungsgrad im Planungsgebiet vor.

Die generelle Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordosten zur Isar hin. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 519,80 m ü.NHN2016. Das entspricht einem ungefähren Flurabstand zwischen ca. 4,30 m und 3,60 m. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 522,50 - 523,70 m ü.NHN2016 und somit bei etwa 0,8 - 1,0 m unter der Geländeoberkante. Eine eingeschossige Unterbauung (z. B. Tiefgarage) wird bereits in das Grundwasser eingreifen. Daher muss bereits bei einer eingeschossigen Planung ein hydrogeologisches Gutachten zum Grundwasseraufstau angefertigt und ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Das Planungsgebiet weist keine öffentlich nutzbaren Erholungs- und Aufenthaltsflächen oder Durchwegungsmöglichkeiten auf. Erholungsflächen befinden sich entlang der Isar in fußläufiger und gut erreichbarer Entfernung.

Das Planungsgebiet grenzt an eine Kaltluftleitbahn, die entlang der Isarauen verläuft. Die Grün- und Freiflächen der Isarauen stellen Kaltluftentstehungsgebiete mit einem sehr hohen Kaltluftvolumenstrom dar, sie sind bioklimatisch daher sehr bedeutsam. Das Planungsgebiet profitiert von der Lage an der Kaltluftleitbahn sowie der starken Durchgrünung, vor allem im Süden und teilweise im mittleren Bereich des Geländes und weist daher eine günstige bioklimatische Situation auf. Die westlich außerhalb des Planungsgebiets angrenzenden Bereiche weisen aufgrund der dichteren Bebauung und stärkeren Versiegelung eine bioklimatisch weniger günstige Situation auf.

2.3. Verkehrliche Ausgangssituation

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist gewährleistet. Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsstraßen Schäftlarnstraße, Tierparkstraße und „Am Isarkanal“. Die nächstgelegene Anbindung an das übergeordnete Autobahnnetz bietet der Mittlere Ring in ca. 1,1 km Entfernung (Luftlinie).

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die direkt

an das Planungsgebiet angrenzende U-Bahnstation „Thalkirchen“ (Zugang Ecke Tierparkstraße und Schäftlarnstraße) gesichert. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe des Planungsgebietes mehrere Bushaltestellen.

Entlang der angrenzenden Straßen und in der umliegenden Umgebung des Planungsgebietes ist Längsparken im öffentlichen Straßenraum möglich. Die derzeitige Parkierung erfolgt oberirdisch. In diesem Gebiet besteht Parkraumbewirtschaftung, Lizenzgebiet „Thalkirchen“. Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen keine weiteren Straßen.

Die Straße „Am Isarkanal“ ist als Fahrradstraße ausgewiesen, hier besteht somit diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

In der Schäftlarnstraße gibt es ab der Alfred-Schmidt-Straße in Richtung Süden einen baulichen Radweg mit nicht radentscheidskonformer Breite. In Richtung Norden gibt es keine Radverkehrsanlage, hier fährt der Radverkehr auf der Fahrbahn im Mischverkehr. Die Schäftlarnstraße ist Bestandteil des Münchner Radwegenetzes, eine Verbesserung der Situation ist somit wünschenswert.

Die angrenzenden Straßen sind von Fußwegen gesäumt. Eine öffentlich gesicherte Durchwegung durch das Planungsgebiet ist derzeit nicht vorhanden.

2.4. Vorbelastungen

Verkehrsrgeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen ein. Auf Grund der zum Teil hohen Verkehrsbelastung der vorgenannten Straßen ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie ggf. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete (WA) zu rechnen; je nach Art der Nutzung sind ggf. auch höhere Anforderungen zu stellen.

Gewerbegeräusche

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen, u. a. ein auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Tierparkstraße gelegener Kiosk mit angeschlossener Schank- und Speisewirtschaft, weitere gastronomische Einrichtungen sowie Einzelhandel. Östlich des Planungsgebietes befindet sich zudem ein Vereinsheim. Insbesondere im Zusammenhang mit Betriebszeiten im Nachtzeitraum sind Nutzungskonflikte mit den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen möglich.

Luft und Geruch

Die verkehrsbedingt lufthygienische Situation auf dem zu überplanenden Areal wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen Schäftlarnstraße, Tierparkstraße und „Am Isarkanal“ bestimmt. In der Verkehrsmengenkarte 2020 der Landeshauptstadt München sind für diesen Bereich der Schäftlarnstraße keine expliziten Verkehrsmengen angegeben. Es wird daher von einer Verkehrsmenge von 8.000 Kfz/24h und für die Tierparkstraße von 14.000 Kfz/24h angegeben. Entlang des Isarkanals werden keine Verkehrsmengen genannt, es wird daher von einem Verkehrsaufkommen von < 5.000 Kfz/24h ausgegangen. Weitere an das

Planungsareal angrenzende Straßen sind von ähnlichem Charakter. Hinweise zur Einordnung der Luftqualität können in diesem Fall Immissionsprognosen geben. Gemäß lufthygienischer Immissionsprognose des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aus dem Jahr 2019, enthalten in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München, ist von keiner Überschreitungssituation des NO₂-Jahresgrenzwertes in den betroffenen Straßenabschnitten der Schäflarnstraße und Tierparkstraße im Bezugsjahr 2020 auszugehen. Im nördlichen Verlauf der Schäflarnstraße auf Höhe der Dietramszeller Straße, sind jedoch Straßenabschnitte mit Grenzwertüberschreitungen prognostiziert worden.

Zusammenfassend werden gemäß den vorliegenden Beurteilungsgrundlagen im direkten Planungsumgriff die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten. Im erweiterten Umfeld, insbesondere im nördlicheren Verlauf der Schäflarnstraße sind Überschreitungen des NO₂-Jahresgrenzwertes für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert.

Erschütterung / sekundärer Luftschall

Das Planungsgebiet liegt in direkter Nähe zur U-Bahnlinie 3. Durch den Betrieb der U-Bahn entstehen Erschütterungen und sekundärer Luftschall. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen an Gebäuden vorzunehmen.

Altlasten

Es sind keine altlastenrelevanten Vornutzungen bekannt.

Abfallrecht

In ca. 1.000 m westlich des Planungsgebietes befindet sich eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Schrott- und Autoverwertungsanlage, welche Emissionen in Form von Staub und Lärm emittieren kann. Im Umgriff des Planungsgebietes befinden sich keine weiteren immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Abfallentsorgungsanlagen. Abfallrechtliche Belange sind daher nicht berührt.

Kampfmittel

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gesicherten Informationen zu möglichen Kampfmittelbelastungen vor. Da das Areal großteils bebaut ist, ist davon auszugehen, dass Kampfmittel voraussichtlich nicht mehr vorhanden sind. Dennoch soll im weiteren Planungsprozess das Erfordernis einer Kampfmitteluntersuchung geprüft werden.

2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) (Anlage 5) ist der Planungsbereich als Gemeinbedarfsfläche Gesundheit GS dargestellt. Für den südlichen Teil (bis ungefähr zur Hälfte) ist zusätzlich die flächige landschaftsplanerische Überlagerung für Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Entlang der Schäflarnstraße stellt der FNP einen schmalen Streifen als Ökologische Vorrangfläche, für die süd- und östlichen Straßenbereiche „Am Isarkanal“ und die Tierparkstra-

ße Allgemeine Grünflächen dar. Die Straße „Am Isarkanal“ wird durch die nachrichtlich aus dem Regionalplan übernommene Schraffur Regionaler Grünzug überdeckt. Östlich entlang „Am Isarkanal“ verläuft die Begrenzung für das Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“.

Zentrenkonzept / Einzelhandel

Das Vorhaben befindet sich angrenzend an das Nahbereichszentrum Thalkirchen. Eine Einzelhandelsansiedlung ist an den Belangen des Nahbereichszentrums auszurichten.

Hochhausstudie

Für das Planungsgebiet wurde in der „Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“, München 1996, kein Standortpotenzial für Hochhäuser aufgezeigt. Hervorgehoben ist der Umgriff als Baufläche mit großem zusammenhängendem Baumbesatz („Landschaft auf Baugrundstücken“).

Der aktuelle Entwurf der Hochhausstudie (HHS), der am 05.02.2020 dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706), gliedert das Stadtgebiet in unterschiedliche Zonen (Zonen I bis IV). Die Zonen treffen Aussagen zu Höhenprofil sowie Bezugsmaßstab und beschreiben als Ersteinschätzung das Potenzial der Höhenentwicklung. Der betroffene Bereich ist der „Zone II - Maßstäblich Gestalten“ zugeordnet. Diese Höhenkategorie sieht eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils vor. Die Traufhöhe der Umgebung, welche im Bestand bei drei bis fünf Geschossen liegt, bildet den Bezugsmaßstab für neue Planungen. Moderate Akzente mit einer Überhöhung von bis zu 35 % sind in der Zone II an stadträumlich geeigneten Standorten grundsätzlich möglich. Eine weitergehende Akzentuierung bzw. die Ausbildung von „Quartierszeichen“ mit einer Überhöhung von bis zu 150 % kann als besonders zu begründender Ausnahmefall zugelassen werden. Eine Höhenentwicklung dieser Größenordnung bedarf einer belastbaren Argumentation, die sich an den Anforderungen der Qualitätskriterien zur städtebaulichen Setzung, zur architektonischen Ausformung und zu den programmatischen und technischen Anforderungen orientieren muss. Eine genau Ausformulierung der Argumentation für die Überhöhung wird im weiteren Verfahren durch die Qualitätskriterien zu erbringen sein. Die vorliegenden Planungskonzepte bieten in vielen Aspekten der Qualitätskriterien gute Ansatzpunkte.

Der Entwurf der Hochhausstudie empfiehlt für hohe Häuser einen strukturierten, mehrstufigen Planungsprozess. Er definiert, in welchem Planungsschritt welche Anforderungen zu erfüllen sind. In einer frühen Planungsphase sind demnach durch eine Vorstudie die Rahmenbedingungen der möglichen Höhenentwicklung, konkret bezogen auf das Grundstück, das Programm und im Kontext des Stadtteils durch die Anwendung des Kriterienkatalogs, zu klären. In diesem Zusammenhang ist auch eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erforderlich. Die Vorstudie befindet sich parallel zu dieser Beschlussvorlage in Erstellung. In den bisher vorliegenden Unterlagen zeichnen sich keine Unverträglichkeiten ab.

2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrecht

Zwischen der Schäftlarnstraße und Am Isarkanal erstreckt sich der Bebauungsplan Nr. 756, rechtsverbindlich seit 10.11.1971 (siehe Anlage 4). Er setzt die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Krankenhaus fest. Es ist eine Höhenentwicklung bis zu sechs Geschossen möglich. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Geschossflächenzahl von 2,4 auf einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Der westliche Teilbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche zugunsten eines potenziellen Ausbaus der Schäftlarnstraße festgesetzt.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 756 wird das Ziel eines Erhalts und einer Stärkung des Klinikstandortes verfolgt. Weiterhin sollte die Straßenbegrenzungslinie der damaligen Bedeutung der Schäftlarnstraße als Hauptverkehrsstraße angepasst werden.

Im Osten des Planungsgebiets wird die Straße „Am Isarkanal“ vom Aufstellungsbeschluss Nr. 1544 vom 09.10.1985 überlagert. Neben einer Neuordnung der städtebaulichen Entwicklungen in weiteren Nachbarquartieren verfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bereich des dargestellten Planungsumgriffs (vgl. Anlage 2), neben einer Neugestaltung des Thalkirchnerplatzes, auch eine Baurechtsanpassung. Für den südlichen Bereich der im Bebauungsplan Nr. 756 dargestellten Gemeinbedarfsfläche sollte bisher nicht verwirklichtes Baurecht zum Schutz des wertvollen Baumbestandes angepasst werden. Die im Bebauungsplan Nr. 756 festgesetzte Straßenbreite der Schäftlarnstraße sollte einer Prüfung unterzogen und ggf. angepasst werden.

Die heutige Bebauung mit zwei Kliniken im Norden und einem Wohngebäude im Süden enthält bereits diverse Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 756 hinsichtlich der Setzung der Baukörper, die den Bauraum zur Schäftlarnstraße teilweise bereits überschreiten oder der Nutzung hinsichtlich der im Süden vorhandenen Wohnnutzung. Das gültige Baurecht wird derzeit nur im nördlichen Bereich mit ca. 12.500 m² ausgeschöpft. Der mittlere Teilbereich schöpft von ca. 16.500 m² Geschossfläche in etwa die Hälfte des möglichen Baurechts aus, der südliche Bereich hat bisher in etwa ein Drittel der knapp 4.500 m² Geschossfläche realisiert. Große Teile des damals festgesetzten Bauraumes sind mittlerweile von wertvollem Baumbestand überstellt (vgl. Anlage 3).

Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

In direkter Nähe zum Planungsgebiet verläuft die U-Bahntrasse der heutigen Linie U3, mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.02.1984. Innerhalb des Planungsumgriffs liegen U-Bahnbauwerke, welche im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Denkmalschutz

Auf dem Planungsgrundstück sind keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Die gegenüberliegende Wohnanlage entlang der Schäftlarnstraße ist ein eingetragenes Baudenkmal aus dem Jahr 1927 von Oswald E. Bieber und Wilhelm Hollwerk. Durch die Bebauung ergeben sich nach Abfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) voraussichtlich keine Beeinträchtigungen.

3. Planungskonzepte

Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Grundstückseigentümer*innen streben jeweils auf ihren Grundstücken den Aus- und Umbau des historischen Klinikstandortes hin zu einem zeitgemäßen Gesundheitscampus an, flankiert durch Ergänzungsnutzungen des Gesundheitssektors. Mit Konzepterarbeitung wurde bereits auf einen möglichst schonenden Umgang mit dem wertvollen Baumbestand hingewiesen.

Eine bauliche Entwicklung wurde von den jeweiligen Grundstückseigentümer*innen mithilfe von Architekturbüros untersucht. Die erarbeiteten Konzepte dienen als Grundlage und sind im weiteren Verfahren, soweit erforderlich, den planerischen Rahmenbedingungen anzupassen.

Konzeptbeschreibung der Eigentümer*innen

- Planungskonzept nördlicher Bereich (Artemed Klinikum München Süd GmbH & Co. KG)

Der Hauptkörper des Klinikbaus ist mit einer Höhe von bis zu sieben Geschossen quer zwischen der Schäfflarnstraße und „Am Isarkanal“ aufgespannt und besitzt zu beiden Seiten Zugänge. Die Hauptorientierung mit Besuchereingang Richtung Isar bildet das Gesicht des Klinikums, die Notfallambulanz und der Standort des „Notarzteinsatzfahrzeugs Thalkirchen“ sowie die Anlieferung an die Klinik befinden sich zurückversetzt von der Schäfflarnstraße hinter Baumbewuchs. Auf den Dachflächen befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz zur Patientenanlieferung für das Krankenhausareal. Dieser ist für den Betrieb und die Gesundheitsversorgung der Patienten notwendig und soll weiterhin erhalten und betrieben werden. Das gesamte Klinikgebäude dient der Betreiberin als Krankenhaus mit Versorgungsauftrag im bayerischen Landeskrankenhausplan.

Ergänzend ist ein zweigeschossiger Anbau in Nord-West-Richtung mit Orientierung zur Straße „Am Isarkanal“ positioniert. Der rückwärtig gelegene Innenhof wird als Parkraum und Lieferzone genutzt. Das Gebiet ist von beiden Straßenseiten frei zugänglich und nicht eingezäunt. Der Innenhof ist zum Großteil versiegelt und wird als Wegeverbindung zur internen Abwicklung der anfallenden Verkehre genutzt.

Die Baurechtsanpassung soll künftige Erweiterungsflächen sowohl in Richtung Schäfflarnstraße als auch in Richtung des Internistischen Klinikums (mittlerer Bereich) ermöglichen, um eine langfristige Weiterentwicklung des Klinikbetriebes am Standort sicherzustellen. Diese Erweiterungen dienen der räumlichen Erweiterung des klinischen Betriebes und können u.a. Patientenzimmer, Funktionsbereiche, Verwaltungsbereiche und Flächen für den freien Patientenverkehr beinhalten. Darüber hinaus sollen weitere Baurechtspotenziale zum Neu- oder Umbau des parallel zum Isarwehrkanal verlaufenden Anbaus ermöglicht werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist durch die Unterbauung mit Tiefgaragen vorgesehen, für welche teilweise ebenfalls eine Baurechtsanpassung benötigt wird. Die Neubebauung soll den Baumbestand berücksichtigen.

- Planungskonzept mittlerer Bereich (Internistisches Klinikum München Süd GmbH (IKMS)) vgl. Anlage 6

Das städtebauliche Konzept stellt den sparsamen Umgang mit städtischem Raum, die Stärkung bereits vorhandener Stadträume wie der Schäftlarnstraße und der öffentlichen Situation am Isarkanal, eine Bündelung von Nutzungen und eine synergetische Verknüpfung mit der benachbarten Klinik in den Mittelpunkt. Leitgedanke ist die Modernisierung und Stärkung des historisch gewachsenen Standorts als leistungsfähiger, zeitgemäßer Klinikcampus und dessen gleichzeitige Qualifikation als maßgebender öffentlichkeitswirksamer Bestandteil Thalkirchens und des Isarraums. Dabei ist sowohl der Gedanke des Klinik- und Gesundheitscampus inklusive ergänzender Nutzungen bis hin zum kliniknahen Wohnangebot für Fachkräfte aus dem medizinischen Bereich, als auch die Frage nach der angemessenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Integration und der Organisation der einzelnen Funktionen wichtig. Hierzu gehört auch die Orientierung der Nutzungen mit klarer Adressbildung und Freiraumzuordnung. Der Hochpunkt markiert den Klinikbau in der Quartierssilhouette und soll sich als moderater städtebaulicher Solitär in die Abfolge bestehender und geplanter hoher Bauten am Rande des Flussraums einfügen.

Die Nutzungen sehen neben dem Ersatzneubau des IKMS-Klinikums (Anlagen für gesundheitliche Zwecke) Anlagen zur Pflege und Aufenthalt von älteren Personen (Sonderwohnform „Altenwohnen“), sowie beherbergungsnahen Nutzungsformen, wie z. B. Nutzungen zum temporären Aufenthalt von Angehörigen von Patienten (Boardinghouse) in der Klinik vor. Ergänzt werden soll dies durch flexible Flächen für medizinnahe Verwaltungs- und Forschungstätigkeit und einen öffentlichen Nahversorger (z. B. Biomarkt). Schließlich soll Mitarbeitern der Klinik und den Pflegeeinrichtungen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden (Betriebsleiterwohnen), ebenso Personen, die in medizinischen und sozialen Berufen tätig sind, oder zu solchen ausgebildet werden (sog. Mitarbeiterwohnen).

Der Eingangsbereich des Klinikums soll als helle, offene Situation an der Straße entwickelt werden, um die Klinik zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Quartiers zu machen. Das Terrassengeschoss auf dem hohen Gebäudeteil soll mit einem öffentlich zugänglichen Angebot versehen werden (z. B. Gastronomie), sodass auch die Nachbarschaft vom Ausblick und der Lage in der Stadt profitieren kann.

Das parkartige Grundstück mit seinem hochwertigen Baumbestand bildet das Leitmotiv der Freiraumzuordnung. Diese Qualität muss und soll auch zukünftig den Standort prägen. Die geplante Passage soll das rückwärtige Quartier an der Straße „Am Isarkanal“ zum Flussraum öffnen, damit können Grünflächen geschützt und in Teilen als Aufenthaltsflächen genutzt werden. An der Passage angelagert sind alle Adressen und Zugänge zu den ergänzenden Funktionen der Klinik. Störende und immisions-trächtige Teile des Klinikbetriebes sollen, von der Nachbarschaft westlich der Schäftlarnstraße abgewandt, abgewickelt werden.

Die Nachhaltigkeit ist in der Grundveranlagung des Entwurfs bereits festgeschrieben. Die städtebauliche Setzung zielt auf minimalen Flächenverbrauch und Flächenversiegelung, die kompakte und rationale Entwurfsstruktur optimiert das Oberflächen-zu-Vo-

lumen-Verhältnis. Durch intelligente Anordnung der Baukörper bleibt ein überwiegender Teil des wertvollen ortsprägenden Baumbestandes unangetastet. Die Unterbauung des Grundstücks durch Parkieranlagen soll durch ein intelligentes Mobilitätskonzept, welches ÖPNV und redundant genutzte Stellplätze in den Mittelpunkt stellt, minimiert und auf die Ausdehnung des Klinikbaukörpers beschränkt werden. Ausreichende Freiflächenreserven für die Versickerung des Niederschlagswassers sind hierdurch sichergestellt. In der Konzeption aller Funktionen steht die Suche nach Synergien mit dem Nachbarklinikum im Hinblick auf Energie- und Flächenverbrauch im Vordergrund. Soweit möglich soll die Energie- und Wärmeversorgung aus nachwachsenden und lokalen Quellen kommen.

- Planungskonzept südlicher Bereich (privat) vgl. Anlage 7

Das Bestandsgebäude mit der Adresse „Am Isarkanal 42“, eine Arztvilla, erbaut im Jahr 1993, ist nach dem Erwerb durch die derzeitige Eigentümerin seit 2019 ungenutzt. Mit einer Umzäunung eingefasst ist das Grundstück an zentraler Stelle im Ortskern Thalkirchen für Stadtbewohner*innen und Passant*innen nicht wahrnehmbar. Um der Besonderheit des parkähnlichen Grundstücks gerecht zu werden und den schützenswerten Baumbestand weitestgehend zu schonen, wurde ein Entwurfsansatz weiterverfolgt, der zwei Gebäudevolumen von 11 und 13 Geschossen zwischen dem Baumbestand so platziert, dass ein kleinstmöglicher flächenmäßiger Fußabdruck entsteht. Die neuen Baukörper in nachhaltiger Bauweise siedeln sich in Bereichen an, die heute durch die Bestandsbebauung des ehemaligen Privatwohnhauses und die zugehörige Schwimmbadanlage bereits versiegelt und unterbaut sind. Die neu entstehende Versiegelung soll minimiert und bereits versiegelte Flächen zum Teil renaturiert werden. Gleichzeitig soll das Grundstück inmitten des Ortskerns Thalkirchen entlang aller Grundstücksgrenzen zum Stadtraum hin geöffnet werden und Wegeverbindungen für Fußgänger*innen offerieren. Die vorgeschlagene Typologie niedriger Wohnhochhäuser auf kleinem Grundriss - polygonale Baukörper mit Seitenlängen von unter 16 m - ermöglicht dabei, im Gegensatz zur Überbauung mit einem kompakteren Volumen, die Durchgängigkeit und Erfahrbarkeit des Grundstücks sowie differenzierte räumliche Bezüge, u.a. von der Schäftlarnstraße in Richtung des Flussraumes.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept soll auf dem betrachteten Grundstück in Nachbarschaft des Internistischen Klinikums München Süd und des Artemed Klinikums München Süd mit einer Sonderwohnform zum Großteil geförderter, preisgedämpfter Wohnraum für im Bereich der Gesundheitsversorgung tätige Personengruppen geschaffen werden.

Der nördlichere der beiden Baukörper entwickelt dabei über dem Erdgeschoss elf Regelgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Der Grundriss eines typischen Geschosses von 420 m² Bruttogeschossfläche (BGF) gruppiert dabei um einen innenliegenden Erschließungskern neun Wohnungen von ca. 23-46 m² Größe für Angestellte in Klinikbetrieben mittleren und niedrigeren Einkommens, im Gesamten 99 preisgedämpfte Mieteinheiten. Im Erdgeschoss ist eine Kinderbetreuungseinrichtung mit dazugehöriger lärmgeschützter Freifläche vorgesehen. Das Dachgeschoss ist für die Nutzung als Gemeinschaftsraum mit Terrasse bestimmt und soll mit öffentlichem Charakter auch von Quartiersbewohner*innen besucht oder zeitweise für Feiern angemietet werden können.

Das südlichere der beiden Gebäude gleicher Typologie beinhaltet in jedem seiner zehn Regelgeschosse sieben Wohnungen von 27-48 m² Größe für Mitarbeiter*innen des Krankenhausbetriebes mittleren und höheren Einkommens, im Gesamten 70 Mieteinheiten. Auf dem Dach befindet sich eine gemeinschaftliche Freiterrasse für die Bewohnerschaft. Dieser Baukörper liegt näher am öffentlichen Raum mit direkter Nähe zum U-Bahnhof sowie zum bestehenden Fuß- und Radweg. Darauf reagiert er mit dem Nutzungsvorschlag einer im Erdgeschoss angelagerten Gastronomiefläche und dazugehörigem Freibereich, der beispielsweise als Gartencafé behutsam zwischen den Bäumen im südwestlichen Teil des Grundstücks angeordnet ist. Dieses Angebot soll insbesondere die Stadtbewohner*innen erreichen - an einer Stelle, an der der Übergang zwischen dem öffentlichen Stadtraum und dem Parkgrundstück am stärksten ausgeprägt sein wird. Durch die Öffnung wird das bislang abgeschlossene Grundstück an zentraler Stelle im Stadtteil Thalkirchen seiner übergeordneten Bedeutung für die Vernetzung des Stadtraumes mit dem Naherholungsraum der Isarauen und dem Münchner Tierpark gerecht und offeriert einen Begegnungsraum für die Hausgemeinschaft, Quartiersbewohner*innen und Besucher*innen.

Für die Öffnung des Grundstücks nach außen wird die umlaufende, doppelte Einfriedung und evtl. der in Teilen in diesem Bereich entstandene Unterwuchs entfernt. Möglichst im Bereich bestehender Wege werden Fußwegeverbindungen hergestellt, die die Möglichkeit der Durchquerung in Richtung Isarkanal schaffen und im Norden zu möglichen Angeboten der Nahversorgung auf dem Nachbargrundstück führen. Dabei wird auf eine natürliche Wegeführung und Beschaffenheit von Oberflächenmaterialien geachtet, um den wertvollen Baumbestand bestmöglich zu schonen und die Atmosphäre des parkartigen Grundstücks zu wahren. Der Freiraum soll sparsam möbliert und weitestgehend von Nebenanlagen freigehalten werden; diese werden im Gebäudeinneren untergebracht. Zugunsten des Wurzelschutzes sollen die Erdgeschosse beider geplanter Gebäude und die darunter liegende Unterbauung um etwa 2 m von der Fassadenebene der Obergeschosse eingerückt werden. Ein Großteil der geplanten Wohneinheiten soll private Freiflächen in Form von Loggienbalkonen erhalten, zudem sind auf beiden Baukörpern gemeinschaftlich oder privat nutzbare Dachterrassen vorgesehen. Da das parkartige Grundstück der Bewohnerschaft sowie gleichermaßen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll, sind erdgeschossig keine Freiflächen für private Nutzung vorgesehen.

Zur Verringerung von neu entstehenden Individualverkehren wird ein Konzept für autoreduziertes Wohnen und Fahrradfreundlichkeit erarbeitet. Dem Thema Mobilität kommt in der Grundrissgestaltung eine große Bedeutung zu; so sollen im Erdgeschoss der angedachten Gebäude eine gemeinschaftliche Fahrradwerkstatt, Angebote für Leihfahrräder und Elektromobilität sowie über einen Fahrradaufzug erreichbare Fahrradabstellmöglichkeiten als Teil des Gesamtkonzepts vorgesehen werden. Die Architektur des Entwurfes soll auf der Konzipierung der Baukörper in Holzhybridbauweise basieren, die sich mit einer besseren Ökobilanz im Vergleich zu konventioneller Bauart nachhaltiger in den umgebenden Naturraum einfügt. Aufgrund seiner positiven thermischen Eigenschaften bietet der Baustoff Holz einen guten Wärmeschutz im Sommer und Winter und sorgt für ein gesundes Raumklima. Jene Dachflächen der Gebäude, die nicht für eine Freiflächennutzung erforderlich sind, sollen für solare Stromgewinnung genutzt werden.

- Konzeptbewertung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Mit den vorgelegten Konzepten wird die gesamtstädtische Zielsetzung zum langfristigen Erhalt und Ausbau des Klinikstandortes unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Grünausstattung angestrebt.

Die drei vorgelegten Einzelkonzepte zur Standortmodernisierung und Erweiterung hinsichtlich des Raumprogramms sowie der Ergänzungsnutzungen zur Stärkung des Klinikstandortes, insbesondere flankiert durch das Wohnungsangebot für Pflege- und Klinikpersonal, sind aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nachvollziehbar, gut aufeinander abstimmbare und eignen sich als städtebauliche und gründerische Grundlage für das weitere Planungsverfahren. Aus einer weitestgehenden Sicherung des wertvollen Baumbestandes lässt sich eine Begründung zur profilüberragenden Höhenentwicklung durch Nutzungsstapelung ableiten.

Eine Weiterentwicklung und Vertiefung der Konzeptstudien auf Basis der unter Ziffer 4 aufgeführten Planungsziele wird im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. In den kommenden Planungsschritten werden einzelne Themen, u.a. Baumerhalt, Artenschutz, Grundwasser, Höhenentwicklung, Verkehr, Stadtgestalt, Freiflächenversorgung, Lufthygiene und Lärm hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen untereinander, auf das Planungsgebiet selbst und auf die bestehenden sowie geplanten Nachbarschaften im Umfeld vertieft untersucht und geprüft werden.

Besonderer Wert ist auf den weitestgehenden Erhalt des wertvollen Baumbestandes, auch zur Sicherung der Biodiversität, zu legen. Dies ist insgesamt und insbesondere im Südteil des Umgriffs bei Verwirklichung einer Bebauung mit Unterbauung, der äußerst beengten Baustellenabwicklung, den geplanten Nutzungen und deren Nutzungsanforderungen, den notwendigen Zufahrten und Wege und vieles mehr äußerst kritisch und nur schwierig zu erreichen. Die geplanten Vorhaben sind daher sorgfältig und sensibel auf den Baumbestand abzustimmen. Sie müssen umfangreiche Baumschutzmaßnahmen und ein sehr eingeschränktes Flächenmanagement insbesondere hinsichtlich der Baustelleneinrichtung, der Unterbauungen, der Feuerwehrflächen berücksichtigen. Dadurch sind ein erhöhter Aufwand bei Planung und Baustellenabwicklung sowie höhere Kosten zu erwarten.

4. Planungsziele

Die Zielsetzung der Planung beinhaltet neben der Umstrukturierung der etablierten Kliniken hin zu einem zeitgemäßen Klinikstandort auch die Schaffung von Wohnraum für Klinikpersonal. Durch die Modernisierung soll nicht nur der Bestand gesichert, sondern auch der Klinikstandort weiter ausgebaut und durch Zusatzangebote ergänzt werden. Dabei soll insbesondere der Erhalt und Schutz des wertvollen Baumbestandes sowie auch eine verträgliche Weiterentwicklung des Ortsbildes angestrebt werden. Zuletzt ist auch die Straßenverkehrsfläche den künftigen Anforderungen und dem Verkehrsaufkommen entsprechend anzupassen.

Übergeordnete Ziele:

- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung;
- Einbindung des Neubauquartiers unter Berücksichtigung der Ziele Klimaneutralität und Klimaresilienz;
- zeitgemäße und verträgliche Weiterentwicklung des Klinikstandortes;
- Nachverdichtung und Umstrukturierung des Standortes durch sukzessiven Abriss und Neubau unter Erhalt des Klinikbetriebs;
- Erweiterung des Nutzungsspektrums zum Aufbau eines zeitgemäßen Klinikstandortes.

Städtebau:

- verträgliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts;
- Gestalten einer hinsichtlich Lage und Höhe angemessenen Straßenfront zur Schäftlarnstraße, insbesondere zur Adressbildung des Klinikstandortes;
- proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils unter Berücksichtigung der sensiblen Ansicht aus den Isarauen;
- Umsetzung der Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) hinsichtlich des Wohnungsbaus;
- Versorgung der geplanten Wohnnutzung mit entsprechender sozialer Infrastruktur;
- Berücksichtigen der Immissionsbelastungen und sonstigen planerischen Rahmenbedingungen;
- Öffnung des bisher weitgehend unzugänglichen und undurchlässigen Quartiers und Schaffung neuer, öffentlich zugänglicher Wegeverbindungen in West-Ost-Richtung;
- flächensparende Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Feuerwehr etc.) des Planungsgebietes gemäß dem erforderlichen Mindestmaß.

Freiraum:

- bestmöglicher Erhalt und Schutz des wertvollen Baumbestandes (und damit der Fauna) auch hinsichtlich des „grün“-dominierten Ortsbildes;
- intensive Durchgrünung des Planungsgebiets durch Baumpflanzungen;
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Beschäftigten und Bewohner*innen ebenerdig sowie auf den Dachflächen;
- Dach- und ggf. Fassadenbegrünung, Berücksichtigung von Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen im Sinne der Schwammstadt;
- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft;
- weitgehende Freihaltung des südlichen Freiraumbestandes vor Unterbauung.

Verkehr und Erschließung:

- Verringerung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche durch Anpassung der Straßenbegrenzungslinie in der Schäftlarnstraße entsprechend der voraussichtlichen Bedarfe;

- verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende örtliche Hauptstraßennetz und Verteilung auf (Tiefgaragen-)Zu- und Ausfahrten;
- attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz;
- Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fußverkehr;
- Minimierung der Bedarfe durch Aufstellen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, vorrangig im Gebäudekomplex des Klinikbaukörpers.

Sonstige Ziele:

- Berücksichtigung der unter „5. Weiteres Vorgehen“ dargestellten Empfehlungen der Kommission für Stadtgestaltung;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

4.1. Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung

Nördlicher Bereich – Artemed Klinikum München Süd GmbH & Co. KG

Die Entwicklung des Artemed Klinikums soll bestandsorientiert durch Anbauten beziehungsweise Ersatzbauten erfolgen. Ein erster Bebauungsvorschlag sieht den Erhalt des siebengeschossigen Hauptbaukörpers mit Anbauten vor. Für den rückwärtig am „Am Isarkanal“ gelegenen Anbau ist ein Erweiterungsbau beziehungsweise ein vergrößerter Ersatzbau mit bis zu sechs Geschossen denkbar. Die Nutzung verbleibt bei einer reinen Kliniknutzung, ohne Ergänzungsangebote. Die Abwicklung des ruhenden Kfz-Verkehrs wird im weiteren Verfahren noch zu klären sein, angedacht ist derzeit eine Unterbauung bisher unbebauter, aber nicht baumbeständiger Flächen. Ein konkretes Erweiterungspotenzial zum Geschossflächenpotenzial kann erst im weiteren Verfahren abschließend geklärt werden.

Mittlerer Bereich – Internistisches Klinikum München Süd GmbH

Die vorgeschlagene Bebauung zum Neubau des Internistischen Klinikums stellt einen kompakten Klinikbaukörper zwischen Schäfflarnstraße und „Am Isarkanal“ dar, mit klarer Orientierung Richtung Schäfflarnstraße. Dieser sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung von bis zu sechs Geschossen vor. Der Baukörper soll durch einen rückwärtig gelegenen Turm mit einer Geschossigkeit von 13 Geschossen und einem weiteren Staffelgeschoss ergänzt werden.

Der Entwurf stellt eine Geschossfläche von ca. 26.500 m² dar, wovon ca. 13.500 m² für die direkte Kliniknutzung benötigt werden. Knapp 7.000 m² der Geschossfläche sind dem Altenwohnen, dem Boardinghouse, sowie dem Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnen zuzuordnen. Die restlichen Flächen werden in unterschiedlichem Maß durch die in der Konzeptdarstellung erläuterten kliniknahen Ergänzungsnutzungen beansprucht.

Südlicher Bereich – Privateigentum

Der Vorschlag zur Bebauung auf dem Flurstück Nr. 4/2 der Gemarkung Thalkirchen platziert zwei schlanke Gebäudevolumen mit einer Höhe von elf Geschossen im Sü-

den bzw. 13 Geschossen im Norden. Zum Schutz des Baumbestands soll der ruhende Verkehr in einem unterirdischen vollautomatischen Parkdeck abgewickelt werden. Der Entwurf sieht eine Geschossfläche von knapp 9.000 m² mit ca. 175 Apartmentwohnungen vor. Als ergänzende Angebote sieht der Entwurf Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss bzw. Dachgeschoss vor und bietet Raum für eine Kindertageseinrichtung mit angrenzender Außenspielfläche im nördlichen Baukörper. Die Durchquerung für die Öffentlichkeit soll ermöglicht werden.

Planungen insgesamt

Die Neubauten sind sensibel sowohl auf den Grundstücken zueinander, als auch in die umgebenden Stadträume einzufügen, dabei sollen auch die Straßenräume, der Blick aus den Isarauen und die Höhenentwicklung der weiteren Umgebung berücksichtigt werden. Nach den bisherigen Unterlagen zur Stadtbildverträglichkeit und zum Kriterienkatalog der Hochhausstudie können mit dem vorliegenden Konzept auch Hochhäuser in der Kategorie Quartierszeichen (bis zu 150 % Überhöhung gegenüber der vorhandenen Traufe) als besonders begründeter Einzelfall argumentiert werden. Die angemessene Höhenentwicklung und die genauere Ausformung der Hochpunkte und des Ensembles insgesamt ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Die Anordnung und Gestaltung der verschiedenen Gebäude in der Erdgeschosszone sind so zu gestalten, dass dieser Bereich für die Öffentlichkeit erlebbar wird und Ergänzungsangebote für die lokale Bevölkerung bietet. Die Öffnung des Planungsgebiets und der bisher großteils umzäunten Freiräume für die Öffentlichkeit sowie die gute Eingrünung mit Großbäumen etc. sind in der Weiterentwicklung der vorliegenden Konzepte zu gewährleisten. Nach dem Entwurf der Hochhausstudie ist in der weiteren Konkretisierung der Planung ein Wettbewerb oder anderes qualitätssicherndes Vorgehen durchzuführen.

4.2. Soziale Infrastruktur

Die Berechnung unterliegt der Annahme, dass die Gesamtgeschossfläche der aus den vorgelegten Konzepten abgeleiteten Wohnfläche Bedarfe an sozialer Infrastruktur entsprechend den Förderanteilen aus dem Grundmodell der SoBoN-Novelle (2021) auslöst. Ausgehend von einer Geschossfläche für Wohnen von knapp 11.500 m² wurde ein Bedarf an sozialer Infrastruktur für eine Kindertageseinrichtung mit ca. zwei Kinderkrippen- und ca. zwei Kindergartengruppen sowie einer Hortgruppe ermittelt. Ein Umgebungsbedarf ist nicht zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Stand kann die Grundschulversorgung an der Sprengel-Grundschule Boschetsrieder Straße gedeckt werden. Der Bedarf wird im weiteren Verfahren präzisiert.

4.3. Freiraum

Der Freiraum soll durch eine prägnante Gestaltung und den bestmöglichen Erhalt des Baumbestandes maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung beitragen und eine gute Eingrünung sowie Wegeverbindungen (Durchquerung) in West-Ost-Richtung sichern. Durch den möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestandes können auch wertvolle Lebensräume für Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie Alt- und Totholzbewohner gesichert werden. Das bestehende „Grüne Bild“ des öffentlichen Straßenraumes

der drei umgrenzenden Straßen „Am Isarkanal“, Tierparkstraße und Schäftlarnstraße soll erhalten und die Grün- und Freiflächen möglichst naturnah gestaltet werden.

Das Konzept soll vielfältige Nutzungen sowie gut nutzbare ebenerdige Aufenthalts- und Erholungsflächen für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten ermöglichen. Hierbei sollen auch mögliche Freiflächennutzungen auf den Dachflächen angeboten werden. Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringern sich die Grün- und Freiflächen, daher ist es besonders wichtig, die Funktionen Stadtklima und Naturschutz in geeigneter Weise, z. B. durch eine weitere geeignete Begrünung, zu stärken und zu verbessern.

Insbesondere im südlichen Bereich (Flurstück Nr. 4/2, Gemarkung Thalkirchen) ist aufgrund des dort bemerkenswerten Baumbestandes zwingend der bestmögliche Erhalt des prägnanten Baumbestandes vorzusehen.

Der Baumbestand im mittleren Bereich (Internistisches Klinikum München Süd) als auch die Baumreihe im Vorgarten entlang der Schäftlarnstraße auf dem Flurstück Nr. 11/6 der Gemarkung Thalkirchen sind zum Großteil zu erhalten. Die Baumreihe entlang der Schäftlarnstraße zieht sich bis auf Höhe der nördlichen Klinik, sie ist neben der ökologischen Funktion auch für das „grüne“ Straßenbild prägend. Weitere Bäume sind in der weiteren Planung als zu erhalten zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahren ist die Zielsetzung der Biodiversitätsstrategie München (Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13218), vor allem aufgrund der Nähe zur Isar, zu betrachten. Die Biodiversitätsstrategie dient dem Erhalt der Biologischen Vielfalt Münchens. Mögliche Maßnahmen könnten intensive Dachbegrünung, Anlage artenreicher Freiflächen, Gebäudefassaden mit Quartieren für Vögel und Fledermäuse sein.

Um Qualitätseinbußen der Freiräume und unnötige Baumverluste bei der Realisierung zu vermeiden, ist die Erreichbarkeit der Geschossflächen nach den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes (vgl. DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr) bei der Konzeption zu beachten.

4.4. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Bisher liegen keine Untersuchungen zur Verträglichkeit der voraussichtlich zu erwartenden Mehrverkehre vor. Detailliertere Prüfungen und Ausarbeitungen hierzu müssen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen, vorrangig im Gebäudekomplex des Klinikneubaus unterzubringen. Gegebenenfalls sind auch Besucherstellplätze künftig teilweise in Tiefgaragen unterzubringen. Konkrete Konzepte hierzu sowie zum Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze in ausreichender Quantität und Qualität sind zu erarbeiten. Die Konzeption des Internistischen Klinikums sieht derzeit eine gemeinsame Nutzung der Anlieferzone für die ambulante Patientenversorgung, zusammen mit dem Artemed Klinikum München Süd, vor. Im weiteren Bebauungs-

planverfahren ist zu prüfen, wie diese umsetzbar ist.

ÖPNV

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Zugang zur U-Bahnhaltestelle Thalkirchen.

Fuß- und Radverkehr

Die Nahmobilität soll über die Verbesserung der Erschließung und Erreichbarkeit gefördert werden. Durch die Umstrukturierung des Areals werden bisher verbaute Korridore geöffnet und eine Zugänglichkeit sowie Querungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit gesichert.

4.5. Immissionsschutz

Lärm

Eine gutachterliche Ersteinschätzung zur schalltechnischen Situation unter Berücksichtigung des einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms liegt bisher nicht vor. Detailliertere schalltechnische Betrachtungen (z. B. der Vorbelastung durch Gewerbelärmemissionen, der haustechnischen Anlagen im Planungsgebiet, Verkehrslärmbeurteilungen auf Grundlage abgestimmter Verkehrszahlen etc.) werden im Rahmen der weitergehenden Planung notwendig sein. Die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Luft und Geruch

Im unmittelbaren Umgriff des Planungsareals befindet sich keine lufthygienischen Messtation, weshalb die Einordnung mithilfe von Immissionsprognosen, abgeleitet aus dem Luftreinhalteplan der Regierung von Oberbayern, erfolgt. Im direkten Planungsumgriff werden die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten. Im erweiterten Umfeld, insbesondere im nördlicheren Verlauf der Schäftlarnstraße sind Überschreitungen des NO₂-Jahresgrenzwertes für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Im Zusammenhang mit der angestrebten Weiterentwicklung des Klinikstandortes ist von einer Änderung der Verkehrssituation, respektive potentieller Zunahme des Verkehrs auszugehen.

Für eine Beurteilung der lufthygienischen Relevanz hinsichtlich des Verkehrs ist eine Abschätzung der zusätzlichen, durch das Vorhaben verursachten Quell- und Zielverkehre für die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen, insbesondere der Schäftlarnstraße und der Tierparkstraße, im Zuge eines Verkehrsgutachtens erforderlich.

Aufgrund der im erweiterten Umgriff prognostizierten Überschreitungen des NO₂-Jahresgrenzwertes in der Schäftlarnstraße ist aus Vorsorgegründen ein lufthygienisches Gutachten zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist zunächst eine Verkehrsuntersuchung für die vom Planungsvorhaben ausgehenden Quell- und Zusatzverkehre bzw. Gesamtverkehrsbelastungen auf den betroffenen Straßen im Planungsumgriff.

4.6. Klimafahrplan und Nachhaltigkeit

Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sind wesentliche Bestandteile aller Planungsschritte. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, Nachhal-

tigkeit auch auf kommunaler Ebene zu gestalten.

Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur gelingen, wenn die drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt im Rahmen der Planung ausgeglichen zusammenwirken und ökonomische, ökologische, kulturelle sowie institutionelle Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet werden.

Als ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung ist der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der globalen Klimaveränderungen hat die Vollversammlung des Stadtrats am 18.12.2019 den Klimanotstand ausgerufen und die Ausarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 für die gesamte Landeshauptstadt beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525). Zudem wurde im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung vom 20.09.2019 und im Versöhnungsgesetz (Sitzungsvorlage 14-20 / V 16525) der Landeshauptstadt München beschlossen, dass in Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion für stadteigene Gebäudebestände der Landeshauptstadt München weitere Standards anzustreben sind. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) wurde ein nicht abschließender Maßnahmenkatalog zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes unter anderem im Rahmen der Bebauungsplanung gefasst.

Um die ambitionierten Ziele der Klimaneutralität bis 2035 für die Landeshauptstadt München zu erreichen, dürfen Neubauprojekte die Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet nicht weiter erhöhen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans sollen daher die beschlossenen Ziele und Instrumente des o. g. Grundsatzbeschlusses entsprechend berücksichtigt und das Ziel der Klimaneutralität verfolgt werden.

Nach Maßgabe der oben aufgeführten Beschlusslage soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das neue Quartier und seine Einbindung in das städtische Gefüge unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ein ganzheitliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt und in einer Charta beschrieben werden. In diese Charta fließen neben Aussagen zu Maßnahmen bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung alle weiteren relevanten Themenbereiche für lebendige, soziale und nachhaltige Stadtquartiere ein. Ein Energiekonzept, ein Mobilitätskonzept sowie ein Stadtklimakonzept sind für alle Bebauungspläne zu erstellen. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Nachhaltigkeitsanforderungen an die Hochhäuser zu richten. Gebäude und Bebauung selbst sollten auch so klimaneutral und nachhaltig wie möglich gehandhabt werden (z. B. durch Nutzung nachwachsender Rohstoffe oder Recyclingbeton).

Energiekonzept

Im Rahmen der weiteren Planung soll daher ein Energiekonzept erstellt werden, das auf erneuerbare Energien und eine gesteigerte Energieeffizienz fokussiert ist; beispielhaft ist eine Auswahl der folgenden Maßnahmen möglich

- Möglichst klimaneutrale Versorgung und Betrieb der Gebäude unter Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und/oder Fernwärme. Falls ein Anschluss an ein Fernwärmeversorgungsgebiet nicht möglich ist, bieten sich die Ver-

sorgung über Nahwärmenetze an, die sich dem regionalen Potenzial Erneuerbarer Energien bedienen (insbesondere oberflächennahe Geothermie, Solarthermie, Blockheizkraftwerke etc.).

- Kompakte Gebäudeformen mit vorteilhafter Ausrichtung zur Gewinnung von Tageslicht und passiver Wärme.
- Gebäudehüllen mit geringen Wärmebrücken und sehr guten Dämmeigenschaften. Die Klimarelevanz und Recyclingfähigkeit der Baustoffe ist zu berücksichtigen.
- Minimierung des Energiebedarfs der Gebäude für die Nutzung von Wärme, Strom, Warmwasser und ggf. Kälte entsprechend aktueller Standards.
- Maximal mögliche Nutzung von Erneuerbaren Energien in und am Gebäude. Insbesondere die Solarnutzung auf Dächern bzw. Fassaden muss optimiert werden. Der hierfür benötigte Flächenanteil ist bei der Projektplanung zu ermitteln und gegebenenfalls bereits bei der Bauleitplanung für den Satzungstext zu berücksichtigen.
- Integration der konkurrierenden Nutzungsanforderungen auf Dach und Fassade. Optimierte Aufteilung von Photovoltaik-Anlagen auf Dach oder Fassade, Begrünung derselben sowie mögliche Freizeitnutzungen.
- Schutz vor sommerlicher Überhitzung. Dies können baulich-konstruktive Maßnahmen wie Sonnenschutzverglasung, Dachüberstände, Balkone und außenliegende Jalousien zur Verschattung der Fensterflächen sein und/oder Begrünungsmaßnahmen z. B. begrünte Laubengänge oder Großbäume (z. B. bei niedrigen Gebäuden), um so eine maschinelle Kühlung zu vermeiden. Lässt sich eine ausreichende Temperierung der Räume im Sommer nur durch eine maschinelle Kühlung erreichen, sollten in erster Linie erneuerbare Kältequellen wie Erdkühlung, Grundwasserkühlung oder eine nächtliche Durchlüftung des Gebäudes zum Einsatz kommen.

Im Rahmen der Planung soll weiterhin umfassend untersucht werden, welche Energiekonzepte umsetzbar sind. Das Gebiet liegt im sogenannten Fernwärmeerschließungsgebiet der Stadtwerke München. Es soll daher frühzeitig geklärt werden, ob die tatsächliche Erschließung des Gebietes im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens geplant und ein Anschluss möglich ist. Weiterhin weist der Energienutzungsplan für das Planungsgebiet ein Potenzial für oberflächennahe Geothermie aus.

Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzepte haben zum Ziel, die nachhaltige Mobilität in München zu fördern. Das Mobilitätskonzept wird für das Planungsgebiet unter anderem auf Grundlage des Verkehrsgutachtens sowie der vorgelegten Planungsentwürfe und Entwicklungsziele erarbeitet.

Stadtklima / Klimaanpassung

Das derzeit gültige Baurecht lässt eine durchgängige Bebauung in Nord-Süd-Ausdehnung über das gesamte Planungsgebiet mit Orientierung Richtung Isar und einer Höhe von bis zu sechs Geschossen zu. Eine weitere Ausdehnung in Ost-West-Richtung wäre nach Maßgabe des gültigen Baurechts möglich, eine deutlich kompaktere Kubatur umsetzbar. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft keine Aussagen bezüglich Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden oder auf den Freiflächen zur Regulierung des Mikroklimas.

Im südlichen Bereich wird durch die Planung der zwei Wohntürme die zukünftige Bebauung aufgelockert gestaltet, der Luftaustausch weiter ermöglicht und der Baumbestand bestmöglich erhalten.

Durch die Überplanung bleibt die Nord-Süd-Ausdehnung der Baukörper im mittleren Bereich, verglichen mit den Bestandsgebäuden, gleich. Eine nennenswerte Verschlechterung der Durchlüftungssituation durch die Planung ist nicht zu erwarten, da die Luftmassen aus Richtung der Isarauen weiterhin in das Plangebiet hinein sowie in die westlich angrenzenden Siedlungsbereiche strömen können.

Mit der Erhöhung der Grundfläche, Baumasse und der geplanten höheren Bebauung im gesamten Planungsgebiet verbunden sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima, da sich insbesondere während der Sommermonate, verglichen mit dem Ist-Zustand, mehr Baumasse erhitzen und damit die Umgebungstemperatur steigen kann. Die Auswirkungen sind voraussichtlich lokal auf das Planungsgebiet beschränkt, die benachbarten Siedlungsbereiche kaum betroffen.

Grundsätzlich ergeben sich negative Auswirkungen auf das Stadtklima in der Regel durch die Abnahme der Durchlüftung im und über das Planungsgebiet hinaus sowie durch eine Zunahme der Versiegelung.

Um negativen Auswirkungen auf die Durchlüftung und das Mikroklima entgegen zu wirken, sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der heutige Baumbestand sollte bestmöglich erhalten bleiben; Ersatzpflanzungen, möglichst Großbäume, sollten vollständig im Planungsgebiet geleistet werden. Die Begrünungspotentiale an den Gebäuden durch Dach- und Fassadenbegrünung sollten ausgeschöpft werden, der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten und die Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen berücksichtigt werden.

Für die vorgeschlagenen Planungen – verglichen mit dem Ist-Zustand – wird von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Durchlüftungssituation und das Mikroklima ausgegangen. Es ist darauf hinzuweisen, dass über den Ist-Zustand hinaus derzeit noch Baurechtspotentiale in Richtung Isar mit Ausdehnung über nahezu die gesamte Länge in Nord-Süd-Richtung bestehen. Unter der Voraussetzung, dass die Grundfläche der Planung der Internistischen Klinik nicht über die in der derzeitigen Planung angegebene Süd-Nord- bzw. Ost-West-Ausdehnung hinausgeht und dass weiterhin der Erhalt eines Großteils des heutigen Baumbestandes sowie die Nutzung von Begrünungspotentialen an den Gebäuden und in den Freiflächen ermöglicht wird, ist kein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten für das Planungsgebiet notwendig.

Für die vorgesehenen Hochpunkte sind die stadtklimatischen Auswirkungen (Mikroklima, Wind-Komfort, etc.) im Weiteren vertieft zu prüfen.

Gender Mainstreaming - Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen

Die Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche, ältere Mitmenschen und Menschen mit Behinderung in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten.

5. Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren

Die angestrebte Entwicklung des Klinikstandortes soll entsprechend der vorliegenden Ziele und Rahmenbedingungen sowie der zugrunde gelegten Planungsentwürfe weiter konkretisiert werden. Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, soll im Anschluss ein entsprechender Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden. Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses und der angehängten Konzeptentwürfe wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Anschluss erfolgt die Weiterentwicklung der Konzepte und die Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfes.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung entspricht bereits den Zielen der Planung. Der Bebauungsplan mit Grünordnung kann daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Beteiligung der Kommission für Stadtgestaltung

Die Entwurfskonzepte für den südlichen und mittleren Bereich wurden, da hierdurch Auswirkungen auf die Stadtgestalt zu erwarten sind, in der Sitzung vom 07.12.2021 der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.

Die Kommission hat folgende Empfehlungen abgegeben:

„Die Kommission für Stadtgestaltung befürwortet grundsätzlich den vorliegenden Entwurf und bittet um Berücksichtigung der Anmerkungen aus der Debatte.“

(Einstimmig)

Insbesondere die geplanten Nutzungen und die Berücksichtigung vorhandener Bäume wurde sehr positiv bewertet. In der Debatte wurde vor allem die Frage der Verträglichkeit von Hochpunkten im Isartal und in der Nähe des Dorfkerns sowie die unterschiedlichen Höhen und das „Nebeneinander“ der südlichen und des mittleren Hochpunktes diskutiert. Aus Sicht des Heimatpflegers war auch die geplante Paralleli-

tät der Bebauung an der Schäftlarnstraße fraglich.

Die Planer*innen teilten dazu mit, dass im Vorfeld verschiedene Varianten der beiden Planungen untersucht worden sind und insbesondere die Planung des Klinikums noch nicht so ausgearbeitet wie die der südlichen Wohntürme sei. Eine weitere Prüfung der vorgetragenen Aspekte und entsprechende Weiterentwicklung der Planung wurde daher in Aussicht gestellt.

In der Sitzung wurde mitgeteilt, dass auch aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die Vorhaben befürwortet werden. Die Planungen werden an dieser Stelle nicht als Störung, sondern als positiver Beitrag in der Stadtsilhouette gesehen und begründen sich aus den besonderen Rahmenbedingungen des Standortes, wie etwa den Gemeinbedarfscharakter der Kliniknutzung und dem weitgehenden Erhalt des Baumbestandes. Klargestellt wurde hierzu außerdem der Ausnahmecharakter dieser Planung im Isarraum. Eine Hochhausskyline entlang der Isar wird damit explizit nicht verfolgt. Eine weitere Bearbeitung insbesondere der Klinikplanung wurde für erforderlich gesehen. Ziel ist dabei eine abgestimmte Gesamtwirkung. Eine gänzlich einheitliche Gestaltung der Wohn- und Klinikgebäude ist dafür jedoch nicht erforderlich.

In diesem Sinne soll im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine Weiterentwicklung der Planung auf Grundlage der in der Kommission geführten Diskussion erfolgen; soweit möglich soll die Überarbeitung bereits im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde gelegt werden.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Ein Fall der Anwendbarkeit der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) 2021 liegt für den mittleren und südlichen Teilbereich des Planungsgebietes vor, da durch die Bebauungsplanänderung voraussichtlich SoBoN-relevante Kosten und Lasten entstehen. Hinsichtlich des im mittleren Teilbereich geplanten „Boardinghouses“ und der Sonderwohnform „Altenwohnen“ ist eine Förderquote dagegen nicht zu binden, da kein klassisches Wohnen realisiert werden soll. Auch lösen diese geplanten Nutzungsarten keine Bedarfe für die Schul- oder Kita-Versorgung aus. Unberührt davon bleiben das „Mitarbeiterwohnen“ sowie das „Betriebsleiterwohnen“ im mittleren Planungsabschnitt.

Die Grundstückseigentümer*innen der Flurstücke des Entwicklungsbereichs gemäß Anlage 2 haben die nach den Grundsätzen der SoBoN erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 16.03.2022 mit der Angelegenheit befasst und der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 6.1) Bezirksausschusssatzung mit Schreiben vom 08.06.2022 zum Beschlussentwurf angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 05.07.2022 mit der Planung befasst folgende Stellungnahme abgegeben (siehe auch Anlage 8).

„Der Bezirksausschuss stimmt der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Am Isarkanal“ und damit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 756 grundsätzlich zu.

Folgende Planungsziele werden positiv beurteilt:

- der Erhalt der Kliniken und deren Modernisierung entsprechend den aktuellen medizinischen Notwendigkeiten
- die Schaffung von preiswerten Wohnraum für Klinikpersonal
- die Durchwegung des Gebietes für die Allgemeinheit
- der Erhalt des vorhandenen ökologisch wertvollen Baumbestands durch geeignete Situierung der Baukörper

Folgende Punkte müssen noch konkretisiert werden:

- Pläne zur Erweiterung der Artemed-Klinik im Norden

Folgende Punkte sind noch zu hinterfragen:

- sind alle geplanten Zusatznutzungen realisierbar
- die im Entwurf der Hochhausstudie für dieses Gebiet festgesetzte Maximalhöhe wird deutlich überschritten. Deshalb sind Art und Höhe der Baukörper einer eingehenden Überprüfung zu unterziehen
- durch geeignete vertragliche Regelungen muss sichergestellt werden, dass ausschließlich Mietwohnungsbau für überwiegend Klinikpersonal der beiden Kliniken erfolgt“

Stellungnahme:

Die positive Bewertung oben aufgeführter Planungsziele wird zur Kenntnis genommen. Eine Vertiefung der Bedarfe aller im Umgriff befindlichen Eigentümer*innen, die Prüfung der städtebaulichen Umsetzbarkeit, sowie die Erarbeitung des künftigen Baurechts ist Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan schafft einen Rahmen, in dem ein Nutzungsspektrum entsprechend den Vorgaben aus dem Baugesetzbuch möglich ist. Die Erarbeitung dieser Rahmenbedingungen ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Entsprechend den Vorgaben des derzeit vorliegenden Entwurfs der Hochhausstudie ist für Hochpunkte eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu erstellen. Eine Höhenentwicklung über das in der Hochhausstudie zunächst vorgesehene Maß hinaus bedarf einer belastbaren Argumentation, die sich an den Anforderungen der in der Studie definierten Qualitätskriterien orientieren muss. Ein erster Entwurf der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung bildet keine Unverträglichkeiten ab. Die Qualitätskriterien sind im weiteren Verfah-

ren vertieft zu untersuchen. Diese Unterlagen werden, analog aller Gutachten, im weiteren Planungsprozess vertieft und fortgeschrieben.

Im Rahmen der gängigen Verwaltungspraxis und entsprechend der Beschlüsse zur SoBoN werden die Bebauungspläne der Landeshauptstadt München von städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümer*innen flankiert. Ein Wahlrecht des Anteils an Mietwohnungsbau obliegt den Eigentümer*innen und fließt in die Bewertung des 100-Punkte-Baukastensystem der SoBoN 2021 ein. Die genauen Inhalte des städtebaulichen Vertrages können erst zu einem fortgeschrittenen Planungsstand erarbeitet werden. Die Notwendigkeit und die rechtlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten einer Beschränkung der Mietverhältnisse rein auf die Mitarbeiter*innen der angrenzenden Kliniken ist im Verlauf des Verfahrens zu prüfen.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Baurecht

Im Bestand sind derzeit 22.000 m² Geschossfläche realisiert. Der aktuell gültige Bebauungsplan lässt 33.000 m² zu. Im nördlichen Bereich (Artemed-Klinik) ist das Baurecht mit 12.500 m² ausgeschöpft. Im mittleren Bereich ist eine Erhöhung von 8.500 m² auf 16.500 m² zulässig und im südlichen Bereich von 1.500 m² auf 4.500 m². Der Entwurf sieht eine Ausweitung des Baurechts auf 48.000 m² vor, davon 9.000 m² im südlichen Bereich, und 26.500 m² im mittleren Bereich, der nördliche Bereich bleibt (vorläufig) bei 12.500 m².

Einer Erweiterung des Baurechts für notwendige Maßnahmen zur Aufwertung des Gebiets als Klinikstandort wird zugestimmt. Zusätzliches Baurecht zur Abdeckung überörtlicher Wohnungsbedarfe, insbesondere für freifinanzierte Wohnungen, an diesem auch verkehrstechnisch schwierigen Standort wird abgelehnt. Dies gilt insbesondere für den südlichen (privaten) Bauabschnitt, dessen Nutzungskonzept nicht schlüssig ist, da schon im mittleren Bauabschnitt Mitarbeiterwohnungen geplant sind.

Es sollte daher konsequent darauf geachtet werden, dass im mittleren Bereich (Internistisches Klinikum München Süd) nur für den Klinikbetrieb notwendige Nutzungen erfolgen und für den südlichen Wohnbereich festgelegt wird, dass dort ausschließlich preisgedämpfte Werkwohnungen geschaffen werden. Ziel sollte es sein, die Geschossfläche der Bebauungsplangebiete im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan nicht wesentlich zu überschreiten.“

Stellungnahme:

Die Darstellung des Bestandsbaurechts entspricht den Sachstanddarstellungen unter Punkt „2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Punkt „4.1. Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung“. Das Bestandsbaurecht wurde auf Anregung des Bezirksausschusses im Beschlussentwurf ausführlicher dargestellt.

Nach Maßgabe der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzungen soll den ortsansässigen Kliniken am Standort eine Entwicklungsperspektive geboten werden. Entsprechend den Erläuterungen in den Projektbeschreibungen, insbesondere der des IKMS, ist die Notwendigkeit einer Erweiterung des Nutzungsspektrums über den reinen Klinikbetrieb hinaus dargestellt, um insbesondere dem Fachkräftemangel im medizinischen Bereich zu begegnen, aber auch den Anforderungen an moderne Klinikstandorte gerecht werden zu können. Die jeweiligen Bedarfe sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu klä-

ren.

Das angestrebte Wohnbaurecht unterliegt den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN 2021. Eine Bindung der Wohnung mit einer Förderquote von 100 % ist über die Regularien der SoBoN 2021 nicht möglich. Entsprechend dem neuen Baukastenmodell ist, je nach Verteilung der übrigen Bausteine, eine Förderquote zwischen 40 % und 65 % von den Eigentümer*innen wählbar. Dies entspricht den Planungen der Eigentümer*innen.

In Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen des Gesundheitsreferates konnte grundsätzlich und unabhängig von den Bedarfen der lokalen Kliniken ein dringender Bedarf an Wohnraum für Beschäftigte des Gesundheitssektors festgestellt werden. Die Bestrebungen der Eigentümer*innen diesen Bedarf teilweise, sowohl in Kliniknähe, als auch in direkter Nähe zu einer U-Bahn-Haltestelle, zu decken, sind zu begrüßen.

Der Wunsch, das künftige Maß der Nutzung am derzeit zulässigen Baurecht zu orientieren, wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Konzeptüberlegungen der Eigentümer*innen sehen eine über das Maß des derzeit gültigen Baurechts hinaus gehende Mehrgang vor. Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens ist es, das künftig benötigte Baurecht unter Berücksichtigung der übrigen Rahmenbedingungen zu prüfen.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Höhenentwicklung der Gebäude

Die Art und Höhe der Baukörper wurde in Teilen der Stadtgestaltungskommission bereits kritisch gesehen und bedarf einer eingehenden Überprüfung, sowohl in Bezug auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ als auch zum Dorfkern von Thalkirchen mit der Wallfahrtskirche St. Maria Thalkirchen. Die im Entwurf der Hochhausstudie für dieses Gebiet vorgesehene Maximalhöhe wird deutlich überschritten und für eine Ausnahmeregelung gibt es keine Gründe und daher werden Gebäude in der vorgesehenen Höhe abgelehnt.

Bei den Abbildungen im Aufstellungsbeschluss sind die neuen Gebäude teilweise kaum zu erkennen. Wir fordern eine realitätsnahe Darstellung aus verschiedenen Blickwinkeln und auch mit laublosen Bäumen.“

Stellungnahme:

Der im Entwurf der Hochhausstudie abgebildete Zonenplan gliedert das Stadtgebiet in unterschiedliche Zonen (Zone I bis IV). Die Zonierung beschreibt als Ersteinschätzung das Potenzial der Höhenentwicklung. Für das vorliegende Areal ist die Zone II – „Maßstäblich Gestalten“ einschlägig. Diese Höhenkategorie sieht eine proportionale Weiterentwicklung vor, gestattet aber auch in begründeten Ausnahmefällen die Ausbildung eines „Quartierszeichens“. Eine Höhenentwicklung entsprechend der in den Anlagen dargestellten Konzepte an diesem Standort bedarf einer belastbaren Argumentation, die sich an den Anforderungen der in der Hochhausstudie ausformulierten Qualitätskriterien orientieren muss. Die Vertiefung und Ausformulierung der Argumente für eine Überhöhung ist Teil des weiteren Verfahrens. Ein erster Entwurf der Untersuchungen zur Stadtbildverträglichkeit (SVU) zeichnet keine Unverträglichkeit dieser Höhenentwicklung am Standort ab. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren vertieft und fortgeschrieben. Sobald ein gesicherter Stand der Gutachten vorliegt, werden diese, entsprechend der gängigen Verwaltungspraxis, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Forderung realitätsnaher Darstellungen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Wohnbebauung

Die geplanten Wohnnutzungen im Mittleren Bereich des Umgriffs müssen im Nutzungsbereich Altenwohnen und Betriebsleiter*innen- und Mitarbeiter*innenwohnen den Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) entsprechen. Sollte dies bei diesen speziellen Wohnformen rechtlich nicht möglich sein, so ist dies mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrags zu gewährleisten.“

Stellungnahme:

Das Projekt wurde am 16.03.2022 in die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ eingebracht. Der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung wurde zugestimmt. Für die angestrebten Wohnnutzungen im mittleren und südlichen Bereich wurde ein Anwendungsfall der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) 2021 festgestellt. Entsprechend den Ausführungen der Eigentümer*innen zu den angestrebten Nutzungen „Boardinghouse“ und „Altenwohnen“ wurde festgehalten, dass keine zu bindende Förderquote zu berücksichtigen ist (vgl. „6. Sozialgerechte Bodennutzung“) und aufgrund der Eigenart der Nutzungen auch kein Bedarf an Schul- oder Kita-Versorgung zu berücksichtigen ist.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Mobilität

Mobilitätskonzept

Durch ein durchdachtes Mobilitätskonzept sollten Möglichkeiten für autofreies Wohnen im Vordergrund aller Bemühungen stehen. Die angedachten Bestandteile wie Fahrradwerkstatt und Leihfahrräder sind zu befürworten, werden aber bei weitem nicht ausreichen, um die Mobilitätsbedarfe zu decken.

Tiefgaragen/Parkplätze

So wird in der Vorlage auf Probleme mit dem hohen Grundwasserspiegel hingewiesen. Sollte sich im Rahmen der hydrogeologischen Gutachten herausstellen, dass insbesondere Tiefgaragen aufgrund des hohen (Grund-)Wasserspiegels und der Hochwasserproblematik kaum oder nur mit einem hohen Aufwand und Risiko zu realisieren sind, so ist auf diese zu verzichten und der geplante Nutzungsmix hinsichtlich eines möglichst geringen Stellplatzbedarfs neu zu überdenken. Der durch die Kliniken und Wohnungen verursachte Stellplatzbedarf muss realistisch ermittelt werden und auch im Bebauungsplangebiet realisiert werden.

Durchwegung

Die zahlreichen neuen Durchwegungen des Planungsumgriffs machen das Gelände erstmals für die Bevölkerung erlebbar. Gleichzeitig entstehen wichtige Wegebeziehungen Richtung Isar, die bisherige Umwege für Fußgänger*innen unnötig machen. Das Planungsziel, dabei auf bereits bestehenden Wegen aufzusetzen, um keine zusätzlichen Baumfällungen zu verursachen, ist richtig und unterstützenswert.

Schäftlarnstraße

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans muss auch eine Neuplanung der

Schäftlarnstraße beinhalten. Diese ist stark sanierungsbedürftig und muss vor allem an den Belangen der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ausgerichtet werden. In ihrem momentanen Zustand stellt die Schäftlarnstraße ein gefährliches Hindernis, gerade für mobilitätseingeschränkte Menschen, aber auch für Menschen mit Kindern dar, die die Schäftlarnstraße in Richtung der Kliniken, der Isar, der bestehenden Kindergärten oder des ungefähr auf Höhe Höllriegelskreuther Straße einsetzenden Weges östlich der Schäftlarnstraße queren wollen. Durch die hier vorliegenden Planungen, die eine bessere Durchwegung Richtung Isar, eine weitere Kindertagesstätte mit Hort und etwaige Einzelhandelsansiedlungen im Mittelteil vorsehen, wird die Attraktivität des Umgriffs weiter gesteigert und folglich werden noch mehr Menschen die Schäftlarnstraße queren wollen. Außerdem werden die Planungsziele, die die Mobilität der künftigen Nutzer*innen und Bewohner*innen behandeln, im aktuellen Zustand der Schäftlarnstraße nicht erreichbar sein.

Ziel muss es sein, den motorisierten Individualverkehr in der Schäftlarnstraße deutlich zu reduzieren und damit auch die auf den Wohnungsbestand und den geplanten Wohnungsneubau einwirkenden Immissionen zu minimieren.

ÖPNV-Buslinie

Trotz der nahen U-Bahn-Station wäre eine Buslinie entlang der Schäftlarnstraße Richtung Sendling, die auch die Isarphilharmonie im Norden anschließen könnte, wünschenswert. Ein Halt möglichst nah am Haupteingang der erneuerten Kliniken könnte den motorisierten Individualverkehr minimieren und Patient*innen eine bequeme Anreise ermöglichen.“

Stellungnahme:

Mobilitätskonzept

Entsprechend der oben aufgeführten und vom Stadtrat beschlossenen Nachhaltigkeitsziele wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Basis eines Verkehrsgutachtens ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten sein. Die in den Konzeptbeschreibungen der Eigentümer*innen aufgeführten Bausteine bilden hierfür eine gute Grundlage.

Tiefgaragen/Parkplätze

Weitere Erkenntnisse zur hydrogeologischen Situation sind im Rahmen einer vertieften Untersuchung beizubringen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln. Entsprechend den aus dem Gutachten gewonnen Erkenntnissen ist die Planung zu vertiefen oder anzupassen.

Durchwegung

Die positive Bewertung künftiger Querungsmöglichkeiten für Passanten unter Berücksichtigung des Baumerhalts wird zu Kenntnis genommen.

Schäftlarnstraße

Der Bebauungsplan kann nur innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereichs Festsetzungen treffen. Ein Ausbau der gesamten Länge der Schäftlarnstraße ist aufgrund des begrenzten Geltungsbereichs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Innerhalb des Umgriffs vorhandene Bedarfe und Umsetzungsmöglichkeiten werden geprüft. Festsetzungen und Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sind nur im Rahmen des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplanes möglich.

Entsprechend den beim Mobilitätsreferat vorliegenden Datengrundlagen kann im betroffenen Abschnitt kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet werden, welche auf eine mangelnde Verkehrssicherheit oder ein erhöhtes Unfallaufkommen im Straßenverkehr zurückzuführen wäre. Unabhängig von den Aspekten der Verkehrssicherheit wurde die Schäftlarnstraße zwischen Thalkirchner Platz und Brudermühlstraße in das sogenannte Maßnahmenbündel 5 der Radentscheidungsmaßnahmen aufgenommen.

Angesichts des zur Verfügung stehenden öffentlichen Raumes kann auf Grund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse eine Verbesserung für den Radverkehr und damit ein Lückenschluss nur zu Lasten des ruhenden Verkehrs erfolgen, das heißt, das Parken auf beiden Seiten der Schäftlarnstraße würde im südlichen Teil in weiten Teilen entfallen müssen. Weitere Prüfungen erfolgen unter anderem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

ÖPNV-Buslinie

Streckenführungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können damit im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung finden. Der Wunsch nach einer Buslinie wurde an das Mobilitätsreferat weiter geleitet.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Umwelt

Im Gesamtumgriff ist aufgrund der ökologisch sensiblen Situierung in den Isarauen, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und des nur 75 m entfernten FFH-Gebiets, eine positive Baumbilanz unabdingbar. Das bedeutet, dass nach Baufertigstellung mehr Bäume auf den beteiligten Grundstücken stehen müssen als im jetzigen Bestand. Die über das nahezu gesamte Geviert reichenden Biotopkartierungen fordern den Erhalt der Großbäume auf den betroffenen Grundstücken, die auch nicht durch die neuen Wegebeziehungen oder Nebenanlagen gefährdet werden dürfen. Für die nach erfolgter Artenschutzprüfung gefundenen Tierarten sind im weiteren Verfahren vollumfängliche Schutzmaßnahmen zu erstellen.

Zudem sind sowohl die Fassaden, als auch die Dachflächen, so gut wie nur irgendwie möglich mit Fassaden- und Dachbegrünung zu versehen, um den zukünftigen Herausforderungen der Klimaerhitzung gewachsen zu sein. An Stellen, an denen dies architektonisch nicht möglich erscheint, muss die Gewinnung regenerativer Energien im Vordergrund stehen.

Die Nutzung nachwachsender Rohstoffe und Recyclingbetons sind bei der Herstellung der Gebäude planungsrechtlich abzusichern.“

Stellungnahme:

Es ist abzusehen, dass für die Bebauung eine gewisse Anzahl von Bäumen gefällt werden muss. Die Planung wird im weiteren Verfahren detaillierter werden. In diesem Zuge kann durch verschiedene Maßnahmen der Verlust von Bäumen und der Eingriff in Boden (z. B. durch Versiegelung) etc. zumindest in gewissen Teilen minimiert und durch Ersatzpflanzungen teilweise kompensiert werden.

Ob eine zahlengleiche Baumbilanz möglich sein wird, wird im weiteren Verfahren geprüft. Durch den zum Teil dichten Stand der Bestandsbäume und der hohen Anzahl von Bäumen erscheint eine Annäherung an eine zahlengleiche Bilanz gegebenenfalls schwer zu erreichen zu sein. Notwendige Maßnahmen zum Artenschutz werden dann in der weiteren

Planung berücksichtigt.

Dach- und Fassadenbegrünung sollen als wichtige Klimaanpassungsmaßnahmen soweit möglich und in Kombination bzw. Abstimmung mit Solarnutzung gesichert werden. Die Notwendigkeit sowie die konkrete Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Festsetzungsmöglichkeit zur Nutzung bestimmter Baustoffe lässt sich aus dem Baugesetzbuch nicht ableiten. Eine Auseinandersetzung mit dem Themenkomplex klimafreundlicher oder nachwachsender Rohstoffe kann im Rahmen der Erarbeitung des Energiekonzeptes erfolgen. Die Umsetzungsmöglichkeiten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Nutzungen

Mit der Erweiterung der Wohnbebauung sind Nutzungskonflikte durch Freizeitnutzungen und Erholungssuchende zu befürchten. Die Planungen gehen darauf nicht ein. Schutzkonflikte mit bestehenden Vereinsnutzungen an der Isar müssen von vornherein ausgeschlossen werden. Die ansässigen Vereine genießen Bestandsschutz.“

Stellungnahme:

Von der bestehenden Vereinsnutzung östlich des Planungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand Lärmbelastungen zu erwarten. Diese werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet und im weiteren Bebauungsplanverfahren behandelt. Der Bebauungsplan kann nur innerhalb seines Geltungsbereichs einen Regelungscharakter entfalten.

Freizeitnutzungen auf dem Planungsgebiet werden im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Denkmalschutz

Den Belangen des Denkmalschutzes ist natürlich Rechnung zu tragen. Im Zweifelsfall ist aber die ökologische Unversehrtheit des Planungsumgriffs höherwertiger. Der Denkmalschutz darf also keinesfalls zu einer höheren Versiegelung des Planungsumgriffs beitragen.“

Stellungnahme:

Dem Denkmalschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung zu tragen. Alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Belange sind untereinander und gegeneinander abzuwägen. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler. Eine Beeinträchtigung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden denkmalgeschützten Bebauung ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Straßenumbenennung

Da die Gebäude in der Planung ihre Adressen an die Schäftlarnstraße verlegen, steht einer Umbenennung der Straße „Am Isarkanal“ in „Dr.-Kurt-Lichtwitz-Str“ nichts mehr im Wege.“

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan kann Regelungsinhalte entsprechend des Baugesetzbuches treffen. Eine Umbenennung einer Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zu folgendem Punkt Stellung:

„Baublauf

Landschafts- und Baumschutz muss während der Bauphase gesichert sein.“

Stellungnahme:

Die Sicherung des Landschafts- und Baumschutzes während der Bauphase erfolgt durch Auflagen in der Baugenehmigung (z. B. durch Auflagen in der Baugenehmigung zum Wurzelschutz oder Aufstellen von Baustellenzäunen) und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bezirksausschuss des unmittelbar benachbarten 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching wurde mit Schreiben vom 08.06.2022 über die Planungsabsichten informiert.

Der Beschlussentwurf ist mit dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Gesundheitsreferat abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und der Bezirksausschuss des 18. Stadtbezirks Untergiesing-Harlaching haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2021, M = 1:2.500 (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet Am Isarkanal (westlich), Tierparkstraße (nördlich), Schäftlarnstraße (östlich) ist unter Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 756 ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2182 aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. 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 Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 18
3. An den Bezirksausschuss 19
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Gesundheitsreferat
9. An das Mobilitätsreferat GB2.13
10. An das Kreisverwaltungsreferat
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
14. An das Sozialreferat
15. An die Stadtwerke München
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V