

Telefon: 0 233-22036  
26058  
21074  
26157  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/33 V  
PLAN-HA I-42

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
und  
Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.03.1994,  
letztmalig aktualisiert mit Beschluss vom 05.10.2011,  
für den  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a  
Boschetsrieder Straße,  
Ratzingerplatz,  
Hofmannstraße (westlich),  
Gmunder Straße (beiderseits),  
Aidenbachstraße (östlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 245 a und 410)  
(Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG)  
übergeleiteter einfacher Bebauungspläne)**

**B) Weiteres Vorgehen**

**- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -**

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

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04366**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Luftbild
3. Flächennutzungsplan
4. Wettbewerbsergebnis 2000
5. Städtebauliches Konzept gemäß Beschluss vom 05.10.2011
6. Neues Städtebauliches Konzept „Rahmenplan 2015“ mit Schulstandorten
7. Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 vom 07.06.2013
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 vom 08.09.2015
9. Ausschnitt Übersichtskarte mit Stadtbezirksgrenzen
10. Stellungnahme des Baureferats vom 06.07.2015
11. Antwortschreiben des Baureferats vom 02.09.2015

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 17.02.2016 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß §§ 2 Nr. 13 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

### **A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a**

#### **1. Anlass der Planung und bisheriger Planungsverlauf**

Anlass und Ziel der Planung ist es, den Ratzingerplatz als Quartierszentrum mit Schulstandort mit weiteren Funktionen wie Dienstleistung, Einkaufen, Kultur, Soziales und auch Wohnen als Lebensraum in Obersendling zu entwickeln.

Nach dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1769 vom 23.03.1994 wurde mit einem Ideenwettbewerb im Jahr 2000 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf für den Bereich des Ratzingerplatzes und der städtischen Grundstücke östlich der Aidenbachstraße sowie nördlich und südlich der Boschetsrieder Straße erarbeitet, der gemäß Beschluss vom 21.02.2001 als Grundlage für das weitere Bebauungsverfahren Nr. 1769a dienen sollte.

Auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses wurde vom 13.01.2003 mit 13.02.2003 das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und vom 24.10.2005 mit 28.11.2005 das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach einer Aktualisierung der Ziele des Zentrenkonzeptes für diesen Bereich und umfangreicher Abstimmung mit dem Bezirksausschuss und der Politik hat am 05.10.2011 der Stadtrat auf Grundlage aktualisierter Eckdaten und Planungsziele beschlossen, den Einzelhandel am Ratzingerplatz in Form eines integrierten Zentrums zu etablieren und die Flächen für den Grundschulstandort südlich der Gmunder Straße in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Dazu wurde vom 19.11.2012 mit 21.12.2012 auf Grundlage der geänderten Planungsziele das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Behördenbeteiligung erneut durchgeführt.

Der Eckdatenbeschluss war für Sommer 2013 vorgesehen. In seiner Stellungnahme zu diesem Beschlussentwurf hatte der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks zusätzlich zur Grundschule auch den Bedarf an weiterführenden Schulen gesehen, der mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.02.2014 (Vorlage Nr. 08-14 / V 13853) auch für ein sechszügiges Gymnasium bestätigt wurde. Somit ist nun im Planungsbereich zusätzlich zur bereits vorgesehenen Grundschule der Standort für ein sechszügiges Gymnasium zu prüfen. Dazu wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit dem Baureferat, dem Referat für Bildung und Sport und dem Kommunalrefe-

rat bis Ende 2014 eine städtebauliche Machbarkeitsstudie durchgeführt. Das Baureferat hat die Ergebnisse in einer Machbarkeitsstudie zum Hochbau verifiziert. Die Studien kamen zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet am Ratzingerplatz neben der Grundschule unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Gymnasium errichtet werden kann. Dies soll nun den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden.

Mit dem vorliegenden Beschluss soll die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1769 vom 23.03.1994 unter Berücksichtigung der vorgenannten Beschlüsse vom 21.02.2001 und 05.10.2011 erfolgen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff und Eigentumsverhältnisse**

#### **Räumliche Lage im Stadtgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln in Obersendling (Gemarkung Thalkirchen). Dieser Stadtteil befindet sich auf Grund des Strukturwandels des dortigen Gewerbebandes und der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in einem tiefgreifenden Umbruch.

#### **Planungsumgriff und Eigentumsanteile**

Im Planungsgebiet liegen die Verkehrsflächen der Boschetsrieder Straße und des Ratzingerplatzes und verschiedene nördlich und südlich angrenzende Grundstücke auf beiden Seiten der Aidenbachstraße.

Der Planungsumgriff umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13,2 ha. Davon stehen ca. 12,5 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke München (SWM) (Park+Ride-(P+R) Anlage Aidenbachstraße, Flurstück Nr. 296/1) und der Stadtparkasse München (Flurstück Nr. 330/4). Während das Grundstück der SWM in deren Eigentum verbleiben und überplant werden soll, ist angestrebt, dass die Flächen der Stadtparkasse innerhalb des Planungsgebietes verlagert werden.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandssituation**

#### **Landschaftsplanerische Grundlagen**

Das Planungsgebiet und die angrenzenden Bereiche sind durch einen Mangel an allgemein zugänglichen, vielfältig nutzbaren Grün- und Freiflächen gekennzeichnet.

Im Planungsgebiet ist zum Teil sehr erhaltenswerter bis erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der auch für das Erscheinungsbild prägend ist und teilweise erhalten bleiben soll.

Größere, unversiegelte Bereiche liegen unmittelbar südlich der Boschetsrieder Straße und östlich der Aidenbachstraße.

Auf den Grundstücken (Flurstücke Nr. 295, 306/1 und 296) südlich der Boschetsrieder Straße und östlich der Aidenbachstraße befindet sich der Biotop Nr. 493, auf dem Ruderalfluren und Gehölze vorhanden sind. Die Flurstücke südlich der

Gmunder Straße werden zum Teil als Lagerfläche genutzt, die Restflächen weisen Ruderalflur, Sträucherbewuchs und offene Flächen auf. Diese wurden als Biotopentwicklungsflächen kartiert, d.h. sie weisen Potenziale zur Ausweisung als Biotop auf. Die Berücksichtigung des Artenschutzes wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **Derzeitige Nutzung**

Der Planungsbereich ist stark geprägt von der Kreuzung der Boschetsrieder Straße mit der Aidenbachstraße und dem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus- und U-Bahnhof Aidenbachstraße) und überwiegend frei von Bebauung. Im zentralen Bereich des Ratzingerplatzes befindet sich ein ehemaliges Tram-Stationshaus (Ratzingerplatz 4), das heute als sogenanntes „Kulturzentrum“ (Musikübungsräume) genutzt wird. Diesem sind zwei unterirdische Musikübungsräume zugeordnet, die über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußgängerunterführung unter dem Ratzingerplatz erreicht werden können.

Auf dem nordöstlich des Kreuzungsbereiches Boschetsrieder Straße / Aidenbachstraße gelegenen Grundstück, im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 245 a, steht ein zweigeschossiger Flachbau, in dem sich heute eine Bankfiliale mit zugehörigen Stellplätzen befindet. Das östlich daran angrenzende städtische Grundstück ist unbebaut.

Das städtische Grundstück südlich der Boschetsrieder Straße und östlich der Aidenbachstraße ist bis zum bestehenden Grünanlagenweg (ehemaliges Industriegeleis) im Süden seit 1963/1964 unbebaut. In diesem Bereich ist neben dem Zugang zum U-Bahnhof Aidenbachstraße eine größere Anzahl an Fahrradabstellplätzen vorhanden.

Auf dem Grundstück östlich der Aidenbachstraße und nördlich der Gmunder Straße befindet sich der Busbahnhof Aidenbachstraße mit der darüber liegenden Park+Ride- Anlage (P+R-Anlage) für ca. 190 Kfz-Stellplätze.

Das gesamte östlich daran angrenzende städtische Grundstück (Flurstück Nr. 296), unter dem sich der U-Bahnhof Aidenbachstraße befindet, ist von verschiedenen städtischen Nutzungen belegt, deren Verlagerung bereits in den vorangegangenen Beschlüssen vom Stadtrat beschlossen wurde und weiterhin zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist. Die Freiflächen werden als städtischer Betriebshof (Hauptstandort der städtischen Straßenreinigung und des Straßenunterhaltbezirks Mitte) genutzt.

In der um das Jahr 1890 als Fertigungshalle für die Thalkirchener Eisenwerke errichteten „Zeppelinhalle“ befinden sich neben den Flächen, die vom Baureferat genutzt werden, fachpraktische Unterrichtsräume der Berufsschule für Maler und Lackierer (Spritzkabine) und Abstellflächen für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes. Im Osten schließt eine dreigeschossige Wohnbebauung bzw. eine zweigeschossige gewerblich genutzte Bebauung an der Hofmannstraße das Planungsgebiet ab.

Derzeit wird ein neuer Standort für den städtischen Betriebshof gesucht. Das Baureferat hat darauf hingewiesen, dass der städtische Betriebshof an der

Gmunder Straße im Bestand solange erhalten bleiben muss, bis ein adäquater Alternativstandort planerisch gesichert und baulich realisiert ist. Für den Umzug der Berufsschule sind umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden. Eine Alternative steht bislang noch nicht zur Verfügung. Zur Verlagerung des Katastrophenschutzes soll die Hälfte der Einheiten Anfang 2016 in den Neubau der Feuerwache 4 „Schwabing“ in der Heßstraße 120 verlegt werden. Der zweite Teil der Katastrophenschutzeinheiten kann frühestens Ende 2021 in den Ersatzneubau der Feuerwache 5 „Ramersdorf“ in der Anzinger Straße 41 ziehen. Die Grundstücke südlich der Gmunder Straße (Flurstücke Nr. 293 und 293/1) sind größtenteils unbebaut; Teilflächen sind als Lager- und Standflächen vom Betriebshof Gmunder Straße 32 genutzt sowie an unterschiedliche Firmen vermietet, eine Freimachung ist aber voraussichtlich kurzfristig möglich.

### **Umgebung**

Im Norden der Boschetsrieder Straße schließt westlich der Aidenbachstraße eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung, östlich der Aidenbachstraße im Norden die Feuerwache 2 mit der Feuerweherschule und im Osten gewerbliche Nutzung an. Südlich der Boschetsrieder Straße liegt östlich des Flurstücks Nr. 295 und westlich der Hofmannstraße eine zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung. Östlich der Hofmannstraße befinden sich ein zweigeschossiger gewerblicher Betrieb, bis zu fünfgeschossige Wohn- bzw. Bürogebäude und eine große, ebenerdige Fläche mit Stellplätzen. Südlich der Gmunder Straße grenzen ein viergeschossiger städtischer Gewerbehof und weitere gewerbliche Flächen mit sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen mit teilweise bis zu acht Geschossen an das Planungsgebiet. Auch westlich der Aidenbachstraße befinden sich südlich der Boschetsrieder Straße bis zu fünfgeschossige, gemischt genutzte Gebäude und überwiegend fünfgeschossige Verwaltungsgebäude.

### **Vorhandene gewerbliche Infrastruktur**

Derzeit befinden sich entlang der Boschetsrieder Straße sowie im Kreuzungsbereich zur Hofmannstraße hauptsächlich kleinflächige, zur Straße hin orientierte Läden mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

Im Gewerbegebiet im Norden der Boschetsrieder Straße, östlich der Aidenbachstraße und entlang der Zielstattstraße, haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Angebote der Nahversorgung sowie ein Baumarkt an nicht integrierten Standorten angesiedelt, die nicht zum Ratzingerplatz hin orientiert sind.

## **2.3. Planerische Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind im Umgriff „Kerngebiete“, eine „Gemischte Baufläche“, eine „Allgemeine Grünfläche“ und südlich der Gmunder Straße ein Gewerbegebiet mit der Überlagerung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Entlang des ehemaligen Industriegleises verläuft in Ost-West-Richtung eine „Örtliche

Grünverbindung“.

Die Boschetsrieder Straße und die Aidenbachstraße sind gemäß ihrer Funktion im Verkehrsentwicklungsplan als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ bzw. „Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient“ dargestellt. Der Ratzingerplatz ist entsprechend den Aussagen des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München (Beschluss zur Fortschreibung vom 22.07.2009) nachrichtlich als Quartierszentrum gekennzeichnet.

### **Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb aus dem Jahr 2000**

Vorgaben zur Stadtgestalt und zu den neuen Stadträumen ergeben sich aus dem Wettbewerb aus dem Jahr 2000 (siehe dazu Ziffer 4.1.).

### **Städtebauliche Machbarkeitsstudie von 2014 zur Berücksichtigung des Bedarfs für ein Gymnasium**

Aufgrund des Beschlusses des Referates für Bildung und Sport vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13853), der fordert, den weiteren Planungen den Bedarf für ein Gymnasium in Obersendling zu Grunde zu legen, wurde im Jahre 2014 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat eine städtebauliche Machbarkeitsstudie beauftragt, um zu prüfen, ob und wie die geplanten Bedarfe für eine Grundschule und ein Gymnasium mit den Planungszielen Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. Wohnen am Ratzingerplatz berücksichtigt werden können. Das Baureferat hatte dazu dargestellt, dass die Flächen des derzeitigen Betriebshofs weiterhin benötigt werden und aus betrieblichen und organisatorischen Gründen eine kurz- bis mittelfristige Freimachung (auch von Teilflächen) nicht möglich ist, insbesondere weil sich derzeit kein alternativer Standort abzeichnet. Da die Inbetriebnahme der Schulen insbesondere wegen der geplanten Wohngebiete nördlich der Siemensallee bis spätestens 2020 hinsichtlich der Grundschule bzw. 2021 hinsichtlich des Gymnasiums erforderlich ist, musste im Zuge der städtebaulichen Machbarkeitsstudie untersucht werden, ob und wie eine Grundschule und ein Gymnasium auf den kurzfristig verfügbaren Flächen untergebracht werden können.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass eine sinnvolle Nutzung der verfügbaren Flächen als Schulgrundstücke, die deutlich kleiner sind als bisherige Schulstandorte und zudem durch erheblichen Verkehrs- und Gewerbelärm belastet werden, grundsätzlich möglich ist. Die Anwendung der Lernhaus-Cluster aus dem Wettbewerb für die vier Grundschulen ist aufgrund der spezifischen Anforderungen an diesem Standort insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht sinnvoll. Es bedarf einer individuellen Planung für diesen Standort.

Eine auf dem Lernhauskonzept basierende individuelle Planung, die den örtlichen Bedingungen angepasst ist, ist voraussichtlich möglich, wenn

- Synergien durch gemeinschaftliche Nutzung, insbesondere der Sportflächen durch Gymnasium und Grundschule ermöglicht werden,
- eine kompakte Bauweise verfolgt wird,
- die Grundschule und die hierfür erforderlichen Sportflächen an der Boschetsrieder

der Straße und das Gymnasium südlich der Gmunder Straße situiert werden,  
 - Freisportflächen teilweise auch auf Dachflächen untergebracht werden,  
 - eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Schulgrundstücken östlich der P+R-Anlage oder soweit konzeptionell sinnvoll und möglich, durch eine Überbauung der P+R-Anlage mit einem Brückenbauwerk vorgesehen wird.  
 Darüber hinaus konnte in der Machbarkeitsstudie aufgezeigt werden, dass auf den später freiwerdenden Flächen des städtischen Betriebshofs rund um die Zeppelinhalle die Realisierung eines Quartierszentrums für Obersendling mit einem öffentlichen Quartiersplatz und Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in reduzierter Form aus planerischer Sicht umzusetzen ist.

### **Rahmenplan Obersendling**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 18.12.2013 zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemens-Areals in Obersendling u.a. auch beauftragt, für einen Teilbereich in Obersendling, der im Wesentlichen dem Gewerbeband Obersendling entspricht, einen Rahmenplan mit strukturellen Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten. Ein Schwerpunkt der Planungsaufgabe liegt auf einem Konzept zur besseren Vernetzung bestehender und geplanter Wohnstandorte bzw. besseren Durchlässigkeit der Gewerbegebiete und zur Aktivierung neuer Freiraumpotenziale für die Erholung. In diesem Zusammenhang soll eine Verbesserung der Durchgrünung des Gebietes zur ökologischen, insbesondere klimatischen Aufwertung untersucht werden.

Der Rahmenplan soll als informelle Planung die weiteren städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungen vorstrukturieren und Planungsempfehlungen für Einzelprojekte formulieren. Wesentliche Aufgabenstellung hierbei ist auch, laufende Einzelplanungen (wie u.a. die Planungen am Ratzingerplatz) zu berücksichtigen bzw. zusammen zu führen und zu verknüpfen. Insofern ist im Zuge der weiteren Planungen zum Ratzingerplatz und zur Rahmenplanung Obersendling (die derzeit vorbereitet wird) ein laufender Abgleich und Austausch geplant.

## **2.4. Rechtliche Ausgangslage**

### **Bestehendes Baurecht im Planungsumgriff**

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des in der Vollversammlung des Stadtrats vom 21.02.2001 zur Weiterentwicklung beschlossenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1769a. Mit Beschluss der Vollversammlung (Eckdaten- und Grundsatzbeschluss) vom 05.10.2011 wurden die städtischen Grundstücke Flurstück Nrn. 293 und 293/1 in den Umgriff aufgenommen.

Im Planungsgebiet befinden sich Teilbereiche der Bebauungspläne Nrn. 245a (rechtsverbindlich seit 20.04.1968) und 410 (rechtsverbindlich seit 22.06.1968), sowie gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete einfache Bebauungspläne (Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien), die eine Beurteilung gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. §§ 34 bzw. 35 BauGB ermöglichen.

### **Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren**

Der Planungsumgriff erfasst auch Flächen der U-Bahnhaltestelle und des Busbahnhofs Aidenbachstraße mit bestehender P+R-Anlage. Beide Anlagen und die zu den U-Bahnanlagen gehörenden Teile unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich den Treppenaufgängen zur Oberfläche sind planfestgestellt (Planfeststellungsbeschluss vom 30.07.1984).

Für die im Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplan verankerte Tram Westtangente werden entsprechend dem vorbereitenden Trassierungsbeschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 V 10105) zur Zeit die weiteren Planungsschritte vorbereitet.

Die Planungen sehen die Endhaltestelle und eine Wendeschleife der Tram Westtangente unterhalb der P+R-Anlage auf dem Flurstück Nr. 296/1 vor.

Zwischenzeitlich wurde die Teilfläche des Flurstückes Nr. 306/1, auf dem innerhalb des Planungsgebiets das Industriestammgleis II verlief, gemäß Bescheid des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 29.03.2006 von den Bahnbetriebszwecken zum 11.04.2006 freigestellt. Die Stadt hat die im Umgriff des Bebauungsplanes liegende Fläche des Industriestammgleises II erworben und einen Grünanlagenweg gebaut.

### **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt im Nordwesten die Siemens-Werksiedlung, die insgesamt als Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen ist. In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich auch die Einzelbaudenkmäler Hofmannstraße 34 und 43, zwei viergeschossige Mietshäuser mit Walmdachbau von etwa 1900. Im Planungsumgriff selbst liegen keine Baudenkmäler.

## **3. Planungsziele**

Die Ziele werden folgendermaßen aktualisiert:  
(s.a. grafische Darstellung in Anlage 6)

- Zeitnahe Entwicklung des Ratzingerplatzes mit einem Standort für eine Grundschule und ein Gymnasium und Freimachung der hierfür nötigen Flächen,
- Stärken und Beleben der öffentlichen Räume, insbesondere durch die Neugestaltung des Ratzingerplatzes,
- Schaffen des „Zeppelinplatzes“ als urbane Freifläche mit Aufenthalts- und Nutzungsqualität und soweit möglich auch für Märkte und öffentliche Veranstaltungen, Sichern und Weiterentwickeln der städtebaulichen Idee einer „Ratzingerplatz-Promenade“,
- Schaffen und Sichern von öffentlichen Grünverbindungen u.a. als Wegenetzungen durch das Plangebiet, sowie von Freiflächen in den Baugebieten zur Verbesserung der Grünausstattung,
- Entwicklung eines Quartierszentrums für Obersendling nördlich der



Gmunder Straße, als zentralen Versorgungsbereich mit attraktiven Einzelhandelsflächen für den Stadtteil um den künftigen „Zeppelinplatz“ als Quartiersmitte,

- Ergänzung des Quartierszentrums mit Wohnungen soweit möglich,
- soweit möglich konzeptionelle Integration der Zeppelinhalle,
- Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für den Bereich nördlich der Boschetsrieder Straße und westlich der Aidenbachstraße, östlich der Aidenbachstraße mit der Feuerwehrschiele und ggf. weiterer Nutzungen zur Belebung und Bereicherung des neuen Stadtquartiers,
- Planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterung und Neugestaltung der P+R-Anlage unter Integration einer baulichen Verbindung der Schulen sowie von Freisportflächen auf dem Dach,
- Neuordnung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung aller bestehenden und geplanten Verkehrsträger, insbesondere der Tram Westtangente,
- Verbessern der Nahmobilität durch kurze Wege zu den ÖPNV-Haltestellen,
- Nachhaltige Entwicklung mit zukunftsfähigen ökologischen und energetischen Zielsetzungen.

#### **4. Nutzungskonzept**

##### **4.1. Stadtgestalt, Stadträume, Freiflächen, Eingrünung**

Hinsichtlich der Stadtgestalt soll gemäß Beschluss vom 05.10.2011 weiterhin am Entwurfsansatz des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 2000 (siehe Anlage 4), insbesondere bezüglich der vorgeschlagenen stadtraumprägenden Gebäudekubaturen festgehalten werden:

Angestrebt wird eine geschlossene Bebauung mit einheitlicher Höhenentwicklung nördlich der Boschetsrieder Straße mit vorgelagerter „Ratzingerplatz-Promenade“, sowohl als Fassung des Stadtraumes als auch als „Rückgrat“ und Schutz für die nördlich anschließenden Siedlungsbereiche.

Südlich der Boschetsrieder Straße und östlich der Aidenbachstraße ist eine Bebauung ähnlicher Höhenentwicklung (ca. 15-20 m) vorgesehen, die mit einem Hochpunkt als Landmarke den Eingang ins Quartier markiert.

Entlang der Gmunder Straße und an der Hofmannstraße ist eine dichte Bebauung vorgesehen, die den Straßenraum durch ihre einheitliche Höhenentwicklung fasst.

Das im Bereich des Zeppelinplatzes in Ost-West-Richtung querende ehemalige Industriegleis wurde bereits als Grünverbindung entwickelt. Es hat für das gesamte Gewerbeband Obersendling als verbindender Freiraum übergeordnete Bedeutung und soll bei der Untersuchung berücksichtigt werden. Der „Zeppelinplatz“ als zentraler, urbaner, belebter und geschützter Quartiersplatz im südlichen Teil des Planungsgebietes mit der Anbindung über die Grünverbindung auf dem ehemaligen Industriegleis bleibt als wesentliches Planungs-

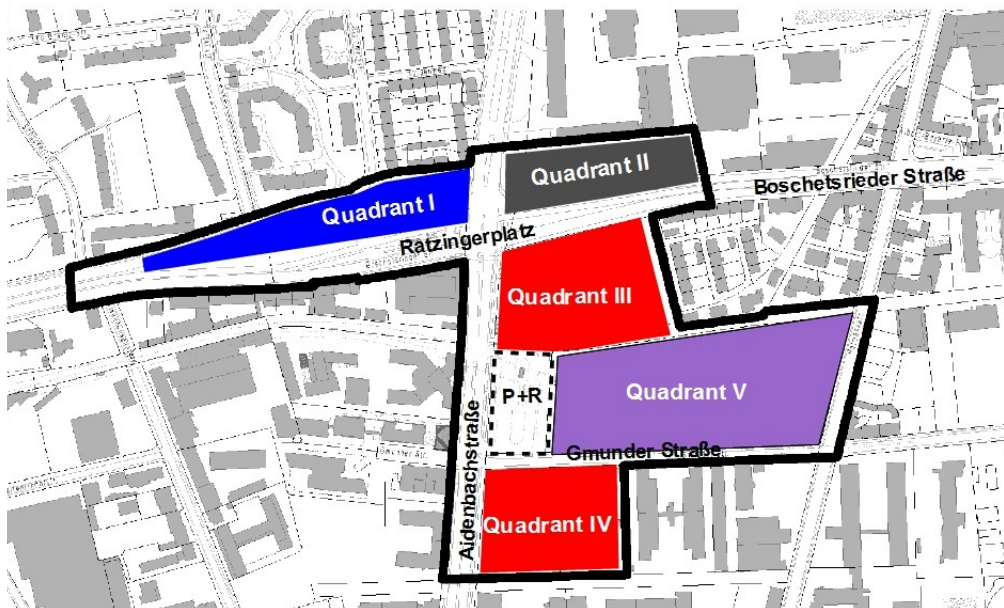
ziel bestehen.

Darüber hinaus soll die Vernetzung und Durchlässigkeit im Gebiet generell gestärkt werden, auch in Nord-Süd-Richtung.

Erhaltenswerter Baumbestand soll in der weiteren Planung berücksichtigt, integriert und erhalten werden. Insbesondere die Bewahrung der sehr erhaltenswerten und Straßenbild prägenden Bäume innerhalb der Verkehrsfläche Boschetsrieder Straße wird geprüft.

Die bestmögliche Durchgrünung der zukünftigen Bauflächen und Freiflächen soll den Naturhaushalt und insbesondere das Klima stärken und die Aufwertung des Ortsbildes sichern.

## 4.2. Überblick über die Teilbereiche



Im Einzelnen ergeben sich für die Teilbereiche des Planungsgebietes folgende Zielsetzungen:

### 4.2.1. Quadrant I: Nördlich der Boschetsrieder Straße / westlich der Aidenbachstraße

Durch die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehene Bündelung der Fahrspuren der Boschetsrieder Straße ergibt sich westlich der Aidenbachstraße ein neues der bestehenden Bebauung vorgelagertes Baufeld. Gemäß dem am 05.10.2011 beschlossenen Strukturkonzept war in diesem Bereich ein Sozialbürgerhaus mit ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen. Eine aktuelle Prüfung des Sozialreferates in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat hierzu ergab jedoch, dass der Standort für ein Sozialbürgerhaus auf den städtischen Flächen am Ratzingerplatz als Ersatz für das bestehende Sozialbürgerhaus an der Plinganserstraße wegen grundsätzlicher immobilienstrategischer Gründe nicht weiter verfolgt werden soll. Aus Sicht des Kommunalreferates soll daher eine neue Nutzung für die Bauflächen gefunden werden. Hierzu sollen im Zuge der weiteren Planung die Rahmenbedingungen geprüft und Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. In Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sollen im Erdgeschoss soweit möglich weiterhin Nutzungen sozialer oder gewerblicher Natur vorgesehen werden. Das ehemalige Tram-Stationshaus (Ratzingerplatz 4), das heute als sogenanntes „Kulturzentrum“ (Musikübungsräume) genutzt wird, kann im Zuge der Bündelung der Straßen nicht erhalten bleiben. Ebenso sind die zwei unterirdischen Musikübungsräume, die über die in Nord-Süd-Richtung ver-

laufende Fußgängerunterführung unter dem Ratzingerplatz erreicht werden können, aufzulassen und zurückzubauen. Ein neuer Standort ist an anderer Stelle im Planungsumgriff vorgesehen.

#### **4.2.2.Quadrant II: Nördlich der Boschetsrieder Straße / östlich der Aidenbachstraße**

Gemäß dem Strukturkonzept vom 05.10.2011 war beabsichtigt, dass in diesem Bereich, der unmittelbar an einen Gewerbebereich bzw. an die Feuerwache 2 angrenzt, zukünftig für Gewerbetreibende und Dienstleistungen aller Art Flächen, beispielsweise in Form eines Büro- und Geschäftshauses, zur Verfügung gestellt werden. Das Kreisverwaltungsreferat hat allerdings zwischenzeitlich weiteren Flächenbedarf für eine Feuerwehr- und Rettungsdienstschule erkannt. Vom Kreisverwaltungsreferat - Branddirektion wurde daher in Zusammenarbeit mit dem Baureferat die Nutzbarkeit der Fläche des Quadranten II für die Zwecke als Feuerwehr- und Rettungsdienstschule anhand einer Machbarkeitsstudie überprüft und nachgewiesen. Durch die nach Umsetzung des Bebauungsplanes mit Bündelung der Fahrspuren der Boschetsrieder Straße zur Verfügung stehende Erweiterungsfläche kann ein langfristiger Verbleib der für die Berufs- und Freiwillige Feuerwehr wichtigen Aus- und Fortbildungseinrichtung gesichert werden. Der Kreisverwaltungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 19.05.2015 ausdrücklich für eine Erweiterung am jetzigen Standort ausgesprochen und Kommunalreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu einer zügigen Schaffung von Baurecht aufgefordert. Es soll dort neben Lehr- und Unterrichtssälen, auch Unterkünfte für Lehrgangsteilnehmer, Sozial-/Umkleide-/Kantinenbereich, Sporträume, Büros für die Ausbilder und natürlich Übungseinrichtungen, v.a. in Form einer Übungshalle mit verschiedenen Simulationsmöglichkeiten geschaffen werden. Konflikte wegen Lärm und Geruchsemissionen, die durch die Nachbarschaft der Feuerwehr bei jeder anderen Nutzung im Quadranten II zu bewältigen wären, werden hierdurch vermieden. Den weiteren Planungen am Ratzingerplatz soll daher die Erweiterung des Feuerwehrstandortes zugrunde gelegt werden. Aufgrund des dringenden Bedarfes soll im Zuge der weiteren Planungen geprüft werden, inwieweit auf Grundlage des bestehenden Baurechts vorab ein erster Bauabschnitt auf dem Gelände errichtet werden kann. Wie auch im Quadranten I soll weiterhin angestrebt werden, dass die Ratzingerplatz-Promenade durch im Erdgeschoss angeordnete Nutzungen belebt wird. Im Zuge der weiteren Planungen soll auch geprüft werden, inwieweit auch Flächen der Feuerwehr im Erdgeschoss untergebracht werden können, die sich (wie z.B. die Mensa) zum öffentlichen Raum weitgehend öffnen lassen oder ein künftiger Standort der bislang auf eigenem Grundstück vorhandenen Stadtparkasse in die Planungen integriert werden kann.

#### **4.2.3.Quadrant III: Grundschulstandort**

Bereits gemäß Beschluss vom 05.10.2011 war nach Einschätzung des Referates für Bildung und Sport ein neuer Grundschulstandort im Bereich Ratzingerplatz für die Schulversorgung in Obersendling dringend erforderlich. Ein entsprechender

Standort war im Bereich südlich der Gmunder Straße (Quadrant IV; Flurstücke Nrn. 293 und 293/1) zu prüfen.

Durch den zwischenzeitlichen zusätzlichen Bedarf für ein Gymnasium hat sich aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie jedoch ergeben, dass - unter Berücksichtigung der bei gemeinsam genutzten Sportflächen erforderlichen Dimensionen - die Grundschule mit den hierfür erforderlichen Sportflächen nur südlich der Boschetsrieder Straße realisiert werden kann, da die Flächen südlich der Gmunder Straße hierfür zu klein sind.

Entsprechend soll nun die Grundschule als individueller, kompakter vier- bis fünfgeschossiger Neubau entsprechend des Lernhauskonzeptes mit den zugehörigen Sportflächen auf dem nördlichen Flurstück Nr. 295 an der Boschetsrieder Straße vorgesehen werden.

Im Zusammenhang mit der Grundschule (oder alternativ mit dem Gymnasium) sollen auch Ersatzräume für die wegfallenden Musikübungsräume im Bereich des ehemaligen Trambahnhäuschens sowie ggf. Räume für die Volkshochschule (VHS) geschaffen werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, d.h. zur städtebaulichen Fassung an der Boschetsrieder Straße und an der Aidenbachstraße und zum Lärmschutz für die südlich bzw. östlich gelegenen Flächen und Gebäudefassaden ist eine geschlossene Bebauung erforderlich, die mit einem Hochpunkt an der Boschetsrieder Straße einen städtebaulichen Akzent erhält. Die sich hierdurch ergebenden Baumassen sind jedoch voraussichtlich nicht vollständig für die Schulnutzung erforderlich. Insofern sollen als ergänzende Nutzungen soziale Infrastruktur (z.B. eine 6- gruppige Kindertageseinrichtung) und Wohnnutzung (voraussichtlich bis zu 50 Wohneinheiten, ggf. auch für besondere Wohnbedarfe) vorgesehen werden.

Ziel ist die gemeinsame Entwicklung und gleichzeitige Realisierung des Schulneubaus mit den städtebaulich ergänzenden und lärmschutztechnisch notwendigen Gebäudeteilen. Entsprechend sind die genannten Nutzungen bei der weiteren Planung und der Umsetzungskonzeption zwingend gemeinsam zu berücksichtigen.

#### **4.2.4.Quadrant IV: Standort für ein Gymnasium südlich der Gmunder Straße**

Nachdem die Grundschule nur südlich der Boschetsrieder Straße errichtet werden kann, hat die städtebauliche Machbarkeitsstudie ergeben, dass das ebenfalls zeitnah erforderliche sechszügige Gymnasium nur auf den kurzfristig verfügbaren Flächen südlich der Gmunder Straße errichtet werden kann. Entsprechend soll nun angestrebt werden, das Gymnasium und - soweit möglich - die ergänzenden erforderlichen (nur vom Gymnasium genutzten) Sportflächen südlich der Gmunder Straße zu errichten. Auch das Gymnasium ist in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes als individuell geplanter, kompakter fünfgeschossiger Bau entsprechend dem Lernhauskonzept vorgesehen; die schutzbedürftigen Klassen-

räume sind zur lärmabgewandten Seite zu situieren.

Im Zuge der weiteren Planungen ist die Verträglichkeit von Schul- und Gewerbenutzung insbesondere hinsichtlich Emissionen und Immissionen sowie der verkehrlichen Erschließung zu sichern.

Es ist entscheidend, dass sowohl zur Anbindung der Schulen an den öffentlichen Nahverkehr als auch zur Nutzung der Rasensportflächen im Quadrant III eine sichere Wegeverbindung der Schulstandorte gewährleistet wird. Nach jetzigem Stand ist dies zumindest über eine ebenerdige fußläufige Verbindung östlich der P+R-Anlage vorzusehen. Diese muss daher zwingend ermöglicht werden. Sollte es sich in der weiteren Planung als konzeptionell sinnvoll und möglich erweisen, wäre auch eine bauliche Verbindung der Schulen als Brückenbauwerk über die P+R-Anlage denkbar.

#### **4.2.5. P+R-Anlage, Tram- und Bushaltestellen**

Wie dargestellt befindet sich auf dem zentral im Planungsgebiet liegenden Grundstück Flurstück Nr. 296/1, das sich im Eigentum der SWM befindet, derzeit über der U-Bahnhaltestelle ebenerdig ein Busbahnhof und darüber eine eingeschossige P+R-Anlage. Im Bereich des Busbahnhofs würde sich entsprechend der Planungen zur Tram Westtangente auch Endhalt und Wendeschleife befinden.

Die bestehende P+R-Anlage (eingeschossige Parkebene über dem Busbahnhof) soll möglichst durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.01.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09121) zum „Gesamtkonzept für P+R-Anlagen sowie B+R-Anlagen in München“ ist eine Erweiterung der bestehenden Anlage mit derzeit ca. 190 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Im benannten Gesamtkonzept wurde als Orientierungsgröße eine nicht bindende Gesamtzahl von 340 Stellplätzen genannt, die durch eine Bedarfsanalyse zu konkretisieren ist. Auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme des MVV vom Oktober 2014 wurde der Bedarf vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf insgesamt 400 Pkw-Stellplätze festgesetzt.

Entsprechend soll die P+R-Anlage im Zuge des Neubaus auf mindestens 340 bzw. soweit möglich 400 Stellplätze erweitert werden. Dazu werden derzeit von der Stadtwerke München GmbH in Abstimmung mit der P+R Park & Ride GmbH und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Überlegungen angestellt, inwieweit eine Erweiterung der P+R-Anlage an der Aidenbachstraße in Abhängigkeit von den Fördermitteln und der Finanzierung, z.B. aus Stellplatzablösemitteln, erfolgen kann und inwieweit ergänzende Nutzungen untergebracht werden können. Im Zuge der weiteren Planung der P+R-Anlage sind voraussichtlich weitere Beschlussfassungen notwendig.

Um eine Verbindung der Schulstandorte nördlich und südlich der P+R-Anlage zu ermöglichen, soll geprüft werden, ob eine Verbindungsbrücke über die Gmunder

Straße und die P+R-Anlage vorgesehen werden könnte, die ggf. auch der Erschließung von Allwettersportplätzen für die Schulen auf dem Dach der P+R-Anlage übernehmen könnte. Inwieweit die Situierung der für den Sportbetrieb beider Schulen notwendigen Freiflächen hier realisierbar ist, ist im Zuge der weiteren Schulplanungen und der Planung der P+R-Anlage zu prüfen.

Auch ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine zeitlich abgestimmte Realisierung eines P+R Neubaus in Zusammenhang mit der Erstellung der Schulen möglich ist. Eine bauliche Verbindung der Schulen und ggf. die Unterbringung von Freisportflächen im Zusammenhang mit der P+R-Anlage kann sich für den Betrieb der Schulen als sinnvoll erweisen, ist jedoch abhängig von einer zeitlich abgestimmten Realisierung. Die Machbarkeitsstudie zum Hochbau des Baureferates hat ergeben, dass – sollte sich dies als nicht realisierbar herausstellen – die Realisierung der Schulen hierdurch nicht in Frage gestellt wird.

Gemäß den Ergebnissen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie könnten sowohl die Anforderungen an eine Erweiterung der P+R-Anlage als auch an eine bauliche Verbindung der Schulen durch einen Neubau der P+R-Anlage mit zwei Parkebenen (ca. 340 Stellplätze) über den Tram- / Bushaltestellen und darüber angeordneten Freisportflächen möglich sein. Die SWM haben einer entsprechenden Planung grundsätzlich zugestimmt.

Unabhängig von den Planungen zur P+R-Anlage haben die Schulplanungen erhebliche Auswirkungen auf die ÖPNV-Infrastruktur rund um den U-Bahnhof Aidenbachstraße und verlangen eine Anpassung der bisherigen SWM-Planungen an die neuen Planungsziele. Der zusätzliche Schülerverkehr erzeugt zukünftig in den Hauptverkehrszeiten so hohe Auslastungen in den Fahrzeugen, dass weitere Fahrten und punktuelle Taktverdichtungen angeboten werden müssen - dies vor dem Hintergrund ohnehin netzweiter, hoher Zunahmen der Fahrgastzahlen gemäß aktueller Fahrgastprognosen der SWM bzw. MVV.

Aus Sicht der SWM wird daher voraussichtlich eine Erweiterung der bisher ebenerdig vorgesehenen Bus- und ggf. Tramhaltestellen (zusätzliche Bushaltestellen und ein zusätzliches Tram-Gleis) nach Osten sowie nach Norden erforderlich. Mit einer Vergrößerung der ebenerdigen Flächen für den ÖPNV in Richtung Osten könnte die Fläche für die P+R-Stellplätze im gleichen Maß vergrößert werden, womit der in der gutachterlichen Stellungnahme des MVV aktuell ermittelte Bedarf von 400 Stellplätzen voraussichtlich untergebracht werden und gleichzeitig die Unterbringung der Sportflächen im dritten Obergeschoss ermöglicht werden könnte.

Die Möglichkeiten einer Erweiterung der ÖPNV-Flächen bzw. der P+R-Anlage werden im weiteren Verfahren geprüft. Bei den weiteren Planungen zum Busbahnhof ist angestrebt, dass die Umsteigeflächen barrierefrei an den geplanten Zeppelinplatz anschließen.

Soweit eine erforderliche Erweiterung der ÖPNV-Flächen vorab einer Verlagerung der östlich angrenzenden, durch den städtischen Betriebshof genutzten Flächen nicht realisiert werden kann, sind zwischenzeitlich mit Inbetriebnahme der Schulen im Jahre 2020 bzw. 2021 gegebenenfalls provisorische Bushaltestellen an geeigneten Stellen einzurichten.

#### 4.2.6. Quadrant V: Neues Integriertes Zentrum

Das bisherige städtebauliche Ziel im Umfeld des Ratzingerplatzes, ein Quartierszentrum zu entwickeln, soll auch weiterhin verfolgt werden und ist besonders vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden Stadtquartiers mit wachsender Bevölkerung von Bedeutung. Gemäß Strukturkonzept vom 05.10.2011 sollten im integrierten Zentrum (Umgriff siehe Rahmenplan 2011, Anlage 5) in mehreren Gebäuden um den künftigen Zeppelinplatz (u.a. auch in der Zeppelinhalle) Kerngebietsflächen mit Läden und Geschäften, Dienstleistungs- und Büroflächen sowie Wohnflächen mit zugehörigen Freiflächen geschaffen werden. Diese Nutzungen sind nunmehr überwiegend im Quadrant V vorgesehen und erst nach Freimachung der Flächen, insbesondere des städtischen Betriebshofes, zu realisieren. Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde planerisch untersucht, ob unter Berücksichtigung der Schulbedarfe ein integriertes Quartierszentrum im räumlichen Zusammenhang zum Ratzingerplatz mit einer wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzung weiterhin umsetzbar erscheint. Aus städtebaulicher Sicht konnte dies nachgewiesen werden. Zur Entwicklung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebots ist eine ergänzende handelswirtschaftliche Beurteilung und gegebenenfalls Optimierung geplant.

##### **Büro-, Dienstleistungs- und Handelsflächen und Wohnnutzung**

Bisher waren (gemäß Beschluss 2011) im integrierten Zentrum um den geplanten Zeppelinplatz (Bereich östlich der Aidenbachstraße, nördlich der Gmunder Straße) ca. 55.000 bis 60.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen. Hiervon waren ca. 25.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen und maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Einzelhandel und einem Nahversorgungsanteil von maximal einem Viertel der Verkaufsfläche vorgesehen. Die Beschränkung stellte sicher, dass sich die Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Quartiers- und Stadtteilzentren, aus der Innenstadt und aus betroffenen Umlandgemeinden in unschädlicher Größenordnung bewegen.

Im Zuge der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde geprüft, inwiefern dies unter Berücksichtigung der Schulbedarfe weiterhin umsetzbar ist. Ergebnis war, dass zusätzlich zu den Nutzungen auf den Quadranten III + IV (v.a. Schulen) im Quadranten V auf den später verfügbaren Flächen weiterhin Geschossflächen von bis zu 40.000 m<sup>2</sup> GF (abhängig von den Flächenbedarfen der P+R-Anlage und der Nutzbarkeit der Zeppelinhalle) möglich sind. Davon sind 16.000 m<sup>2</sup> GF (ohne Zeppelinhalle) bis 23.000 m<sup>2</sup> GF (mit Nutzung der Zeppelinhalle) für den Einzelhandel umsetzbar, wenn diese im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einer künftigen Bebauung nördlich der Gmunder Straße und westlich der Hofmannstraße angeordnet werden, d.h. es könnten maximal 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt werden. Damit sich auch in dieser Lage ein funktionsfähiges und attraktives neues Quartierszentrum in Obersendling etablieren kann, sollen sich die Einzelhandelsflächen zum öffentlichen Raum am Zeppelinplatz und zu den angrenzenden Freibereichen öffnen. Zur Ergänzung des Quartierszentrums sind vorrangig urbane Wohnnutzung (unter Berücksichtigung vorhandener Emissionen) in den



Obergeschossen vorgesehen, überschlägig ist hier je nach Wohnungstypologie eine Geschossfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung umsetzbar. Zur Ergänzung des Nutzungsspektrums sind Büro- und Dienstleistungsflächen möglich.

Ob eine entsprechende Konzeption auch in Hinblick auf den angestrebten Erhalt der Zeppelinhalle tragfähig ist, ist zu prüfen. Angesichts der knappen Freiflächen ist insbesondere zu prüfen, ob ggf. alternativ auch eine Umnutzung der Zeppelinhalle als urbane Nutz- oder Freifläche mit Erholungsangeboten möglich ist. Für die private Freiraumversorgung der Wohnungen sollen auch Dachgärten in die Planung einbezogen werden.

### **Nutzungseinschränkungen durch Unterbauung**

#### **- Überbaubarkeit Bauwerk U-Bahn**

Das unter Teilflächen des Planungsgebietes (Flurstücke Nrn. 296 und 296/1) liegende U-Bahn-Untergeschoss bleibt, ggf. mit Ausnahme eines zusätzlichen U-Bahn-Zuganges vom Zeppelinplatz aus, von den Planungen unberührt.

Grundsätzlich kann ein zusätzlicher Zugang vom geplanten Zeppelinplatz aus (nach Klärung der technischen und finanziellen Voraussetzungen) an den Ostkopf des U-Bahnhofes angeschlossen werden.

Bei einer Bebauung im Bereich des U-Bahnhofes sind bestehende Treppenzu- und -abgänge sowie Zuluft- und Abluftschacht, Lüftungsschacht und Notausstieg im Planungsumgriff bei der Planung zu berücksichtigen.

Bei der Überbauung des U-Bahnhofes und der U-Bahn-Tunnel ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen, dass Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der U-Bahn-Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Unter Umständen sind aufwändige Überbrückungskonstruktionen und Tiefgründungen erforderlich.

#### **- Weitere Anlagen**

Des weiteren befinden sich zwischen U-Bahn-Bauwerk und Hofmannstraße ein Trinkwasser-Brunnen sowie Grundwasser-Messstellen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind; in Abstimmung mit den zuständigen Behörden können gegebenenfalls auch Veränderungen an den Anlagen vorgenommen werden.

## **4.3. Verkehrliche Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet umfasst Teile der Boschetsrieder Straße, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan Teil des Primärnetzes ist und der Aidenbachstraße, die Teil des Sekundärnetzes ist. Die Gmunder Straße und die Hofmannstraße gehören dem nachgeordneten Straßennetz an und übernehmen eine wichtige Sammelfunktion.

Folgende bauliche Maßnahmen sind an den Straßenzügen innerhalb des Pla-

nungsumgriffs vorgesehen:

- Bündelung der Fahrspuren auf den südlichen Teilflächen der Boschetsrieder Straße und Bebauung der freiwerdenden nördlichen Teilfläche,
- Planung und Schaffung einer Promenade entlang der geplanten Bebauung entlang der Nordseite der Boschetsrieder Straße,
- Rückbau der Straßenflächen zwischen der Steinmetz- und Boschetsrieder Straße,
- Anbindung der zwischen der Aidenbach-, Steinmetzstraße und Tulpenweg außerhalb des Planungsumgriffs bestehenden Wohnanlage an die Steinmetz- und Aidenbachstraße (öffentliche Verkehrsfläche),
- Verlängerung der Halskestraße mit Anschluss an die Boschetsrieder Straße zur direkten Anbindung der nördlich der Neubebauung geplanten Tiefgarage von der Boschetsrieder Straße,
- Abbruch der beiden bestehenden Unterführungen unter der Boschetsrieder Straße bzw. Aidenbachstraße;
- stattdessen signalgesteuerte Fußgängerüberwege mit Warteflächen in Straßenmitte der Boschetsrieder Straße,
- Anpassung der Aidenbachstraße, Gmunder Straße, Boschetsrieder Straße und Hofmannstraße an aktuelle Anforderungen,
- Ausbau des Kreuzungsbereichs Gmunder Straße / Aidenbachstraße mit Aufweitung nach Süden für die Ausfahrt einer möglicherweise Tram Westtangente und der Busse.

### **Ruhender Verkehr**

Den Nutzungen zugeordnete Stellplätze sollen in ausreichender Anzahl und so weit möglich in Tiefgaragen unter den Gebäuden vorgesehen werden. Auch Besucherstellplätze im öffentlichen Raum sollen vorgesehen werden. Für das Verhältnis von Besucherstellplätze im öffentlichen Raum zu Wohneinheiten ist ein Schlüssel von 1:6 angestrebt. Stellplätze für den Bring- und Holverkehr sind auf Privatgrund vorzusehen.

### **ÖPNV**

Mit direktem U-Bahn-Anschluss (U-Bahn-Haltestelle Aidenbachstraße der Linie U3) und dem darüber liegenden Busbahnhof ist das Planungsgebiet hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die ÖPNV-Erschließung könnte künftig durch die im Nahverkehrs- und Verkehrsentwicklungsplan enthaltene Tram Westtangente, die vom Romanplatz bis zur Aidenbachstraße vorgesehen ist und die Stadtteile Neuhausen, Nymphenburg, Laim, Hadern, Sendling-Westpark und Obersendling verbinden würde, noch verbessert werden. Für dieses Projekt liegt eine Vorplanung vor, die vorsieht, dass die Tramhaltestelle und -wendeschleife in den dafür neu zu organisierenden Busbahnhof integriert werden. Damit bestehen sehr kurze Umsteigewege zwischen U-Bahn, Bus und ggf. Tram sowie zur darüber liegenden P+R-Anlage.

### **Fuß- und Radwege**

Die bestehenden Radwege sollen im Zuge der Bündelung der Boschetsrieder

Straße verlegt bzw. neu angelegt und südlich der Ratzinger-Promenade als selbstständige Radwege geführt werden.

Mit dem städtischen, zentralen Grünanlagenweg auf dem ehemaligen Industriegleis (Flurstück Nr. 306/1, Herstellung im Jahre 2008) wurde abseits der bestehenden Fuß- und Radwege an der Boschetsrieder Straße und der Aidenbachstraße eine verbesserte Ost-West-Verbindung geschaffen.

Eine Nord-Süd-Verbindung parallel zur Aidenbachstraße über den geplanten Zeppelinplatz ist vorgesehen. Inwieweit in diesem Zuge auch eine Fußgängerquerung östlich der Aidenbachstraße über die Boschetsrieder Straße und die Gmunder Straße möglich ist, soll im Zuge der weiteren Planungen geprüft werden.

Dabei sind insbesondere auch mögliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Gmunder Straße / Aidenbachstraße (z.B. Verkehrsberuhigung, zusätzliche Quermöglichkeiten) zu prüfen, die auch ebenerdig eine sichere Querung der Gmunder Straße für die Schüler / -innen und gleichzeitig den Betrieb des Gewerbehofes bzw. des Betriebshofes gewährleisten.

Besonders die Erschließung des Betriebshofes ist vor dem Hintergrund des gesetzlichen Auftrages der Straßenreinigung (insbesondere Winterdienst) zu betrachten. Dabei muss wie bisher eine redundante Erreichbarkeit aus mindestens zwei Richtungen erhalten bleiben und für die Fahrzeuge geeignet sein.

### **Fahrradstellplätze (Bike + Ride-Stellplätze)**

Im Bereich Ratzingerplatz sind neben den nach Fahrradabstellplatzsatzung erforderlichen (privaten) Fahrradabstellplätzen (u.a. für die Schulen) auch die an ÖPNV-Stationen erforderlichen (öffentlichen) B+R-Stellplätze zu berücksichtigen.

Derzeit sind 324 B+R-Stellplätze vorhanden (108 unter der P+R-Anlage, 18 am U-Bahn-Zugang an der Gmunder Straße und 198 nördlich der P+R-Anlage). Der Umfang der künftig erforderlichen B+R-Stellplätze ist im Zuge des weiteren Planungsverfahrens zu konkretisieren. Es ist aber zu berücksichtigen, dass - auch wenn der künftige Bedarf in etwa in der Größenordnung der vorhandenen Stellplätze liegt - der nicht überdachte Standort nördlich der P+R-Anlage bei der Überplanung des Areals aus städtebaulichen Gründen nicht beibehalten werden soll. Konzepte zur künftigen Verteilung der B+R-Stellplätze sind daher im weiteren zu erarbeiten.

Insbesondere sind künftig weiterhin B+R-Stellplätze im Bereich des ÖPNV-Umsteigebahnhofes erforderlich und möglichst im Neubau der P+R-Anlage zu integrieren. Ein untergeordneter B+R-Standort soll weiterhin auch am U-Bahn-Eingang an der Gmunder Straße angeboten werden.

### **Verkehrsgutachten**

Im Bebauungsplanverfahren sind weitere Verkehrsgutachten erforderlich, um die Erschließung der einzelnen Quadranten (Zu- und Ausfahrten, Anlieferung etc.) unter Berücksichtigung der schrittweisen Realisierung des Planungskonzeptes

und der erforderlichen Anpassungen für den ÖPNV (Flächenbedarf für Bus- und Tramhaltestellen) zu konkretisieren.

#### **4.4. Immissionsschutz**

##### **Lärmschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Boschetsrieder Straße, der Aidenbachstraße, der Hofmannstraße und der Gmunder Straße (Verkehrslärm), sowie des ÖPNV-Umsteigebahnhofs, der bestehenden P+R-Anlage und der angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete (Anlagenlärm).

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung vom November 2004 muss auf Basis der entsprechend dem aktuellen Strukturkonzept vorgesehenen veränderten Nutzungen und noch zu beauftragenden Verkehrsgutachten aktualisiert werden.

##### **Luftschadstoffe**

Im Bestand ist nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte auszugehen. Durch die Bebauung der jetzigen Freiflächen verändern sich die bislang sehr günstigen Luftaustauschbedingungen. Im Zuge der weiteren Planungen ist, ggf. über ein lufthygienisches Gutachten zu prüfen, welche Auswirkungen diese Veränderungen, auch im Zusammenhang mit einer möglichen Verkehrsmehrung, auf die lufthygienischen Bedingungen haben.

##### **Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

Erschütterungsemissionen gehen von der vorhandenen kreuzenden U-Bahnlinie sowie ggf. künftig von der geplanten Tramlinie (Tram Westtangente) aus.

Allein aus dem U-Bahn-Betrieb ergeben sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Überschreitungen von Grenzwerten zu Erschütterung oder sekundärem Luftschall, die Maßnahmen erfordern. Die Gutachten sind gegebenenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Fachreferaten zu aktualisieren. Bei den weiteren Planungen soll dennoch auf die Auswirkungen des U-Bahn-Betriebs hingewiesen werden, damit ggf. bauseits Maßnahmen (Abstand, Körperschallschutzmaßnahmen an Gebäuden) vorgesehen werden.

Im Zuge der Planung zur Tram Westtangente sind in konkreteren Untersuchungen die sich ergebenden Auswirkungen und die hierdurch erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln. Aus vorlaufenden Gutachten geht aber hervor, dass Maßnahmen zum Erschütterungsschutz voraussichtlich nur für das P+R-Gebäude selbst erforderlich werden.

##### **Elektromagnetische Felder**

Durch vorhandene Anlagen sind keine Einschränkungen durch elektromagnetische Emissionen für die Planung gegeben.

Im Zuge der Planung zur Tram Westtangente wird voraussichtlich ein neues Gleichrichterwerk erforderlich. Die weitere Planung dieses Gleichrichterwerkes und ggf. hieraus erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern werden im Zuge des Planfeststellungsverfahrens erfolgen. Im

Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich, sofern diese Anlagen nicht unmittelbar an Orten mit sensibler Nutzung situiert werden.

### **Altlasten**

Für das Planungsgebiet sind zwei Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Die bislang bekannten Bodenverunreinigungen sind vor dem Hintergrund der für die Aufstellung eines Bebauungsplanes maßgeblichen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nach derzeitigem Kenntnisstand in den untersuchten Gebieten technisch bewältigbar und deren Sanierung ist vor dem Hintergrund der überwiegend geringen Auffüllmächtigkeiten als finanziell vertretbar einzustufen. Für die derzeit v.a. durch den Straßenbetriebshof genutzten Flächen nördlich der Gmunder Straße sind weitere Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Zuge der weiteren Planungen erforderlich.

### **Genehmigungsbedürftige Anlagen / Gerüche**

Geruchsbelästigende Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht mehr vorhanden; die Ansiedlung geruchsbelästigender Gewerbebetriebe ist planungsrechtlich nicht mehr zulässig und daher nicht zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes allgemein und insbesondere des Lärmschutzes sind ggf. auch Übergangslösungen zu erarbeiten, die die derzeitigen Nutzungen im Planungsgebiet (insbesondere Betriebshof) berücksichtigen.

## **4.5. Weitere Nachhaltigkeitsaspekte insbesondere Stadtklima**

Ausgehend von den städtischen Bestimmungen zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Bebauungsplanung ist eine ausgewogene Betrachtung von ökologischen, sozialen, kulturellen und ökonomischen Nachhaltigkeitskriterien vorgesehen. Dabei steht nicht die Maximierung einzelner Kriterien (wie z.B. Energieeffizienz) im Vordergrund, sondern der frühzeitige Abgleich etwaiger Zielkonflikte und die Hebung entsprechender Entwurfsqualitäten insgesamt. Die jeweiligen Aspekte werden im Zusammenhang mit den zuvor genannten Planungszielen bzw. dem Nutzungskonzept integriert behandelt.

Die städtebauliche Planung und die bauliche Umsetzung sind energetisch und ökologisch, aufbauend auf den hierzu festgelegten Standards zur Bebauung städtischer Flächen bzw. bei städtischen Gebäuden, umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf die Regelungen des ökologischen Kriterienkatalogs hingewiesen.

Grünverbindungen tragen zu einer guten Durchlüftung des Gebietes bei. Ein hoher Baumanteil erhöht den thermischen Komfort bei Hitzebelastung und schafft eine höhere Aufenthaltsqualität. Eine Durchlüftung v.a. in Nord-Süd-Richtung kann durch die Gebäudestellung unterstützt werden.

## **5. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Inwieweit es sich in Anbetracht der aktuellen Planungsziele um einen SoBoN-Fall handelt, ist im weiteren Verfahren zu klären. Die Übernahme der erforderlichen Planungskosten erfolgt gemäß Beschluss vom 16.12.1998 durch das Kommunalreferat.

### **B) Weiteres Vorgehen**

Die Inbetriebnahme der Grundschule und des Gymnasiums ist bis 2020 bzw. 2021 angestrebt, da diese als Voraussetzung für die geplante Wohnbauentwicklung nördlich der Siemensallee gesehen wird.

Eine ähnliche Zeitschiene strebt auch die Branddirektion für ihre Feuerwehr- und Rettungsdienstschule zumindest für den ersten Bauabschnitt an, um die dringenden Einstellungsbedarfe der kommenden Jahre abdecken zu können.

Um die zeitnahe Entwicklung des Schulstandortes Ratzingerplatz und die Erweiterung der Feuerweherschule zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie zum Schulstandort Ratzingerplatz schnellstmöglich durchzuführen.

Hierzu werden die nächsten Verfahrensschritte zur Flächennutzungsplanänderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1769a zunächst zeitgleich durchgeführt. Damit ist gewährleistet, dass sowohl die Träger öffentlicher Belange, die städtischen Dienststellen sowie die Öffentlichkeit über die Planungen umfangreich informiert sind. Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft werden, inwieweit Verfahrensvereinfachungen entsprechend § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen.

Für das weitere Verfahren ist die Vergabe der erforderlichen Gutachten auf der Grundlage des Eckdatenbeschlusses durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu veranlassen.

Aufbauend auf die dann vorliegenden Gutachten ist bereits parallel zur Bauleitplanung die frühzeitige Schulplanung (unter Einbeziehung ergänzender Nutzungen und der P+R-Anlage) zu erstellen, da es aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen (knappe Flächen, Immissionen, schwierige Erschließung u.a.) erforderlich ist, in Gebäudeplanung und Bauleitplanung die wechselseitigen Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen. Das Referat für Bildung und Sport wird alles hierfür Erforderliche (voraussichtlich Beauftragung Baureferat, Einstellung in Bauprogramme und MIP) veranlassen.

Für die weiteren Planungen der Feuerwehr soll analog verfahren werden.

Soweit zur Realisierung der Schulen (oder auch weiterer dringend benötigter Bedarfe wie der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule) das geltende Baurecht

durch ein Bauleitplanverfahren zu ändern ist, ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, der Entwicklung des Bebauungsplanes mit Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 245a und 410 und zur Aufhebung des vorhandenen Bauliniengefüges ggf. auch auf Teilflächen weiterzuführen.

Voraussetzung für die 2020 (Grundschule) und 2021 (Gymnasium) angestrebte Inbetriebnahme der Schulen – soweit eine komplette Freimachung der Flächen auf dem Betriebshof der Landeshauptstadt München östlich der P+R-Anlage bis dahin nicht möglich ist – ist zumindest eine optimierte Anordnung der dort verbliebenen Nutzungen (Betriebshof, Berufsschule, Katastrophenschutz), um eine ebenerdige fußläufige Verbindung der Schulen und gegebenenfalls eine Erweiterung der ÖPNV-Flächen bzw. des Neubaus der P+R-Anlage zu ermöglichen.

Parallel zur vorlaufenden Gebäudeplanung für Schulen und Feuerwehr ist das städtebauliche Konzept für den gesamten Planungsbereich fortzuentwickeln und ein Umsetzungskonzept für die ergänzenden nicht-schulischen Nutzungen durch die zuständigen Fachdienststellen (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat und Fachreferate) zu erarbeiten. Dieses soll dem Stadtrat erneut vorgelegt werden. Aufgrund der Dringlichkeit soll das Bauleitplanverfahren parallel zur Projektplanung durchgeführt werden.

Es ist darüber hinaus zu prüfen, ob Genehmigungen für diese Bauvorhaben ggf. in Bauabschnitten schon vor Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich sind. Zur Sicherung eines zeitgerechten Planungsfortschrittes soll auf Grund des hohen Koordinierungsbedarfs die bestehende Arbeitsgruppe (AG) Ratzingerplatz in eine referatsübergreifende Projektgruppe übergeleitet werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung zum damaligen Entwurf des Eckdatenbeschlusses von 2013 angehört. Er hat sich daher in der Sitzung vom 04.06.2013 mit der Planung befasst und sich damals umfangreich geäußert (siehe Anlage 7).

Hinsichtlich der Forderungen des Bezirksausschusses 19 zum Beschlussentwurf vom 07.06.2013 insbesondere nach schneller Realisierung der Grundschule und ggf. weiterführender Schulen wird auf den Vortrag der Referentin, der umfassend überarbeiteten Beschlussvorlage und das überarbeitete Nutzungskonzept verwiesen, die diese berücksichtigen.

Der Bezirksausschuss 19 forderte außerdem in Punkt 3 seiner Stellungnahme, seinen Beschluss „Kein Verkauf von städtischen Grundstücken“ für das Planungsgebiet ohne Ausnahmen anzuwenden und Grundstücke nur im Erbbaurecht zu vergeben oder durch die städtischen Gesellschaften selbst zu bebauen. Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender BA-Antrag Nr. 08/14/B 04443 durch Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.05.2013 – Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11639 behandelt.

Dem Antrag, städtische Immobilien künftig nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, wurde

nicht entsprochen. Das Kommunalreferat wurde jedoch beauftragt, in geeigneten Fällen, wenn Marktteilnehmer dies wünschen und ein besonderes Interesse der Stadt besteht, die Immobilien langfristig im Eigentum zu behalten, bzw. dem Stadtrat die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht vorzuschlagen.

Im Zusammenhang mit den weiteren Planungen am Ratzingerplatz wird hierzu vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergänzt, dass für die städtischen Flächen im Planungsumgriff zunächst nur ein Umsetzungskonzept auch für die nichtschulischen Nutzungen entwickelt werden und hierbei vorrangig die Umsetzung anderer städtischer Bedarfe geprüft werden soll. Insofern wird mit vorliegender Beschlussvorlage keine Entscheidung zur Vergabe städtischer Grundstücke getroffen.

Der Bezirksausschuss 19 bat in Punkt 9 seiner Stellungnahme außerdem, den Punkt 4.7. des damaligen Beschlussentwurfs (Ökologisches Konzept im Sinne der Nachhaltigkeit) im Sinne der Beschlusslage des Gremiums weiter folgendermaßen zu konkretisieren: „Im gesamten Planungsumgriff muss energetische Optimierung als ein Grundpfeiler der Planung festgeschrieben werden. Es muss bereits in der Planung untersucht werden, welche Form und welcher Mix der Gewinnung regenerativer Energien im Planungsumgriff am energieeffizientesten ist. Als Maßstab für die energetische Optimierung soll jeweils das in dieser Nutzungsart führende Neubaugebiet herangezogen und möglichst übertroffen werden (Top-Runner-Ansatz). Dies gilt sowohl für die Energiegewinnung als auch für die Energieeinsparung. Es ist rechtlich festzusetzen (Grundstücksverkaufsverträge, Bebauungsplansatzung, ...), dass diese Prinzipien zum Tragen kommen.“

In Hinblick auf die vorliegende Planung am Ratzingerplatz wird hierzu hinsichtlich der ökologischen Ziele auf die festgelegten Standards zur Bebauung städtischer Flächen bzw. bei städtischen Gebäuden verwiesen.

Aufgrund der umfassenden Überarbeitung der Beschlussvorlage wurde zum vorliegenden Beschlussentwurf der o.g. Bezirksausschuss wiederum gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2, 5, 6.1) Bezirksausschuss-Satzung angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 08.09.2015 mit der Planung befasst und mehrheitlich die beiliegende Stellungnahme geäußert (siehe Anlage 8). Hierin hat der Bezirksausschuss 19 die Fortschritte in der Planung des Ratzingerplatzes und seines Umfeldes begrüßt, insbesondere dass nunmehr ein Gymnasium mit eingeplant wird. Zu den weiteren Punkten der Stellungnahme kann seitens der Verwaltung folgendes ergänzend ausgeführt werden:

#### **Stellungnahme:**

Zu Quadrant I:

Das Nutzungskonzept zu Quadrant I wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Dabei werden auch die vom Bezirksausschuss 19 genannten Nutzungen auf ihre Umsetzbarkeit geprüft.

Zu Quadrant III:

Es wird in den weiteren Planungen geprüft, ob und wo ein baulicher Hochpunkt mit



Wohnnutzung städtebaulich sinnvoll und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte) und nachbarlicher Belange (bestehende östliche Wohnbebauung) weiter verfolgt werden kann.

Aufgrund der Zielsetzung für die im Zuge der Neugestaltung der Boschetsrieder Straße wegfallenden Musikübungsräume möglichst frühzeitig einen Ersatzstandort zu sichern, ist die Unterbringung im Zusammenhang mit der P+R-Anlage, insbesondere aufgrund des noch unklaren zeitlichen Realisierungshorizontes, ungeeignet. Zudem können sich durch die Unterbringung in einem städtischen Schulgebäude auch Synergien im Betrieb ergeben. Da es sich nur um eine Größenordnung von ca. 200 m<sup>2</sup> handelt, können die Musikübungsräume auch unproblematisch im Untergeschoss des Gymnasiums mit eigenem Zugang untergebracht werden. Dies soll daher weiterhin so angestrebt werden.

Zu Quadrant V:

Grundsätzlich soll das städtebauliche Konzept für den Quadranten V, wie im Beschluss dargestellt, im Weiteren fortgeschrieben und konkretisiert und anschließend dem Stadtrat erneut vorgelegt werden. Hierbei werden auch die vom Bezirksausschuss genannten Aspekte berücksichtigt.

Die Realisierung der Grundschule (Quadrant III) und des Gymnasiums (Quadrant IV) sind aus zwingenden Bedarfsgründen zügig voranzutreiben. Beide Schulneubauten sind für das Schulbauprogramm 2016 vorgesehen.

Eine schulische Nutzung der Zeppelinhalle im Zusammenhang mit dem Neubau der Grundschule und des Gymnasiums ist nicht möglich.

Zur Forderung im Bezug auf die Grundstücksveräußerung wird auf die Erwiderung zur Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 07.06.2013 im vorliegenden Beschluss verwiesen. Ein entsprechender BA-Antrag Nr. 08/14/B 04443 wurde durch Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.05.2013 – Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 11639 behandelt.

Zu P+R-Anlage, Tram- und Bushaltestelle:

Mit Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrates am 24.01.2007 erlangte das aktuelle Gesamtkonzept für P+R-Anlagen sowie B+R-Anlagen in München Gültigkeit. Ziel der städtischen P+R-Planung ist es, u.a. Verkehre mit dem Ziel Münchner Innenstadt möglichst schon im Umland oder an der Stadtgrenze auf öffentliche Verkehrsmittel zu lenken, dadurch die Spitzenbelastungen auf den Einfallstraßen zu verringern, verkehrsbedingte Immissionen zu mindern und die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel auch in den Außenbereichen zu erhöhen und die Parksituation im Umfeld der S- und U-Bahnhöfe zu ordnen. Auch an den U-Bahn-Haltestellen ist grundsätzlich ein bedarfsgerechtes P+R-Angebot vorzusehen, zum einen zur Deckung des P+R-Bedarfs aus dem näheren Umfeld, zum anderen gibt es Fahrgäste, die direkt in die U-Bahn umsteigen wollen, weil sie mit der U-Bahn ihren Zielort im Stadtgebiet schneller oder ohne Umsteigen erreichen können.

Der Fokus der Stadtentwicklungsplanung liegt auch auf einer Verbesserung der Situation bei den bestehenden Anlagen durch Kapazitätserweiterungen. Entlang der U-Bahnlinie 3 existieren im Münchner Südwesten P+R-Anlagen an der Haltestelle Fürstenried West (Tiefgarage mit 214 und ein Parkplatz mit 50 Kfz-Stellplätzen) und der Haltestelle

Aidenbachstraße (Parkhaus mit 188 Kfz-Stellplätzen). Mit dem Gesamtkonzept für P+R-Anlagen sowie B+R-Anlagen in München hat die Vollversammlung des Stadtrats der baulichen Erweiterung der P+R-Anlage Aidenbachstraße auf Grundlage einer Bedarfsabschätzung bereits zugestimmt. Der Bedarf wurde in Zusammenarbeit mit dem MVV und der P+R GmbH nochmals überprüft und liegt demnach aktuell bei 350-400 Stellplätzen.

Die aus der hohen Auslastung resultierenden Engpässe der P+R-Anlage Fürstenried West sind der Verkehrsplanung seit langer Zeit bekannt. Leider lässt die bauliche und räumliche Situation vor Ort keine Kapazitätserweiterung im Bereich des Parkplatzes bzw. der Tiefgarage zu. Die einzige Möglichkeit, entlang der Linie der U3 mehr P+R-Stellplätze zu errichten, besteht im Zuge der notwendigen Neuerrichtung der P+R-Anlage Aidenbachstraße. Der große Vorteil der Anlage besteht in der sehr guten Verkehrserschließung ausschließlich über das Haupterschließungsnetz, für Pendler und Pendlerinnen von der BAB 95 über die Boschetsrieder Str. und Aidenbachstraße und für Pendler und Pendlerinnen aus Richtung Pullach über die Wolfratshausener Str., Siemensallee und Aidenbachstraße. Zudem kann die geplante neue Anlage nahezu idealtypische, barrierefreie Umsteigebedingungen nicht nur zur U-Bahn, sondern auch zum Bus- und ggf. Tramangebot bieten. Aufgrund dieser Attraktivität ist es unerlässlich, bedarfsgerecht ausreichend P+R-Kapazitäten vorzuhalten.

Um für den Münchner Südwesten ein zukunftsfähiges P+R-Angebot anbieten zu können und Pendlerverkehre auf öffentliche Verkehrsmittel zu lenken, gibt es zur Erweiterung der P+R-Anlage im Zuge des Neubaus in Ermangelung geeigneter anderer Möglichkeiten aus Sicht der Verkehrsplanung absehbar keine Alternative.

Wie im Beschluss dargestellt soll zunächst die Unterbringung der Schulsportflächen in Verbindung mit der Erweiterung der P+R-Anlage geprüft werden. Sollte dies nicht erforderlich oder organisatorisch anderweitig sinnvoller umsetzbar sein, wird zusammen mit der Grundeigentümerin, den Betreibern und zuständigen Fachstellen geprüft, ob und welche Nutzungen städtebaulich und funktionell im Zusammenhang mit der P+R-Anlage vereinbar sind.

Zu „Zeitlicher Rahmen“:

Zur zeitlichen Umsetzung des Planungsgebietes und insbesondere der Schulen wird auf den vorliegenden Beschluss unter B) Weiteres Vorgehen verwiesen.

Zu „Soziale Infrastruktur“:

Zu den Nutzungskonzepten der einzelnen Quadranten wird auf den vorliegenden Beschluss unter Punkt 4. Nutzungskonzept verwiesen.

Eine Nutzung der Schulsporthallen außerhalb der Schulzeiten für den Vereins- und Breitensport ist bei der Stadt grundsätzlich üblich.

Eine Nutzung der Schulfreisportanlagen für Vereins- und Breitensport wird im Hinblick auf die spezifischen rechtlichen und betrieblichen Anforderungen geprüft, kann aber derzeit nicht zugesichert werden.

Das Konzept sieht für die Grundschule eine Zweifach- und für das Gymnasium eine Dreifachsporthalle vor.

Zu Verkehr – Sonstiges:

Die pflichtigen Pkw-Stellplätze für beide Schulen einschließlich der außerschulischen

Nutzungen werden in einer Tiefgarage beim Gymnasium untergebracht. Ausreichend dimensionierte Fahrradstellplätze sind bei beiden Schulen vorgesehen.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit Fuß- und Radwegen wird im gesamten Planungsprozess berücksichtigt. Die Fortführung des Fuß- und Radweges auf dem ehemaligen Industriegleis über das Planungsgebiet hinaus bis zum EON-Gelände ist Teil der Untersuchung zum Rahmenplan Obersendling (siehe Beschluss vom 18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13436) und wird auch dort weiterverfolgt.

Zu den Bike & Ride Stellplätzen wird auf den vorliegenden Beschluss unter Punkt 4.3. Verkehrliche Erschließung, Fahrradstellplätze (Bike + Ride-Stellplätze) verwiesen.

Zu „Ökologische Nachhaltigkeit“:

Zur Ökologischen Nachhaltigkeit wird auf die Erwiderung zur Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 07.06.2013 im vorliegenden Beschluss verwiesen.

Die benannten Aspekte zur Grünplanung werden im weiteren Verfahren geprüft.

Das Kreisverwaltungsreferat sowie die Park & Ride GmbH, das Kulturreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit Stadtwerke München sowie das Referat für Bildung und Sport, das Kommunalreferat, das Sozialreferat, das Referat für Umwelt und Gesundheit haben der Beschlussvorlage zugestimmt.

Das Baureferat hat mit Stellungnahme vom 06.07.2015 (Anlage 10) um erneute Mitzeichnung gebeten. Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wurde für eine erneute Mitzeichnung keine Notwendigkeit gesehen, da wesentliche Punkte übernommen wurden bzw. dort, wo Änderungswünsche nicht übernommen werden konnten, hier auch in einer erneuten Mitzeichnung nicht von einer Zustimmung des Baureferates ausgegangen werden kann, da grundsätzlich unterschiedliche Einschätzungen der Referate bestehen.

Nicht berücksichtigt wurden insbesondere Änderungswünsche, die statt des uneingeschränkten Auftrags, eine sichere ebenerdige, fußläufige Verbindung der Schulen östlich der P+R-Anlage zu ermöglichen, hierfür nur einen Prüfauftrag erbeten haben. Da die fußläufige Verbindung aus Sicht des Referates für Bildung und Sport für den Schulbetrieb zwingend erforderlich ist, kann von dieser Forderung nicht abgewichen werden.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurde der Wunsch, den Prüfauftrag, inwieweit auch eine Flächenoptimierung des Baubetriebshofes zugunsten einer Erweiterung der P+R-Anlage möglich ist, zu streichen. Grund hierfür ist, dass neben der angestrebten Erweiterung der P+R-Anlage selbst seitens der SWM dargestellt wurde, dass eine Erschließung der Schulen mit dem ÖPNV voraussichtlich erhöhte Flächenbedarfe der unter der P+R-Anlage befindlichen bzw. geplanten Verkehrsflächen für Bus- bzw. Trambahnstationen erfordert. Insofern ist aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auch dieser Belang unbedingt im weiteren Verfahren zu prüfen.

Auch wurde dem Wunsch, einen eigenen Antragspunkt für den Rückbau der Fußgängerunterführungen in der Boschetsrieder Straße und Aidenbachstraße zu ergänzen, nicht

entsprochen. Grund hierfür ist, dass die Vorlage auf wichtige und aktuell dringend erforderliche Grundsatzentscheidungen beschränkt bleiben soll.

Das Baureferat wurde hierüber mit Schreiben vom 13.08.2015 informiert und hat mit Schreiben vom 02.09.2015 Stellung genommen (siehe Anlage 11).

Zum einen hat das Baureferat darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die gewünschte Wegeverbindung zwischen den Schulstandorten rechtzeitig zur Inbetriebnahme der Schulen zwar als möglich gesehen wird, aber nicht garantiert werden kann. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird dies zur Kenntnis genommen. Für eine Anpassung des Antrags der Referentin, wonach gebeten wird eine fußläufige Verbindung zu ermöglichen, wird kein Anlass gesehen.

Zum anderen besteht das Baureferat weiterhin auf einem gesonderten Antragspunkt zum Rückbau der Fußgängerunterführung. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird der Rückbau der Unterführung, zu dem Abstimmungsgespräche stattfanden, nicht in Frage gestellt. Entsprechend dem üblichen Vorgehen wird mit Grundsatzbeschluss der Rückbau der Fußgängerunterführung als planerisches Ziel benannt und dessen Umsetzung im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert und vorbereitet. Aktuell wird für eine Anpassung des Antrags der Referentin daher kein Anlass gesehen.

Der Bezirksausschuss 19 hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist je 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. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bauleitplanverfahren auf Basis dieses Eckdatenbeschlusses fortzuführen, für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.06.2015, M=1 : 5000, schwarz umrandete Gebiet Boschetsrieder Straße, Ratzingerplatz, Hofmannstraße (westlich), Gmunder Straße (beiderseits), Aidenbachstraße (östlich) den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Aufstellungsbeschluss Nr. 1769 vom 23.03.1994, fortgeschrieben mit Beschlüssen vom 21.02.2001 und 05.10.2011, entsprechend dem Vortrag der Referentin, Ziffer 3, zu aktualisieren. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 245a und 410 sind teilweise zu ändern. Die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten einfachen Bebauungspläne sind aufzuheben. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, auf Grundlage der genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen die notwendigen Gutachten und Planungen zu finanzieren.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Planung der Feuerwehr- und Rettungsdienstschule parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanes zu beauftragen, um so eine optimale Abstimmung zwischen städtebaulichem Anspruch und funktionalen Erfordernissen zu erzielen.
5. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, die Planung einer fünfzügigen Grundschule am Ratzingerplatz und eines sechszügigen Gymnasiums an der Gmunder Straße, basierend auf den Ergebnissen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, auf der Grundlage der genehmigten Standardraumbeschlüsse einschließlich Genehmigungsplanung zu veranlassen und diese bereits parallel zur Bauleitplanung erstellen zu lassen.
6. Das Kommunalreferat bleibt gebeten, einen dauerhaften Ersatzstandort für die derzeit noch auf Grundstück Flurstück Nr. 296 befindlichen städtischen Nutzungen zur Verfügung zu stellen.
7. Das Baureferat bleibt gebeten, die Flächen des Betriebshofs in der Gmunder Straße nach einer Verlagerung an einen geeigneten Ersatzstandort zu räumen.
8. Das Kommunalreferat und die Nutzerreferate werden gebeten, die auf Grundstück Flurstück Nr. 296 nach einer Teilverlagerung des Katastrophenschutzes verbliebenen Nutzungen (Betriebshof, Berufsschule, Katastrophenschutz) umzuorganisieren und zu optimieren, um die Anordnung einer ebenerdigen fußläufigen Verbindung der Schulen östlich der P+R Anlage und ggf. eine Erweiterung der ÖPNV-Flächen bzw. einen erweiterten Neubau der P+R-Anlage zu ermöglichen.

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die verkehrlichen Grundlagen (u. a. Verkehrsgutachten) zu aktualisieren und dem Baureferat die Ergebnisse vorzulegen.
10. Das Baureferat wird gebeten, auf deren Basis die Vorplanung der im Umgriff liegenden Straßen unter Berücksichtigung der formulierten Planungsziele und der dafür notwendigen Maßnahmen als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren zu aktualisieren und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hierfür zur Verfügung zu stellen.
11. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, parallel zur vorlaufenden Gebäudeplanung für Schulen und Feuerwehr das städtebauliche Konzept für den gesamten Planungsbereich fortzuentwickeln und ein Umsetzungskonzept für die ergänzenden nicht-schulischen Nutzungen durch die zuständigen Fachdienststellen (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat und Fachreferate) zu erarbeiten. Dieses soll dem Stadtrat erneut vorgelegt werden.
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB angewendet wird und ggf. entsprechend zu verfahren.
13. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
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 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An das Kulturreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An die Stadtwerke München MVG
15. An das Kreisverwaltungsreferat - Park & Ride GmbH
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 I/42
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
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/34B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
26. 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