

Telefon: 0 233-24628  
22267  
21074  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1807**

**A) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbes  
für den Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses  
für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1807 vom 19.03.1997  
Tegernseer Landstraße (östlich),  
Warthofstraße (westlich),  
Stadelheimer Straße (nördlich)**

**- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -**

**B) Überdeckung des McGraw-Grabens  
Antrag Nr. 14-20 / A 03770 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor  
vom 30.01.2018**

Stadtbezirk 17 - Obergiesing-Fasangarten

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11691**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Flächennutzungsplan
3. Luftbild (ohne Maßstab)
4. Übersicht Gebäudebestand (ohne Maßstab)
5. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.06.2018 (VB)**

Öffentliche Sitzung

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

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß §§ 2 Nr. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

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

Seit 19.03.1997 besteht der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1807. Damit hat der Stadtrat im Rahmen der Überlegungen zur zivilen Nachnutzung der bis Ende 1992 von US-Streitkräften genutzten Flächen

die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für den gesamten Bereich der ehemaligen McGraw-Kaserne westlich und östlich der Tegernseer Landstraße beschlossen. Im gleichen Jahr wurde der Wettbewerb vom Freistaat Bayern durchgeführt - das Preisgericht kam allerdings aufgrund verschiedener ungeklärter Punkte nicht zu einer abschließenden Empfehlung für die Weiterbearbeitung auf Grundlage des 1. Preises. Nach Überprüfung der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten ergab sich schließlich, dass eine vertiefende Überarbeitung erforderlich ist. Dies betraf insbesondere die zunächst für möglich erachtete, aber später nicht mehr vorgesehene Überdeckung des McGraw-Grabens und die sich daraus ergebenden Konsequenzen. Die wichtigste Voraussetzung für kommende Planungsschritte war jedoch die Entscheidung des Freistaats über die langfristige Nutzung seiner Flächen.

Das Wettbewerbsergebnis wurde in den folgenden Jahren nicht weiterverfolgt. Zwischenzeitlich wurde durch den Freistaat geklärt, dass die Flächen westlich der Tegernseer Landstraße auch langfristig für Einrichtungen der Polizei und andere Verwaltungseinrichtungen (z. B. Staatliche Bauverwaltung) sowie Staatsbedienstetenwohnungen genutzt und diese Flächen im Rahmen des bestehenden Baurechts entwickelt werden sollen. Insofern stand für städtebauliche Planungen nur noch der Teilbereich östlich der Tegernseer Landstraße zur Verfügung. Nachdem die dort gelegene Halle 19 im Jahr 2012 als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München aufgenommen wurde, hat der Freistaat Anfang 2017 mitgeteilt, dass er nunmehr beabsichtigt, die denkmalgeschützte Halle 19 zu sanieren und auf Dauer für die Polizeinutzung zu erhalten.

Auf den südlich der Halle gelegenen Flächen, dem aktuellen Planungsgebiet, sollen nach Vorstellung des Freistaats Wohnbauflächen in Verbindung mit Einzelhandel, Wohnheimnutzung und den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden. Dies entspricht in diesem Bereich weitgehend den Zielsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1807. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstützt dies und hat zusammen mit dem Freistaat die Eckdaten für ein künftiges Nutzungskonzept entwickelt. Die weitere Projektentwicklung wurde vom Freistaat Bayern an die Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH (Stadibau GmbH) übergeben. Diese beabsichtigt, noch im Jahr 2018 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durchzuführen.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das ca. 2,8 ha große Planungsgebiet befindet sich ca. 3,5 km südlich des Stadtzentrums im 17. Stadtbezirk (Obergiesing-Fasangarten) nahe der Grenze zum 18. Stadtbezirk (Untergiesing-Harlaching). Es liegt östlich der Tegernseer Landstraße (Mc-Graw-Graben), grenzt im Süden an die Stadelheimer Straße und nach Osten an die Warthofstraße. Als Teil des ehemals militärisch genutzten Geländes ist die Fläche vollständig im Eigentum des Freistaats Bayern.

## 2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandssituation

### Derzeitige Nutzung

Das staatliche Flurstück Nr. 16165 Sektion 8 entspricht der Gesamtfläche zwischen Stadelheimer- und St.Quirin-Straße und wird nur teilweise vom Planungsgebiet abgedeckt. Es ist derzeit wie folgt bebaut bzw. genutzt:

#### Wohngebäude:

Entlang des McGraw-Grabens befinden sich drei an die Stadibau GmbH überlassene Wohngebäude mit insgesamt 134 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Diese Gebäude sind oberhalb des McGraw-Grabens von der Tegernseer Landstraße sowie östlich hinter den Gebäuden von einer internen Erschließungsstraße erschlossen. Den Wohngebäuden zugehörig befindet sich auf Höhe der Hausnummer 225 ein Außenspielplatz.

#### Halle 19:

Nördlich des aktuellen Planungsgebietes befindet sich die sogenannte „Halle 19“, die von mehreren Dienststellen der Polizei genutzt wird.

#### Sonstige Bauten:

Bis auf die bestehenden Wohngebäude werden alle sonstigen südlich der Halle 19 gelegenen Gebäude abgebrochen. Das Gebäude Tegernseer Landstr. 245 an der Kreuzung Stadelheimer Straße wird derzeit noch durch die Justizvollzugsanstalt (JVA)-Stadelheim als Bettenplätzehaus genutzt. Alle anderen Gebäude sind leerstehend und bereits von sämtlichen Versorgungsmedien getrennt.

Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich derzeit eine Asyl-Erstaufnahmeeinrichtung (AE-Dependance) der Regierung von Oberbayern. Diese besteht aus einer zweigeschossigen Containeranlage samt Außenfläche. Derzeit laufen erste Abstimmungen zur Auflösung der Einrichtung. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde ein zeitgerechter Rückbau der AE-Dependance zugesichert.

### Naturhaushalt und Vegetation

Das Planungsgebiet ist bis auf wenige Flächen nahezu vollständig über- bzw. unterbaut oder versiegelt.

Die Freiflächen dienen in weiten Teilen als oberirdische Stellplatzanlage der umgebenden Nutzungen bzw. als Bewegungsfläche der nördlich angrenzenden Fahrzeughalle. Dementsprechend ist die Ausstattung mit Vegetationsstrukturen oder -elementen sehr gering. Die wenigen Bäume (zur Überstellung der Stellplätze) und Sträucher stellen eine nur sehr geringe Durchgrünung dar. Größere, zusammenhängende Grün- und Freiflächen sind ebenfalls nicht vorhanden. Lediglich entlang der Stadelheimer Straße stehen wenige große Laubbäume und Koniferen. Entlang der Warthofstraße befindet sich beidseitig eine das Straßenbild prägende Baumreihe aus großen Ahornen.

Das Planungsgebiet hat aktuell aufgrund der derzeit vorhandenen massiven Versiegelung, Überbauung sowie der nur im geringen Maß vorhandenen Ausstattung

mit Vegetationsstrukturen eine weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Situation. Die unmittelbar angrenzende Tegernseer Landstraße führt zu einer hohen verkehrsbedingten Luftbelastung im Planungsgebiet.

### **Stadtlandschaft und Ortsbild**

Die nahe am südlichen Stadtrand gelegene Fläche der ehemaligen Mc-Graw-Kaserne liegt inmitten überwiegender Wohnnutzung. Das Gelände wird von Hauptverkehrsstraßen tangiert.

Das aktuelle Planungsgebiet liegt als Teilfläche im Südosten der ehemaligen Kasernenfläche. Im Westen - jenseits der Tegernseer Landstraße - ist die Umgebung von den z. T. sehr dominanten Gebäuden der ehemaligen Kaserne geprägt (z. B. ehem. Reichszeugmeisterei heute Polizeipräsidium). In nördlicher Nachbarschaft befindet sich eine groß dimensionierte Fahrzeughalle (Halle 19). Im Osten erstreckt sich entlang der südlichen Warthofstraße überwiegend Einfamilienhausbebauung. Südlich der Stadelheimer Straße befindet sich die mehrgeschossige Einrichtung der Justizvollzugsanstalt für Frauen. Die Gebäudehöhen der Umgebung variieren zwischen zwei bis zu fünf Geschossen.

### **Grün- und Freiflächen**

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen haben zur Zeit keine Bedeutung für die Grünversorgung und Naherholung, da sie einerseits als Privatgrundstück und aufgrund der derzeitigen Nutzung für eine Asyl-Erstaufnahmeeinrichtung nicht frei betretbar sind.

Relevante nutzbare Grün- und Freiflächen, die der Versorgung der Anwohnerschaft der Wohnbebauung als Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsflächen dienen könnten, sind nicht vorhanden. Die ausreichende Versorgung mit öffentlichen, allgemein zugänglichen Grünflächen im Planungsgebiet und weiteren Umfeld ist deutlich unterschritten.

## **2.3. Planerische Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Als landschaftsplanerische Zielaussage ist eine Allgemeine Grünfläche enthalten sowie eine übergeordnete Grünbeziehung als Verbindung von der Tegernseer Landstraße zu bestehenden Grünflächen im Osten des Planungsgebietes. Der Bereich mit den Bestandsgebäuden direkt an der Tegernseer Landstraße ist zudem als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse“ gekennzeichnet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollte sich nach Durchführung des o. g. Wettbewerbs bzw. im weiteren Verfahren herausstellen, dass aufgrund des gewählten städtebaulichen Konzepts eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erforderlich ist, wird dieses Verfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

### **Grundsatzbeschluss vom 15.07.1992**

Mit dem „Grundsatzbeschluss – künftige Nutzung der McGraw-Kaserne“ hat die Vollversammlung des Stadtrates ein Strukturkonzept für die Nachnutzung und die Verdichtung des Geländes der ehemaligen McGraw-Kaserne beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde außerdem beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten, die FNP-Änderung wurde im Jahr 2006 vollzogen.

### **Stadtratsbeschluss vom 23.04.1996**

Hiermit wurde der Stadtrat informiert, dass sich die Nutzungsvorstellungen des Freistaats Bayern gegenüber dem nach Grundsatzbeschluss vom 15.07.1992 vorgesehenen Konzept geändert haben und er nahm Kenntnis von der Errichtung eines Zentrums für nicht stadtteilgebundene Dienststellen der Polizei im Bereich der ehemaligen McGraw-Kaserne westlich der Tegernseer Landstraße.

### **Aufstellungsbeschluss vom 19.03.1997**

Von der Vollversammlung des Stadtrates wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1807 gefasst. U.a. wurde vom Auslobungstext für den Wettbewerb des Freistaats Bayern zustimmend Kenntnis genommen.

Das aktuelle Planungsgebiet deckt nur eine Teilfläche im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1807 ab. Die Ziele der aktuellen Planung entsprechen für den aktuellen Teilbereich östlich der Tegernseer Landstraße noch immer weitestgehend den Zielen aus dem damaligen Aufstellungsbeschluss. Da eine präzise Abgrenzung gegenüber der nördlich gelegenen Halle 19 und den bestehenden Wohngebäuden erst nach Vorliegen konkreter Planungen möglich ist, wird der genaue Planungsumgriff des künftigen Bebauungsplans später festgelegt.

### **Stadtratsbeschluss vom 18.03.1998**

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates erfolgte die Kenntnisnahme vom Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes. Gleichzeitig wurden verschiedene Prüfungsaufträge zum weiteren Vorgehen beschlossen.

### **Stadtratsbeschluss vom 11.03.2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20/V 01142)**

Mit diesem Sammelbeschluss erfolgte die geschäftsordnungsgemäße Behandlung von verschiedenen Anträgen aus dem Stadtrat und den Bezirksausschüssen zur künftigen Nutzung der McGraw-Kaserne und weiterer Flächen in deren Umfeld aus den Jahren 1990 bis 2014.

Im Zusammenhang mit einem der Prüfungsaufträge aus dem Stadtratsbeschluss 1998 (s.o.) wurde u. a. beschlossen:

- „Die Verwaltung wird 2016, nach einer Entscheidung über die Priorisierung der Tunnelobjekte am Mittleren Ring, einen Workshop unter Beteiligung des BA und des Stadtrats zu einer Deckelung des McGraw-Grabens durchführen.

Hierbei sollen auch die unterschiedlichen Möglichkeiten für eine Nutzung der neu geschaffenen Oberfläche bearbeitet werden.

- Die Überdeckelung des McGraw-Grabens, insbesondere mit dem Ziel Wohnungen auf der Oberfläche errichten zu können, wird erneut geprüft. In Zusammenarbeit mit dem Freistaat soll anschließend ein erneuter städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.“

In Bezug auf das aktuelle Planungsgebiet besteht kein direkter Zusammenhang der bisherigen Planungen mit den oben dargestellten Überlegungen zur Deckelung des McGraw-Grabens, da ohnehin vorgesehen ist, die Gebäude am McGraw-Graben zu erhalten, so dass sich die dortige Situation nicht ändert. Daher soll das Bebauungsplanverfahren unabhängig vom weiteren Vorgehen zum Thema Deckelung weiterverfolgt werden.

Ein Workshop oder weitergehende Untersuchungen einer Überdeckelung des McGraw-Grabens sind bisher nicht erfolgt, da zunächst die Ergebnisse folgender laufender Untersuchungen erforderlich sind:

- „McGraw-Graben-Rampenlösung – Höhenfreie Anbindung von Stadelheimer Straße und Peter-Auzinger-Straße“;
- „Bauliche Realisierbarkeit der Verlängerung des Candidtunnels“

Die Resultate beider Untersuchungen werden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung voraussichtlich im Laufe des 1. Halbjahres 2018 vorliegen, lagen aber bei Beschlusserstellung noch nicht vor.

In der Folge muss dann eine städtebauliche und verkehrsplanerische Einschätzung erfolgen, inwiefern eine Deckelung des McGraw-Grabens sinnvoll ist und weiterverfolgt werden soll. Sofern dies der Fall ist, muss in Absprache mit der Politik das weitere Vorgehen festgelegt werden.

Im Stadtratsbeschluss vom 11.03.2015 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20/V 01142) unter Antragsziffer 3 erfolgte der Auftrag, die Überdeckelung des McGraw-Grabens erneut zu prüfen und anschließend einen erneuten städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Dieser Wettbewerb wird nun vorgezogen, um den vorgesehenen Wohnungsbau zeitnah zu ermöglichen.

### **Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept wurde am 15.12.1999 vom Stadtrat beschlossen und seitdem immer wieder fortgeschrieben. Zu seinen Zielen gehört u. a. die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte und eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsmöglichkeiten für die Münchner Bevölkerung. Die Basis dafür ist ein polyzentrisches, hierarchisch gegliedertes Entwicklungsmodell mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren und den integrierten Streulagen als Ergänzungsstandorte. Im Planungsgebiet selbst ist auf Grund der bisherigen Nutzung bis dato keine Nahversorgung vorhanden. Die nächsten Nahversorgungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet sind das Nahbereichszentrum am Mangfallplatz, welches fußläufig erreichbar ist, und das Nahbereichszentrum an der Schwansee-Strasse, das für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern mit etwas mehr Wegstrecke (ca. 800 m fußläufig) erreichbar ist. Für das Planungsgebiet bestehen im Hinblick auf eine künftige Intensivierung der Wohnnutzung qualitative und quantitative Defizite bei der Nahversorgung.

### **Besonderheiten im Zusammenhang mit der Halle 19**

Die nördlich des Planungsgebietes gelegene denkmalgeschützte Halle 19 wird außerhalb des künftigen Planungsgebietes liegen. Als direkt benachbartes Gebäude haben Nutzung und Erschließung der Halle unmittelbare Auswirkungen auf die südlich vorgesehene Planung.

Die Halle wird seit dem Jahr 2003 von der Polizei als Lager, Abstellfläche für Fahrzeuge und für Betriebswerkstätten und Büros genutzt. Nach Entscheidung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern im Januar 2017 ist beabsichtigt, diese Nutzungen auf Dauer beizubehalten. Hierfür soll aktuell ein bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO durchgeführt werden. In diesem Zuge wird die Halle intern umorganisiert und deren Erschließung und Freiflächen geändert.

Der Freistaat Bayern beabsichtigt, die östlich der Halle gelegene Fläche (Verlängerung Warthofstraße), die bislang vom Baureferat für die Lagerung von Schnee aus der Fußgängerzone genutzt wird, von der Landeshauptstadt München als künftiges Vorfeld der Halle zu erwerben. Bisher wurden Flächen südlich der Halle als Vorfeld genutzt. Als wesentliche Voraussetzung muss eine geeignete Ersatzfläche für die Schneelagerung vom Freistaat Bayern im Zuge eines Flächentausches zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Verhandlungen laufen, sind aber noch nicht abgeschlossen. Die Verlagerung des Vorfeldes ist Voraussetzung für eine weitere Planung entsprechend der Vorlage.

## **2.4. Rechtliche Ausgangslage**

### **Planungsrecht**

Das Planungsgebiet (Flurstück Nr. 16165 (Teilfläche), Sektion 8) befindet sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1807. Es wird teilweise von übergeleiteten Baulinien bzw. Baugrenzen umschlossen. Diese sollen durch den Bebau-

ungsplan mit Grünordnung Nr. 1807 verdrängt werden.

### **Denkmalschutz**

Die nördlich des Planungsgebietes vorhandene sogenannte Halle 19 wurde 2012 als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste aufgenommen und wie folgt beschrieben:

*„Ehem. Wagenhalle des sog. Hilfszuges Bayern der Nationalsozialistischen Deutschen Arbeiterpartei (NSDAP), dreiteiliges Hallengebäude als Stahlskelettkonstruktion mit 50 m weit gespannter Mittelhalle, flach geneigtes Satteldach in Pfettenkonstruktion mit Stahlblechdecke und acht quer aufgesetzten Oberlichtern, je zwei zweigeschossige Verwaltungsgebäude an den Kopfseiten und Luftschutzkeller, nach Plänen von Paul Hofer und Karl Johann Fischer, 1937/38, Osthalle nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg teilweise abgetragen.“*

### **Naturschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet selbst sind derzeit keine Vegetationsstrukturen vorhanden, die eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung erkennen lassen.

Auf dem Grundstück befinden sich jedoch einige Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Im Vorfeld zur Errichtung der Container für die Asyl-Erstaufnahmeeinrichtung mussten 2014 sechs geschützte Bäume beseitigt werden, für die seitens der Unteren Naturschutzbehörde angemessener Ersatz beauftragt wurde.

Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Arten liegen derzeit nicht vor. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sind augenscheinlich zum Teil weniger intensiv genutzt und in einem notdürftig gepflegten bis sanierungsbedürftigen Zustand. Deshalb ist es möglich, dass vorhandene, nutzbare Hohlräume von Fledermäusen und gebäude- und höhlenbrütenden Vogelarten genutzt werden. In Anbetracht der insgesamt nur gering vorhandenen natürlichen Lebensraumstrukturen ist mit großer Wahrscheinlichkeit eher nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Nachweisen bei diesen beiden Artengruppen im Umgriff des Planungsgebietes zu rechnen. Gutachten hierzu liegen derzeit noch nicht vor. Lediglich für umliegende Grundstücke liegen Nachweise naturschutzfachlich relevanter Arten (z. B. Wanderfalke, Dohle und Mauersegler in den westlich angrenzenden Gebäuden) vor.

Für die naturschutzrechtliche Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange sind vertiefende Untersuchungen im weiteren Verfahren erforderlich.



## 2.5. Verkehrliche Situation

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet grenzt gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2006 unmittelbar an zwei Hauptverkehrsstraßen des Primärnetzes an:

Im Süden an die Stadelheimer Straße (ca. 31.000 Kfz/24h), welche in diesem Bereich mit sieben Fahrspuren und begrüntem Mittelteiler ausgebaut ist (Knotenpunkt zulauf zur Tegernseer Landstraße), im Westen an den tiefer gelegten McGraw-Graben (4spurig, ca. 70.000 Kfz/24h), der im weiteren Verlauf Richtung Süden in die Bundesautobahn A995 übergeht.

Im Zusammenhang mit dem McGraw-Graben ist auf die aktuell laufenden Untersuchungen zur Errichtung neuer Rampenbauwerke zwischen McGraw-Graben und dem Knotenpunkt Stadelheimer-/Peter-Auzinger-/Tegernseer Landstraße hinzuweisen (vgl. Ziffer 2.3). Verkehrliche Auswirkungen dieses Vorhabens auf das Planungsgebiet werden unter Ziffer 3.5 näher beschrieben.

An der Oberfläche über dem McGraw-Graben verläuft die Tegernseer Landstraße (ca. 3.000 Kfz/24h), welche in diesem Abschnitt eine Sackgasse darstellt und ausschließlich die direkt angrenzenden Gebäude sowie den Parkplatz im südlichen Bereich des St.-Quirin-Platzes erschließt. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Warthofstraße begrenzt, eine Wohnstraße mit ca. 300 Kfz/24h.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Halle 19 begrenzt, hier existiert keine unmittelbar an das Gebiet angrenzende öffentliche Straße.

### ÖPNV

Die Erschließung des Planungsgebiets durch den schienengebundenen Nahverkehr ist durch die U-Bahn-Stationen „St.-Quirin-Platz“ und „Mangfallplatz“ gewährleistet: die 600m-Einzugsbereiche der beiden Stationen decken zusammen das gesamte Planungsgebiet ab. Außerdem gibt es im Umfeld mehrere Buslinien mit Haltestellen am St.-Quirin-Platz, an der Soyerhofstraße, am Mangfallplatz und an der Stadelheimer Straße.

### Fuß- und Radverkehr

Im nahen Umfeld des Planungsgebiets verlaufen gemäß VEP-R folgende Radrouten:

- Am Knotenpunkt Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße/St.-Quirin-Platz treffen mehrere Fahrrad-Haupttrouten mit den wesentlichen Fahrtrichtungen Innenstadt, Ostbahnhof, Ober-/Untergiesing, Sendling aufeinander.
- Am Südrand des Planungsgebiets verläuft über die Stadelheimer Straße eine Nebenroute, welche Harlaching mit Ramersdorf/Perlach verbindet und mehrere Routenanschlüsse nach Süden (Fasangarten, Unterhaching, Neubiberg) herstellt.

Die wichtigsten fußläufigen Wegebeziehungen vom Planungsgebiet verlaufen über die Tegernseer Landstraße zum St.-Quirin-Platz (U-Bahn-Station und Grünanlage), über die Peter-Auzinger-Straße zum Mangfallplatz (U-Bahn-Station und Nahversorgung) sowie über Alz- und Traunsteiner Straße zur Grundschule an der Weißenseestraße.

Fußwege mit Anschluss an das Planungsgebiet existieren nur als straßenbegleitende Gehwege der angrenzenden Straßen. Eigenständige Fußwegverbindungen (z. B. durch Grünzüge) sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets nicht vorhanden.

### **Ruhender Verkehr, Stellplätze**

Innerhalb des Planungsgebietes sind im Bestand keine Tiefgaragen vorhanden, so dass oberirdisch, teils auf Privatflächen, teils im öffentlichen Straßenraum geparkt wird. Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind als Schrägparker entlang der Tegernseer Landstraße (oberhalb McGraw-Graben) angeordnet. Ein Abgleich der Nummernschilder mit der Kfz-Zulassungsstatistik legt nahe, dass die vorhandenen Stellplätze vollständig von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebiets genutzt werden.

## **2.6. Vorbelastung**

### **Verkehrsrgeräusche**

Wie unter Ziffer 2.5 beschrieben, wird das Planungsgebiet im Westen von der Tegernseer Landstraße (McGraw-Graben) und im Süden von der Stadelheimer Straße begrenzt. Die Belastungen durch Verkehrsrgeräusche sind entsprechend der Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen hoch.

### **Gewerbegeräusche:**

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die sogenannte Halle 19, die von mehreren Dienststellen der Polizei insbesondere als Lager für Einsatzmaterial, als Abstellfläche für Fahrzeuge, für Betriebswerkstätten und Büros genutzt wird. Neben dem Regelbetrieb treten erhöhte Lärmbelastungen insbesondere durch den An- und Abtransport von Absperrgittern sowie in den Einsatzlagen der Polizei auf. Nach der Entscheidung, die Halle auch langfristig für Polizeizwecke zu nutzen, soll unter Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Gegebenheiten die Erschließung der Halle geändert werden.

### **Lufthygiene**

Nach dem Luftreinhalteplan der Stadt München sind im betroffenen Bereich die Grenzwerte überschritten. Aus diesem Grund soll im weiteren Verfahren ein Lufthygienisches Gutachten erstellt werden, so dass das Ergebnis in dem vorgesehenen Wettbewerb berücksichtigt werden kann.

### **Altlasten**

Auf dem gesamten Gelände besteht aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung ein Verdacht auf Altlasten. Es laufen derzeit gutachterliche Sondierungen. Die zu erwartenden Ergebnisse lassen derzeit keine Einschränkung für eine künftige Bebauung in diesem Planungsgebiet erkennen. Alle ggf. erforderlichen Sanierungen werden von der Stadibau vor der Neubebauung durchgeführt.

### **3. Planungsziele, Eckdaten und Wettbewerbsvorgaben**

Im Planungsgebiet soll in einer der Lage des Baugebiets angemessenen Dichte entsprechend der Lagegunst Wohnnutzung für Staatsbedienstete sowie an der Stadelheimer Straße Einzelhandel entwickelt werden.

Mit Hilfe vorbereitender Studien wurde ermittelt, dass voraussichtlich eine Geschossfläche von insgesamt ca. 45.000 m<sup>2</sup> als verträglich erachtet werden kann. Im Einzelnen werden folgende Ziele entwickelt/angestrebt:

#### **Städtebauliche Ziele**

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzelhandel und Wohnheim mit einer der Lage angemessenen Dichte;
- Berücksichtigung der benachbarten kleinteiligen Gebietsstruktur;
- Berücksichtigung der Immissionsbelastungen aufgrund der Nähe zu Tegernseer Landstraße und Stadelheimer Straße;
- Höhenentwicklung im Allgemeinen nicht mehr als fünf Geschosse;
- moderate Überhöhung ggf. im Bereich Tegernseer Landstraße / Stadelheimer Straße;
- städtebaulich ablesbarer Eingang zum Einzelhandel im Bereich Tegernseer Landstraße / Stadelheimer Straße;
- Schaffung von Kindertageseinrichtungen auch für den Umgebungsbedarf;
- Schaffung von Quartiersangeboten und Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohnerschaft;
- Realisierung des gemäß der Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderlichen Anteils an gefördertem Wohnungsbau durch den Bau von Staatsbedienstetenwohnungen;
- Berücksichtigung der bestehenden Wohngebäude bei den neu zu planenden Außenanlagen und Tiefgaragen;
- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

### **Freiraumplanerische Ziele**

- Ausbildung eines klaren Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen, vielfältig nutzbaren und gut erreichbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen unter Einbeziehung der Potentiale der Dachflächen vorrangig für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten;
- Verknüpfung der öffentlichen Grünflächen mit den umgebenden Freiräumen vorrangig nach Osten entlang der örtlichen Grünverbindung;
- deutliche Verringerung des Versiegelungsgrades und Verbesserung der Grünausstattung; Aufbau von klimatisch wirksamen Grünstrukturen unter Einbeziehung der Gebäude;
- Erhalt wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestands soweit konzeptionell möglich, insbesondere in der Warthofstraße;
- Berücksichtigung der erforderlichen Freiraumversorgung für die bestehenden Wohngebäude.

### **Verkehrliche Ziele**

Das verträgliche Einbinden des Kfz-Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz soll erreicht werden durch:

- sparsames Erschließen der neuen Baugebiete;
- attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an Ziele von besonderer Bedeutung (z. B. U-Bahn-Stationen);
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Bewegungen zugunsten des öffentlichen Verkehrs sowie Fuß- und Radverkehrs, um das motorisierte Verkehrsaufkommen zu minimieren.

### **3.1. Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung**

Schwerpunkt der Neuentwicklung bildet die Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung um weitere Mietwohnungen für Staatsbedienstete in einem Umfang von ca. 24.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF). Neben ca. 240 - 250 Wohnungen sollen hierbei auch Gemeinschaftseinrichtungen und Angebote für das Quartier wie z. B. ein Bewohnertreff sowie ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwägen in den Erdgeschosszonen berücksichtigt werden.

Ergänzend ist entlang der Stadelheimer Straße Einzelhandel zur Nahversorgung vorgesehen mit einer Geschossfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> (ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In den darüber liegenden Geschossen soll auf ca. 10.000 bis 12.000 m<sup>2</sup> GF ein Wohnheim für ca. 200 - 250 junge Staatsbedienstete entstehen, die sich insbesondere für Kurszwecke bis zu drei Monate lang in München aufhalten.

Des Weiteren sollen 2 - 3 Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 12 bis maximal 16 Gruppen auch für den Umgebungsbedarf im Viertel Berücksichtigung finden. Der Flächenbedarf für zwei Kindertageseinrichtungen mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen und eine 4-gruppige Kinderkrippe beträgt maximal 3.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Der Zielwert für den beabsichtigten Wettbewerb wird für die gesamte Neubebauung mit 45.000 m<sup>2</sup> GF angesetzt. Die vorhandenen Wohngebäude umfassen zusätzlich eine Geschossfläche von 5.830 m<sup>2</sup> (55 Wohneinheiten).

Die Höhenentwicklung sollte im Allgemeinen fünf Geschosse nicht überschreiten. Im Bereich Tegernseer Landstraße / Stadelheimer Straße ist eine moderate Überhöhung denkbar.

Die Nutzung der Dachflächen vorrangig als gemeinschaftlich genutzte Dachgärten zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen soll in die Planungsüberlegungen einbezogen werden.

Im Planungsgebiet wird eine dem Bedarf angemessene Tiefgarage angeordnet, welche auch die heute bestehenden Wohngebäude mit berücksichtigen soll.

Aufgrund der geplanten Wohnungsanzahl von bis zu 250 Wohneinheiten sowie dem vorgesehenen Wohnheim mit bis zu 250 Heimplätzen wird die Realisierung von Unterflurcontainern für sinnvoll erachtet. Angesichts der insgesamt knappen Freiflächen können auf diese Weise oberirdische Aufstellflächen reduziert werden.

### **3.2. Soziale Infrastruktur**

Für den neu zu planenden Wohnungsbau ergibt sich voraussichtlich ein So-BoN-relevanter ursächlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur von zwei Kindergartengruppen, zwei Kinderkrippengruppen sowie einer Hortgruppe und zwei Grundschulklassen.

Aufgrund des großen Defizits im Stadtbezirk Giesing existiert zusätzlich ein sehr hoher Bedarf aus der Umgebung, so dass im Planungsgebiet Kindertageseinrichtungen im Umfang von zwei Einrichtungen mit je 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen vorgesehen sind. Dies entspricht einer Anzahl von insgesamt 12 Gruppen. Die Unterbringung einer zusätzlichen Krippe mit 3 oder 4 Gruppen soll geprüft werden.

Da die Kindertageseinrichtungen einen großen Freiflächenbedarf haben, aber gleichzeitig durch die lagebedingten Belastungen des Planungsgebietes auch ausreichend nutzbare Freiflächen für die Bewohnerschaft des Quartiers zur Verfügung stehen müssen, geht der vorgesehene Umfang an Kindertageseinrichtungen an die äußerste Grenze, mit der noch ausgewogene Verhältnisse in der Freiflächenzuordnung gewährleistet werden können. Die zusätzliche Krippe kann da-

her nur untergebracht werden, wenn die Freiflächen der Kindertageseinrichtungen um das Maß der Freifläche für diese Krippe verringert werden. Um nach Möglichkeit alle gewünschten Einrichtungen unterzubringen, soll u. a. auch die Anordnung der Krippe im Bereich Einzelhandel/Wohnheim sowie eine grundsätzlich möglichst kompakte Anordnung aller Einrichtungen geprüft werden.

Die Grundschulversorgung für den Bereich ehemalige McGraw-Kaserne soll in der Grundschule Weißenseestraße nachgewiesen werden. Am Grundschulstandort Weißenseestraße wurden bereits Pavillons aufgestellt, ein Ausbau der Grundschule ist in Planung.

### **3.3. Nahversorgung**

Im Planungsgebiet ist nördlich der Stadelheimer Straße großflächiger Einzelhandel mit ca. 1200-1500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und kleinflächiger Einzelhandel mit ca. 600 – 800 m<sup>2</sup> VK vorgesehen. Zusammen mit diversen Kleinanbietern und Lebensmittelhandwerkern entspricht dies in der Summe ca. 2.500 m<sup>2</sup> VK. Als Quartiersangebot für die Bewohnerschaft sollen hier auch Gastronomieflächen mit Orientierung zum ruhigen Innenhof entstehen.

Die Einzelhandelsflächen sollen in die Bebauung integriert werden und dazu geeignet sein, den öffentlichen Raum zu beleben. Es sollten keine ebenerdigen Parkplätze geschaffen werden. Im Kreuzungsbereich Stadelheimer Straße / Tegernseer Landstraße soll eine städtebaulich ablesbare Eingangssituation geschaffen werden, die den Ort wiedererkennbar macht und damit Identifikation ermöglicht.

### **3.4. Freiraum**

Es soll ein Quartier entstehen, das durch ein attraktives Wohnumfeld sowie gut nutzbare Freiflächen im Umfeld der Nahversorgung gekennzeichnet ist. Ausreichend große öffentliche Grünflächen und private Freiflächen, die gut erreichbar sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle bieten, sollen vorgesehen werden. Aufgrund der insgesamt knappen Freiflächen sind insbesondere auch die Nutzungsmöglichkeiten der Dachflächen zu prüfen. Der Planung sind die entsprechenden städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung zu Grunde zu legen.

Der Freiraum im Planungsgebiet hat vielfältige Funktionen zu übernehmen und ist daher differenziert auszugestalten.

Insbesondere soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Grünfläche als öffentlich nutzbare Grünfläche im Planungsgebiet in angemessener Größe hergestellt und konzeptionell an die örtliche Grünverbindung in Richtung Osten angebunden werden.

Eine robuste öffentliche Grünfläche, die möglichst zusammenhängend ausgeformt und so angeordnet wird, dass ein ausreichender Anteil für die intensive Erholungsnutzung auch hinsichtlich der Lärmemissionen geeignet und nutzbar ist

und begrünte, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrer und Radfahrerinnen sollen eine hohe Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bieten. Dies ermöglicht die Öffnung und Anbindung des Areals zu den umgebenden Baugebieten sowie deren Versorgung mit öffentlichen Grünflächen.

Die privaten, gemeinschaftlichen Freiflächen müssen im ausreichenden Maß angeboten werden und im Kontext des städtebaulichen Entwurfs den hohen Anforderungen nach Privatheit, Erholung, Spiel und Aufenthalt Rechnung tragen. Das Angebot der ebenerdigen Frei- und Grünflächen soll vorrangig durch gemeinschaftliche, aber auch zugeordnet privat nutzbare Dachgärten verbessert werden.

Die Freiflächen der zu integrierenden Kindertageseinrichtungen sind so zu situieren und zu integrieren, dass die privaten Freiflächen der Wohngebäude nicht übermäßig belastet werden.

Die erforderliche Freiflächenversorgung der bestehenden Wohngebäude ist zu berücksichtigen und in ausreichendem Umfang und vergleichbarer Qualität zur Planung der Neubauten anzubieten.

Insgesamt soll das Plangebiet einen aktiven Beitrag zum Stadtklima leisten. Hierfür ist es erforderlich, dass die Versiegelung gegenüber dem Bestand deutlich reduziert und die Grünausstattung wesentlich verbessert wird. Hierzu zählen auch Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern.

### **3.5. Verkehr und Erschließung**

#### **Verkehr**

Ziel ist, die neuen Baugebiete direkt an das vorhandene Hauptstraßennetz anzubinden um die Warthofstraße mit anliegender Wohnbebauung von zusätzlichem Kfz-Verkehr freizuhalten.

Hinsichtlich der geplanten Erschließung ist zwischen der Erschließung der Wohngebäude und der neuen Kindertageseinrichtungen einerseits und der Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen andererseits zu unterscheiden:

- Wohngebäude und Kindertageseinrichtungen sollen über zwei Einfahrten an die Tegernseer Landstraße (oberhalb des McGraw-Grabens) angebunden werden. Die Einfahrten liegen dabei auf Höhe der südlichen zwei der vier bestehenden Brücken über den McGraw-Graben. Die entstehenden Verkehre werden dann über die Kreuzung Stadelheimer/Peter-Auzinger-/Tegernseer Landstraße in das Hauptverkehrsstraßennetz eingespeist. Gemessen an den an diesem Knotenpunkt bereits vorliegenden Verkehrsaufkommen sind die Neuverkehre des Planungsgebiets vernachlässigbar gering, so dass voraussichtlich keine spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunkts zu erwarten sind. Diese

Erschließung wäre nach Sachstand der laufenden Machbarkeitsstudie auch bei einem Neubau von Rampen zum McGraw-Graben weiterhin funktionsfähig, wobei die südlichere der beiden Gebietsanbindungen dann nur noch als Zufahrt genutzt werden könnte, wohingegen der ausfahrende Verkehr zur Gänze über die nördlichere Anbindung abzuwickeln wäre. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Rampenlösung McGraw werden in Kürze vorliegen und können im Rahmen des Wettbewerbs zugrunde gelegt werden.

- Zur Minimierung von Umfeldbelastungen ist die Erschließung des Einzelhandels (Kundentiefgarage, Anlieferung) direkt von der Stadelheimer Straße mit Einfahrt nach rechts und Ausfahrt nach rechts anzustreben. Aufgrund der sich daraus ergebenden Lage der Ein- und Ausfahrt im Aufstellbereich des Knotenpunkts Stadelheimer/Peter-Auzinger-/Tegerseer Landstraße und der Nähe zur Einmündung zur Warthofstraße bedarf die verkehrssichere Gestaltung dieser Ein-/Ausfahrtsituation besonderer Sorgfalt und ist frühzeitig mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.
- Die Warthofstraße soll als reine Wohnstraße weitestmöglich von der Erschließung des neuen Planungsgebietes ausgenommen werden.

### **Ruhender Verkehr**

Die nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind flächenschonend in Tiefgaragen unterzubringen, damit die Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden. Es sollen ausreichend Besucherstellplätze innerhalb des Planungsgebietes bzw. in den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßenbereichen nachgewiesen werden. Für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtungen sollten oberirdische öffentliche Stellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass für den Fall der Herstellung neuer Rampenbauwerke zum McGraw-Graben die vorhandenen Schrägparker entlang der Tegerseer Landstraße im Bereich des Planungsgebiets, das heißt zwischen den beiden südlichen Brücken über den McGraw-Graben (37 Stellplätze), vollständig entfallen müssten. Die Möglichkeit des Entfalls dieser Stellplätze ist bei der Bemessung der Parkflächen für das Planungsgebiet zu berücksichtigen.

Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in Wohnungsnähe vorzusehen.

Für eine ausreichende Qualität ist Sorge zu tragen: sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein, außerhalb der Gebäude bzw. in Innenhöfen sollen überdachte Fahrradabstellplätze errichtet werden.

Zusätzlich sind oberirdisch, möglichst an den Hauszugängen, eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.



## **Nahmobilität**

Im Sinne einer Förderung der Nahmobilität sollen für den Fuß- und Radverkehr möglichst umwegfreie, verkehrssicher und attraktiv gestaltete Wegeverbindungen in alle relevanten Richtungen geschaffen werden. Dabei ist auch die Lage von Querungsmöglichkeiten über die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu berücksichtigen.

Zur Ermöglichung direkter Wegebeziehungen sollen zur Tegernseer Landstraße sowie zur Warthofstraße je mindestens zwei Anbindungen (1 mal nördlich, 1 mal südlich gelegen) für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.

Des Weiteren soll die Anbindung des Gebiets für den Radverkehr an die Fahrradroute entlang der Stadelheimer Straße unabhängig von der Errichtung von Rampenbauwerken zum McGraw-Graben in allen Fahrrichtungen umwegfrei gewährleistet sein.

Diesbezüglich soll als ergänzende Maßnahme die Radfahrerfurt über die Stadelheimer Straße (östlicher Arm des Knotenpunkts mit Peter-Auzinger- und Tegernseer Landstraße) zur Nutzung in beiden Fahrrichtungen eingerichtet werden, um eine einfache Erreichbarkeit der Fahrradroute in Fahrrichtung Ost einschließlich der Routenanschlüsse Richtung Süden zu gewährleisten.

Im weiteren Verfahren soll darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer Mobilitätsbausteine zur Förderung der Nahmobilität (z. B. Carsharing, E-Ladestationen, Leihräder etc.) geprüft werden.

## **ÖPNV**

Die Bushaltestelle Stadelheimer Straße soll barrierefrei ausgebaut und attraktiver gestaltet werden, z. B. durch eine Vergrößerung der Warteflächen, Wetterschutz und Sitzgelegenheiten.

Da die Flächen im öffentlichen Straßenraum für eine solche Vergrößerung voraussichtlich nicht ausreichen werden, wäre an der Grenze des Planungsgebiets zur Stadelheimer Straße eine Inanspruchnahme von Teilflächen des Planungsgebiets zum Zwecke eines angemessenen Ausbaus der Bushaltestelle gegebenenfalls erforderlich.

### **3.6. Immissionsschutz**

#### **Verkehrsgeräusche**

Obgleich die Verkehrsbelastungen entsprechend der Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen hoch sind, ist nach Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u. a. Bestandsbauten entlang der Tegernseer Landstraße) davon auszugehen, dass die Belastung durch Verkehrsgeräusche mit städtebaulichen und sonstigen Maßnahmen in verträglichem Rahmen für die künftige Wohnbebauung gehalten werden kann. Die erforderlichen Lärmgutachten sollen vor Durchführung des Wettbewerbs erstellt werden.

#### **Anlagenlärm Halle 19**

Für die von der Polizei genutzte Halle wurde im Rahmen einer vorläufigen Untersuchung die Bestandssituation hinsichtlich Fahrbewegungen und Erschließung aufgezeigt. Anschließend wurden Varianten für mögliche neue Verkehrserschließungen im Regelbetrieb und in Einsatzlagen mit den jeweiligen schalltechnischen Auswirkungen auf die Umgebung dargestellt. Dem Ergebnis zufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmproblematik der Halle durch entsprechende Maßnahmen lösbar sein wird.

Im Rahmen der künftigen Bebauungsplanung bietet sich als Maßnahme zur Lärmvorsorge an, als Vorgabe für den Wettbewerb in der direkten Nachbarschaft zur nördlich gelegenen Halle eine Riegelbebauung mit nach Süden ausgerichteten Lärmschutzgrundrissen vorzusehen.

#### **Luftbelastung**

Auf Basis des zu erstellenden lufthygienischen Gutachtens soll im Rahmen des Wettbewerbs und des aufzustellenden Bebauungsplans auf die vorhandenen Grenzwertüberschreitungen reagiert werden, um - soweit dies durch planerische Maßnahmen möglich ist - die Bewohnerschaft zu schützen und die Belastungen zu reduzieren.

### **3.7. Artenschutz**

Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt derzeit noch nicht vor.

Vor dem Hintergrund, dass nur wenig natürliche Lebensraumstrukturen vorhanden sind und Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Arten derzeit nicht vorliegen, ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Gegebenenfalls werden im Auslobungstext noch entsprechende Empfehlungen für die Entwurfskonzeption formuliert. Soweit Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, müssen diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

### 3.8. Nachhaltigkeit

#### **Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (u. a. Gender Mainstreaming)**

Die Planung soll zudem 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. Das verdichtete Planungsgebiet soll kinder- und familiengerecht sein.

#### **Klimaschutz**

Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Diese Bestrebungen sind Bestandteil der Leitlinie Ökologie der Stadt München. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ und die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die künftige Stadtentwicklung.

Die Planung soll nach den Grundsätzen des nachhaltigen Planens und Bauens erfolgen.

Durch die Reduzierung der versiegelten Fläche und Verbesserung der Durchgrünung gegenüber der derzeitigen Situation, einschließlich der Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden, wird ein wesentlicher Teilbeitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geschaffen.

### 4. **Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen**

Mit diesem Beschluss werden die Grundlagen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt. Die in Gutachten zu ermittelnden Rahmenbedingungen werden noch konkretisiert und in die Auslobung zum Wettbewerb integriert.

Die Grundstückseigentümerin plant für die Entwicklungsfläche die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs, wobei die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen soll. Das Ergebnis des Wettbewerbes soll Grundlage der weiteren Gebietsentwicklung sein.

Die oben genannten Planungsziele und Vorgaben sowie die städtebaulichen und

landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen werden in die Auslobung übernommen.

Zum Wettbewerb sollen ca. 12 Planungsteams eingeladen werden, die jeweils die Fachrichtungen Städtebau/Architektur und Landschaftsplanung beinhalten.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als FachpreisrichterIn vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und die Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 als stimmberechtigte SachpreisrichterIn, sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. StellvertreterIn aus dem Bezirksausschuss 17 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Im Vorfeld zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ist eine Informationsveranstaltung des Freistaats Bayern für die Öffentlichkeit vorgesehen, in welcher die Bürgerinnen und Bürger über die beabsichtigten Planungen informiert werden.

## **5. Verfahrensart**

Ob die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring erfolgen kann, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen "Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung" von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) hat als gesetzliche Vertreterin des Freistaats Bayern die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung bereits am 20.05.2014 abgegeben.

Im Jahr 2017 wurden die Verfahrensgrundsätze aktualisiert. Es sollen die Verfahrensgrundsätze nach altem Stand zur Anwendung kommen. Dies ist möglich und entspricht der Übergangsregelung, da der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1997 stammt.

Die "Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung" hat sich am 07.02.2018 mit der Angelegenheit befasst und zugestimmt.

Die Förderquote kann in Form von Staatsbedienstetenwohnungen erbracht werden.

**7. Antrag Nr. 14-20 / A 03770 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 30.01.2018 zur Überdeckung des McGraw-Grabens**

Im Antrag wird die Stadtverwaltung beauftragt, im Zusammenhang mit einer Wohnbauentwicklung auf beiden Seiten der Tegernseer Landstraße die Überdeckung des McGraw-Grabens vorzubereiten.

Vorab kann inhaltlich, wie unter Ziffer 1 des Vortrags der Referentin dargelegt, ausgeführt werden, dass weiterhin nur östlich der Tegernseer Landstraße Wohnbebauung in einem Bebauungsplanverfahren entwickelt werden soll. Im Übrigen sind aber für die weitere Beantwortung des Antrags zusätzliche Abstimmungen notwendig. Die Antwort wird daher gesondert erfolgen. Hierzu wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung spätestens im 3. Quartal 2018 in Abstimmung mit dem Baureferat einen Beschlussentwurf einbringen, in dem die notwendigen Untersuchungen aufgezeigt und beauftragt werden sollen. Der Antrag bleibt damit aufgegriffen.

**Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) mit Schreiben vom 22.03.2018 angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 10.04.2018 mit der Planung befasst und mehrheitlich der Vorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss 17 begrüße die aktuelle Initiative des Freistaats, die Fläche neu zu beplanen. Sehr wichtig sei, die Planung der Überdeckung des McGraw-Grabens miteinzubeziehen. Der Bebauungsplan werde somit, mit der Auflage der Planung zur Überdeckung des McGraw-Grabens, akzeptiert.

Der Bezirksausschuss 17 Obergiesing-Fasangarten beabsichtige nicht, die Planung der Wohnungen zu verhindern. Im Gegenteil sei es dem Gremium sehr wichtig, die Beplanung zu unterstützen. Jedoch möchte der Bezirksausschuss hervorheben, dass die Überdeckung des McGraw-Grabens seit Jahren gemahnt wird, bisher leider ohne Ergebnis. Dem Bezirksausschuss 17 seien sowohl die Überdeckung des McGraw-Grabens als auch die Bebauung der Wohnungen grundlegend ein großes Anliegen.

**Stellungnahme:**

Der BA 17 stellt dar, dass parallel zu den aktuell beabsichtigten Planungen zum Wohnungsbau weiterhin auch die Möglichkeiten einer Überdeckung des McGraw-Grabens untersucht und aufgezeigt werden sollen. Dies ist, wie in der Beschlussvorlage sowohl unter Ziff. 2.3 (Stadtratsbeschluss vom 11.03.2015) als auch unter Ziff. 7 (Antrag Nr. 14-20 / A 03770 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 30.01.2018 zur Überdeckung des McGraw-Grabens) dargestellt, vorgesehen. Die Untersuchung zur Deckelung kann jedoch erst - wie unter Ziff. 2.3 ausgeführt - nach Vorliegen der Ergebnisse

aus den verkehrsplanerischen Untersuchungen (McGraw-Graben-Rampenlösung / Verlängerung des Candidtunnels) durchgeführt werden. Im Antrag der Referentin wird die Überdeckung des McGraw-Grabens unter Ziff. 7 berücksichtigt. Dem Anliegen des BA 17 kann damit, wie in der Beschlussvorlage dargestellt, entsprochen werden.

Der Bezirksausschuss des unmittelbar benachbarten 18. Stadtbezirks Untergiesing – Harlaching wurde mit Schreiben vom 22.03.2018 informiert.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Baureferat abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten und des 18. Stadtbezirks Untergiesing – Harlaching haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, 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. Der Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs gemäß den im Vortrag der Referentin genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
3. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter und die Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 als stimmberechtigte Sachpreisrichterin, sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 17 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
5. Der neue städtebauliche Wettbewerb wird vom Freistaat in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München vor Prüfung der Überdeckung des McGraw-Grabens durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauBG ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden kann und entsprechend dem Ergebnis der Prüfung das Bauleitplanverfahren betreiben.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03770 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 30.01.2018 zur Überdeckung des McGraw-Grabens bleibt aufgegriffen. Eine abschließende Behandlung ist bis zum 3. Quartal 2018 vorgesehen.
8. 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/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

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



**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V1
3. An den Bezirksausschuss 17
4. An den Bezirksausschuss 18
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Baureferat VV EO
8. An das Baureferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V