Telefon: 0 233 - 22093
24124
21694
Telefax: 0 233 - 24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung - Bezirk West
(Stadtbezirke 10, 20, 21 und 23)
PLAN-HA II/43P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/43V

Meiller-Areal

A) **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/80 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2211 Margarete-Steiff-Straße (südwestlich), Untermenzinger Straße (südöstlich), Allacher Straße (nordöstlich), Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich) (Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081)**

- Aufstellungsbeschluss -

B) **Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens**

Stadtbezirk 10 Moosach

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01473

Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Im Zuge der Unternehmensumstrukturierung der F. X. Meiller Fahrzeug- und Maschinenfabrik – GmbH & Co KG soll ein urbanes, gemischt genutztes, klimaresilientes und weitestmöglich klimaneutrales Stadtquartier entstehen.
Inhalt	- Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den oben genannten Bereich - Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den oben genannten Bereich - Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und 2081 - Behandlung der Stellungnahme des Bezirksausschusses 10
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja. In den Bauleitplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungs-vorschlag	1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Übersichtsplan (Anlage 2, Maßstab 1:5.000) schwarz umrandete Gebiet südwestlich der Margarete-Steiff-Straße, nordwestlich der Bahnlinie München-Regensburg, südöstlich der Untermenzinger Straße, nordöstlich der Allacher Straße den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und unter Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081 einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. 2. Den im Vortrag der Referentin unter Teil A) Ziffer 1.2.6 genannten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind dem Workshopverfahren zu Grunde zu legen. 3. Die Verwaltung wird vorbehaltlich, dass sich aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine fachlichen Belange, Konflikte oder sonstigen Themenfelder ergeben, die nur im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß abgewogen werden können, ermächtigt die Anwendung der Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB (Bauturbo) zu prüfen und bei Vorliegen der Voraussetzungen anzuwenden. Die gemeindliche Zustimmung für die Anwendung gem. § 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB wird vorbehaltlich der in Satz 1 genannten Voraussetzungen erteilt. 4. Der Vorbereitung und Durchführung des Workshopverfahrens in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie unter Teil B) dargestellt, wird zugestimmt. 5. Im Workshopverfahren ist die Landeshauptstadt München im Beratungsgremium durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin zu beteiligen. 6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Empfehlung des Beratungsgremiums dem Bebauungsplan mit Grünordnung zugrunde zu legen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	- Margarete-Steiff-Straße - Untermenzinger Straße - Allacher Straße - Bahnlinie München-Regensburg - Aufstellungsbeschluss
Ortsangabe	Stadtbezirk 10 Moosach

Meiller-Areal

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich V/80
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2211
Margarete-Steiff-Straße (südwestlich),
Untermenzinger Straße (südöstlich),
Allacher Straße (nordöstlich),
Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081)**

- Aufstellungsbeschluss –

**B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Workshopverfahrens**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01473

Anlagen:
1. Lage im Stadtgebiet, M=1:50.000
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünplanung Nr. 2211, M=1:5.000
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 10 Moosach vom 21.09.2026

**Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 02.12.2026 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin 6
A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Bebauungsplan mit Grünordnung 6
1. Planungsanlass und Planungsziele 6
1.1 Planungsanlass 6
1.2 Planungsziele 7
1.3 Weitere Rahmenbedingungen 15
2. Verfahrensgrundlagen und weiteres Vorgehen 15
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage 15
2.2 Verfahren nach BauGB, Erforderlichkeit der Planaufstellung 17
2.3 Sozialgerechte Bodennutzung 17
2.4 Kosten und Finanzierung 18
B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens 18
Klimaprüfung 19
Prüfung und Anwendung des Bauturbo gemäß § 246e BauGB 19
Beteiligung des Bezirksausschusses 20
II. Antrag der Referentin 21
III. Beschluss 21

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 13 und § 4 Nr. 9 Buchst. B 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

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1. Planungsanlass

Auf dem Firmengelände der F. X. Meiller Fahrzeug- und Maschinenfabrik – GmbH & Co KG und der Rathgeber AG soll durch die Konzentration und vertikale Stapelung gewerblicher Nutzungen ein Großteil der bislang für Produktionszwecke beanspruchten Flächen für die Entwicklung eines neuen urbanen Quartiers verfügbar gemacht werden. Dabei soll das Miteinander von produktiver Nutzung und lebenswertem Wohnraum neu gedacht und zukunftsweisend miteinander verknüpft werden.

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Allacher Straße, Untermenzinger Straße, Margarete-Steiff-Straße und der Bahnlinie München–Regensburg (siehe Anlage 2) und ist derzeit ein Produktionsstandort der F. X. Meiller Fahrzeug- und Maschinenfabrik – GmbH & Co KG und der Rathgeber AG mit veralteten Hallen, Werkstätten und Außenflächen, die den heutigen technischen Standards nicht mehr entsprechen. Die bestehenden Gebäude sind energetisch ineffizient und für moderne Produktionsprozesse ungeeignet. Daher ist geplant den Standort zu optimieren und die Produktion zu teilen: Verwaltung, Entwicklung sowie die Sparte „Aufzugtüren“ verbleiben, während die flächen- und verkehrsintensive Sparte „Kippermontage“ an einen anderen Standort verlagert wird. Von den derzeit 860 Mitarbeitenden sollen ca. 620 Mitarbeitende am Standort verbleiben. Die Entwicklung des Areals mit dem Schwerpunkt Wohnen auf den freiwerdenden Flächen soll maßgeblich zur wirtschaftlichen Refinanzierung des Unternehmens beitragen.

Die Umstrukturierung hat somit das Ziel die vorhandenen gewerblichen Produktionsflächen zu modernisieren und gleichzeitig flächenmäßig kompakter zu strukturieren. Der Hauptverwaltungssitz sowie die denkmalgeschützten Bestandsbauten sollen weitmöglich erhalten und mit den freiwerdenden Flächen zu einem lebendigen, urbanen Quartier entwickelt werden. Dabei soll u.a. dringend benötigter Wohnraum, ergänzende gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen, Büro), ein Grundschulstandort, Kindertagesstätten, kulturelle, kreative und soziale Nutzungen sowie private Frei- und öffentliche Grünflächen geschaffen werden.

Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Westen des 10. Stadtbezirks Moosach, etwa 500 Meter südwestlich des Quartierszentrums Moosach mit angegliedertem S- und U-Bahnhalt.

Die Gesamtfläche des Planungsgebiets umfasst ca. 13,7 ha, wobei sich ca. 3,57 % in städtischem und ca. 96,43 % in privatem Eigentum befinden. Bei den Flächen im städtischen Eigentum handelt es sich um Verkehrsflächen.

1.2. Planungsziele

Das Areal ist aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb Moosachs mit der unmittelbaren Nähe zur S-/U-Bahn sowie zum Ortskern und die optimale Nutzung vorhandener Infrastrukturen ideal geeignet für die Ausbildung eines verdichteten und flächensparenden Stadtquartiers im Sinne der Stadt der kurzen Wege.

1.2.1. Städtebauliche und freiraumplanerische Ziele

Planungsziel 1: Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit 1.400 bis 1.800 Wohneinheiten und dazugehörigen Grün- und Freiflächen

Es wird im Bebauungsplan- und Workshopverfahren untersucht, welche Zahl an Wohneinheiten im Zuge des dringenden Wohnraumbedarfs realisierbar ist.
Im Planungsgebiet sollen zusätzlich zur Wohnnutzung neben der Gewerbefläche mit Kompaktwerk und Hauptverwaltungssitz weitere gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Büro, kleinteiliger Einzelhandel oder Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen, Flächen für die Kreativwirtschaft sowie Grün- und Freiflächen entstehen. Insgesamt soll ein qualitätvolles, lebendiges und innovatives Quartier geschaffen werden.

Planungsziel 1a: Räumliche Bündelung und kompakte Anordnung bestehender Produktionsflächen sowie Integration der Gewerbeflächen in das Quartiersgefüge

Wie in Kapitel 1.1. dargestellt befinden sich auf dem Areal aktuell Flächen für produzierendes Gewerbe sowie dazugehörige Verwaltungs- und Bürogebäude. Aufgrund der Vornutzung ist mit sich im Boden befindlichen Altlasten und sowie Kampfmitteln zu rechnen.

Teile der Produktionsflächen sollen im südlichen Bereich des Areals in einem sogenannten Kompaktwerk langfristig am Standort gehalten, gebündelt und damit zukunftsfest gemacht werden. Dabei soll das Kompaktwerk in das neue Stadtquartier verträglich integriert werden und funktionale und städtebauliche Übergänge zu den angrenzenden Nutzungen geschaffen werden. Auf den freiwerdenden Flächen sollen insbesondere angrenzend an das Kompaktwerk Nutzungen wie GE-B-Flächen (Büro, Verwaltung, Dienstleistung), Flächen für die Kreativwirtschaft und Wohnen mit ergänzenden Nutzungen angesiedelt, gemischt und integriert werden.

Dies entspricht nur teilweise den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungs-programms (GEWI) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731 vom 19.12.2018) sowie dem Sachstandsbericht (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968 vom 08.11.2023), welches für das Planungsgebiet produzierendes Gewerbe (GE-A Fläche) darstellt.

Die Verortung des Kompaktwerks östlich neben dem bestehenden Hauptverwaltungsgebäude ist günstig, da die Anbindung über die Ambossstraße keine Verkehre in das übrige Planungsgebiet ziehen würde und zusätzlich den Eintrag von Verkehrslärm der vielbefahrenen, südlich gelegenen Allacher Straße in das Planungsgebiet maßgeblich reduzieren würde.

Eine vorgezogene Verlagerung der Produktionsflächen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1903 soll im weiteren Verfahren untersucht werden.

Planungsziel 1b: Transformation von Produktionsflächen in vielfältigen Wohnraum

Mit der Bündelung der Produktionsflächen (siehe Planungsziel 1a) soll auf den freiwerdenden Flächen dringend benötigter, bezahlbarer, qualitätvoller Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen und in das Quartier integriert werden. Innovative Wohnkonzepte und besondere Wohnformen sollen dafür einen Beitrag leisten. Für ein lebendiges Wohnumfeld soll das Wohnen mit einem vielfältigem Nutzungsspektrum wie z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, Büro, kulturellen, kreativen und sozialen Nutzungen ergänzt werden. Diese Nutzungen sollen in frequentierten Bereichen in den Erdgeschossen untergebracht werden.

Planungsziel 1c: Bewahrung und Weiterentwicklung der standortprägenden Identität

Das Areal ist durch seine frühere Nutzung als Produktionsstandort geprägt. Maßgeblich sind großformatige Werkshallen mit dazwischenliegenden Lagerflächen in rasterförmiger Anordnung. Die Hallen dokumentieren baugeschichtlich sowie in ihrer Anordnung (Ablesbarkeit der Produktionsabläufe, frühere Gleisverbindungen) die Entwicklung des Münchner Industriebaus im frühen 20. Jahrhundert. Derzeit sind u.a. Produktionshallen sowie ein Kesselhaus als Baudenkmal gelistet.

Zur Sicherung der Wiedererkennbarkeit der industriellen Vornutzung sollen die Denkmäler erhalten und in die Planung integriert werden. Die bestehende Rasterstruktur soll planerisch aufgegriffen werden. Die Denkmäler sollen durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen, z.B. mit kulturellen und sozialen Nutzungen, aktiviert und identitätsstiftend inszeniert werden.

Planungsziel 1d: Schaffung einer lärmabschirmenden Bebauung entlang der flankierenden Verkehrsachsen

Schienenverkehrslärmimmissionen gehen vor allem von der östlich des Planungsumgriffs gelegenen Bahnstrecke München-Regensburg aus. Daraus resultiert eine hohe Lärmbelastung auf das Planungsgebiet über dessen gesamte Länge.

Eine hohe Belastung durch Straßenverkehrslärm geht insbesondere südlich von der Allacher Straße und nördlich bzw. westlich von der Untermenzinger Straße aus. Daher ist eine geschlossene, kompakte, lärmabschirmende Bebauung bahnseitig sowie zur Allacher und Untermenzinger Straße ein Planungsziel. Damit sollen innenliegende Flächen geschützt und ein qualitätvolles, gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld entstehen. Zudem werden die Bauflächen optimal ausgenutzt.

Planungsziel 1e: Akzentuierung durch profilüberragende Gebäude, Adressbildung und stadträumliche Orientierung

Das Planungsgebiet wird durch die einheitliche geringe Geschossigkeit der Produktionshallen geprägt, die im Rahmen des Stadtgefüges kaum Wirkung entfalten. Eine Ausnahme bildet das siebengeschossige Verwaltungsgebäude.

An geeigneten Standorten, z.B. an zentralen Platzräumen im Areal oder entlang der Bahn sollen städtebaulich begründet Hochhäuser ermöglicht werden. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob und in welcher Form eine Akzentuierung mit Hochpunkten und eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung zur Orientierung im Stadtbild, zur Identitätsstiftung und Adressbildung beitragen kann. Damit soll auch eine optimale Ausnutzung der sehr gut erschlossenen Flächen erreicht werden.

Grundlage für Hochhausplanungen ist gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) die Hochhausstudie 2023. Sie stellt für Hochhausplanungen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, wie auch den Nutzen für die Allgemeinheit.

Diese Anforderungen sind in einem strukturierten, mehrstufigen Planungsprozess zu bearbeiten, in der Regel erstmalig im Aufstellungsbeschluss. Zugunsten eines zügigen Verfahrens für Projekte mit großem Wohnungsbaupotenzial sollen im vorliegenden Fall die Prüfung der Qualitätskriterien und eine erste Stadtbildverträglichkeitsprüfung nicht vor Aufstellungsbeschluss, jedoch vor dem Workshopverfahren unter Teil B) erstellt werden und diesem als Grundlage dienen. Für die Begründung einer Hochhausentwicklung sind dort Aussagen zu den Qualitäten des Projektes bezüglich Städtebau, Architektur, Gesellschaftlicher Mehrwert, Klima und Nachhaltigkeit zu erbringen.

Im Räumlichen Leitplan der Hochhausstudie ist der größte Teil des Planungsgebiets mit moderaten Akzenten mit Höhensteigerungen von bis zu 35 % (Überhöhung von ca. zwei Geschossen) für bedeutende Merkmale wie Sichtachsen und Kreuzungspunkte dargestellt (Raumkategorie B). Im Bereich entlang der Bahn ist auch eine Entwicklung von sog. Quartierszeichen (Überhöhung bis zu 150 % gegenüber der prägenden Traufhöhe, ca. 40 bis 60 m) grundsätzlich denkbar (Raumkategorie C).

Die Entscheidung über tatsächliche Standorteignung und mögliche Höhen der Bebauung bleibt der Einzelfallprüfung im Planungsverfahren vorbehalten. In Abhängigkeit der Höhe und etwaiger Abweichungen vom räumlichen Leitplan gilt ein jeweils höherer Anspruch an den Nachweis der Qualitätskriterien.

Planungsziel 1f: Schaffung ausreichend dimensionierter sowie vielfältig nutzbarer privater und öffentlicher Grün- und Freiräume

Durch die Entwicklung der neuen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen Bedarfe nach ausreichend dimensionierten privaten und öffentlichen erholungsrelevanten Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen. Die Grünflächen sollen gut erreichbar und deshalb im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld situiert sein.

Planungsziel 1g: Integration und Ergänzung der bestehenden prägenden Baumreihen und -gruppen

Im Süden des Planungsgebiet befindet sich entlang der Allacher Straße auf der Böschung eine wertvolle zusammenhängende Baumkulisse. Die Übergänge zum bisherigen Werksgelände im Norden entlang der Margarete-Steiff-Straße und Westen entlang der Ambossstraße und Melitta-Benz-Straße bilden ebenfalls stadtbildprägende Baumreihen sowie eine Baumgruppe nördlich des bestehenden Parkhauses. Die Bestandsbäume bilden einen identitätsstiftenden grünen Rahmen um das bestehende und künftige Quartier und sollen um weitere Großbaumpflanzungen ergänzt werden. Mit ihrer Außenwirkung leiten sie zu den zukünftigen Quartierseingängen hin und in das Gebiet hinein.

Planungsziel 2: Verknüpfung mit bestehenden Grünräumen

Als Teil des urbanen Stadtquartiers soll ein prägnantes Grün- und Freiflächensystem entwickelt werden, welches die neu geschaffenen Flächen untereinander und mit den umliegenden, zum Teil bereits vorhandenen, Freiraumstrukturen der Meiller Gärten vernetzt.

Planungsziel 2a: Anbindung der neuen Freiflächen an die Grünachse der Meiller Gärten

Nördlich der Margarete-Steiff-Straße befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die eine Verbindung bis zum Memminger Platz schafft.
Im Meiller-Areal soll eine großzügige naturnahe öffentliche Grünfläche im Zusammenspiel mit daran angebundenen Plätzen geschaffen werden, die sich raumwirksam von Nord nach Süd mittig durch das gesamte Quartier ziehen soll. Sie soll den Anschlusspunkt zu den Meiller Gärten und damit die Weiterführung bis zum Moosacher Bahnhof bilden.

Planungsziel 2b: Erweiterung des Parks an der Untermenzinger Straße nach Süden
Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2081 („Meiller Gärten“) neu hergestellter Park an der Untermenzinger Straße, eine öffentliche Grünanlage mit mehreren Spielplätzen. Für die Erholungsnutzung der neuen Bewohner*innen aller Altersgruppen sowie der Beschäftigten soll dieser Freiraum von der Untermenzinger Straße nach Süden bis an die Allacher Straße und Ambossstraße erweitert werden. Der Park soll somit den westlichen Abschluss des neuen Quartiers als eine große zusammenhängende Grünfläche unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen durch naturnahe Gestaltung bilden. Die neu geschaffenen Bauflächen östlich davon können ressourcen-schonend über die bereits vorhandene Erschließung der Margarete-Steiff- und Melitta-Benz-Straße angebunden werden.

Planungsziel 2c: Vernetzung der neu geschaffenen Freiräume an die Parkmeile Moosach

Im Südwesten – jenseits der Allacher Straße – erstreckt sich das Landschaftsschutz- und Natura2000-Gebiet Hartmannshofer Park. Dieser ist über die Parkmeile Moosach (vom Hartmannshofer Park über Hartmannshofer Bächl und Schwabenbächl bis Am Neubruch) in nördlicher Richtung bis zum Landschaftsschutzgebiet Angerlohe und dem Allacher Forst (Natura2000-Gebiet) und in südlicher Richtung bis zum Landschaftsschutz- und Natura2000-Gebiet Nymphenburger Park mit Allee und Kapuzinerhölzl verbunden. Das neue System aus Grünanlagen und Plätzen im Meiller-Areal schafft eine Querverbindung zwischen den unterschiedlichen übergeordneten Grünstrukturen und schließt somit eine Lücke im Verbund.

1.2.2. Ziel für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur / Gemeinbedarf

Planungsziel 3: Integration der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertageseinrichtungen sowie einer Grundschule

Die Entwicklung der Wohnbauflächen löst soziale Infrastrukturbedarfe aus. Der Bedarf an Kindertageseinrichtungen und einer Grundschule lässt sich aufgrund fehlender Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten im Bestand sowie fehlender Standortalternativen derzeit nicht in der Umgebung decken und soll deshalb im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Während die Kindertagesstätten kompakt in die Baukörper integriert werden sollen, gilt es, die Grundschule in angemessener Fläche geeignet zu verorten und einzubinden.

1.2.3. Natur – und artenschutzfachliche Ziele

Planungsziel 4: Beachtung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange geschützter Populationen im Planungsgebiet und entlang der Kleingarten- und Bahnanlagen

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Planungsgebiet hat ergeben, dass durch die Umwidmung der Flächen bei bestimmten Arten und Artengruppen Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, kurz: BNatSchG) nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere im Bereich östlich des Planungsgebiets entlang der Kleingarten- und Bahnanlagen, die sich als Trockenbiotopachse durch eine notwendige Besonnungsdauer auszeichnen und in denen gesetzlich geschützte Biotoptypen vorkommen, ist die Beeinträchtigung der vorhandenen Arten durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Schaffung einer möglichst störungsfreien Zone ökologischer Vernetzung für den langfristigen Erhalt des Lebensraums so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus sollen insbesondere für Gebäudebrüter und Fledermäuse neue Quartiere im Zusammenhang mit der Planung gemäß der Biodiversitätsstrategie geschaffen werden.

1.2.4. Verkehrsplanerische Ziele

Öffentlicher Personennahverkehr
Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die fußläufig erreichbaren Angebote am Bahnhof Moosach (S1, Regionalbahn, U3, Tram 20/N20, diverse Buslinien) als sehr gut einzustufen. Entlang der Untermenzinger Straße ergeben sich unmittelbare Zustiegsmöglichkeiten zum Busverkehr.
Das Planungsgebiet ist dementsprechend sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Planungsziel 5: Schaffung einer weitgehend autofreien Quartiersmitte

Zur Schaffung einer möglichst autofreien Quartiersmitte soll das Planungsgebiet für den Kfz-Verkehr über die bestehende Erschließung, also südlich über die Allacher Straße bzw. Ambossstraße sowie nördlich über die Margarete-Steiff-Straße, erschlossen werden. Damit können die Flächen in der Quartiersmitte, z.B. für Freiflächen zum Aufenthalt, zur Begrünung, zum Spiel und zur Erholung und für Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr genutzt werden und tragen damit zu einer Steigerung der Lebensqualität bei.

Planungsziel 6: Gebündelte Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze und Reduzierung der herzustellenden Stellplätze mit einem Mobilitätskonzept

Der ruhende Verkehr soll auf ausreichend Fläche möglichst an den Quartierszugängen in Tief- oder Hochgaragen gebündelt werden. Damit sollen Freiflächen von fahrendem wie ruhendem Verkehr für den Aufenthalt, zur Begrünung, Spiel und zur Erholung freigehalten werden. Außerdem soll so die Unterbauung reduziert werden, was z.B. Großbaumpflanzungen ermöglicht und die natürliche Versickerung fördert.

In einem integrierten Mobilitätskonzept soll u.a. überprüft werden, ob eine verhältnismäßige Reduktion von Stellplätzen auch aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung bereits im Bauleitplanverfahren möglich ist. Grundlage dafür ist die gemäß Stellplatzsatzung (StPlS) vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen.

Planungsziel 7: Aufbau eines zusammenhängenden, örtlichen Fuß- und Radwegenetzes mit Anbindung an das überörtliche Netz

Das Meiller-Areal stellt derzeit aufgrund seiner Umzäunung eine Barriere für den Fuß- und Radverkehr dar und ist nicht zugänglich. Im Zuge der Planung sollen daher neue Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebiets geschaffen werden. Als Lückenschluss soll eine durchgängige Verbindung in Nord-Süd-Richtung des Planungsgebiets zwischen S-/U-Bahnhof Moosach und dem Hartmannshofer Park bzw. Schlosspark Nymphenburg entstehen. Diese soll nördlich an die öffentliche Grünfläche der sog. Meiller Gärten sowie südlich an die bestehende Querung Allacher Straße anschließen. Zusätzlich sollen in westlicher Richtung geeignete Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr an den Park an der Untermenzinger Straße sowie an die Untermenzinger Straße vorgesehen werden, um eine Vernetzung mit den umliegenden Wohngebieten und dem Hartmannshofer-Bächl zu erreichen.

Östlich an den Bebauungsplanumgriff grenzt eine bestehende Kleingartenanlage auf Flächen der Deutschen Bahn AG an. Zwischen dieser und den Gleisanlagen verläuft parallel ein unausgebauter und zu den Gleisen hin ungesicherter Weg, der unter der Allacher Brücke südlich Richtung Siedlung Hartmannshofen anbindet.

Da kein Zugriff auf diese Flächen besteht, die Flächen artenschutzrechtlich relevant sind und ein Gesamtausbau und eine Sicherung der Flächen erforderlich wäre, soll dieser Weg nicht in die Planung einbezogen werden.
Um sich jedoch langfristig für sich ändernde Rahmenbedingungen als Option eine Anbindung vom Meiller-Gelände zu dem Weg an der Bahn offenzuhalten, sollen mögliche Wegeverbindungen im Planungsgebiet geprüft und Anschlüsse an den Weg gesichert werden.

1.2.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Planungsziel 8: Schaffung eines klimaresilienten Quartiers

Im Zuge des Klimawandels gewinnen Klimaanpassungsmaßnahmen wie intensive Durchgrünung, Baumerhalt und Entsiegelung an Bedeutung, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das neue Quartier zu gewährleisten.

Planungsziel 8a: Berücksichtigung der lokalen Durchlüftung

Rund um das Planungsgebiet befinden sich Freiraumstrukturen, die für den lokalen Luftaustausch und für die lokale Kaltluftlieferung im Planungsgebiet und dem angrenzenden Siedlungsbestand relevant sind. Eine Verlängerung der Grünachse aus dem weiter nördlich gelegenen Gebiet in das neue Quartier hinein und der östlich der Untermenzinger Straße liegenden Grünflächen nach Süden sollen weiterhin den Luftaustausch ermöglichen, wodurch die bioklimatische Situation erhalten bzw. verbessert werden kann.

Planungsziel 8b: Integration klimawirksamer Freiraumstrukturen und Umsetzung eines nachhaltigen Niederschlagsmanagements

Derzeit sind über 90 % des Planungsgebiets versiegelt. Die Baumkronenüberschirmung des vorhandenen Baumbestands liegt bei zwei Prozent und das Planungsgebiet ist mit Grünflächen unterversorgt. Eine Baumkronenüberschirmung von mindestens 30 % im Straßenraum und auf öffentlichen Plätzen soll als grundsätzliches Ziel eingehalten werden. Aufgrund vorhandener Geländesenken, der geringen Grundwasserflurabstände und potenzieller Aufstaubereiche ist eine Versickerung innerhalb des Planungsgebiets erschwert. Durch die großflächige Entsiegelung der Bestandsflächen im Zuge der Entwicklung des Quartiers und die Begrenzung der Unterbauung und oberirdischen Versiegelung sollen Flächen für die Bewirtschaftung von Regenwasser nach dem Schwammstadtprinzip, Großbaumstandorte und zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden, die im Zusammenspiel mit Fassaden- und Dachbegrünung die Verdunstung fördern und sich ebenfalls positiv auf das Bioklima auswirken.

Planungsziel 9: Umsetzung einer zukunftsfähigen, weitestmöglich klimaneutralen Energieversorgung

Aktuell befinden sich im Planungsumgriff und auch in der näheren Umgebung keine Fernwärmeleitungen. Aus dem Planungsgebiet ergibt sich Potenzial für dezentrale Versorgungslösungen mit Grundwasser sowie die Versorgung über Fernwärme.

Die Energieversorgung des Planungsgebiets soll weitestmöglich klimaneutral gestaltet werden, um zentrale Klimaschutzziele zu erreichen. Dabei sind die spezifischen Bedarfe der gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Energieerzeugung, -speicherung und -verbrauch sollen dafür effizient vernetzt werden.

Planungsziel 9a: Deckung von mindestens 25 % des Strombedarfes der Wohnnutzung durch Photovoltaikanlagen

Auf Grundlage einer jahresbilanziellen Prognose des Strombedarfs im Planungsumgriff soll gemäß den Zielen der Landeshauptstadt München zum Masterplan solares München im Jahr 2050 25 % des Strombedarfs mittels Photovoltaik-Anlagen im Planungsgebiet erzeugt werden. Der deutlich erhöhte Strombedarf der geplanten Gewerbenutzung soll berücksichtigt und ins Verhältnis gesetzt werden. Damit soll ein Beitrag zur Versorgung der Gebäude sowie zum Nutzerstrom, der Elektromobilität und zum Kälte- und Wärmestrom geleistet werden.

1.2.6. Übersicht der Planungsziele

Planungsziel 1:	Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit 1.400 bis 1.800 Wohneinheiten und dazugehörigen Grün- und Freiflächen
Planungsziel 1a:	Räumliche Bündelung und kompakte Anordnung bestehender Produktionsflächen sowie Integration von Gewerbeflächen in das Quartiersgefüge
Planungsziel 1b:	Transformation von Produktionsflächen in vielfältigen Wohnraum
Planungsziel 1c:	Bewahrung und Weiterentwicklung der standortprägenden Identität
Planungsziel 1d:	Schaffung einer lärmabschirmenden Bebauung entlang der flankierenden Verkehrsachsen
Planungsziel 1e:	Akzentuierung durch profilüberragende Gebäude, Adressbildung und stadträumliche Orientierung
Planungsziel 1f:	Schaffung ausreichend dimensionierter sowie vielfältig nutzbarer privater und öffentlicher Grün- und Freiräume
Planungsziel 1g:	Integration und Ergänzung der bestehenden prägenden Baumreihen und -gruppen
Planungsziel 2:	Verknüpfung mit bestehenden Grünräumen
Planungsziel 2a:	Anbindung der neuen Freiflächen an die Grünachse der Meiller Gärten
Planungsziel 2b:	Erweiterung des Parks an der Untermenzinger Straße nach Süden
Planungsziel 2c:	Vernetzung der neu geschaffenen Freiräume an die Parkmeile Moosach

Planungsziel 3:	Integration der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindertageseinrichtungen sowie einer Grundschule
Planungsziel 4:	Beachtung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange geschützter Populationen im Planungsgebiet und entlang der Kleingarten- und Bahnanlagen
Planungsziel 5:	Schaffung einer weitgehend autofreien Quartiersmitte
Planungsziel 6:	Gebündelte Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze und Reduzierung der herzustellenden Stellplätze mit einem Mobilitätskonzept
Planungsziel 7:	Aufbau eines zusammenhängenden, örtlichen Fuß- und Radwegenetzes mit Anbindung an das überörtliche Netz
Planungsziel 8:	Schaffung eines klimaresilienten Quartiers
Planungsziel 8a:	Berücksichtigung der lokalen Durchlüftung
Planungsziel 8b:	Integration klimawirksamer Freiraumstrukturen und Umsetzung eines nachhaltigen Niederschlagsmanagements
Planungsziel 9:	Umsetzung einer zukunftsfähigen, weitestmöglich klimaneutralen Energieversorgung
Planungsziel 9a:	Deckung von mindestens 25 % des Strombedarfes der Wohnnutzung durch Photovoltaikanlagen

1.3. Weitere Rahmenbedingungen

Im aktuellen Stadtentwicklungsplan STEP2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661 vom 02.10.2024) ist für das das Areal im Handlungsfeld Wirtschaft die Zielhaltung Sicherung bestehender Gewerbestrukturen mit Produktion dargestellt.

Aufgrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 1.1 Planungsanlass) weicht die geplante Umstrukturierung von diesem Ziel ab. Der Grund dafür ist, dass die bestehende Gewerbenutzung räumlich gebündelt und kompakter strukturiert werden soll. Die freiwerdenden Flächen sollen anschließend für neuen Wohnraum genutzt werden.

Weitere Ziele des STEP sind in den formulierten Planungszielen aufgegriffen.

2. Verfahrensgrundlagen und weiteres Vorgehen

2.1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1903

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1903, rechtsverbindlich seit 10.05.2006. Das Gebiet wird daher nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Er setzt als Art der Nutzung Gewerbe- und Industriegebiet fest, was auch den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms entspricht, welches hier eine GE-A-Fläche zeigt.

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081

Nördlich an den Umgriff grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2081, die sog. Meiller Gärten, an. Dieser setzt südlich angrenzend an den Park an der Untermenzinger Straße einen Wendehammer fest, der voraussichtlich nicht mehr benötigt wird.

Geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Im geltenden FNP werden im Planungsgebiet Flächen für ein Industriegebiet (GI) und ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Diese sind mit der Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Südöstlich des Umgriffs befinden sich dargestellte Flächen mit Bodenbelastungen. An der nördlichen Umgriffsgrenze verläuft entlang der Margarete-Steiff-Straße eine Örtliche Grünverbindung.

Nördlich an den Planungsumgriff grenzen Allgemeine Wohngebiete (WA) und eine Allgemeine Grünfläche (AG) an. Die Flächen sind teilweise überlagert mit Flächen mit Bodenbelastungen. Östlich grenzen Bahnanlagen, überlagert mit einer von Nord nach Süd verlaufenden überörtlichen Grünbeziehung an. Südlich der Allacher Straße sind Sonstige Grünflächen (SG) dargestellt, westlich vom Planungsgebiet ein Mischgebiet (MI) sowie nordwestlich eine Allgemeine Grünfläche (AG).

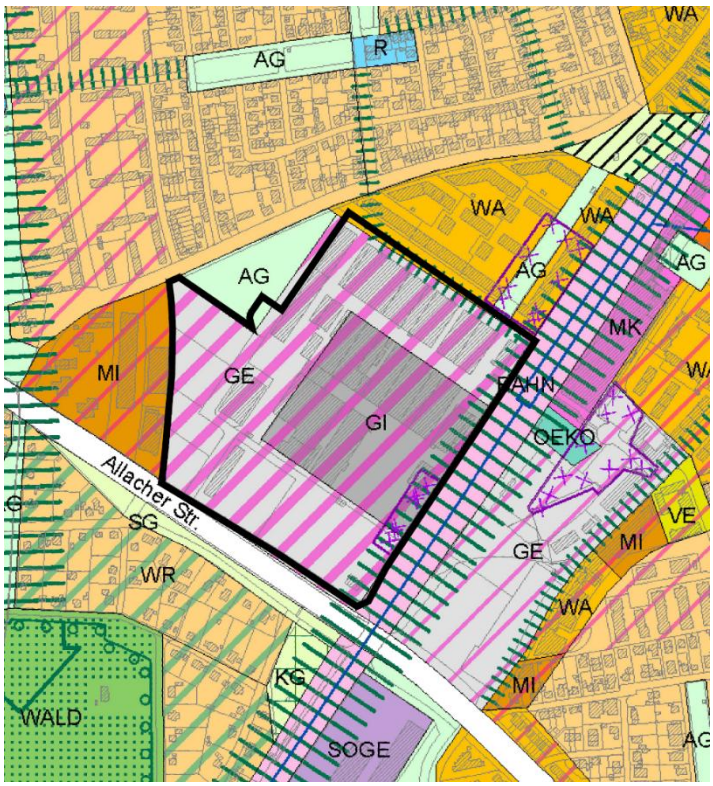


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) Ausschnitt, Umgriff Planungsgebiet in Schwarz, 2025

(Grafik: Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2. Verfahren nach BauGB, Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die geplante Wohnraumschaffung ist mit bestehendem Baurecht nicht umsetzbar. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnung sowie die Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Es wird im Verfahren geprüft, ob das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewandt werden kann. Die Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081 sollen im Bereich des Planungsumgriffs verdrängt werden.

2.3. Sozialgerechte Bodennutzung

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“, von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Für den Planungsumgriff gelten, zum Zeitpunkt der Fassung des Aufstellungsbeschlusses die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung Verfahrensgrundsätze der SoBoN 2021 mit Aktualisierung 2024. Die Planungsbegünstigten haben die Grundzustimmung zu den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ abgegeben.

Durch den Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) wurde vom Stadtrat eine Überarbeitung der SoBoN 2021 in Auftrag gegeben. Weder der konkrete Inhalt einer Überarbeitung der SoBoN noch der Zeitpunkt der Beschlussfassung oder die zukünftigen Übergangsvorschriften für laufende Projekte sind aktuell bekannt. Um für die Planungsbegünstigte die Anwendung der SoBoN-Fortschreibung zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, der Planungsbegünstigten eine entsprechende Wahlmöglichkeit zwischen der Anwendung der SoBoN 2021 mit Aktualisierung 2024 oder deren Fortschreibung zuzugestehen. Sollte das Projekt folglich von den Übergangsvorschriften der SoBoN 2027 erfasst werden, über die der Stadtrat zu entscheiden hat, steht es dem Planungsbegünstigten frei, in die SoBoN 2027 zu wechseln. Für den Fall des Wechsels in die SoBoN 2027 soll die abgegebene Grundzustimmung zur SoBoN 2021 mit Aktualisierung 2024 auch für die Verfahrensgrundsätze der SoBoN 2027 Geltung beanspruchen mit Ausnahme der Ziffer 3, welche durch die noch zu bestimmenden Modalitäten der SoBoN 2027 zu ersetzen sind.

Die Erklärung über die Anwendung der jeweiligen Fassung der SoBoN müsste in Ergänzung zur bereits vorliegenden Grundzustimmung schriftlich bis zum Start des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen.

2.4. Kosten und Finanzierung

Eine abschließende Benennung der Positionen sowie eine Quantifizierung der Kosten für die Landeshauptstadt München sowie der gegenzurechnenden Beiträge der Planungsbegünstigten ist vor dem Vorliegen eines Workshopergebnisses nicht möglich.

Derzeit sind nach aktueller Bedarfslage voraussichtlich Kosten und Lasten für

- Kindertagesstätten
- eine Grundschule
- Wohnraumförderung nach geltender SoBoN und Förderbestimmungen

und ggf. für:

- Grün- und Verkehrsinfrastruktur und
- Lärmschutzmaßnahmen

zu erwarten.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens

Aufgrund der Umstrukturierung des Produktionsstandorts und bereits gesetzter Rahmenbedingungen durch örtliche Gegebenheiten ist ein zweistufiges städtebauliches und landschaftsplanerisches Workshopverfahren zur Entwurfsfindung geeignet und gegenüber einem Wettbewerbsverfahren vorzuziehen.

Ziel des Verfahrens

Als Ergebnis des Verfahrens auf Basis der Planungsziele unter Teil A) Ziffer 1.2.6 soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf im Maßstab 1:1000 für das Bebauungsplanverfahren vorliegen.
Darüber hinaus sollen darauf aufbauend Grundlagen für die Erstellung des Gestaltungsleitfaden erarbeitet werden.

Mitwirkende

- Drei bis fünf Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros mit Landschaftsarchitekturbüros
- Beratungsgremium aus Politik (Mitglieder des Stadtrats und Bezirksausschusses), Verwaltung, Eigentümerschaft
- Experten aus sachverständigen Beratenden, u.a. für Lärmschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung
- Büro für Verfahrenssteuerung mit einer fachlichen Moderation

Ablauf

Vorbereitung

Vor Beginn des Workshopverfahrens werden städtebauliche und freiraumplanerische Setzungen (s.u.) in ein Basiskonzept überführt. Dabei werden auch die städtischen Beschlusslagen (u.a. Transparenzbeschluss, Hochhausstudie 2023, Solares München, Gewerbeflächenentwicklungsprogramm) und Erkenntnisse aus Voruntersuchungen (u.a. Schall, Verkehr, Qualitätskriterien gem. Hochhausstudie) einbezogen. Das Basiskonzept soll dann im Workshopverfahren überprüft und konkretisiert werden.

Durchführung
Die Beteiligten analysieren Areal und Planungsaufgabe und geben Input zum Diskurs zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept, Konfiguration, Fokusräumen, Lage und Ausprägung von möglichen Hochhausstandorten und Gestaltungsbausteinen.
Das betreuende Büro prüft kontinuierlich die für die Planung und Abwägung einzuhaltenden Kennwerte und Rahmenbedingungen.

Die Ergebnisse der einzelnen Workshoptage sollen in einen Entwurf zusammengefasst und vom Beratungsgremium verabschiedet werden. Auf dieser Basis kann der Bebauungsplanentwurf erstellt sowie die ersten Verfahrensschritte zur Beteiligung nach BauGB eingeleitet werden.

Nach der Verabschiedung des Masterplankonzeptes sollen, ebenfalls im Workshopformat, Gestaltungsbausteine qualitativ weiterentwickelt werden und als Grundlage für die Erstellung des Gestaltungsleitfadens dienen. Dadurch sollen sich Hochbauwettbewerbe, außer ggf. bei Hochhäusern, erübrigen.

Städtebauliche und freiraumplanerische Setzungen

Das Areal wird insbesondere geprägt durch
- die Verortung des Kompaktwerks im Süden des Areals (Planungsziel 1a),
- die Integration der denkmalgeschützten Bauten und der rasterförmigen Raumstruktur (Planungsziel 1c),
- die Situierung der erforderlichen lärmabschirmenden Bebauung an den Quartiersrändern (Planungsziel 1d) sowie
- die Erweiterung des Parks an der Untermenzinger Straße Richtung Süden (Planungsziel 2b)

Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja.

In den Bauleitplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Prüfung und Anwendung des Bauturbo gemäß § 246e BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll mit Abschluss der § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Verfahren geprüft werden, ob ein vorgezogener Wohnungsbau mit Anwendung des Bauturbo gemäß § 246e BauGB unter Einhaltung der Planungsziele umsetzbar wäre. Soweit absehbar ist, dass keine fachlichen Belange, Konflikte oder sonstigen Themenfelder vorliegen, die nur im Rahmen des förmlichen Verfahrens ordnungsgemäß abgewogen werden können und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Klimaanpassung ein vorgezogener Wohnungsbau umsetzbar wäre, wird vorgeschlagen den Bauturbo gemäß 246e BauGB anzuwenden. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll daher auch die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB für die Anwendung des § 246e BauGB vorbehaltlich der gerade genannten Voraussetzungen erteilt werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirks Moosach hat sich in der Sitzung vom 21.09.2026 der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 3).

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist nicht als autoarmes Quartier zu planen. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist denkbar für den Anteil geförderter Wohnungsbau.
Für die Planung wird ein Verkehrsgutachten und ein entsprechendes Mobilitätskonzept erstellt. Der für die Umsetzung zugrunde zu legende Stellplatzschlüssel wird im Verlauf der Planung im Kontext des Mobilitätskonzeptes sowie in Abhängigkeit der Qualität der ÖPNV-Anbindung konkretisiert.

Des Weiteren soll die Realisierung einer stationären Pflegeeinrichtung angestrebt werden.
Die Unterbringung einer vollstationären Pflegeeinrichtung am Standort liegt aufgrund des in der Spartenvoranfrage gemeldeten Bedarfs im primären städtischen Interesse und wird ausdrücklich befürwortet. Da der Landeshauptstadt München jedoch keine finanziellen Mittel für Bau und Betrieb zur Verfügung stehen, prüft der Planungsbegünstigte die wirtschaftliche Tragfähigkeit im weiteren Verfahren eigenverantwortlich. Unabhängig davon soll durch eine offene Festsetzung im Bebauungsplan flexibel die alternative Realisierung von Seniorenwohnen ermöglicht werden.

Der Bezirksausschuss geht davon aus, dass dem Planungsbegünstigten eine realistischere SoBoN als die von 2021 ermöglicht wird.
Durch den Beschluss vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) wurde vom Stadtrat eine Überarbeitung der SoBoN 2021 in Auftrag gegeben, die sich aktuell noch in Bearbeitung befindet und zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht grundsätzlich zur Anwendung kommen kann. Maßgeblich ist zum aktuellen Zeitpunkt die SoBoN 2021 (Fassung 2024).

Um dem Wunsch nach Flexibilität und einer Anpassung an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Neufassung Rechnung zu tragen, wurde in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss bereits eine Wahlmöglichkeit (Kapitel 2.3) geschaffen.
Dem Planungsbegünstigten soll damit ermöglicht werden, in die SoBoN-Fortschreibung wechseln zu können, sofern das Projekt von deren Übergangsvorschriften erfasst wird.

Der Bezirksausschuss bittet um kritische Prüfung im weiteren B-Plan-Verfahren, inwieweit die Schaffung von Baurecht für Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Gastronomie, etc.) im Hinblick auf das bestehende Angebot im Zentrum tatsächlich erforderlich und sinnhaft ist.
Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Zur Schaffung eines qualitätvollen, lebendigen und urbanen Quartiers in der geplanten Dichte ist die Kombination der Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltung, Büro, kleinteiliger Einzelhandel oder Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Flächen für die Kreativwirtschaft ein wichtiges Element. Ziel ist es aber auch, bei der Planung bestehende Nutzungen in der Umgebung wie das Zemtrum im Bereich des Moosacher Bahnhofs zu berücksichtigen und nicht zu schwächen.

Der Bezirksausschuss 10 hat den Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Dr. Köning, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Kriesel, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Übersichtsplan (Anlage 2, Maßstab 1:5.000) schwarz umrandete Gebiet südwestlich der Margarete-Steiff-Straße, nordwestlich der Bahnlinie München-Regensburg, südöstlich der Untermenzinger Straße, nordöstlich der Allacher Straße den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und unter Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081 einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
2. Den im Vortrag der Referentin unter Teil A) Ziffer 1.2.6 genannten Planungszielen wird zugestimmt. Sie sind dem Workshopverfahren zu Grunde zu legen.
3. Die Verwaltung wird vorbehaltlich, dass sich aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB keine fachlichen Belange, Konflikte oder sonstigen Themenfelder ergeben, die nur im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß abgewogen werden können, ermächtigt , die Anwendung der Sonderregelung für den Wohnungsbau gem. § 246e BauGB (Bauturbo) zu prüfen und bei Vorliegen der Voraussetzungen anzuwenden. Die gemeindliche Zustimmung für die Anwendung gem. § 246e Abs. 2 i.V.m. § 36a BauGB wird vorbehaltlich der in Satz 1 genannten Voraussetzungen erteilt.
4. Der Vorbereitung und Durchführung des Workshopverfahrens in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie unter Teil B) dargestellt, wird zugestimmt.
5. Im Workshopverfahren ist die Landeshauptstadt München im Beratungsgremium durch drei stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin zu beteiligen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Empfehlung des Beratungsgremiums dem Bebauungsplan mit Grünordnung zugrunde zu legen.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende | Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in | Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-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 / 43 V

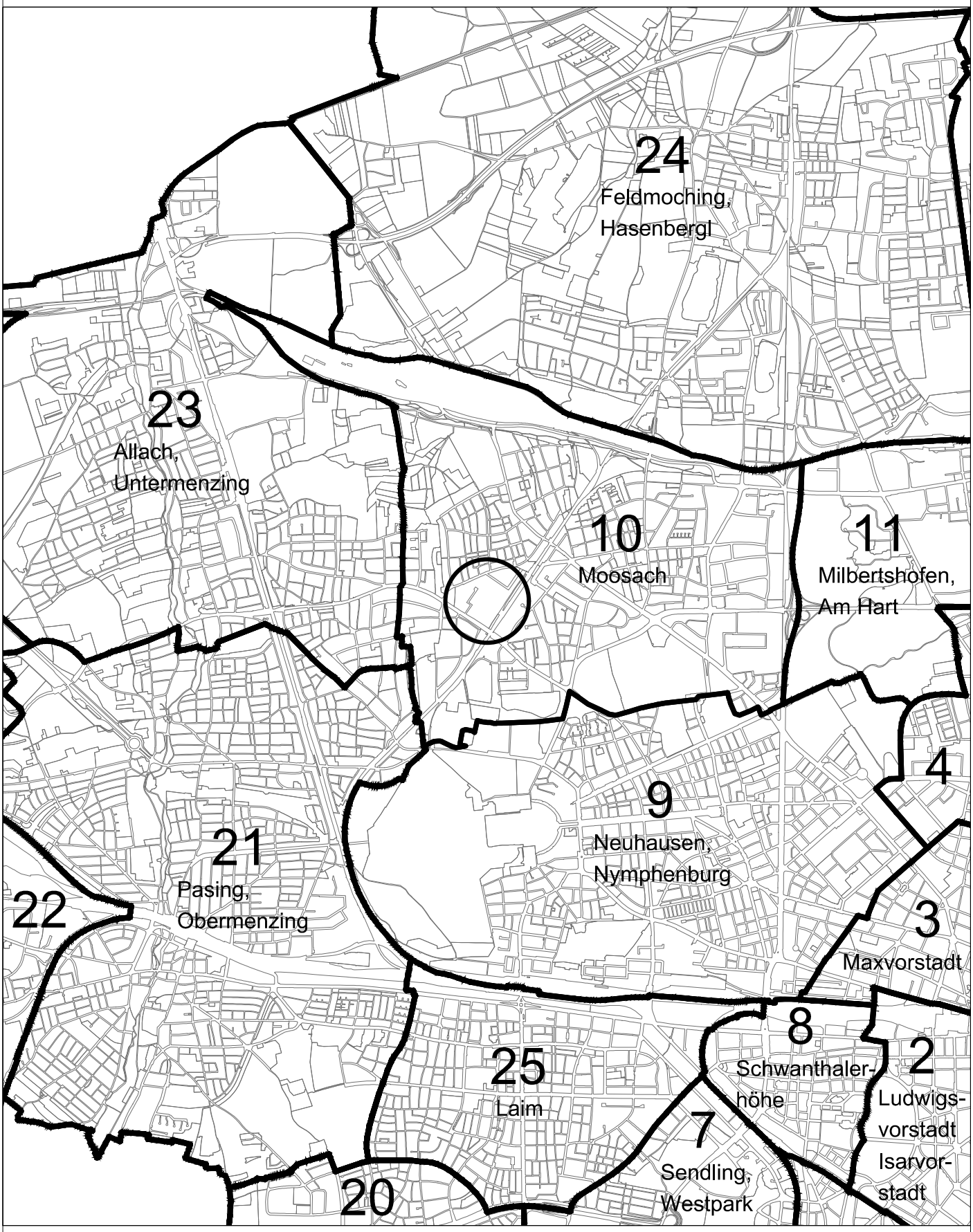
Zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:
1. Die Übereinstimmung des Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 10.
3. An das Kommunalreferat – RV.
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV.
5. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat RG 4
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II / 43V

Anlage 1



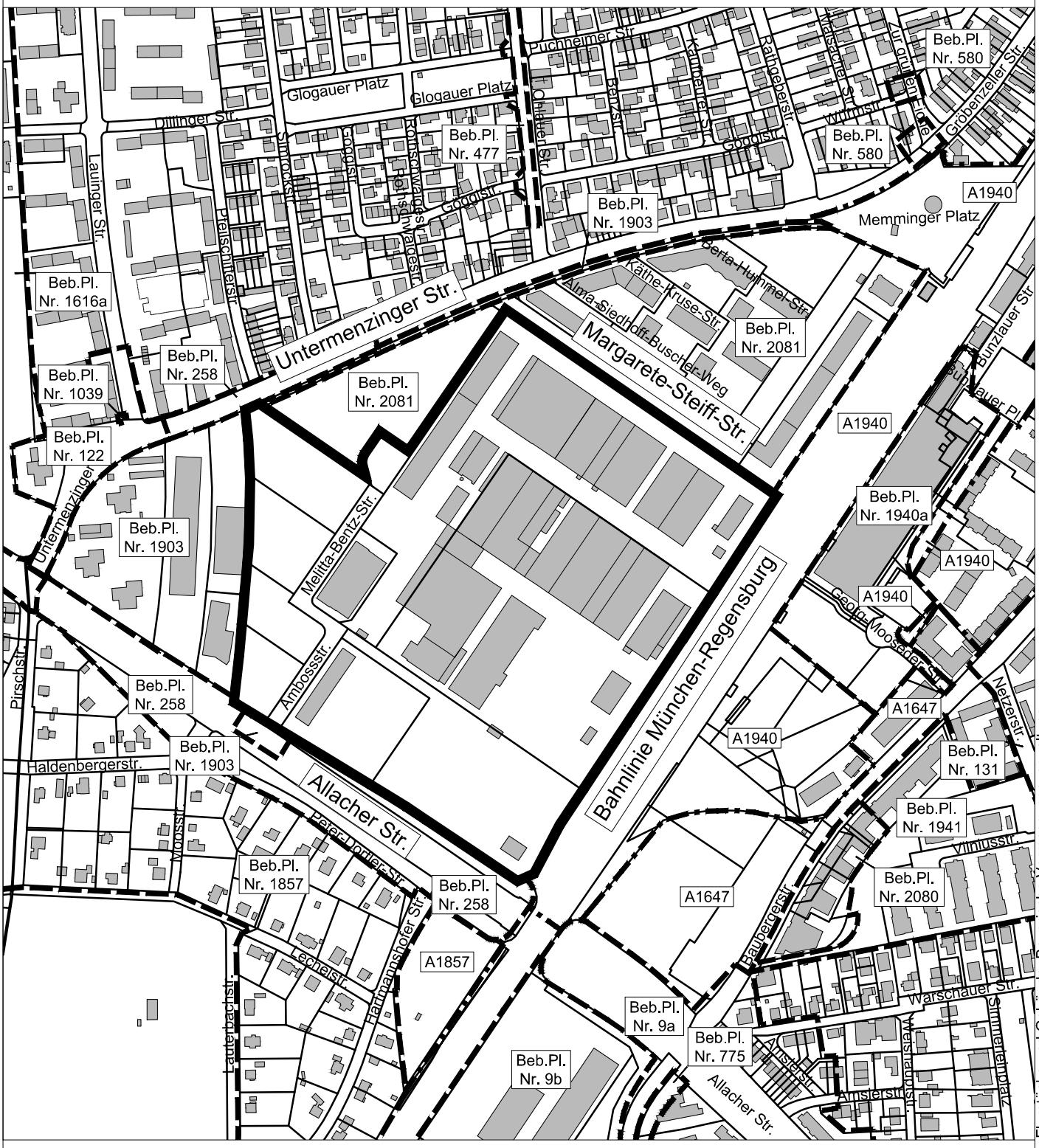
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet

M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss

M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.

Bereich:

Margarete-Steiff-Straße (südwestlich),
Untermenzinger Straße (südöstlich),
Allacher Straße (nordöstlich),
Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich)

(Teilverdrängung der Bebauungspläne 1903 und 2081)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 43 P

am 29.10.2025

Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes

Moosach

Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
[redacted]

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord
Hanauer Str. 1, 80992 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN-HAII-43V
plan.ha2-43v@muenchen.de

Geschäftsstelle:
BA-Geschäftsstelle Nord
Hanauer Str. 1
80992 München
Telefon: [redacted]
bag-nord.dir@muenchen.de
[redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum: 01.10.2026
11.09.2026	BA 10 21.09.2026 – TOP 6.12	

Meiller-Areal
A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/80 und Bebauungsplan mit Grünordnung Margarete-Steiff-Straße (südwestlich), Untermenzinger Straße (südöstlich), Allacher Straße (nordöstlich), Bahnlinie München-Regensburg (nordwestlich) (Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1903 und Nr. 2081) - Aufstellungsbeschluss –
B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Workshopverfahrens

- Stellungnahme des BA 10 – Moosach -

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BA 10 – Moosach hat sich im Rahmen seiner vergangenen Sitzung am 21.09.2026 mit der o.g. Anhörung befasst und hat hierzu folgende Stellungnahme beschlossen:

Der Bezirksausschuss 10 – Moosach stimmt dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Meiller (weiterer Wohnungsbau, Reduzierung Werksgelände) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Grundsatz zu mit folgenden Maßgaben:

Das Planungsgebiet ist nicht als autoarmes Quartier zu planen. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist denkbar für den Anteil geförderter Wohnungsbau. Des Weiteren soll die Realisierung einer stationären Pflegeeinrichtung angestrebt werden.

Der Bezirksausschuss stimmt auch zu, dass für den Neubau des Fabrikgebäudes und einen Teil des Wohnungsbaus (im unmittelbaren Anschluss an die Meiller-Gärten) Baugenehmigungen vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden.

Der Bezirksausschuss geht davon aus, dass dem Planungsbegünstigten eine realistischere SoBoN als die von 2021 ermöglicht wird.

Der Bezirksausschuss bittet um kritische Prüfung im weiteren B-Plan-Verfahren, inwieweit die Schaffung von Baurecht für Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Gastronomie, etc.) im Hinblick auf das bestehende Angebot im Moosacher Zentrum tatsächlich erforderlich und sinnhaft ist.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[redacted]