

Telefon: 0 233-26428
0 233-25102
0 233-25359
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/23 V

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/34 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2180 Hans-Preißinger-Str. (westlich und nördlich), Schäftlarnstr. (östlich), Brudermühlstr. (südlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1547)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 06 - Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06367

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenze
2. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
3. Auszug Flächennutzungsplan
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 06 – Sendling

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Anlass der Planung

Die Stadtwerke München GmbH (SWM) beabsichtigt, das Betriebsgelände an der Hans-Preißinger-Straße südlich des Heizkraftwerks Süd zu entwickeln. Auf dem Areal befinden sich, neben einer denkmalgeschützten Lagerhalle an der Brudermühlstraße, Schulungsgebäude, Werkstätten und betriebliche Lagerflächen. Mit der Verlegung der bestehenden Nutzungen an andere SWM - Standorte kann das Areal umstrukturiert und zukünftig als urban geprägtes Quartier mit einem gewerblichen und kulturellen Angebot und für den Wohnungsbau mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Auf dem Planungsgebiet sind derzeit Flächen als Interim während des Umbaus des Gasteigs und unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Lagerhalle umgebaut und in Betrieb genommen worden.

Die denkmalgeschützte Lagerhalle im Norden des Gebiets wurde saniert, mit einer Zwillingshalle erweitert und beherbergt nun die sogenannte

Isarphilharmonie sowie die Münchner Stadtbibliothek. Darüber hinaus befinden sich derzeit die Hochschule für Musik und Theater München (HMTM) sowie die Münchner Volkshochschule (MVHS) an diesem Standort.

Im Rahmen der Neuentwicklung soll mit überlegt werden, wie die ersten Umsetzungsschritte, insbesondere die Realisierung bezahlbaren Wohnraums, zügig erfolgen können. Gegenstand der weiteren Überlegungen ist auch der dauerhafte Erhalt einzelner kultureller Einrichtungen auf dem Gelände nach Rückzug der Nutzungen des Gasteig nach Haidhausen. Der nächste Schritt ist die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit anschließendem Bebauungsplanverfahren.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 3,8 ha liegt im 06. Stadtbezirk - Sendling, südlich des Mittleren Rings am Brudermühltunnel und östlich der Schäftlarnstraße. Im Osten wird es begrenzt durch den Großen Stadtbach, der den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet "Isarauen" darstellt (Flaucher). Es befindet sich überwiegend im Besitz der SWM. Teilflächen der angrenzenden Straßen und Grünstreifen gehören der Landeshauptstadt München (LHM).

Der gesamte Planungsumgriff umfasst folgende Flurstücke:

Flurst. Nrn.	Eigentum	Größe circa
10986 10986/7 jew. Gemarkung München S.6	SWM	23.865 m ² 1.446 m ²
	SWM gesamt	25.311 m²
10997/4 10997/5 10895/16 10904/2 10997/6 jew. Gemarkung München S.6	LHM Grünstreifen	333 m ² 1.079 m ² 68 m ² 118 m ² 576 m ²
10997 Gemarkung München S.6	LHM anteilige Straßenflächen von Hans-Preißinger-, Schäftlarn- und Brudermühlstraße	10.880 m ²
	LHM gesamt	13.054 m²
	Planungsumgriff gesamt	38.365 m²

2.2. Übergeordnete planerische Ausgangslage

Zentrenkonzept

Zu den wesentlichen Leitlinien der von der Vollversammlung des Stadtrates am 20.03.2019 beschlossenen Fortschreibung des Zentrenkonzepts (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) gehört der Funktionserhalt der Zentren und die Sicherung der Nahversorgung. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Entwicklungsmodell aus Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren. Dadurch soll die Versorgung der Münchner Bevölkerung mit den Gütern des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs sicher gestellt werden. Ein besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die wohnortnahe Grundversorgung, deren Ziel es ist, eine fußläufig erreichbare, qualitativ und quantitativ ausreichende Nahversorgung zu ermöglichen. In 400 m Entfernung zum Planungsgebiet liegt fußläufig gut erreichbar das Nahbereichszentrum an der Thalkirchner-/ Impler-/ Brudermühlstraße.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Der Bereich ist zuletzt am 16.10.2018 im fortgeschriebenen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) als A-Fläche (Produktion/ Industrie/ Logistik/ kleinteiliges klassisches Gewerbe) dargestellt. Im Zuge der Entscheidung für die Gasteig-Interimsnutzung wurde das Ziel der gewerblichen Entwicklung angepasst, in eine Etablierung von Kultur- und Kreativwirtschaft im Teilbereich rund um die denkmalgeschützte Halle. Diese Nachnutzung entspricht aber weiterhin dem Ziel einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung.

Mobilitätsstrategie 2035

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden. Der Verkehr soll bis 2035 klimaneutral sein. Weitere Ziele werden in aktuell 19 Teilstrategien konkretisiert. So soll z.B. in der Teilstrategie Öffentlicher Verkehr dessen Anteil bis 2025 auf 30 Prozent an allen Wegen steigen. Für neue Stadtquartiere und die Sanierung bestehender Siedlungsbereiche sollen beispielsweise innovative Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die ein Leben ohne eigenes Auto bei voller Mobilität ermöglichen. Zukunftsfähige Planungen sollten sich daher fortan prioritär an den dargestellten Zielen und dem Kriterium der Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d.h. zugunsten der Angebote des Umweltverbunds (Fußverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr und in Ergänzung Shared Mobility) orientieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen gewährleisten zu können, die konkreten Klimaziele zu erreichen und zusätzliche

Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können.

Nach einer Beteiligungsphase zur Mobilitätsstrategie 2035 mit allen interessierten Bürger*innen und Fachleuten sollen voraussichtlich noch im Jahr 2022 dem Stadtrat die Ergebnisse der Beteiligung und den überarbeitenden Entwurf der Mobilitätsstrategie 2035 zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt werden.

Radverkehr

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats „Gesamtkonzeption Fahrradparken in München - Fortschreibung und Erweiterung des Fahrradstellplatzkonzeptes“ vom 23.01.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08684) wurde beschlossen, bei Neu- und Umplanungen von Straßenzügen im Bestand, die ein Angebot für Kfz-Parken im Straßen(seiten)raum vorsehen, zukünftig vermehrt auch ein bedarfsgerechtes attraktives Angebot für den Radverkehr im Straßen(seiten)raum zu schaffen. Dies gilt zusätzlich zu den auf Privatgrund zu errichtenden Fahrradabstellplätzen und sollte im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden.

In der Vollversammlung des Stadtrats am 24.07.2019 wurde mit dem Beschluss „Bürgerbegehren Radentscheid - Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572) darüber hinaus entschieden, dass die Forderungen des Bürgerbegehrens Radentscheid vollständig übernommen werden. Diese sehen weitreichende Verbesserungen der Radverkehrsinfrastruktur vor. Die Ziele, wie beispielsweise die Einrichtung von 2,30 m breiten Radwegen zuzüglich Sicherheitsabstand an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen sowie in Straßen mit zulässigen Geschwindigkeiten über 30 km/h, sind im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Zielnetz Tram 2025+

In der Vollversammlung des Stadtrates am 03.03.2021 wurde mit dem Beschluss „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) der Infrastrukturteil des Nahverkehrsplans aktualisiert. Dabei wurde u.a. ein Zielnetz mit notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen erarbeitet. Darin enthalten sind weitere Tram-Neubaustrecken, welche mit hoher Priorität untersucht bzw. geplant werden sollen. Die SWM GmbH und die Landeshauptstadt München wurden vom Stadtrat beauftragt, die Untersuchungen und Planungen der Tramstrecken der Kategorie A aufzunehmen. Eine dieser Neubaustrecken ist die Tram Südtangente (Waldfriedhof – Tegernseer Landstraße, Ostfriedhof – Ostbahnhof). Flächen für diesen Korridor, welcher entlang der Brudermühlstraße verläuft und sich im Umgriff des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses befindet, sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Übergeordnete Vorgaben hinsichtlich Klimaneutralität, Energie und Klimaanpassung

Mit dem in der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.09.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08521) gefassten Beschluss des Ziels der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 im Stadtgebiet München hat sich die Landeshauptstadt München unter Verweis auf das Pariser Klimaschutzabkommen 2015 und den Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die energiebedingten Treibhausgasemissionen auf 3 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Einwohner*innen und Jahr zu reduzieren und bis zum Jahr 2050 die weitgehende Klimaneutralität mit 0,3 Tonnen CO₂-Äquivalenten pro Einwohner*innen und Jahr zu erreichen. Darüber hinaus hat die Vollversammlung des Stadtrats am 18.12.2019 (Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) die Klimaneutralität bis 2035 für die gesamte Stadt München als Zielvorgabe sowie die Ausrufung des Klimanotstandes beschlossen.

Aus der Beschlussvorlage „Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) vom 07.07.2021 ergibt sich die Verpflichtung, für alle zukünftigen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren den sogenannten „Klimafahrplan“ anzuwenden. Dementsprechend sind Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte und Stadtklimakonzepte verpflichtend.

Der Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung „Einbindung des „Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung“ (Nr. 20-26 / V 02590) vom 15.09.2021 stellt einen weiteren Baustein bei der Implementierung der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel in den Planungsprozess der Bebauungsplanung dar.

2.3. Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Areal der SWM als Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf (SOGE) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar. Im Norden des Planungsbereichs verläuft in west-östlicher Richtung eine örtliche Grünverbindung.

Die östlich parallel zum SOGE verlaufende Hans-Preißinger-Straße mit Grünstreifen ist im FNP als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Der östlich an das Planungsgebiet angrenzende „Große Stadtbach“ bildet die Grenze zu den Flaucheranlagen, die Teil des regionalen Grünzugs „Isarauen“ sind. Diese sind als allgemeine Grünfläche dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Im Norden, außerhalb des Planungsgebiets, schließt an die als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Mittlerer Ring) dargestellte Brudermühlstraße das Heizkraftwerk Süd an, im Flächennutzungsplan als Ver- und Entsorgungsfläche mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt. Westlich des Planungsgebiets stellt der FNP ein Mischgebiet dar sowie westlich und südlich ein allgemeines Wohngebiet. Sowohl das Mischgebiet als auch das allgemeine Wohngebiet sind mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung und einer nord-süd-gerichteten Hangkante überlagert.

Innerhalb des Planungsumgriffs

Innerhalb des Planungsumgriffs besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Form von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien.

Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Aufgrund seiner Größe, der vorhandenen Gebäude und seiner Lage ist das SWM-Areal eigenständig zu beurteilen und zwar als Gewerbegebiet für überwiegend einfaches Gewerbe. Die genehmigte Nutzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf". Hinsichtlich der Art der Nutzung richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Teiländerung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1547

Im Süden des Planungsgebiets grenzt der seit 20.11.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.1547 an. Er sieht vor, dass die Hans-Preißinger-Straße geradlinig an die Schäftlarnstraße angebunden wird. Dieser Straßenausbau ist bisher nicht erfolgt. Die tatsächliche Lage des Straßenabschnittes entspricht dem bisherigen Zustand und dem Baulinienplan von 1957.

Der Planungsumgriff beinhaltet einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1547. Es wird geprüft, ob der hier bisher festgesetzte Straßenausbau überplant werden kann.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Eine Prüfung, ob die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden kann, erfolgt im weiteren Verfahren.

2.4. Rahmenbedingungen

2.4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Derzeitige (insbesondere kleinteilige und kreativwirtschaftliche) Nutzungen

Im nördlichen Bereich befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Lagerhalle. Bis Ende 2019 wurde das Lagergebäude für Transformatoren durch die Stadtwerke München (SWM) und teilweise durch Kleingewerbe und -betriebe genutzt.

Am südlichen Rand befindet sich ein Ausbildungszentrum der SWM mit Werkstätten. Dazwischen liegen Gebäude, in denen Lagerflächen und Werkstätten untergebracht sind, unter anderem Schreinerei, Atelier, Schauspielschule, Architekturbüro, Grafik-Design-Büro.

Interimsnutzung Gasteig

Ausschlaggebend für die Entscheidung, die Interimsbauten für den Umbau des Gasteigs auf dem SWM-Gelände an der Hans-Preißinger-Straße zu errichten, war, dass an diesem Standort ca. 90 % der bestehenden Gasteig-Nutzungen untergebracht werden können.

Die Bautätigkeiten wurden bereits erfolgreich beendet und der Interimsbau Gasteig HP8 wurde am 08.10.2021 für deren Veranstaltungen und die Öffentlichkeit eröffnet. Hierfür wurde die denkmalgeschützte Lagerhalle saniert und mit einer neuen Zwillingshalle als Konzertsaal (Isarphilharmonie) ergänzt. Die neue Nutzung des Lagergebäudes sieht eine Veranstaltungshalle mit öffentlichem Foyer und zentralem Eingangsbereich für alle Institute und Räumlichkeiten für die Münchner Stadtbibliothek vor.

Mit dem Interimsneubau der Isarphilharmonie, weiteren Neu- und Umbauten und der Sanierung der denkmalgeschützten Lagerhalle wurden derzeit temporär nutzbare Räumlichkeiten für folgende Institutionen der Landeshauptstadt München geschaffen:

- Münchner Philharmoniker (Mphil)
- Hochschule für Musik und Theater München (HMTM)
- Münchner Volkshochschule (MVHS)
- Münchner Stadtbibliothek (MSB)

Städtebauliche Umgebung mit Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt südlich der Brudermühlstraße zwischen Hans-Preißinger-Straße und Schäftlarnstraße.

Bei den benachbarten Quartieren westlich der Schäftlarnstraße handelt es sich um ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil und einem allgemeinen Wohngebiet. Im Süden grenzt das Areal an ein allgemeines Wohngebiet.

Ansonsten dominiert in näherer Umgebung, nördlich der Brudermühlstraße, das Heizkraftwerk Süd, östlich der Hans-Preißinger-Straße fließt der „Große Stadtbach“, an den unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Isarauen, anschließt.

2.4.2 Denkmalschutz

Die ehemalige Lagerhalle des städtischen Elektrizitätswerks Kraftwerk Süd, am nördlichen Ende des Anwesens an der Ecke Brudermühl-/ Schäftlarnstraße, Hans-Preißinger-Straße 8, wurde aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung 2014 als Baudenkmal in die Bayerische Denkmalliste der Landeshauptstadt München aufgenommen.

Die dreischiffig angelegte Halle in Eisenfachwerkkonstruktion nach Entwürfen von Hermann Leitenstorfer und Fritz Beblo wurde in den Jahren 1926 bis 1929 als dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit Firstverglasung, Lünettenhalbgewölb mit einer Rohziegelfassade über einem Sichtbetonsockelgeschoss errichtet.

Nach Schäden im Zweiten Weltkrieg wurde die Lagerhalle durch Wilhelm von Gumberg in den Jahren 1948 bis 1950 wiederaufgebaut.

2.4.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist mit dem Bus an der Haltestelle „Schäftlarnstraße / Gasteig HP8“ (derzeit Linie 54, 153, X30, N43 und N44), direkt an der Ecke Brudermühl-/ Hans-Preißinger-Straße, erreichbar. Mit der Eröffnung des Gasteigs HP8 hält somit auch die Buslinie X30. Damit besteht ergänzend zur Linie 54 ebenfalls die Verknüpfung zur Brudermühlstraße U3, Harras S/U6, Candidplatz U1, Silberhornstraße U2 sowie Ostbahnhof. Mit Hinblick auf die geplante Neuentwicklung des Geländes würde es sich in Abstimmung mit der SWM/MVG anbieten, diesen Halt der Linie X30 dauerhaft bei zu behalten. Die nächste U-Bahn-Station "Brudermühlstraße" befindet sich in circa 450 m Entfernung.

Fuß- und Radverkehr

Die Hans-Preißinger-Straße bietet dem Fuß- und Radverkehr eine Nord-/ Süd-Verbindung entlang des „Großen Stadtbachs“. Der Radverkehr wird dabei im Bereich des Planungsgebiets im Mischverkehr gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) geführt. Auf Höhe der Brudermühlstraße besteht in unmittelbarer Entfernung keine Querungsmöglichkeit der Brudermühlstraße. Entlang des Planungsgebiets, zwischen Hans-Preißinger-Straße und dem Knotenpunkt Brudermühlstraße / Schäftlarnstraße ist ein Zweirichtungsradweg mit einer Breite von circa 1,90 m vorhanden, der weder den Empfehlungen gemäß ERA 05 (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen), noch den Anforderungen des Radentscheids entspricht. Dieser Abschnitt der Hans-Preißinger-Straße ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) nicht als Haupt- oder Nebenradroute eingetragen (siehe Verkehrsentwicklungsplan VEP 2006, Anlage 06). Eine Hauptradroute in Nord-/ Süd-Richtung verläuft weiter östlich unterhalb der Brudermühlbrücke, entlang des Flauchers und über die Schinderbrücke weiter in Richtung Süden. Zudem weist der VEP-R in der Brudermühlstraße eine Radnebenroute in West-/ Ost- Richtung aus.

Entlang der Schäftlarnstraße sowie Brudermühlstraße unterschreiten die Gehwegsbreiten das gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorzusehende Mindestmaß von 2,50 m. So wird der Fuß- und Radverkehr beispielsweise entlang der Schäftlarnstraße im Abschnitt des Planungsgebiets gemeinsam mit einer Breite von circa 2,40 m geführt. Entlang der Brudermühlstraße beträgt die Breite des Gehwegs circa 2,15 m. Dieses

Angebot ist gemäß heute geltenden Richtlinien und städtischen Vorgaben nicht zufriedenstellend.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird eingefasst im Norden von der Brudermühlstraße (Funktion gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2006 (VEP 06) „ Primärnetz, überörtliche Hauptverkehrsstraße“) und im Westen von der Schäftlarnstraße (Funktion gemäß VEP 06 „ Tertiärnetz, d.h. Straße außerhalb von Tempo 30-Zonen (Tempo 50), „Sammelstraße“).

Für den MIV ist das Planungsgebiet über die Hans-Preißinger-Straße erschlossen. Diese ist sowohl von der Schäftlarnstraße im Südwesten als auch von der Brudermühlstraße im Nordosten an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Sie ist als Erschließungsstraße mit Zweirichtungsverkehr ausgebaut, wobei die Ausfahrt an der Brudermühlstraße nur in Fahrtrichtung Osten möglich ist.

Gegen Süden hin verengt sie sich zunehmend und mündet mit einem Bogen in die zweistreifige Stadtstraße "Schäftlarnstraße", in die sowohl nach rechts als auch nach links abgebogen werden kann.

Ruhender Verkehr

Für die umliegenden Wohngebiete bestehen heute bereits Parklizenzzgebiete (Brudermühlviertel). Begleitende straßenseitige Stellplätze befinden sich südlich des Knotenpunktes Brudermühl-/ Schäftlarnstraße sowie entlang des gesamten Abschnittes der Hans-Preißinger-Straße. Dabei sind die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im West-/ Ost-Abschnitt der Hans-Preißinger-Straße im Parklizenzzgebiet erfasst, die Stellplätze in Nord-/ Süd-Ausrichtung liegen außerhalb des Lizenzzgebietes.

Derzeit laufen Abstimmungen zur Anpassung der Parkregeln an die künftigen Bedürfnisse von Anwohner*innen und Besucher*innen des Viertels.

2.4.4 Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Planungsgebiets bestehen derzeit Defizite an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen.

Da bereits jetzt an der zuständigen Sprengelschule Gotzinger Platz ein erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen besteht, kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass die Aufnahme weiterer Grundschulkinder aus dem Planungsgebiet in den nächsten Jahren gewährleistet ist.

Eine Klärung der Versorgung mit Kindertagesbetreuungs- und Grundschulplätzen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen; dazu findet bereits die Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport statt.

Technische Infrastruktur

Im Untergrund des Planungsumgriffs liegen in den öffentlichen Straßenräumen die Versorgungssparten Strom, Wasser und Gas mit jeweiligen Anschlussverbindungen zu den noch bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet. Hauptgasleitungen befinden sich im Norden des Areals entlang der Brudermühlstraße.

Nördlich der denkmalgeschützten Lagerhalle, entlang der Brudermühlstraße sind auf dem Areal Betonkanäle situiert, teilweise am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Kanalschutzzonenbereich für die Kanäle beträgt 7,00 m je links und rechts von der Kanalachse. Leitungsrechtsflächen bzw. Kanalschutzzonen dürfen nicht über- oder unterbaut werden.

Das benachbarte Heizkraftwerk Süd versorgt derzeit das Areal über eine Fernwärmeleitung und soll voraussichtlich auch zukünftig zur Energieversorgung des Areals dienen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Fernwärmeversorgungsgebiets. Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie (Photovoltaik) sind derzeit im Planungsgebiet nicht/ in geringem Maß vorhanden, sollen aber zukünftig errichtet werden.

Versorgungsstruktur / Einzelhandel

An der U-Bahnstation „U3 Brudermühlstraße“ (Thalkirchner-/ Implert-/ Brudermühlstraße), einem leistungsfähigen ÖPNV-Anschluss, befinden sich fußläufig in circa 400 m Entfernung diverse Nahversorgungsangebote. Durch die Errichtung eines Vollsortimenters in zeitgemäßer Größenordnung wurde die Nahversorgungsfunktion vor Ort gestärkt, so dass dieser Bereich im Zentrenkonzept nun als Nahbereichszentrum dargestellt wird. Ergänzt wird das Angebot durch einen etablierten Wochenmarkt.

2.4.5 Grünordnung

Naturhaushalt

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der spätwürmzeitlichen Schotter der Altstadtstufe sowie des Isaralluviums. Die Mächtigkeit der quartären Kiese liegt bei circa 1,40 – 7,80 m. Darunter folgen tertiäre Sande, welche Grundwasser führen. Der Grundwasserstauer liegt in einer Tiefe von circa 8 - 12 m unter Geländeoberkante (GOK), teilweise kommen Tone und Schluffe auch oberflächennah vor. Im südlichen Teil des Planungsgebiets liegen die tertiären Sande über dem oberen Grundwasserspiegel, da hier die tertiären Schichten nach oben kommen. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers ist von West nach Ost. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei circa 519,40 – 520,14 m ü. NN und somit bei etwa 2,20 – 2,70 m unter der GOK. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei circa 5 – 6 m unter GOK. Das Planungsgebiet kann als eben betrachtet werden und ist bis auf die Randbereiche versiegelt.

Stadtklima

Das Planungsgebiet weist laut Stadtklimaanalyse aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung und entsprechender Versiegelung eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Das Gleiche gilt für die angrenzenden Siedlungsbereiche im Nordwesten, die bioklimatische Situation der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist hingegen sehr günstig, da der Versiegelungsgrad geringer ist. Im Osten grenzen an das Planungsgebiet mit den Isarauen Grünflächen mit sehr hohem Kaltluft- und Luftaustauschpotenzial an. Entlang der Isarauen verläuft von Süden nach Norden eine wichtige Kaltluftleitbahn. Diese wird von dem Planungsvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Vegetation und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Der uferbegleitende Gehölzbestand östlich der Hans-Preißinger-Straße ist in der amtlichen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt (LfU) als Biotop erfasst. Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Biotope kartiert.

Baumbestand befindet sich nur an den Rändern des überwiegend versiegelten Areals. Der überwiegende Baumbestand auf dem Planungsgebiet setzt sich aus Ahorn, Weiden, Eichen, Linden, Hainbuchen, Pappeln und einigen weiteren Baumarten zusammen und weist ein mittleres Alter auf. Hervorzuheben sind die vier mächtigsten Bäume, drei Weiden und eine Zitterpappel, die entlang der Hans-Preißinger-Straße sowie im Süden des Planungsgebietes stehen und Stammumfänge von bis zu 4,30 m aufweisen.

Entlang der Schäftlarnstraße befindet sich eine straßenbildprägende Allee, die im Süden aus mächtigen Zitterpappeln und weiter nach Norden aus Winterlinden besteht und im weiteren Planungsverlauf zu erhalten ist.

Der Gehölzstreifen entlang des „Großen Stadtbachs“ setzt sich entlang des westlichen Ufers überwiegend aus Ahornbäumen zusammen, die ebenfalls in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Diese östlich der Hans-Preißinger-Straße angrenzenden Grünflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Isarauen, das zudem in seinen überwiegenden Teilen als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Oberes Isartal“ ausgewiesen ist.

Für das Planungsgebiet liegt eine faunistische Potenzialanalyse vor, die von einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, insbesondere Vögel und Fledermäuse ausgeht. Das Vorkommen des europarechtlich geschützten Totholzkäfers „Eremit“ kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund der nachgewiesenen Habitat-Potenziale sind im weiteren Verfahren vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz erforderlich. Durch die Nähe des Planungsgebiets zum FFH-Gebiet „Oberes Isartal“ ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchzuführen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei der weiteren Planung adäquat zu berücksichtigen.

Grün- und Freiflächenversorgung

Das Planungsgebiet weist derzeit aufgrund seiner Nutzung kein Potenzial für eine Erholungsnutzung auf. Die im Zuge des Interimsbau Gasteig zu erstellenden Freiflächen werden nach deren Fertigstellung u.a. auch eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion aufweisen.

Der Stadtbezirk Sendling ist im Bereich des Planungsgebiets aufgrund seiner Angrenzung an das Erholungsgebiet Isarauen gut mit öffentlichen Erholungsflächen ausgestattet.

2.4.6 Vorbelastungen

Altlasten

Der überwiegende Anteil des Areals ist als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Eine Altlastenrecherche hat Folgendes ergeben:

Es handelt sich einerseits um einen ehemaligen Betriebsstandort der SWM mit Werkstätten und Tanklager, andererseits um eine Auffüllung mit ortsfremdem Material. Bei Bodenuntersuchungen wurden bis zu 4,80 m mächtige Auffüllungen angetroffen, die zum Teil deutlich erhöhte Schadstoffgehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Schwermetallen aufwiesen. Eine vom Wasserwirtschaftsamt München geforderte Bestimmung der Löslichkeit der Schadstoffe wird im Laufe des Verfahrens erfolgen. Dabei anfallender Erdaushub aus den kontaminierten Bereichen ist einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Verkehrslärm

Der Verkehr entlang der Brudermühlstraße am Mittleren Ring und Schäftlarnstraße bildet die maßgebliche Lärmquelle für das Planungsgebiet. Gemäß der Lärmkarte 2017 des Landesamtes für Umwelt (LfU) werden am nördlichen Rand des Umgriffs Pegel von $L_{DEN}(\text{tags}) = 75 \text{ dB(A)}$ und $L_{NIGHT}(\text{nachts}) = 65 \text{ dB(A)}$ überschritten.

Im weiteren Verfahren wird bei einer schalltechnischen Untersuchung auch der Verkehrslärm berücksichtigt werden müssen.

Gewerbelärm

Folgende für den Umgriff möglicherweise relevanten Gewerbelärmquellen befinden sich nördlich des Planungsgebiets:

- Heizkraftwerk Süd
- Großmarkthalle

- Wirtshaus mit Biergarten (Brudermühlstraße 2)

Sollte im Planungsgebiet die Nutzung des Konzertsaals erhalten bleiben, ist diese ebenfalls als Lärmquelle für das neu zu entwickelnde Wohnquartier zu berücksichtigen.

Gemäß der Lärmkarte 2017 (Lärmbelastungskataster Industrieanlagen) des LfU beträgt alleine die vom Kraftwerk ausgehende Gewerbelärmbelastung am nördlichen Rand des Umgriffs bis zu 60 dB(A) (L_{DEN}).

Für das Areal sind Nutzungen geplant, welche eine höhere Schutzwürdigkeit haben als Gewerbegebietsnutzungen, somit werden Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm notwendig sein.

Luftreinhaltung

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf der nördlich des Planungsgebiets angrenzenden Brudermühlstraße mit Tunnelportal des Brudermühltunnels sowie der westlich angrenzenden Schäftlarnstraße bestimmt. Gemäß Verkehrsmengenkarte von 2020 liegt dort eine Verkehrsstärke von 137.000 Kfz/24h an der Brudermühlstraße bzw. 8.000 Kfz/24h an der Schäftlarnstraße vor.

Im direkten Planungsumfeld wird für die Brudermühlstraße sowie für die Schäftlarnstraße im Kreuzungsbereich mit der Brudermühlstraße ein NO_2 -Wert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert. Somit wird der NO_2 -Grenzwert ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) im nördlichen Planungsareal gerade noch eingehalten.

Im weiteren Planungsumgriff wird nördlich der Kreuzung Brudermühl-/ Schäftlarnstraße in der Schäftlarnstraße ein NO_2 -Wert von $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM_{10} , $PM_{2,5}$) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 und damit auch im Planungsumfeld eingehalten.

Im Planungsumgriff liegt aktuell eine aufgelockerte Bebauung vor. Die östliche Randbebauung der Schäftlarnstraße ist nicht durchgängig und von der Straße zurückgesetzt. Zwischen der Schäftlarnstraße und der östlichen Randbebauung des Planungsgebiets befinden sich eine Baumallee sowie ein großzügiger, dicht begrünter Grünstreifen.

Insgesamt ist von einer guten Belüftungssituation in Bezug auf Luftreinhaltung auszugehen. Über die gesamtstädtisch wirksamen Maßnahmen des städtischen Masterplans zur Luftreinhaltung sowie der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Stadtgebiet München hinaus sind im Umgriff des Planungsareals derzeit keine örtlichen Luftreinhaltemaßnahmen geplant.

3. Planungsziele

Durch die Umstrukturierung des gewerblich genutzten Areals soll für das gesamte Gebiet ein qualitätvolles sowie resilientes städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept entwickelt werden. Nach Rückzug der Interimsnutzungen des Gasteigs wird überprüft welche Nutzungen (Konzert, Theater oder Ähnliches) im Planungsgebiet verbleiben können.

Die Umsetzung soll stufenweise von Süden erfolgen. Die bestehenden und künftigen kulturellen, kreativen und gewerblichen Nutzungen sollen zusammen mit einem hohen Wohnanteil und der erforderlichen sozialen Infrastruktur das urbane Quartier prägen. Hierfür sind insbesondere die Erdgeschosszonen zu aktivieren.

Um die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der unten genannten Ziele zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Landeshauptstadt München hat sich mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 eine nachhaltige und klimaneutrale Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt (Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525). Demnach sind bei der Planung unter dem Aspekt des Klimaschutzes die sozialen, kulturellen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen frühzeitig zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauleitplanung in Einklang zu bringen.

Städtebauliche und grünplanerische Ziele

- Entwicklung eines attraktiven, lebendig, urban geprägten Quartiers mit stadtbildverträglicher und differenzierter Höhenentwicklung
- Schaffung eines weiteren „Kreativquartiers“ im Norden, mit Schwerpunkt Wohnen im Süden
- Schaffung eines Wohnraumangebots für circa 450 Wohneinheiten für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen (entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung SoBoN 2021) unter Bewältigung der anfallenden Immissionen
- Maßnahmen zum Klimaschutz im Quartier und im Neubau (z.B. Solar-energie, kompakte Bauformen, Niedrigenergiestandard, Fernwärme)
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel durch einen hohen Anteil an grüner Infrastruktur sowie durch Anwendung des Schwammstadt-Prinzips
- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung pro Einwohner*in von 20 m² qualitativ gestalteteten privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Schaffung und Sicherung einer öffentlichen Grünfläche
- Teilweise Rückbau der Hans-Preißinger-Straße entlang des „Großen Stadtbachs“
- Erhalt der Allee entlang der Schäftlarnstraße
- Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts

- Schaffung eines hohen Maßes an klimaangepasster Begrünung und Grünausstattung
- Schaffung von nicht unterbauten Großbaumstandorten
- Versickerung des anfallenden Regenwassers auf eigenem Grundstück
- Stärkung und Integration der vorhandenen kleinteiligen, kreativen und kulturellen Nutzungen
- stufenweise Entwicklung des Quartiers – von Süden nach Norden
- Erhalt der sanierten, denkmalgeschützten Lagerhalle für mögliche kulturelle oder kreativwirtschaftliche Nachfolgenutzungen für die Öffentlichkeit
- Realisierung von Einrichtungen der erforderlichen sozialen Infrastruktur

Mobilität und Erschließung

- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffizienten Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds
- Verbesserung der Anbindung des Quartiers an den ÖPNV
- Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzepts für den Wohnungsbau mit Reduzierung des Stellplatzschlüssels gegenüber der Stellplatzsatzung der LHM im Quartier (Zielgröße von maximal 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit, . Vernetzung in die benachbarten Wohngebiete)
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen und damit sparsame interne Erschließung mit weitgehender Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartiersinneren
- Erstellung eines Erschließungs- und verkehrlichen Flächenmanagementkonzepts (u.a. Parkraumkonzepts), vor allem für die mögliche kulturelle und gewerbliche Nachnutzung (Fokus auf den Umweltverbund)
- Ausbau der Fuß- und Radinfrastruktur in der Brudermühl- und Schäftlarnstraße unter Berücksichtigung der aktuell geltenden übergeordneten städtischen Vorgaben)
- Schaffung einer vernetzten Fuß- und Radwegebeziehung entlang des „Großen Stadtbachs“ durch Umgestaltung / Anpassung der Hans-Preißinger-Straße
- Schaffung einer West-Ost Durchwegung des Planungsgebiets für den Fuß- und Radverkehr (inkl. Zugang zu den Isarauen)
- Prüfung einer alternativen Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über den Mittleren Ring
- Offenhaltung einer möglichen Trasse der Trambahnsüdtangente

4. Erläuterung einzelner o.g. Planungsziele

4.1. Art der Nutzung

Bei der Umstrukturierung der Fläche des SWM-Areals soll ein gemischt genutztes Gebiet entwickelt werden, das kulturelle, kreative und zum Teil auch nicht störende (klein-)gewerbliche Nutzungen mit der geplanten neuen Wohnbebauung miteinander verknüpft.

Es wird angestrebt, nach der Interimsphase Gasteig (siehe Ziffer 2.4.1) die gewachsenen Strukturen von kulturellen, kreativwirtschaftlichen und gewerblichen Bestandsnutzungen im Planungsgebiet zu erhalten. Vor allem im Bereich rund um die denkmalgeschützte Lagerhalle sowie in den Erdgeschosszonen, in für Wohnnutzung schalltechnisch nicht geeigneten Bereichen (z. B. entlang der Schäftlarnstraße) ist ein attraktiver Nutzungsmix aus Kultur und Kreativwirtschaft, der das künftige Quartier mitprägen soll, vorstellbar. Insbesondere ist der Verbleib der Konzerthalle, nach dem Rückzug der Philharmonie in das Stammgebäude des Gasteigs, zu untersuchen und gegebenenfalls in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

Darüber hinaus sind die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, öffentliche Grünflächen sowie ausreichende qualitätvolle halböffentliche und private Freiflächen zu schaffen.

Eine genauere Festlegung hinsichtlich Gebietskategorien, Nutzungsschwerpunkte sowie Nachnutzungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Halle erfolgt in den weiteren Planungsschritten (städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb, Bebauungsplanverfahren).

4.2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung für das gesamte Planungsgebiet orientiert sich an einem vielfältig genutzten Stadtquartier mit einem hohen Wohnanteil in Verbindung mit kulturellen, wohnverträglichen und gewerblichen Nutzungen.

Nach bisher vorliegenden Untersuchungen kann eine Realisierung von circa 450 Wohneinheiten zur Entwicklung einer qualitätvollen, kompakten und urbanen Bebauung als verträglich eingestuft werden.

Hinzu kommt der erforderliche soziale Infrastrukturbedarf, der vor allem die Ausweisung einer Kindertageseinrichtung umfasst (siehe nachfolgend unter Punkt 4.6).

Für eine ausreichende Grün- und Freiflächenversorgung ist, in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl, eine Fläche von circa 20.000 m² an privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen im Planungsgebiet unterzubringen.

4.3. Höhenentwicklung, Sichtachsen, städtebauliche Struktur

In der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) wird zwischen Hans-Preißinger-Straße und Schäftlarnstraße kein Potenzial für Strukturverdichtung und höher profilierte Gebäude gesehen. Der Bereich ist also

kein ausgewiesener Hochhausstandort, allerdings ist er auch nicht explizit als „schutzwürdiger Bauraum“ dargestellt.

Im aktuellen Entwurf der Hochhausstudie (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706) wird der Bereich der Zone II - „Maßstäblich gestalten“ zugeordnet. Das heißt, der Bezugsmaßstab für neue Entwicklungen ist der Maßstab der Traufhöhe.

Eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit darüber hinausgehenden Akzenten ist nach dem Entwurf der Hochhausstudie möglich.

Das betroffene Grundstück liegt auf der unteren Terrassenstufe des Isartals, vor der eigentlichen Hangkante des Neuhofener Berges und somit in einer der wenigen von der Topographie geprägten Situationen in München. Mit Ausnahme des technisch geprägten Sonderbaus des Heizkraftwerkes ist das Umfeld von einer relativ homogenen Höhenentwicklung von vier bis sechs Geschossen in größtenteils geschlossener Bauweise geprägt. Die morphologische Vorprägung spricht eher gegen eine Errichtung von Hochhäusern an dieser Stelle. Eine punktuelle Überschreitung des durchschnittlichen Höhenprofils wird dagegen durchaus als Möglichkeit gesehen, um eine der Lagegunst des Standorts angemessene Verdichtung zu erreichen und die Neubebauung in der Höhe zu strukturieren. Für diese Überhöhungen wird im Entwurf der Hochhausstudie eine Größenordnung bis zu circa 35% Überschreitung der Traufhöhe – also eine Höhenentwicklung von circa acht Geschossen – angegeben.

4.4. Grünplanung

Aufgrund der Herausforderungen des Klimawandels hat das Thema der Anpassung an den Klimawandel eine besondere Beachtung bei der Planung von neuen Stadtbausteinen gewonnen. Speziell durch ausreichende grüne Infrastruktur, aber auch durch die Berücksichtigung der Schwammstadt-Prinzipien muss bei einer zukünftigen Bebauung eine Adaption an Hitze und Starkregen erfolgen. Das Schwammstadt-Prinzip steht für eine wassersensible und gleichzeitig hitzeangepasste Stadt, in dem der natürlichen standortbezogenen Wasserbilanz aus Niederschlag, Verdunstung und oberflächlichem Abfluss möglichst nahegekommen wird. Dadurch sollen sowohl Überschwemmungen und Überflutungen abgepuffert als auch die Verdunstungsrate erhöht werden, um so zur Kühlung der sommerlichen Temperaturen beizutragen („Einbindung des Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung – Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02590 vom 15.09.2021).

Die Ausweisung zusammenhängender Grün- und Freiflächen sowie deren qualitätvolle Grünausstattung und Begrünung mit klimaangepassten Großbäumen dient der Versorgung der neuen Bewohnerschaft mit ausreichend Freiflächen sowie der Verbesserung der bioklimatischen Situation im Planungsgebiet und in den angrenzenden Bauquartieren.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet stellen die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, neben den

Anforderungen an den Arten- und Lebensraumschutz, zu bewältigende Planungsaufgaben dar.

4.5. Nachhaltigkeit (analog Klimafahrplan in Ziffer 2.2)

Entsprechend dem einleitend genannten Ziel einer nachhaltigen und klimaneutralen Stadtentwicklung sind die Aspekte der Nachhaltigkeit essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Neben den soziokulturellen, ökonomischen und ökologischen Qualitätskriterien hat der Klimaschutz als wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung große Bedeutung erlangt. Daher wird eine Klimaschutzprüfung gemäß aktueller Beschlusslage (siehe Ziffer 2.2) essenzieller Bestandteil des Planungsverfahrens.

Bereits beim städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sind die Anforderungen an eine stadtklimatisch optimierte Erschließung, Kubatur und Ausrichtung der Gebäude sowie die Konzeption kompakter Bauformen für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die Nutzung erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung des vorhandenen Fernwärmenetzes ist einzusetzen. Besonderes Augenmerk gilt hierbei den lokalen Energieträgern, wie Solarenergie (Photovoltaikanlagen) an Dach- bzw. Fassadenflächen jeweils in Kombination mit Begrünungsmaßnahmen.

4.6. Soziale Infrastruktur

Um über den durch die geplanten circa 450 Wohneinheiten ursächlich ausgelösten Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen hinaus auch die bestehende Unterversorgung des Stadtbezirks 06 - Sendling decken zu können, ist im Planungsgebiet nach aktueller Datenlage insgesamt eine integrierte Kindertageseinrichtung mit vier Kindergarten- und vier Krippengruppen mit einer Geschossfläche von circa 1.460 m² sowie einer Außenspielfläche von circa 1.480 m² erforderlich.

Der ursächlich ausgelöste Bedarf an Hort- und Grundschulplätzen kann mit den gegenwärtigen Kapazitäten der Grundschule Gotzinger Platz nicht versorgt werden. Das Referat für Bildung und Sport prüft derzeit, inwieweit die vor Ort bestehenden Bedarfe in den Bereichen Real-, Mittel- und Grundschule am Standort der Grundschule Gotzinger Platz räumlich umgesetzt werden können. Im Verlauf der Planungen soll die Unterbringung eines Nachbarschaftstreffs sowie besondere und zielgruppenorientierte Wohnformen geprüft werden.

4.7. Versorgungsstruktur / Einzelhandel

Die wohnortnahe Versorgung ist durch die fußläufige Erreichbarkeit des Nahbereichszentrums an der Thalkirchner-/ Implers-/ Brudermühlstraße gegeben. Großflächiger Einzelhandel soll zur Sicherung und Stärkung des bestehenden Nahbereichszentrums im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Auch kleinteilige Ergänzungsangebote sind im Planungsgebiet unter diesem Aspekt der Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzepts (siehe Ziffer 2.2) nur deutlich untergeordnet vorzusehen.

5. Inklusion und Gender Mainstreaming

Im Sinne des Gender Mainstreaming sind bei der Planung die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen und Altersklassen zu berücksichtigen. Die Planung soll zudem gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden, beispielsweise soll beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege, durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten sowie eine durchgehend barrierefreie Gestaltung. Es soll ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier entstehen.

6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Für das Planungsgebiet kommen die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) zur Anwendung.

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen demnach von der Planungsbegünstigten getragen werden. Die Grundzustimmung und Mitwirkungserklärung der Stadtwerke München GmbH liegen vor.

Die Planung wurde in der referatsübergreifenden SoBoN-Arbeitsgruppe am 12.02.2020 vorgestellt.

7. Weiteres Vorgehen

7.1. Wettbewerb

Um ein nachhaltiges Planungskonzept mit hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität für das gesamte Areal zu erhalten, soll für das Planungsgebiet in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe mit Fassung vom 31.01.2013 (RPW 2013) durchgeführt werden. Nach dem Wettbewerbsergebnis ist eine Optimierung zu Gunsten weiterer Wohnraumpotenziale zu prüfen.

Wesentliche Planungsaufgabe im Wettbewerb wird es sein, darzustellen, wie der Wohnungsbau (voraussichtlich von Süden nach Norden) schrittweise entwickelt und mit gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen planerisch in Verbindung gebracht werden kann. Dabei ist sowohl ein eventueller, längerer Verbleib des Interims als auch ein langfristig funktionierendes Mit- und Nebeneinander der Wohn-, Gewerbe- sowie kulturellen Nutzungen vorstellbar. Ziel bleibt es, einen möglichst hohen Wohnanteil zu entwickeln.

7.2. Öffentlichkeitsarbeit

Um interessierte Bürger*innen frühzeitig und in geeigneter Art und Weise in den Planungsprozess einzubinden, soll in Abstimmung mit den Eigentümer*innen ein über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus erarbeitetes

Konzept zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen werden.

7.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll im Parallelverfahren geändert werden, bzw. wird im Falle eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

8. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirks - Sendling wurde gemäß §9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse zu dieser Sitzungsvorlage angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 01.08.2022 mit der Planung befasst und diese grundsätzlich begrüßt. Die Stellungnahme vom 12.08.2022 ist als Anlage 4 beigefügt. Der Bezirksausschuss 6 hat Folgendes vorgebracht:

- Die Öffentlichkeit muss rechtzeitig eingebunden und auch angehört werden. Gerade auch die direkte Nachbarschaft ist miteinzubeziehen, sowie der Sendlinger Bezirksausschuss.
- Die vorhandenen Gewerbeflächen sollen beibehalten werden und hier auch frühzeitig Gespräche stattfinden, sollte es aufgrund der Baustelle zu Einschränkungen kommen.
- Die neuen Gebäude sollten eine Höhe haben, die nicht die Frischluftschneise ins Brudermühlviertel negativ beeinflusst.
- Der Bestand an Gebäuden soll umfassend geprüft und ggf. weitergenutzt werden, gerade im Hinblick auf die „graue Energie“.
- Der Neubau sollte größtmöglich auf Zement/Beton verzichten und Holz als Hauptbaustoff favorisieren
- Photovoltaik-Anlagen werden zur Pflicht auf Dächern und ggf. auch auf Fassaden. Energie-Plus-Standard wird für die Neubebauung Standard.
- Räumlichkeiten für eine Kita müssen eingeplant werden.
- Der Neubau von preisgünstigen Wohnungen steht im Vorrang, hierbei sollen auch inklusive Wohnungen geschaffen werden und auch ausreichend Wohnraum für Studierende und Azubis (1-Zimmer-Wohnungen).
- Als neues Verkehrskonzept bietet es sich hier an ein Quartier möglichst autofrei zu planen, d.h. Lieferanten-Stellplätze und Parkplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen sind ausreichend. Bei möglichen weiteren Stellplätzen sollten ausschließlich Stellplätze für E-Autos inkl. Ladestation zur Verfügung gestellt werden.
- Die Erschließung der Wohnbebauung und der Gewerbeflächen südlich des Gasteig HP8 soll Richtung Süden erfolgen. Die Hans-Preißinger-Straße soll im Bereich der kulturellen Nutzung nur für Fußgänger*innen und Fahrradfahrende zur Verfügung stehen. Anlieferung und Zufahrt zum Gasteig HP8 soll ab dem Mittleren Ring über die Hans-Preißinger-Straße erfolgen, aber es soll keine Durchfahrt Richtung Süden möglich sein.
- Ausreichend Fahrradstellplätze inkl. Stellplätze für Lastenräder werden zur Verfügung gestellt.

- Fassadenbegrünung wird dort umgesetzt, wo es möglich ist, ebenso sollen in den Freiflächen genügend begrünte Schattenplätze eingeplant werden.

Die Forderungen des Bezirksausschusses werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses wird an die SWM als Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Im Einzelnen wird Folgendes festgestellt:

- Die Einbindung der Öffentlichkeit, der direkten Nachbarschaft sowie des Bezirksausschusses erfolgt neben den nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritten beispielsweise im Rahmen des anstehenden Wettbewerbsverfahrens.
- In den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses ist in Ziffer 4 dargelegt, dass an diesem Standort ein gemischt genutztes Quartier entwickelt werden soll, das kulturelle, kreative und gewachsene (klein-)gewerbliche Nutzungen mit der geplanten neuen Wohnbebauung verknüpft. Die Art der Gewerbenutzung muss mit der geplanten Wohnnutzung verträglich sein. Unter dieser Maßgabe wird die Forderung des Bezirksausschusses nach Erhalt der vorhandenen Gewerbeflächen im weiteren Verfahren teilweise berücksichtigt werden können.
- Die Forderungen des Bezirksausschusses, die Frischluftversorgung des angrenzenden Quartiers, den Erhalt von Gebäudebestand, die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, der verpflichtende Einsatz von Photovoltaik-Anlagen, Fassadenbegrünung sowie schattenspendende Grünflächengestaltung sicherzustellen, betreffen wichtige Nachhaltigkeits- und Klimaaspekte. In Ziffer 2 und 4 der Beschlussvorlage sind die städtischen Vorgaben und die Planungsziele für den Klimaschutz und die Klimaanpassung dargestellt. Teilweise decken sich die Forderungen bereits mit diesen Vorgaben. Darüber hinaus ist eine Klimaschutzprüfung in das Bauleitplanverfahren implementiert, so dass die vorgeschlagenen Maßnahmen im weiteren Planungsverfahren geprüft, bewertet und je nach Möglichkeit und Wirksamkeit in die Umsetzung gebracht werden können. Gemäß Ziffer 4.6 der Beschlussvorlage ist im Planungsgebiet eine Kindertageseinrichtung sowohl für die neu zu errichtenden Wohnungen als auch für die Bedarfe der näheren Umgebung zu errichten.
- Zur Forderung der Errichtung von preisgünstigen Wohnraum, inklusives Wohnen sowie insbesondere Wohnraumangebote für Studierende und Azubis wird ausgeführt, dass im Planungsgebiet die novellierten Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung 2021 (Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) Anwendung finden. Darüber hinaus haben die SWM signalisiert, dass sie auch Werkwohnungen für ihre Beschäftigten errichten wollen. Eine Festsetzung, die auf Wohnraum für bestimmte Nutzergruppen abzielt, wird im Bebauungsplan nicht getroffen.
- Wesentliche Voraussetzung für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung ist ein verträgliches und flächensparendes Erschließungskonzept, das im weiteren Verfahren zusammen mit einem Mobilitätskonzept für alle Bevölkerungsgruppen erarbeitet werden soll. Die Forderungen des

Bezirksausschusses hinsichtlich Verkehr, Erschließung, Fahrradstellplätzen decken sich mit dem Planungsziel einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffizienten Mobilität (siehe Ziffer 3 der Beschlussvorlage) sowie der Verpflichtung der Anwendung des Klimafahrplans (siehe Ziffer 2.2). Die konkreten Vorschläge, beispielsweise eine Erschließung von Süden, Bereiche nur für Fußgänger*innen und Radfahrende, werden im Rahmen der weiteren Planungen geprüft.

Der Bezirksausschuss des 06. Stadtbezirks – Sendling hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.11.2019, M = 1: 2500 jeweils schwarz umrandete Gebiet Hans-Preißinger-Straße (westlich und nördlich), Schäftlarnstraße (östlich), Brudermühlstraße (südlich) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein Bebauungsplan mit Grünordnung unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr.1547 aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Dem weiteren Bauleitplanverfahren werden die in Ziffern 3 und 4 des Vortrags genannten Planungsziele zugrunde gelegt.
3. Gemäß Vortrag unter Ziffer 7.1. soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt werden.
Ein Auswahlgremium soll zur Unterstützung bei der Wahl der besten Lösung unter angemessener Beteiligung der Landeshauptstadt München durch Beteiligung der Stadtratsfraktionen, des Bezirksausschusses 06 - Sendling, der Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk sowie der Vertretungen der Grundstückseigentümer*innen gebildet werden.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, ob ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 06 - Sendling
2. An das Kommunalreferat – RV
3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
4. An das Baureferat VV EO
5. An das Baureferat
6. An das Mobilitätsreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Kulturreferat
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/23T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23V