

Telefon: 0 233 - 22064
22585
21057
22581
Telefax: 0 233 - 24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk West (Stadtbezirk 12)
PLAN-HA II/41 P
PLAN-HA II/51
PLAN-HA II/41 V
PLAN-HA I/4

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189
Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich),
Isarring (südlich), Isar (westlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09562

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung M=1: 6.000
3. Übersichtsplan zum Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung M=1:6.000
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel vom 02.05.2023
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 Schwabing-Freimann vom 28.04.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.07.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

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).

1. Anlass der Planung

Der Münchener Architekt Sep Ruf, einer der bedeutendsten deutschen Architekten der Nachkriegszeit, entwarf 1967 zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Karl Kagerer den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundplan eines neuen Büro-parks für die Bayerische Vereinsbank.

Aus Platzmangel entstand das neue Verwaltungsviertel der Bank außerhalb der Innenstadt am Standort der ehemaligen Tivoli-Kunstmühle zwischen Englischem Garten und Isar und wurde nach ihrem damaligen Vorstandssprecher, Freiherr von

Tucher, in Folge „Tucherpark“ genannt. Der Tucherpark stellt ein einzigartiges Beispiel des international geprägten Städtebaus und einer Architektur der ausgehenden Sechzigerjahre in Bayern dar. Neben der intensiven parkartigen Durchgrünung mit wertvollem Baumbestand kennzeichnen den Tucherpark Elemente der „autogerechten Stadt“ in Form von großzügig dimensionierten Verkehrsanlagen. Die parkartig gestalteten Freiflächen sind durch weitläufige Tiefgaragen unterbaut. Das 16-geschos-sige Hilton-Hotelgebäude am Eisbach dominiert als zentraler Hochpunkt das ansonsten relativ flach gehaltene Ensemble.



Tucherpark Luftbild (Quelle: Landeshauptstadt München)

Der städtebauliche Grundplan Sep Rufs und Karl Kagerers bildet bis heute die verbindliche Grundlage einer baulichen Entwicklung des Tucherparks.

Nach der Fusion von Bayerischer Vereinsbank und Hypobank 1998 kam es 2019 wegen Mangel an weiterem Bedarf zum Verkauf des Tucherparks an die Planungsbegünstigten. Die Planungsbegünstigten beabsichtigen, das städtebauliche Ensemble aus Landschaftspark und dem zum Teil als Einzeldenkmäler geschützten Gebäudebestand im Sinne von Sep Ruf und Karl Kagerer zu einem lebendigen, modernen und nachhaltigen Stadtquartier mit vielfältigem Nutzungsangebot weiterzuentwickeln. Aufgrund auslaufender Mietverträge für den Großteil der Gebäude besteht sowohl kurz- als auch mittelfristiger Handlungsbedarf, zumal bereits einzelne Gebäude leer stehen. Notwendigkeit zu handeln besteht auch hinsichtlich eines hohen technischen und energetischen Sanierungsbedarfs, auch wenn sich die Bausubstanz grundsätzlich und weitgehend in einem relativ guten Zustand befindet.

Um eine homogene und abgewogene Entwicklung des Gesamtgebiets zu gewährleisten, werden teilweise Grundstücke von Dritteigentümer*innen in Insellage (Sederanger 1, 3, 3a) und in Randlage (Geisenhofer Klinik) in den Planungsumgriff aufgenommen, Bereiche der Ifflandstraße mit Auf- und Ableitungen zum Isarring im Norden werden für etwaig erforderliche Lärminderungsmaßnahmen in den Planungsumgriff mit aufgenommen.

Für diese Weiterentwicklung des Gebietes sind Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung (Teilverdrängung der Bebauungspläne Nrn. 409a, 734, 745, 860, 1295, 1462, 1601, 1604, 1624, 1661) durchzuführen.

2. Ausgangssituation

2.1. Beschlusslage

In Anbetracht der Qualitäten und der denkmalfachlichen Bedeutung des Tucherparks und seiner besonderen Lage im regionalen Grünzug zwischen Isar und Englischem Garten wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen eines Stadtratsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03216) beauftragt, gemeinsam mit den Planungsbegünstigten eine umfassende Grundlagenermittlung und Bewertung für den Bereich des Tucherparks durchzuführen.

Auf der Basis dieser Untersuchungen sollten die Potenziale abgeschätzt werden, ob eine Neuentwicklung des Tucherparks angesichts der Bedeutung und Schutzwürdigkeit der Landschaft, des Naturraums und der städtebaulichen und freiräumlichen Struktur sowie des Gebäudebestands vertretbar ist und wie sich ggf. die Rahmenbedingungen einer Entwicklung unterschiedlicher Nutzungen, beispielsweise auch für bezahlbares Wohnen, darstellen.

Dabei waren insbesondere Gutachten und Untersuchungen zu den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, Bausubstanz der Bestandsgebäude, Arten- und Biotopschutz, Denkmalschutz, Lärm und Verkehr zu erstellen und auszuwerten.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden einem Masterplan-Vorentwurf zugrunde gelegt, den qualifizierte Planungsbüros für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung im Rahmen eines Workshopverfahrens mit externen Fachleuten in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Planungsbegünstigten erarbeitet haben.

Die Untersuchungsergebnisse (Grundlagenermittlungen), ihre Bewertung und ein darauf basierender Masterplan – Vorentwurf sowie die hieraus resultierenden Rahmenbedingungen für den Untersuchungsbereich Tucherpark ermöglichen eine

städtebauliche und grünplanerische Entwicklung und werden im Rahmen dieses Aufstellungsbeschlusses zusammen mit dem weiteren Vorgehen dargestellt.

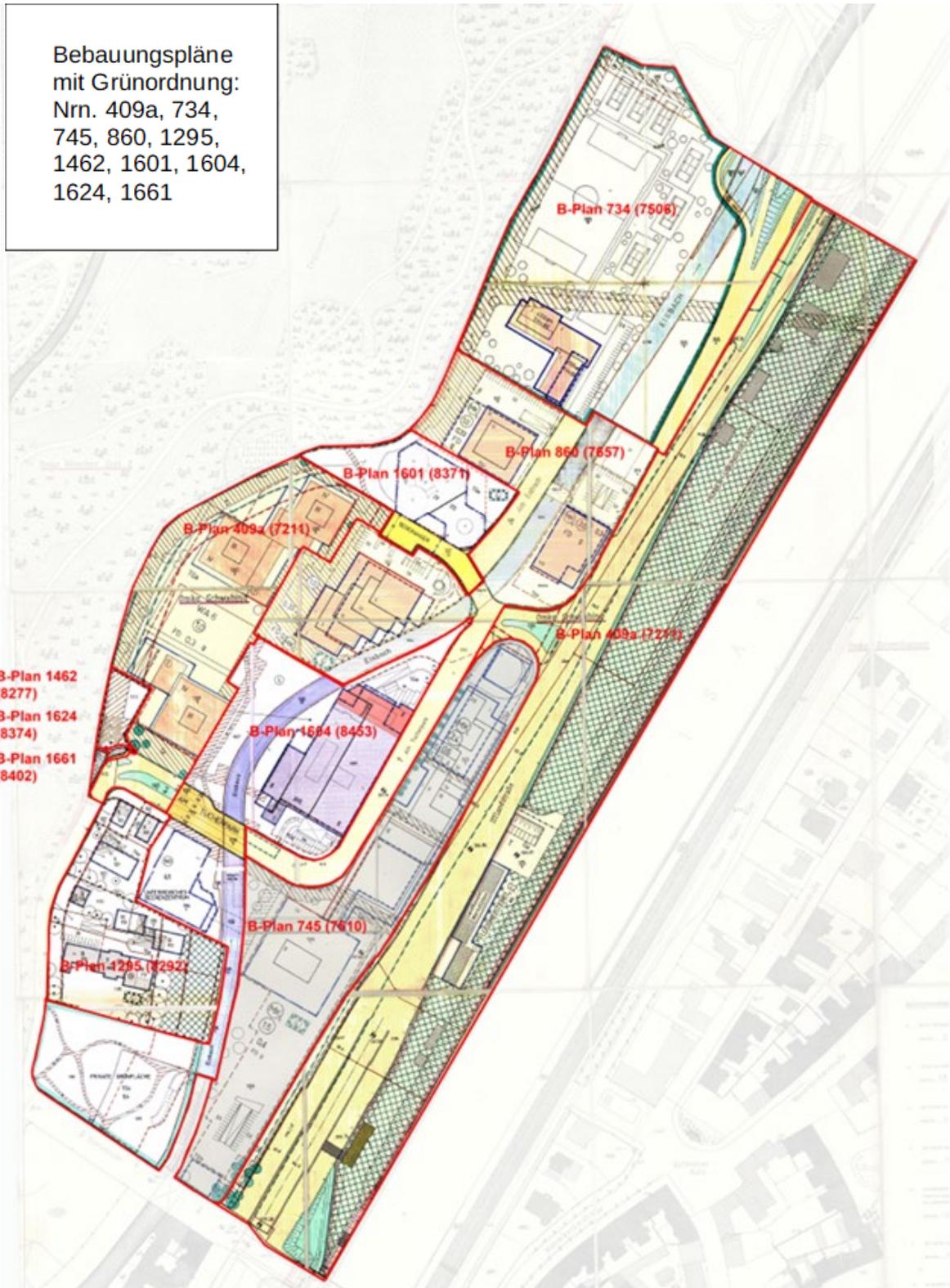
2.2. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumslage

Das Planungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk Schwabing – Freimann zwischen Englischem Garten und Isar und wird im Süden von der Tivolistraße und im Norden vom Isarring begrenzt. Es wird von Süden nach Norden vom Eisbach, einem Teil des Bachsystems des Englischen Gartens, durchströmt. Der Planungsumgriff hat eine Fläche von insgesamt ca. 22,5 ha (inklusive Straßenverkehrsflächen).

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils in privatem Eigentum mitwirkungsbereiter Eigentümer*innen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

2.3. Planungsrechtliche Situation

Das Baurecht des gesamten Planungsgebiets ist über eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Grünordnung geregelt. Über die Jahre kam es immer wieder zu Teiländerungen dieser Bebauungspläne, sodass sich heute insgesamt ein sehr komplexes Bild der einzelnen Bebauungsplanumgriffe ergibt:



Tucherpark Bebauungsplanübersicht (Quelle: Landeshauptstadt München)

2.4. Masterplan – Vorentwurf

Gemäß Auftragsbeschluss vom 07.07.2021 wurde von den Planungsbegünstigten in einem Workshopverfahren (siehe Ziffer 4) auf Grundlage umfangreicher Gutachten (siehe Ziffer 2.5) in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Masterplan - Vorentwurf für eine mögliche Neuentwicklung des Tucherparks erarbeitet.



Tucherpark Masterplan – Vorentwurf (Quelle: Keller Damm / 03 Architekten)

Als Leitidee für eine Weiterentwicklung des Tucherparks haben die Planungsbegünstigten den Begriff „Circular City“ gewählt, der eine lebendige Diversität, eine gestärkte Ökologie und eine angereicherte Identität in den Mittelpunkt der Transformation stellt. Ziel ist es, über eine Revitalisierung und ganzheitliche Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Ensembles im Sinne von Sep Ruf und Karl Kagerer ein Quartier für ALLE zu schaffen und seiner besonderen Lage im regionalen Grünzug gerecht zu werden.

Dabei gilt es zum einen die Qualitäten des Freiraums, insbesondere des umfangreichen, zum Teil sehr alten, und wertvollen Baumbestands so weit wie möglich zu bewahren, zum anderen sollen vorhandene, heute für die Öffentlichkeit unzugängliche Freiflächenpotentiale im Sinne der Gestaltungsidee Karl Kagerers für die Allgemeinheit neu qualifiziert und nutzbar gemacht werden.

Im Süden spielt dabei die Allgemeine Grünfläche entlang der Tivolistraße zwischen Lehel und Tucherpark eine entscheidende Rolle. Durch Entsiegelung befestigter Flächen im östlichen Bereich und ein behutsames Öffnen des als Biotop kartierten Gartendenkmals im Westen soll sie als attraktives durchgehendes Entree in den Englischen Garten und in den Tucherpark aufgewertet werden. Neben ihrer gliedernden, aber auch verbindenden Funktion soll die Allgemeine Grünfläche dabei ihre Funktion als Kaltluftbahn durch eine ausreichende Breite auch weiterhin erfüllen können.

Im Norden sollen die Flächen der heutigen Betriebssportanlage zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und durch ein neues Gestaltungskonzept ökologisch aufgewertet werden (Entsiegelung, Ergänzen des Baumbestands,...). Auch östlich des Eisbachs soll hier eine Umgestaltung der vorhandenen Freifläche im Sinne des Natur- und Artenschutzes erfolgen mit Neupflanzung von Bäumen und einer Stärkung vorhandener Biotopstrukturen am Eisbach. In Verbindung mit einer baulichen Nachverdichtung des Tucherparks, insbesondere auch Wohnen, sollen die Flächen der ehemaligen Betriebssportanlage durch ein vielfältiges Nutzungsangebot, wie z.B. niederschwellige Sport- und Freizeitangebote, der Erholung der örtlichen Bevölkerung dienen und damit die Ziele des regionalen Grünzugs stärken.

Ein Grundstück zwischen Ifflandstraße und Isar, welches außerhalb des Planungsumgriffs liegt und das wegen seines Baumbestandes als kartiertes Biotop ausgewiesen ist, soll in diesem Sinne ebenfalls mit auf die Tageszeit begrenzten Nutzungen (Kiosk, Beachvolleyball,...) behutsam für die Öffentlichkeit geöffnet werden, sofern die Fläche im Rahmen des Ausgleichserfordernisses herangezogen wird.

Der Eisbach, der den Tucherpark in Süd-Nord-Richtung durchfließt, soll in seiner Qualität gestärkt werden und kann dadurch zu einer prägenden Freiraumachse werden. Ein neuer, durchgehender, den Bachlauf begleitender Weg ermöglicht der Öffentlichkeit den Zugang zum Wasser, bestehende Bäume werden soweit möglich in der Wegeführung berücksichtigt. Neue Erholungs- und Freizeitangebote, z.B. Sitzstufen, Bänke erhöhen seine Attraktivität. Gleichzeitig können behutsame Eingriffe, z.B. in die künstliche, denkmalgeschützte Betonfassung des Eisbachs, zur ökologischen Aufwertung für Amphibien und Fische führen. In Teilabschnitten ist auch die Anlage von kleineren mäandrierenden Seitenarmen denkbar. Durch die Qualifizierung der entlang des Eisbachs kartierten Biotope und deren Weiterentwicklung kann der Eisbach eine Funktion einer örtlichen Grünverbindung übernehmen.

Gemäß der Leitidee „Circular City“ beabsichtigen die Planungsbegünstigten den ensemble- oder teilweise als Einzeldenkmal geschützten Gebäudebestand weitgehend zu erhalten und denkmalgerecht, energetisch, bauphysikalisch, aber auch im Hinblick auf flexible Nutzungen zu sanieren. Für Gebäude, die nicht erhaltenswert sind bzw.

nicht gehalten werden können, sollen Ersatzbauten errichtet werden, die sich in ihrer Typologie und Höhenentwicklung in das Ensemble einfügen. Darüber hinaus soll eine behutsame Nachverdichtung durch neue Gebäude geschehen, die sich durch ihre Situierung in ihrer Dimension und Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen und das Ensemble stärken sollen. Neubauten sollen vornehmlich auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

Zur Belebung des Quartiers ist neben einer urbanen Nutzungsmischung (u.a. Büro, Wohnen, Kindertageseinrichtung, Dienstleistung, Hotel) eine Vielzahl an öffentlichen Nutzungsangeboten (u.a. Gastronomie, Kultur, Bildung, Soziales, Aufenthaltsbereiche) insbesondere in den Erdgeschosszonen, aber teilweise auch auf Dachterrassen der Gebäude, v. a. in Eingangsbereichen und im Zentrum des Tucherparks vorgesehen. Sie kommen der örtlichen Bevölkerung zugute, aber auch den angrenzenden Stadtquartieren und Besuchenden.

Am Standort gibt es zurzeit Büroflächen für ca. 2.900 Arbeitsplätze, in deutlich untergeordnetem Umfang Flächen für Hotel, Gastronomie, Sport und Freizeit. Der Masterplan-Vorentwurf sieht zusätzliche Büroflächen, aber auch Wohnflächen über die noch gemäß dem vorhandenen Baurecht bestehenden Wohnbaurechtspotentiale hinaus vor. Eine Konkretisierung wird im Zuge der Weiterentwicklung des Masterplan – Vorentwurfs zu einem abgestimmten Masterplan und der darauf aufbauenden Bauleitplanung erfolgen.

Zur Aufwertung des Zentrums soll auch eine Neugestaltung des Ausbauprofils der Haupterschließung Am Tucherpark geschehen. Der historisch bedingte („autogerechte Stadt“) überbreite Straßenquerschnitt soll zugunsten einer qualitätsvollen Grünausstattung entsiegelt werden, oberirdische Stellplätze soweit möglich rückgebaut werden.

Ein umfängliches Mobilitätskonzept und Mobilitätsangebote sollen helfen den Individualverkehr zu reduzieren. Der Fuß- und Radverkehr soll durch entsprechende Angebote und eine Erhöhung der Durchlässigkeit des Tucherparks gestärkt werden. Neue Wegeverbindungen entlang des Eisbachs und in Ost-West-Richtung binden an das umgebende örtliche und überörtliche Wegesystem an.

2.5. Gutachten / Konzepte

Denkmalschutz

Der Tucherpark ist seit 2010 als Ensemble (E-1-62-000-80) in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München verzeichnet. Um die besondere denkmalfachliche Bedeutung des Tucherparks in seiner Gesamtheit und im Detail zu erfassen, wurde ein in seinen Inhalten und seinem Umfang mit einem kommunalen Denkmalkonzept (KDK) vergleichbares Gutachten erstellt und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) vorgestellt. Erkenntnisse hieraus flossen in die Erarbeitung des vorliegenden Masterplan-Vorentwurfes ein, um grundsätzlich eine Gefährdung oder den Verlust des Ensemblecharakters und der Denkmalwerte ausschließen zu können. Auf Grundlage dieses Gutachtens und der weiteren fachlichen Einschätzung der Denkmalschutzbehörden ist eine Harmonisierung in Teilbereichen im Rahmen der Fortentwicklung des Vorentwurfes zu einem abgestimmten Masterplan notwendig und vorgesehen. Dies soll sicherstellen, dass die städtebauliche und grünplanerische Grundidee von Sep Ruf und Karl Kagerer erhalten und auch künftig ablesbar bleibt.



Tucherpark Denkmalschutz (Quelle: Landeshauptstadt München)

Das denkmalgeschützte Ensemble „Tucherpark“ beinhaltet die folgenden Einzeldenkmäler: „Am Tucherpark 12“ von Sep Ruf mit dem Kunstwerk „Zwillingsplastik“ von Isamu Noguchi, „Sederanger 4/6 (VTW 3 von Uwe Kiessler) sowie die Skulptur „Zeichen 74“ von Bernhard Heiliger. Darüber hinaus wird das Ensemble durch die folgenden Gebäude maßgeblich geprägt: „Am Tucherpark 7“ (Hilton-Hotel), „Am Tucherpark

14/16“ (VTO, Verwaltungsgebäude Ost) und „Am Eisbach 4“ (ehemals IBM-Verwaltung). Zu den denkmalgeschützten Elementen gehören auch die durchgängige parkartige Freiflächengestaltung von Prof. Kagerer, in der die Gebäude und verschiedene Kunstwerke als integrale Bestandteile des einheitlichen Gesamtentwurfes eingebettet sind.

Das Verhältnis von Bebauung zu Freiflächen ist hierbei prägend für den Charakter des Tucherparks. Wegeführungen und Sichtachsen im bauzeitlichen Sinne innerhalb des Gebietes entlang der Hauptverkehrswege und in den Grünachsen zwischen den Gebäuden sowie von außen zwischen Isar, Ifflandstraße und Englischem Garten sind von großer Bedeutung. In diesem Zusammenhang spielt die Höhenentwicklung der Gebäude, die sich vom baulichen Schwerpunkt im Bereich um das 16-geschossige Hilton-Hotel und der maximal 8-geschossigen Bebauung zwischen Eisbach und Ifflandstraße nach Süden, Norden und insbesondere Westen zum Englischen Garten hin abstuft, eine große Rolle. Die Bebauung bleibt dabei innerhalb der Baumkulisse. Das Gutachten beschreibt den Tucherpark in seinen Grundzügen wie folgt:

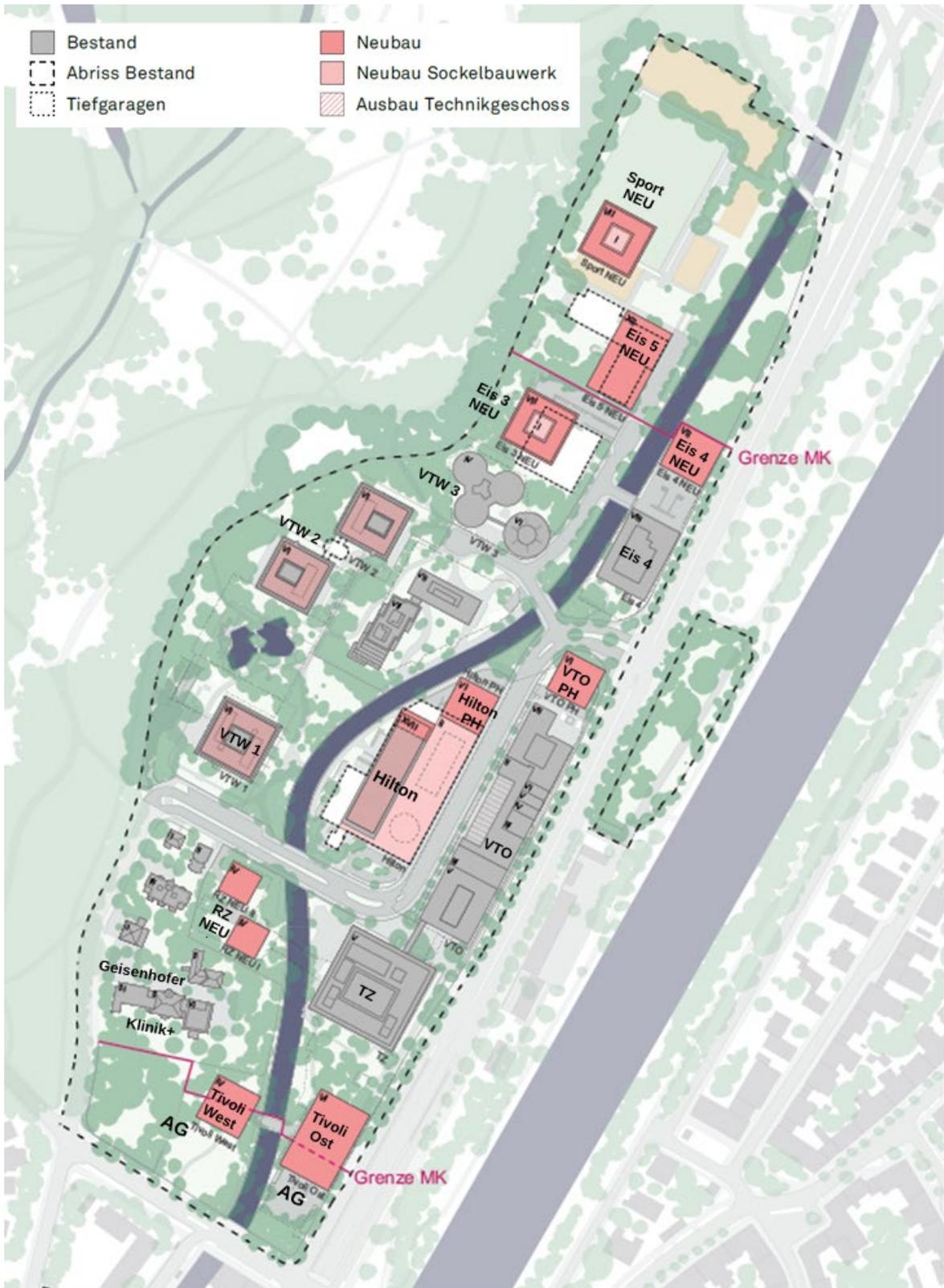
Zentrale Elemente des Grundplanes von Sep Ruf und Karl Kagerer sind der Leitgedanke einer Parklandschaft im Westen mit im Grünen eingebetteten Baukörpern und einer urbanen, stark verdichteten Bürobebauung im Osten des Eisbaches. Ganz im Sinne Sep Rufs sollte der ursprüngliche Entwurfsgedanke durch wenige konkrete Vorgaben ein großes Maß an Flexibilität für die zukünftige Nutzung des Areals ermöglichen. Demzufolge war eine gewisse Dynamik des Grundplanes bereits in den Anfängen der Planung angedacht, planerische Freiheiten eingeplant und die Gestaltung bewusst offengelassen. Einzige Vorgabe Sep Rufs war, dass alle „Baumaßnahmen im Tucherpark aufeinander abgestimmt sein sollten, damit die angestrebte großzügige Gesamtlösung (kein "Potpourri") erreicht wird“.

In der gestalterischen Grundidee Sep Rufs und Karl Kagerers schweben einfache, zurückhaltende, leichte Baukörper über der Landschaft. Die Freiflächen sind locker und transparent gestaltet, sie bieten Durchblicke, schaffen Blickachsen und lichtdurchflutete Räume. Außen- und Innenraum sind fließend verbunden, Natur und Architektur miteinander verwoben.

Gemäß Sep Ruf sollte der Tucherpark einen Übergang vom Englischen Garten zur Isar schaffen. Wesentliche Elemente sind hierbei nicht nur der gestaltete Park als selbstständige Grünfläche zwischen Englischem Garten und Eisbach, sondern auch die Lage der in ihren Höhen gestaffelten Bauten mit klaren Kubaturen in geometrischen Grundformen und -körpern.

Diese, für das Ensemble wichtigen Elemente, werden ergänzt durch die von Sep Ruf entworfene Architektur mit den typischen Fassaden und den in sich gestaffelten, gebänderten Baukörpern mit zurückspringendem obersten Technikgeschoss und vorgelegten Putzbalkonen mit Sonnenschutz. Die zentrale Grundidee Sep Rufs findet sich in erster Linie im TZ und dem VTO wieder.

Das ursprüngliche Konzept zur Freiflächengestaltung von Prof. Kagerer lässt sich nur mehr an einigen Stellen erkennen, so dass auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ein zukünftiges einheitliches Freiflächengestaltungskonzept (Parkpflegewerk) auf dieser Basis zu erarbeiten ist.



Tucherpark Masterplan – Vorentwurf Möglichkeitsräume Nachverdichtung
(Quelle: Keller Damm / 03 Architekten)

Für die Weiterentwicklung des Ensembles Tucherpark steht der Erhalt und die zukünftige Ablesbarkeit der Grundidee bzw. des Grundplanes von Sep Ruf und Karl Kagerer im Vordergrund. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Rückbau einzelner

Gebäude nur in Verbindung mit Ersatzbauten im Rahmen dieser Grundidee denkbar ist. Diese Bauten müssen sich entsprechend einfügen und dürfen benachbarte Denkmäler bzw. das Ensemble nicht beeinträchtigen. Im Sinne der Grundidee sollten Ersatzbauten und ergänzende Neubauten durch eine Komprimierung ihres Bauvolumens ein Maximum an zusammenhängenden qualitativollen Freiflächen schaffen. Ein Weiterbauen sollte nach der Prämisse „Poesie der Transparenz“ (Zitat Sep Ruf) erfolgen. Dabei sollte die reine Kopie der Konstruktionsprinzipien und Gestaltung Sep Rufs und Uwe Kiesslers vermieden werden. Eine bauliche Weiterentwicklung sollte sichtbar einer neuen Zeitepoche angehören. Fern- und Nahwirkung möglicher Neubauten sind im Rahmen der Weiterentwicklung des Masterplanes und der darauf basierenden Bauleitplanung auf ihre Verträglichkeit hin zu prüfen.

Wichtiges Ziel ist es, möglichst viel des Gebäudebestandes zu erhalten und im Sinne des Denkmalschutzes und einer Kreislaufwirtschaft behutsam zu sanieren. Ein Umbau des Bestandes (vor allem im Inneren) sowie eine additive Erweiterung in der Fortschreibung der wesentlichen Fassadenelemente erscheint laut Gutachten ohne beeinträchtigende Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes bei allen Bauten möglich.

Mit dem aktuellen Stand des Masterplan-Vorentwurfs werden Bereiche und Gebäude für eine bauliche Nachverdichtung des Tucherparks vorgeschlagen, die mit dem BLfD und der UDB diskutiert wurden. Dabei können nachfolgende grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten und Zielsetzungen für das Gesamtquartier und seine Teilbereiche festgehalten werden:

Gesamtquartier

- Eine städtebauliche Weiterentwicklung des Tucherparks wird generell als Chance erachtet, das Ensemble in eine zukunftsfähige Struktur zu überführen und das historische Erbe mit seinem einzigartigen Freiraum erlebbar zu machen.
- Ergänzungen und Umbauten können und sollen das Ensemble bereichern und stärken. Das größte Potenzial für eine bauliche Entwicklung wird in den Randbereichen des Kernensembles gesehen (nördlich VTW 3 und EIS 4, südlich TZ).
- Eine Weiterentwicklung des Tucherparks soll im Rahmen einer gestalterischen und strukturellen Gesamtbetrachtung des Areals geschehen.
- Das Ensemble wird durch die differenzierte Höhenentwicklung seiner Gebäude gekennzeichnet. Das Hilton-Hotel im zentralen Bereich des Tucherparks östlich des Eisbachs ist mit seinen 16 Geschossen das dominierende städtebauliche Element des gesamten Ensembles, dem sich alle anderen Baukörper in ihrer Höhe unterordnen. Durch die Tiefenstaffelung der Gebäude entwickeln sich Spannungsfelder.
- Die charakteristischen Ansichten und Blickbezüge sollen nicht beeinträchtigt werden. Wichtige Blickbeziehungen sind:
 - der Blick von außen auf den Tucherpark mit der bewegten Gebäude- und Höhenstaffelung entlang der Flanierstraße, die den Blick auf die dahinter liegenden Gebäude immer wieder frei gibt,
 - der Einblick in das Ensemble von der Einfahrt der Straße Am Tucherpark an der Ifflandstraße auf Hilton-Hotel und VTW 3 von Uwe Kiessler,
 - die Blicke in die Binnenräume der Straße Am Tucherpark und entlang des Eisbachs.
- Die Baumkronen des Englischen Gartens bilden in den westlichen Randbereichen die Referenzhöhe der Gebäude.

- Der Ausbau und die spätere Nutzung der Technikgeschosse ist grundsätzlich auf allen Dächern denkbar, auch auf den Einzeldenkmälern, sofern die Gestaltung und Außenwirkung der Gebäude für sich und auf das Ensemble nicht beeinträchtigt wird (Staffelgeschosse).
- Die auf Grund des Klimawandels sinnvollen Umnutzungen der Dächer z. B. als Terrassen oder für Begrünung sind aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich unbedenklich, bedürfen aber einer Einzelprüfung.
- Eine energetische Nutzung der Dächer (z.B. durch Solaranlagen) ist möglich, sofern die Wahrnehmbarkeit der ensembleprägenden Gebäude und Einzeldenkmäler sowie des Gesamtensembles nicht beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen müssen im Einzelfall geprüft werden.
- Der architektonische Ausdruck und das Erscheinungsbild der Neubauten sind wichtig für eine gelungene Entwicklung und Fortschreibung des Ensembles. Der Architektur kommt eine tragende Rolle zu, um die vorgeschlagenen Volumina verträglich in das Ensemble zu integrieren. Deshalb ist auch im weiteren Verfahren eine Qualitätssicherung beispielsweise über kooperative Verfahren vorgesehen.

Über den Blick auf das Gesamtquartier hinaus lassen sich bezüglich des vorliegenden Masterplan-Vorentwurfes aus denkmalpflegerischer Sicht für Teilgebiete des Ensembles folgende grundsätzliche Aussagen treffen:

Teilbereich Süd – Tivolistraße / Hirschauer Straße

Der südliche Bereich ist entlang der Tivolistraße von einem Grünkorridor (Allgemeine Grünfläche) geprägt, der zwar östlich des Eisbachs nicht zum Ensemble „Tucherpark“ gehört, aber im Rahmen der Entwicklung des Masterplanes und der anschließenden Bauleitplanung mitbetrachtet werden soll. Der östliche Bereich dieser Fläche ist mit seinem hochwertigen Baumbestand ein kartiertes Biotop und Teil des Baudenkmals D-1-62-000-2664, Hirschauer Straße 6; Tivolistraße 4, ehemalige neoklassizistische Villa, jetzt Geisenhofer Klinik, mit Garten und Gartenmauer. Diese, heute nicht zugängliche Fläche, die sich bis auf das Klinikgrundstück selbst ebenfalls im Eigentum der Planungsbegünstigten befindet, soll behutsam für die Allgemeinheit geöffnet werden, um den Grünraum als Eingang in den Englischen Garten zu stärken. Die Fläche hat in diesem Sinne auch aus denkmalfachlicher Sicht Bedeutung. Sie bildet eine deutliche Zäsur zwischen dem Ensemble „Tucherpark“ und dem südlich gelegenen Lehel.

Tivoli Ost

Ein auf dem bestehenden Parkplatz südlich des TZ im Masterplan – Vorentwurf vorgeschlagener neuer Baukörper östlich des Eisbachs erscheint aus denkmalfachlicher Sicht gegebenenfalls möglich. Im bisherigen Planungsprozess wurde dieser Baukörper kontrovers diskutiert, insbesondere bezüglich seiner Lage, Größe und Höhenentwicklung. Der Baukörper sollte einen angemessenen Abstand zum nördlich gelegenen Einzeldenkmal TZ einnehmen und sich respektvoll in die historische Gebäudestaffelung entlang der Ifflandstraße einfügen. Das TZ soll auch weiterhin als prägendes Eingangsgebäude in den Tucherpark von der Max-Joseph-Brücke und von Süden kommend wahrgenommen werden. Ein neues Gebäude in diesem Bereich bedarf städtebaulich eines anderen Duktus als die südlich angrenzende Bebauung des Lehel, seine Lage und Dimensionierung muss dabei gleichzeitig auch die Funktion des Grünkorridors als Eingangsbereich in den Englischen Garten von der Isar kommend berücksichtigen. Die Freifläche in diesem Bereich östlich des Eisbachs soll im Sinne dieser Funktion entwickelt werden. Es bedarf deshalb im Rahmen der Weiterentwicklung des Masterplan-Vorentwurfes noch einer vertiefenden Untersuchung

dieses für den Tucherpark und seine Umgebung wichtigen Bereiches.

Tivoli West

Der hier im Masterplan-Vorentwurf vorgeschlagene Baukörper wurde im bisherigen Planungsprozess äußerst kontrovers diskutiert und wird sehr kritisch beurteilt. Dies ist insbesondere durch sein Eingreifen in die Allgemeine Grünfläche, die in diesem Bereich mit entsprechenden Aufenthaltsqualitäten entwickelt wurde, begründet sowie in seinem Zusammenwirken mit dem östlich des Eisbachs vorgeschlagenen neuen Baukörper Tivoli Ost. Zum einen kommt es dadurch zu einer deutlichen Verengung des bislang freiflächendominierten fließenden Zugangsbereiches in den Englischen Garten, zum anderen erfährt das Ensemble des Tucherparks in seinem fußläufigen Eingangsbereich am Eisbach eine neue torartige städtebauliche Setzung, die an dieser besonderen Stelle wenig geeignet erscheint.

RZ

Eine Neubebauung durch die im Masterplan – Vorentwurf vorgeschlagenen kleinteiligeren Baustrukturen, die sich stärker an Kubatur, Körnung und Höhenentwicklung der Bebauung an der Hirschauer Straße orientiert, ist hier gut vorstellbar, zumal der umfangliche Baumbestand dabei weitestmöglich erhalten werden kann.

Teilbereich West – westlich des Eisbachs

Im westlichen Bereich des Ensembles dominiert der Parkgedanke als Leitidee. Solitärbauten sind im Masterplan – Vorentwurf in großzügigem Abstand in eine Parklandschaft integriert, die sich freiraumtypologisch vom westlich angrenzenden Englischen Garten abhebt.

VTW 1 / VTW 2 / VTW 3

Die Typologie, die Kubatur und der architektonische Ausdruck des Gebäudes VTW 2 sind im Sinne der Architekturauffassung Sep Rufs charakteristisch. Dies gilt nicht für das Gebäude VTW 1. Nutzungsänderungen im VTW 2 sind nur ohne starke Veränderungen der Fassade möglich, ebenso ein Rückbau des Verbindungsbaus / der Brücke. Ein Ausbau der Technikaufbauten zu einem gestaffelten Vollgeschoss bei gleicher Höhe erscheint möglich, da die Höhe der Baumkronen als Referenzhöhe für eine Bebauung eingehalten werden kann. Die Gebäude des Einzeldenkmals VTW 3 lassen eine Veränderung des Daches dagegen nicht zu. Sofern die äußere Gestaltung der in der Tiefe gestaffelten, transparenten Fassaden des VTW 1 und VTW 2 bei einer Sanierung weiterhin gewahrt werden kann, ist auch eine Umnutzung dieser Bestandsgebäude grundsätzlich möglich. Ein ensemblederechter Ersatzneubau in kompakter, einfacher, geometrischer Kubatur als Pavillonbau ist jeweils möglich. Freiräume zwischen den Gebäuden sollen weiterhin grundsätzlich öffentlich zugänglich bleiben.

Teilbereich Nord – nördlich VTW 3 und Eis 4

Der Teilbereich Nord wird bislang durch eine der Öffentlichkeit nicht zugängliche Betriebsanlage geprägt. Der Masterplan-Vorentwurf schlägt hier eine zukünftige Öffnung für die Allgemeinheit und eine dadurch mögliche Integration in das Ensemble mit einem großzügig gestalteten Freiraum bzw. größeren zusammenhängenden Freiräumen vor. Diese Flächen können durch differenzierte Gehölz- und Wiesenflächen ökologisch aufgewertet werden, neue vorgeschlagene Gebäude sollen nach Vorstellung der Planungsbegünstigten, vergleichbar dem Teilbereich West, in die neu gestaltete Landschaft integriert werden und den Parkgedanken fortsetzen.

Eis 3 / Eis 5 NEU / Sport NEU

Das Bestandsgebäude Eis 3 kann durch einen ensembledgerechten Neubau ersetzt werden. Wegen seiner Lage direkt nördlich des Einzeldenkmals VTW 3, das für das Ensemble prägend ist, muss ein Ersatzbau deshalb künftig mit größerem Abstand zu ihm positioniert werden und darf dessen maßgebliche Höhe nicht überschreiten. Bezüglich des im Masterplan-Vorentwurf vorgeschlagenen Ersatzbaus für Eis 5 (Eis 5 NEU) und des neuen Baukörpers Sport NEU im Bereich der heutigen Sportflächen gibt es sehr kontroverse Auffassungen hinsichtlich ihrer Baumasse und Höhenentwicklung. Einig ist man sich, dass eine höhenmäßige Abstufung zum Englischen Garten hin erfolgen muss, ganz im Sinne des Grundplans von Sep Ruf. Vertiefende Untersuchungen und Abstimmungen im Rahmen der Weiterentwicklung des Masterplan - Vorentwurfs sind erforderlich.

Eis 4 Nord

Ein ergänzender Neubau (Eis 4 Nord) im Bereich des oberirdischen Parkplatzes nördlich des Bestandsgebäudes Eis 4, wie im Masterplan-Vorentwurf vorgeschlagen, ist grundsätzlich denkbar, soweit sich dieser in die Gebäudereihung und -staffelung entlang der Ifflandstraße einfügt.

Teilbereich Zentrum – Kernensemble

Im Gegensatz zum Teilbereich West ist der zentral gelegene Kernbereich des Ensembles östlich des Eisbachs beiderseits der Haupteerschließung Am Tucherpark verdichtet bebaut. Das Einzeldenkmal TZ, das 16-geschossige Hilton-Hotel und das terrassierte VTO definieren den zentralen Raum des Tucherparks und prägen seine Silhouette. Eine Entwicklung im zentralen Bereich muss diese prägenden Raumkanten der Gebäude erhalten.

Hilton-Hotel

Die Hochhausscheibe des Hilton-Hotels muss als städtebaulicher und das Ensemble dominierender Orientierungspunkt auch von Weitem als Orientierungspunkt sichtbar bleiben. Sofern seine Scheibenwirkung erhalten bleibt, erscheint, entsprechend dem hier geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1604, eine Erweiterung des Gebäudes nach Norden sowie ein Ausbau des bestehenden Technikgeschosses als Staffelgeschoss möglich. Umbaumaßnahmen müssen sich gestalterisch in die bestehenden Fassaden einfügen.

Eine Qualifizierung des zweigeschossigen Sockelgebäudes zur Belebung des öffentlichen Raums ist wünschenswert, ggf. mit begehbaren Dachterrassen, die Möglichkeit einer Aufstockung um ein weiteres Geschoss, ggf. Staffelgeschoss, ist zu prüfen.

Hilton PH

Eine Überbauung der Tiefgaragenrampe nördlich des Hilton-Hotels als Verlängerung des Sockelbaukörpers erscheint möglich. Er darf dabei die bestehenden Blickbeziehungen nicht beeinträchtigen.

VTO PH

Ein neues kompaktes Gebäude als Überbauung der Tiefgaragenrampe nördlich des VTO wird als möglich erachtet, soweit sich dieses in die Gebäudereihung und -staffelung entlang der Ifflandstraße einfügt und bestehende Blickbeziehungen, insbesondere auf das Hilton-Hotel von der Ifflandstraße aus, nicht beeinträchtigt. Dies ist vor allem bei seiner Höhenentwicklung zu beachten.

TZ / VTO

Ein Ausbau der Technikgeschosse als Staffelgeschosse erscheint möglich, sofern die

Gestaltung und Außenwirkung der Gebäude für sich und auf das Ensemble nicht beeinträchtigt wird.

Gebäudebestand

Zum Gebäudebestand liegen Zwischenberichte zur Tragwerksplanung, Schadstoffen in Gebäuden, Bauwerksgründungen, Tragwerksplanung Hilton, Beurteilung der Fassaden, Schall in Verbindung mit Optionen für Gebäudenutzungen, Brandschutz und Schwarzabdichtung der Tiefgaragen vor.

Im Wesentlichen erbrachten die Untersuchungen (Archiv und Begehungen) erwartete bauzeitliche Erkenntnisse zu verwendeten Materialien (auch Schadstoffe) oder Zuständen von Bauteilen, deren Untersuchungen ergeben, dass die bauzeitlichen Fassaden nicht mehr den heutigen Ansprüchen, z.B. an Energiestandards, genügen und ausgetauscht werden müssen. Zur Untersuchung im Bereich der Abdichtungen der Untergeschosse laufen derzeit Schürfe an den zahlreichen unterirdischen Bauteilen. Die Ergebnisse aus Abdichtungs- und Bauteiluntersuchungen führen voraussichtlich zu einem genauer bestimmten Maßnahmenumfang, der auch genauere Kosteneinschätzungen ermöglicht.

Besondere statische und nutzungstechnische Aufmerksamkeit beansprucht das Gebäude des Hilton Hotels. Hier wurde bauzeitlich sehr sparsam mit Material und folglich mit Reserven in z.B. statischer und bauphysikalischer Hinsicht umgegangen. Diese werden derzeit aufwendig und rechnerunterstützt untersucht.

Grün- und Freiflächen

Im Ensemble des Tucherparks ist die Grundstruktur der Freiflächen, wie sie Prof. Kagerer seinerzeit entworfen hat, noch in Bereichen ablesbar. Dabei war insbesondere die Höhenstaffelung der Gebäude so angelegt, dass diese im Übergang zum Englischen Garten in den Baumkronen verschwinden sollten. Dieser Effekt ist mit dem ausgewachsenen Baumbestand heute gut ablesbar. Die Gebäude sind in eine Parklandschaft eingebettet.

Im Westteil des Tucherparks ist diese Parklandschaft noch gut erhalten. Die Wegeführung und die Beläge entsprechen noch weitgehend dem Originalzustand. Der schmetterlingsförmige See und der Baumbestand sowie die untergeordneten, parkartigen Erschließungswege, vorwiegend für Fußgänger*innen, sollen auch in Zukunft erhalten bleiben. Bei einer Umplanung des Gebietes sollte der Ostteil, der eine vegetationsarme Bürolandschaft aufweist, aus klimatischen Gründen durchgrünt werden. Der parkartige Westteil, ist ohne den städtisch geprägten Ostteil nicht denkbar. Beide Teile bilden eine gartendenkmalpflegerische Einheit.

Der Südteil des Tucherparks ist im Originalentwurf durch eine öffentlich zugängliche Grünfläche geprägt, die bei der weiteren Entwicklung des Quartiers erhalten bleiben soll. Im Nordteil war im Entwurf von Prof. Kagerer eine Spielwiese dargestellt. Heute befindet sich hier ein Sportplatz mit beschränktem Zugangsrecht. Bei der Weiterentwicklung der Gebäude sollte in diesem Bereich wieder eine allgemein nutzbare, öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten angelegt werden.

Die Abstufung der Erschließungen und deren Ausformung, der Baumbestand und die Höhenentwicklung der Gebäude im Bezug auf die Baumkronen sind Elemente mit Gartendenkmalwert. Eine Weiterentwicklung soll auf Grundlage eines Parkpflegewerks geschehen, das die denkmalwürdigen Bestandteile des Entwurfs von Prof. Kagerer erhält und modern weiterentwickelt (bspw. Verwenden klimaangepasster Bäume, etc.). Die Skulpturen sind hierbei als Bestandteil des Ensembles zu integrieren. Das Parkpflegewerk soll die einheitliche Parklandschaft des Ensembles bewahren und für alle Bauabschnitte verbindlich sein.

Stadtklima

Die Auswirkungen des Masterplan-Vorentwurfs auf das Stadtklima (lokale Durchlüftung, kleinräumige bioklimatische Situation) wurden in einem vertiefenden stadtklimatischen Gutachten untersucht. Für die weiteren Bearbeitungsschritte wurden darauf basierende Planungshinweise gegeben, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Das Klimagutachten wird im Rahmen der Weiterentwicklung des Masterplan – Vorentwurfs zu einem finalen Masterplan überarbeitet und fortgeschrieben.

Der Tucherpark weist im Vergleich mit umliegenden Wohngebieten bis auf punktuelle Bereiche eine relativ günstige bioklimatische Situation sowohl tags als auch nachts auf. Die im Masterplan-Vorentwurf abgebildeten Maßnahmen (Baumneupflanzungen, Entsiegelung, Dachbegrünung) führen zu einer deutlichen Verbesserung der bioklimatischen Situation in den belasteten Bereichen. Die geplante Umnutzung der grünen Sportfläche im Norden zu einer naturnah gestalteten Wiesen- und Parklandschaft bewirkt dort eine Aufwertung der Erholungsfunktion am Tag und aktiviert auch die nächtliche bioklimatische Ausgleichsfunktion dieser Fläche, die in der Stadtklimaanalyse bereits mit „sehr hoher bioklimatischer Bedeutung“ belegt ist. Allerdings wird hier durch die im Masterplan – Vorentwurf vorgeschlagenen neuen Gebäude zusätzlich im regionalen Grünzug versiegelt, wodurch in der Summe auch entsprechende Grünflächen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung wegfallen. Diese Tatsache ist im Sinne eines planerischen Gesamtkonzeptes im Weiteren vertieft zu betrachten. Zudem konnte im Rahmen von Lupenanalysen mit den geplanten großflächigen Baumneupflanzungen auf den Freiflächen der vormals als Sport- und Tennisplatz genutzten Bereiche sowie im Straßenraum eine quantifizierbare positive Wirkung auf den human-bioklimatischen Komfort dargestellt werden. Ausgenommen von den Verbesserungen des Bioklimas sind die im Masterplan – Vorentwurf dargestellten Flächen mit vorgeschlagenen neuen Gebäuden sowie deren nahe Umgebung. Die neuen Baumassen erzeugen hier sowohl am Tage als auch in der Nacht eine höhere Wärmebelastung. Maßnahmen, wie möglichst reduzierte Versiegelung im Umfeld der Gebäude, Beschattung durch Bäume oder bauliche Elemente sowie Fassaden- und ggf. Dachbegrünungen, können hier lokal kühlende Wirkung entfalten.

Der Tucherpark ist in Verbindung mit dem angrenzenden Englischen Garten Teil des bedeutenden regionalen Grünzugs Isartal, welcher nachts Ausgleichsströmungen mit Kaltluft in die angrenzenden Gebiete liefert. Durch die im Masterplan – Vorentwurf dargestellte Nachverdichtung werden die Kaltluftproduktion und Kaltluftströmung insbesondere im Planungsgebiet selbst verändert. So kommt es im Planungsgebiet insbesondere im Bereich der im Masterplan – Vorentwurf eingezeichneten neuen Gebäude, vor allem im Süd- und Nordteil des Planungsgebiets, lokal begrenzt zu einer Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms. Aus den genannten Gründen ist ein Eingriff in diese Flächen durch Neubauten noch genauer zu untersuchen. Es sind hier ausreichende Breiten bzw. Abstände zwischen den Gebäuden vorzusehen, die gewährleisten, dass die Funktionen der klimawirksamen Freiflächen aufrechterhalten werden können und die ohnehin schon geringe transportierte Kaltluftmenge in angrenzende Wohngebiete nicht kritisch eingeschränkt wird. Außerhalb des Planungsgebiets ist in Siedlungsbereichen die Reduktion des Kaltluftvolumenstroms geringer als 10 % und wird als nicht erheblich eingestuft.

Aufgrund der besonderen Sensibilität der Lage des Tucherparks im regionalen Grünzug müssen die weiteren Planungsschritte sehr eng mit den angeführten stadtklimatischen Belangen verknüpft werden, um diese Funktionen des regionalen Grünzugs zu erhalten.

Energie und Nachhaltigkeit

Im Sinn einer Kreislaufwirtschaft wurden die Möglichkeiten einer behutsamen

Renovierung und Sanierung der Gebäude sowie die Vermeidung von Grauer Energie untersucht.

Im Sinne des Bodenschutzes, des flächensparenden Bauens und der Anpassung an den Klimawandel wurde geprüft, ob die Flächen zwischen den Gebäuden, vor allem die Bereiche der überdimensionierten Verkehrsinfrastruktur, zugunsten von Versickerungsflächen und/oder Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas entsiegelt und begrünt werden können.

Um für das Quartier am Tucherpark die Klimaziele der Stadt München hinsichtlich der Klimaneutralität 2035 erreichen zu können, wurden in einer Klimaneutralitätsstudie Energieversorgungsvarianten konzipiert, die eine bilanzielle Treibhausgasneutralität anstreben. Dabei wurden zwei Energieversorgungsvarianten gegenübergestellt, die sich in der Wärme- und Kälteversorgung unterscheiden. Während in der „Basisvariante“ die Energieversorgung über das Fernwärme /-kältenetz der Stadtwerke München erfolgt, soll in der „Vorzugsvariante“ das vor Ort verfügbare erneuerbare Energiepotenzial (mögliche Potenziale wie Photovoltaik, bestehende Brunnen zur Grundwassernutzung, Wärmetauscher im Abwasserkanal an der Ifflandstraße, der Eisbach zur Wärme- und Energieerzeugung werden im weiteren Verfahren geprüft) genutzt werden. Mit der „Vorzugsvariante“ wäre eine weitgehende Unabhängigkeit gegeben. Eine Treibhausgasneutralität bis 2035 könnte durch die Nutzung eines „Ökostromtarifs“ oder die Investition in eine „Solarfarm“ erfolgen, zudem könnten in Zukunft weitere Energieträger wie z.B. Wasserstoff integriert werden.

Arten- und Biotopschutz

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Naturschutzbelange in der weiteren Planung wurden die vorhandenen Lebensräume (Biotope), die Baumbestände sowie die Vorkommen verschiedener geschützter oder gefährdeter Tierarten bzw. Artengruppen untersucht. Dabei ergab sich folgendes Bild:

Innerhalb des Tucherparks gibt es zwei kartierte Biotopflächen (der kleine Park südlich der Frauenklinik Dr. Geisenhofer und der Gehölzsaum am Eisbach in der Höhe der Sportanlage), die als Teilflächen des Gehölzbiotops „Südlicher Englischer Garten“ mit diesem in Verbindung stehen. Jenseits der Ifflandstraße liegt das Biotop „Grünanlagen am linken Isar-Ufer“, das eine parkartige Landschaft aus Gehölzen und offenen Bereichen darstellt.

Im Eisbach und an der Isar kommt der Biber vor. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Allerdings kann es erforderlich werden, Gehölzbestände vor Nageschäden zu schützen.

Die Anwesenheit von mindestens sechs verschiedenen Fledermausarten, darunter sowohl gebäude- wie baumbewohnende Arten, wurden im Planungsgebiet festgestellt.

Es wurden insgesamt 47 Vogelarten nachgewiesen, davon 30 Arten als wahrscheinliche oder sichere Brutvögel. Die nachgewiesenen Arten brüten sowohl in Bäumen als auch in / an Gebäuden.

Eingehendere Untersuchungen der Fledermaus- und Vogelvorkommen beziehungsweise zur Lage der ebenfalls geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten sind im Zuge der weiteren Planungen erforderlich, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bei Abriss- oder Sanierungsvorhaben sowie bei Baumfällungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden beziehungsweise zu kompensieren. Hierzu werden Unterlagen für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Am künstlichen Stillgewässer (Teich) wurden Erdkröte und Grasfrosch, zwei besonders geschützte Arten, nachgewiesen.

Die Untersuchungsergebnisse zu den andere Artengruppen (Reptilien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Mollusken, Pflanzen) legen nahe, dass keine weiteren geschützten oder anderweitig prüfungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten im Tucherpark

vorkommen. Allenfalls zum streng geschützten Eremitenkäfer können punktuell eingehendere Untersuchungen erforderlich werden.

Im Zuge der Planungen sollen Altbaumbestände, darunter Höhlenbäume, so umfassend wie möglich erhalten werden, was dazu beiträgt, geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu bewahren.

Für bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich von Abriss- oder Sanierungsgebäuden ist es zur kontinuierlichen Sicherung der Funktion dieser Lebensstätten und zur möglichst verzögerungsfreien Durchführung der Arbeiten erforderlich, rechtzeitig vorher künstliche Quartiere bereit zu stellen.

Über rechtlich verpflichtende Maßnahmen hinaus kann durch tiergerechte Fassadengestaltung eine gezielte Verbesserung der Lebensraumfunktionen für gebäudebewohnende Tierarten erreicht werden.

Die naturnähere Gestaltung des kanalisierten Eisbachs kann das Lebensraumangebot im Tucherpark anreichern. Von Verbesserungen der Gewässerstruktur könnten vor allem auch die etwa 14 vorkommenden Fischarten profitieren.

Bei der Planung ist auf eine insektenschonende Beleuchtung zu achten, um die Nahrungsgrundlagen für geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien) zu schonen und zu sichern.

Baumbestand

Der Baumbestand im größten Teil des Planungsgebiets ist im Vergleich zum Englischen Garten deutlich jünger und weist daher auch sehr viel weniger Bäume mit Höhlen, Spalten oder Rissen auf. Solche Bäume sind vor allem an den Rändern des Tucherparks in Bereichen mit älteren waldartigen Beständen vorhanden. Die Gehölzbestände am westlichen Rand sind als Pufferzonen zum naturnahen Englischen Garten zu erhalten. Durch den Masterplan bzw. Bebauungsplan sollen möglichst wenige Höhlenbäume, insbesondere keine mit sehr hoher und hoher Bedeutung, von Fällung betroffen sein. Der gesamte Bereich unterliegt der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Eisbach

Die Uferzone ist durch die denkmalgeschützten Betonmauern sehr naturfern. Wo dies möglich ist, sollten diese in Abwägung der denkmalpflegerischen Belange rückgebaut und durch naturnähere Übergangszonen ersetzt werden. Entlang des Eisbaches sollte möglichst ein intakter Gehölzbestand erhalten bleiben, der nachts aus Gründen des Artenschutzes nur wenig durch Beleuchtung beeinträchtigt wird.

Verkehr und Mobilität

Neben einer gutachterlichen verkehrlichen Voruntersuchung zur Erschließung und Abwicklung des Kfz-Verkehrs wurde ein Mobilitätskonzept entworfen.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Tucherparks für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vorrangig über die signalisierte Einmündung Ifflandstraße/Am Tucherpark (ca. 6.000 Kfz/24h) und nur zu einem geringen Anteil über die Tivolistraße und Hirschauer Straße (ca. 1.300 Kfz/24h). Die Zufahrt über die Ifflandstraße und Am Tucherpark soll auch weiterhin als leistungsfähige Hauptzufahrt beibehalten werden. Die Tivolistraße sollte möglichst von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden, da sie eine hohe Bedeutung für den Radverkehr sowie für die Tram aufweist. Die Straße Am Tucherpark soll insbesondere im Zentrum des Quartiers zu einem attraktiven öffentlichen Raum unter Beibehaltung ihrer Funktion als Erschließungsstraße für den Liefer- und

Linienbusverkehr umgestaltet werden sowie durch Erdgeschossnutzungen (Gastronomie, Einzelhandel) belebt werden. Zusätzliche Zufahrten an der Ifflandstraße und Tivolistraße sollen nicht vorgesehen werden. Der Lieferverkehr soll im Wesentlichen über eine Logistikzentrale am Zufahrtsbereich von der Ifflandstraße zum Tucherpark abgewickelt werden, um den Lieferverkehr im Gebiet zu reduzieren.

Im Rahmen der durchgeführten Voruntersuchung für den Kfz-Verkehr wurde die Erschließung und Verkehrsabwicklung des Kfz-Verkehrs im Prognosejahr 2035 betrachtet. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen über die maßgebenden Knotenpunkte Ifflandstraße/Am Tucherpark, Ifflandstraße/Widenmayerstraße/Tivolistraße/Max-Joseph-Brücke sowie Tivolistraße/Hirschauer Str./Oettingenstraße in den Spitzenstunden leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Der Tucherpark weist ca. 1.300 Stellplätze in Tiefgaragen und 120 unbewirtschaftete Stellplätze im öffentlichen Straßenraum auf. Es besteht die Zielsetzung, möglichst auf die Errichtung zusätzlicher Tiefgaragen zu verzichten. Dies soll erreicht werden durch eine effektive Ausnutzung der vorhandenen Stellplätze über ein dynamisches Parkleitsystem und ohne feste Zuordnung der Stellplätze zu Gebäuden, die Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes sowie die Umsetzung eines weitreichenden Mobilitätskonzepts für das Gesamtgebiet, welches vertraglich im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verankert werden soll. Das Mobilitätskonzept muss im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Mobilitätsreferat konkretisiert und auf seine Umsetzbarkeit hin geprüft werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den Tucherpark mit Bedienung der Bushaltestellen Am Tucherpark und Hirschauer Straße verkehrt die Metrobuslinie 54 im 10-Minutentakt, die in Richtung Westen durch den Englischen Garten zu den U-Bahnstationen Giselastraße/Münchner Freiheit und in Richtung Osten zum U-Bahnhof Prinzregentenplatz und weiter zum Ostbahnhof fährt. Die Haltestelle Tivolistraße südlich des Tucherparks wird durch die Tramlinie 16 (Anbindung an die U-Bahnstationen Lehel und Arbellapark, 10-Minutentakt), die Metrobuslinien 68/58 (City-Ring zum Hauptbahnhof/Ostbahnhof, 10-Minutentakt) sowie die Buslinie 154 (zum Nordbad bzw. Arbellapark, 10-Minutentakt) bedient. In Planung ist der Bau der Tram-Nordtangente durch den Englischen Garten, für die eine neue Tramhaltestelle an der Tivolistraße zwischen Oettingen- und Theodorparkstraße geplant wird. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung müssen im weiteren Verlauf der Planung mit der SWM/MVG und dem Mobilitätsreferat abgestimmt werden.

Rad- und Fußverkehr

Radwege verlaufen entlang der Ifflandstraße und Tivolistraße (Innerer Radring) sowie im angrenzenden Englischen Garten. Im Gebiet selbst gibt es keine baulichen Radwege. Entlang der Straße Am Tucherpark verlaufen beidseitig ausreichend dimensionierte Gehwege, wobei die Aufenthaltsqualität der Straße für den Fußverkehr verbessert werden sollte. Es bestehen mehrere Zugänge für den Fuß- und Radverkehr in den Englischen Garten, die erhalten werden sollen. Neue Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sollen die Durchlässigkeit durch den Tucherpark verbessern und binden an das umgebende örtliche und überörtliche Wegesystem sowie die ÖPNV-Haltestellen an. Insbesondere entlang des Eisbachs im nördlichen Bereich auf der westlichen Eisbachseite (zwischen Eisbachradwegbrücke bei den Tennisplätzen und Am Eisbach) sowie südlich der Straßenbrücke Am Eisbach auf der östlichen Eisbachseite könnte mit der Schaffung einer „Eisbachpromenade“ eine deutliche Verbesserung der Qualität für den Fußverkehr geschaffen werden. Hauptaugenmerk sollte auch auf eine Verbesserung der Fußweganbindung an die Bus- und

Tramhaltestelle Tivolistraße gelegt werden.

Die Fahrradabstellplätze auf Privatgrund gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) sollen oberirdisch und überdacht sowie zugangsnah angeordnet werden und in die Freianlagenplanung integriert werden.

Flankierende Angebote wie Bike- und Carsharing-Angebote sowie ein CarPool für dienstliche Fahrten sollen zusätzlich die Fahrten mit dem privaten Kfz reduzieren.

Nutzungskonzept

Der grundsätzliche Ansatz, das rein gewerblich genutzte Areal durch die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen zu einem lebendigen, urbanen Quartier umzugestalten, wurde durch ein gutachterliches Nutzungskonzept geprüft.

Durch das von den Planungsbegünstigten vorgeschlagene Nutzungskonzept mit ca. 50% Büroflächen, ca. 30% Wohnnutzung, ca. 10 % Gastronomie und Einzelhandel sowie Hotelnutzung und Freizeit/Sport/soziale Infrastruktur/Ateliers entstehen wechselseitig aktivierende Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, aber auch bei der Mobilität und der Energieversorgung. Langfristig bedeutet die kommerzielle und soziale Durchmischung auch eine höhere Resilienz gegenüber sich verändernden wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Nutzungsverteilung orientiert sich an den zukünftigen Bedürfnissen der Menschen und wirkt identitätsstiftend. Die vorgeschlagene Vielfalt der Nutzungen bildet die Grundlage eines Quartiers der kurzen Wege, von dem nicht nur die Arbeitswelt und die Wohnbevölkerung des Tucherparks, sondern auch die der angrenzenden Gebiete profitiert. Ein tägliches Angebot an Handel und Gastronomie stärkt Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten. Im zentralen Bereich bietet es sich an, besondere gastronomische Angebote, kleinteiligen Handel und Urban Manufacturing zu etablieren. Hotelnutzung und andere temporäre Übernachtungsmöglichkeiten sollen weiterhin nicht nur städtebaulich / architektonisch eine zentrale Rolle spielen, sondern auch das Quartier beleben. Ein Hotel mit internationalem Rang ist ein wichtiger Ankerpunkt für den Standort. Hotel und Touristik sollen zudem die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbinden.

Da Wohnraum in Städten eine Grundlage funktionierender, dynamischer und durchmischter Lebensräume ist, soll deshalb im Norden vielfältiger neuer Wohnraum in besonderer Lage entstehen. Durch die neuen Bewohner*innen erfährt das Quartier Belebung. Gleichzeitig werden die neu geplanten Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie gestärkt.

Da sich traditionelle Arbeitswelten derzeit dynamisch verändern, müssen die klassischen Bürolösungen im Tucherpark neu strukturiert werden. Flächen müssen flexibel, dynamisch und passiv unterschiedlichste Nutzungen, beispielsweise für Startups, Hochschulen oder Industrieunternehmen, ermöglichen und sich an die Bedürfnisse der Nutzer*innen anpassen lassen. Büroflächen bleiben deshalb ganz im Sinne des Ensembles eines Büroparks auch zukünftig eine wichtige Nutzung im Tucherpark. Im Tucherpark sollen auch Räume der individuellen Aneignung (ICH-RÄUME) und der sozialen Interaktion (WIR-RÄUME) geschaffen werden.

Insgesamt soll das dargestellte Angebot verschiedenster Nutzungen primär der Bedarfsdeckung der im Areal lebenden und arbeitenden Menschen dienen und darüber hinaus das bestehende Angebot im Umfeld sinnvoll ergänzen sowie eine elementare Voraussetzung für die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier bilden.

Lärmimmissionen

Das Lärmgutachten beurteilt die Lärmbeeinträchtigungen für die im Masterplan-Vorentwurf vorgeschlagenen Gebäude bei Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich als lösbar.

Im Planungsgebiet liegt aufgrund der umliegenden Verkehrswege insbesondere an den Rändern eine hohe Verkehrsgeräuschbelastung vor. Der Masterplan-Vorentwurf reagiert hierauf bereits mit der Anordnung von weniger lärmsensiblen Nutzungen entlang der Ifflandstraße. Den zu erwartenden Verkehrsgeräuschmissionen an der geplanten (Wohn-)Bebauung kann mit innerstädtisch üblichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst begegnet werden.

Zum Schutz der Freiflächen – insbesondere im Norden – sind jedoch weitergehende Schallschutzmaßnahmen, z. B. eine Geschwindigkeitsreduzierung im Planungsgebiet, eine Abschirmung entlang der Ausfahrt vom Isarring zur Ifflandstraße oder lärmarme Fahrbahnbeläge erforderlich. Letztere bedingen den großzügig gewählten Umgriff des Aufstellungsbeschlusses inklusive Ifflandstraße mit Auf- und Ableitungen zum Isarring im Norden. Die Lärmproblematik insbesondere der Freiflächen in Verbindung mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im weiteren Verfahren vertieft zu untersuchen.

In verlärmten Bereichen können aktive Nutzungen ohne Erholungs- bzw. Aufenthaltscharakter (z.B. Bolzplatz) angeordnet werden, soweit diese selbst keinen negativen Einfluss auf die geplante/umliegende Bebauung haben.

Die überschlägige Betrachtung des Gewerbelärms zeigt, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft des Planungsgebiets sicher eingehalten werden. Im Gebiet selbst können sich insbesondere aufgrund des hohen Schutzbedarfs der Klinik Überschreitungen der zulässigen Werte ergeben. Hier sind im weiteren Verfahren im Nahbereich der möglichen Konfliktzonen detaillierte Untersuchungen erforderlich. Gegebenenfalls ist zu prüfen, inwieweit hier unter Berücksichtigung des heutigen Bestands eine Gemengelage vorliegt. Dabei müssen auch die Erweiterungsabsichten der Klinik mitbetrachtet werden.

Erschütterung und sekundärer Luftschall

Die im Masterplan-Vorentwurf vorgeschlagenen neuen Gebäude im Süden werden bezüglich Einwirkungen durch Erschütterung in ausreichendem Abstand zur Gleisanlage der Trambahn angeordnet.

Eingriff / Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf wird derzeit auf Basis des Masterplan - Vorentwurfs ermittelt. Grundsätzlich handelt es sich beim Tucherpark um ein Gebiet mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, das durch neue Gebäude ergänzt werden soll, die im Wesentlichen auf unterbauten oder anderweitig bereits versiegelten Flächen geplant sind. Der Ausgleichsbedarf wird daher voraussichtlich gering ausfallen. Im Bereich der nördlichen Sportanlagen und der Fläche zwischen Ifflandstraße und Isar bestehen ökologische Aufwertungspotenziale, die bei Bedarf weiter ausgearbeitet und abgestimmt werden.

Boden und Grundwasser

Es wurden mehrere Baugrunderkundungen durchgeführt, deren wesentliche Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

In einem Großteil der Bohrungen wurden oberhalb der quartären Kiessande der Münchener Schotterebene, lokal z.T. bis in Tiefen von 4,6 m unter Geländeoberkante (GOK), Auffüllungen in Form von Kiesen und Sanden mit Bauschuttbeimengungen erkundet. Die quartären Kiessande reichen bis in Tiefen zwischen 4,2 m unter GOK und 7,1 m unter GOK. Darunter stehen die tertiären Schichten an, die bis in große Tiefen von über 20 m unter GOK erbohrt wurden. In den tertiären Schichten sind Böden mit unterschiedlichem Kornaufbau ausgebildet. Dabei handelt es sich hauptsächlich um bindige Tone mit zwischengelagerten, unterschiedlich mächtigen

Sandschichten und teilweisen Verfestigungen.

Die Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten. Der Höchste Hochwasserstand (HHW) liegt bei max. 503,8 m über NHN (VTW 1) die, Geländeoberkante (GOK) bei mind. 505,0 m über NHN (Eis 3). Die Auswertung der Messdaten ergab keine Grundwasserstände höher als die HW 1940-Kote. Das oberflächennahe Grundwasser steht bei Hochwasserstand der Isar höchstwahrscheinlich hydraulisch in Kontakt mit dem Oberflächenwasser, die bestehenden Untergeschosse binden demnach bereits mit dem ersten Untergeschoss ins Grundwasser ein, weshalb sie seinerzeit bauseits entsprechend abgedichtet werden mussten. Der Zustand dieser Schwarzabdichtung wird derzeit aufwendig untersucht. Durch ergänzende Neubauten darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Grundstücke und Gebäude Dritter (Nachbarn) kommen.

Im Planungsgebiet sind Altlastenverdachtsflächen im zentralen Bereich beiderseits des Eisbachs zwischen den Straßen Am Tucherpark und Sederanger (Flurstücke 1207, 1207/10, 1207/24), entlang der Ifflandstraße südlich und nördlich der Einfahrt Am Tucherpark (Flurstücke 1202/2, 1202/4), im Bereich der Betriebssportanlage im Norden (Flurstück 1207/15) und im Süden an der Tivolistraße auf dem Grundstück östlich des Eisbachs (Flurstück 1195) vorhanden. Im Rahmen der Planungen müssen diese weiter untersucht und bewältigt werden.

3. Regionalplanerische Vorprüfung

3.1. Regionalplan / Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Regionalplan / Landschaftsschutzgebiet

Der Tucherpark wurde bei der Konzeption der Regionalen Grünzüge und deren kürzlicher Evaluation im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes im Jahre 2019 in den Bereich des regionalen Grünzugs Nr.: 09 „Isartal“ des Regionalplanes der Region München (RP 14) vollumfänglich einbezogen. Er liegt darüber hinaus vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Isarauen“. Nach der Landschaftsschutzverordnung (LVO) ist es in den dort genannten Schutzgebieten verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Die Anlage von Bauwerken aller Art bedarf dementsprechend einer Erlaubnis.

Eine Novellierung des LSG im Bereich Isar Mitte ist in den nächsten Jahren geplant. In diesem Zusammenhang wird zu klären sein, wie mit dem Untersuchungsbereich Tucherpark aus naturschutzfachlicher Sicht umzugehen sein wird.

Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“

Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.03.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833). Der Stadtrat hat gemäß Art. 18a Abs. 14 S. 1 GO die Forderungen des Bürgerbegehrens mehrheitlich übernommen.

Das Ziel des Bürgerbegehrens ist die dauerhafte Erhaltung der Grünflächen und Parks, die heute im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt sind, sowie aller öffentlichen Grünanlagen, die Teil der städtischen Grünanlagensatzung sind.

Im Süden des Tucherparks ist entlang der Tivolistraße zwischen Lehel und Tucherpark im geltenden Flächennutzungsplan eine Allgemeine Grünfläche dargestellt, welche gemäß Masterplan – Vorentwurf teilweise bebaut werden soll. Diese Inanspruchnahme steht grundsätzlich im Widerspruch zum Bürgerbegehren. Jedoch ist das vom Stadtrat übernommene Bürgerbegehren zwingend so auszulegen, dass der vom

Gesetzgeber und der Rechtsprechung geforderte Abwägungsspielraum im Bauleitplanverfahren für den Stadtrat verbleibt, andernfalls wäre die Planungshoheit der Gemeinde ausgehöhlt.

Die Landeshauptstadt München muss einer nachhaltigen Stadtentwicklung, aber auch einer Vielzahl von Anforderungen und Belangen gerecht werden. Sie ist insbesondere der Daseinsvorsorge und dem Gemeinwohl verpflichtet und muss bspw. Kindertageseinrichtungen, Schulen, aber auch bezahlbaren Wohnraum schaffen und die verschiedenen Nutzungsbedarfe, zu denen auch die Grün- und Freiraumversorgung gehört, in Einklang bringen und sinnvoll verorten.

Der Abwägungsspielraum erlaubt demzufolge, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe/ Grundsatzentscheidung „Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“.

Der Masterplan – Vorentwurf sieht für den Eingriff in die Allgemeine Grünfläche Kompensationen im Planungsgebiet vor, die im Folgenden unter Ziffer 3.2 dargestellt werden. Die Maßnahmen reichen von neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebiets über eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten der öffentlichen Räume durch Entsiegelung und neue Baumpflanzungen bis zu einer ökologischen Aufwertung des Eisbach, der zukünftig als Erlebnisraum und attraktive Wegeverbindung innerhalb des Planungsgebiets dienen soll.

Der vorgenannte Abwägungsspielraum schließt eine ggf. auch nur teilweise Bebauung der Allgemeinen Grünfläche zumindest nicht von vornherein aus, da es insbesondere Belange der Daseinsvorsorge und des Gemeinwohls geben kann, die das – ggf. unter Berücksichtigung von entsprechenden Grünflächen-Kompensationen – im Rahmen der Abwägung rechtfertigen können.

In den weiteren Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung) ist daher eine dezidierte Prüfung im Einzelfall vorzunehmen und sind die öffentlichen (und privaten) Belange gegeneinander und untereinander unter besonderer Beachtung des Ziels „Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“ abzuwägen. Dieses Ziel wurde daher explizit unter Ziffer 7 sowie in Ziffer 5 des Antrags der Referentin als Planungsziel aufgenommen.

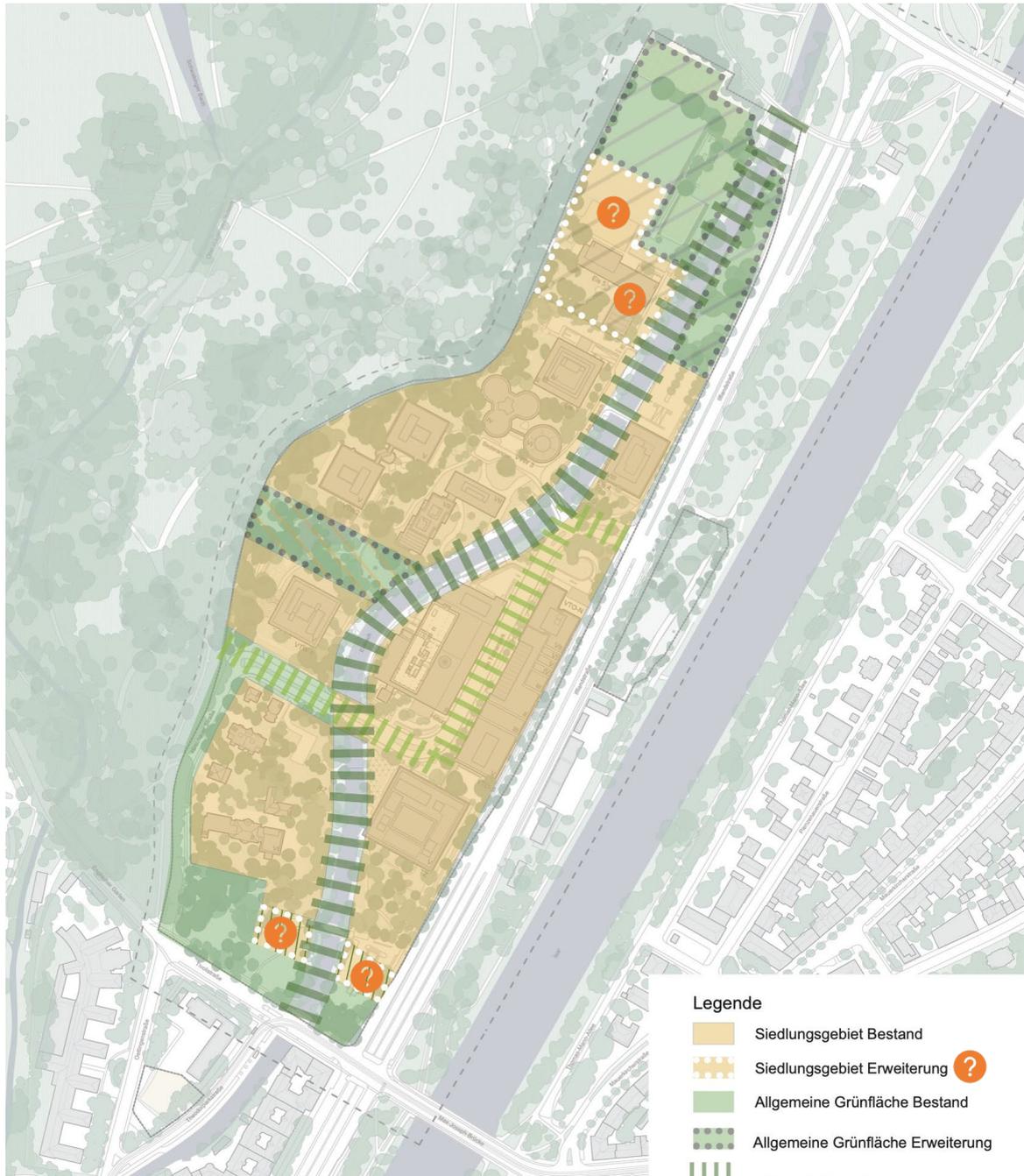
Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

Der Bereich des Tucherparks ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung großteils als Kerngebiet (MK) dargestellt, das vollständig baulich entwickelt ist. Im Süden des Tucherparks ist entlang der Tivolistraße eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, die der Verbindung zwischen Englischem Garten und Isarauen dient und den Tucherpark als „Park im Park“ vom südlich angrenzenden Lehel trennt. Im Norden des Tucherparks stellt der Flächennutzungsplan einen Teil der Flächen als grüneprägte Sportanlagen (SPOR) dar, die durch das Gebäude des HVB Club e.V. und weitere funktionell zusammenhängende bauliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kunstrasenplätze, Tennisplätze mit Tribüne etc.) entsprechend versiegelt und thermisch belastet sind. Durch die Randeingrünung mit umfänglichem Baumbestand und die Durchgrünung in den Bereichen zwischen den Sportplätzen ergibt sich insgesamt dennoch eine grüneprägte Sportanlage.

Die Teilfläche der Allgemeinen Grünfläche im Süden, östlich des Eisbachs, der überwiegende Teil des Kerngebiets sowie die Sportanlagen im Norden sind als Ensemblebereich gekennzeichnet. Zudem wird das Kerngebiet mit der Signatur Maßnahmen

3.2. Auswirkungen der Planung auf den regionalen Grünzug

Der Masterplan-Vorentwurf sieht eine Nachverdichtung des Tucherparks vor. Diese ist im Süden und Norden des Planungsgebiets mit einer Siedlungserweiterung über die Grenzen des im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiets hinaus verbunden und ragt in den umgebenden regionalen Grünzug hinein. Der Masterplan-Vorentwurf schlägt in diesem Zusammenhang im Sinne eines Gesamtkonzeptes Möglichkeiten eines Ausgleichs für diese Eingriffe vor.



Skizze Flächenplan

Stand 12.07.2022

bgsm

Tucherpark Masterplan – Vorentwurf Konzeptflächenplan (Quelle: bgsm)

Im Südosten des Tucherparks soll diese Siedlungserweiterung durch zwei neue Gebäude geschehen, die in die Allgemeine Grünfläche nördlich der Tivolistraße hineinragen und diesen Grünkorrridor mit seinen Funktionen deutlich schmälern. Die Allgemeine Grünfläche übernimmt als gliederndes Element die wichtige Aufgabe eines angemessenen Entrees in den Englischen Garten und in das Planungsgebiet. Auf dieser Allgemeinen Grünfläche befindet sich auch die fußläufige Verbindung von den öffentlichen Verkehrsmitteln in das Planungsgebiet sowie ein Kinderspielplatz für einen weiteren Einzugsbereich. Die städtebaulich gliedernde Wirkung der Allgemeinen Grünfläche übernimmt auch eine wichtige Funktion des regionalen Grünzugs.

Das Klimagutachten hebt die Bedeutung dieses Grünkorridders in seiner Funktion als Frischluftproduzent und als Erholungsfläche mit kühlen baumbeschatteten Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität hervor, der als möglichst große zusammenhängende Fläche bewahrt werden sollte. Die Positionierung der beiden vorgeschlagenen neuen Gebäude soll ihn dabei in einer ausreichenden Breite erhalten, um die ohnehin schon geringe transportierte Kaltluftmenge in angrenzende Wohngebiete nicht kritisch einzuschränken. Im westlichen Bereich des Tucherparks kann auf einer bestehenden und neu zu qualifizierenden Grünfläche zwischen Englischem Garten und Eisbach eine Allgemeine Grünfläche neu geschaffen werden.

Im Norden soll eine zweite Siedlungserweiterung erfolgen im Zusammenhang mit einer Neustrukturierung des gesamten Bereichs der heutigen Betriebssportanlage.

Dazu soll im südlichen Teil der Betriebssportanlage ein Bestandsgebäude abgerissen werden. Der Masterplan-Vorentwurf schlägt hier als Ersatz einen neuen, insbesondere in seiner Höhenentwicklung deutlich größeren Baukörper vor. Nordöstlich davon wird im Bereich der heutigen Sportflächen ein weiterer Neubau im Duktus der pavillonartigen Bebauung des Westteils des Tucherparks vorgeschlagen. Die neuen Gebäude greifen in den regionalen Grünzug ein. Der nördliche, durch befestigte Sportflächen geprägte Bereich der Betriebssportanlage, der ca. zwei Drittel ihrer Gesamtfläche ausmacht, soll in Ergänzung zum angrenzenden Englischen Garten als Allgemeine Grünfläche mit Erholungs- und niederschweligen Sportangeboten für die Öffentlichkeit sowie naturnahen Wiesen- und Gehölzflächen umgestaltet werden.

Im Bereich der bereits bestehenden, zum Teil über Geh- und Radfahrrechte öffentlich nutzbaren Freiflächen im Planungsgebiet schlägt der Masterplan-Vorentwurf Maßnahmen vor, die deren Erholungsfunktion sichern sollen. Dies kann beispielsweise für den Grünkorrridor nördlich der Tivolistraße durch ein behutsames Öffnen der Biotopfläche im Süd-Westen für die Öffentlichkeit wesentlich gestärkt werden, was seiner Zweckbestimmung als Allgemeine Grünfläche entspricht. Zahlreiche geplante Bauneupflanzungen auf den bestehenden Freiflächen, neue Wegeverbindungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen führen im Siedlungsgebiet zu einer Verbesserung der Grünausstattung und der Aufenthaltsqualitäten. Im Bereich der Straße Am Tucherpark soll die stark versiegelte Verkehrsfläche auf das notwendige Mindestmaß reduziert und durch intensives Pflanzen zusätzlicher Bäume die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich des Ensembles entsprechend gesteigert werden. Mittels eines Gesamtkonzepts, das die ökologische Aufwertung am Eisbach, die Stärkung des Biotopverbunds und die öffentliche Wegeführung entlang des Bachlaufs beinhaltet, soll eine bislang fehlende und wegen der Nähe zum Erlebnisraum „Wasser“ besonders attraktive örtliche Grünverbindung von Nord nach Süd durch den Tucherpark geschaffen werden. Zusammengenommen tragen alle genannten Maßnahmen wesentlich zur Verbesserung der Blau-Grünen Infrastruktur im Tucherpark bei. Hitzeinseln können damit reduziert und Versickerungsflächen im Sinne des Regenwassermanagements in die Planung integriert werden.

3.3. Erfordernisse der Raumordnung

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Entwicklungsmöglichkeiten des Tucherparks stellt seine vollständige Lage innerhalb des regionalen Grünzugs Nr.: 09 „Isartal“ dar. Laut Regionalplan (RP 14 B II 4.6.1 (Z)) dienen regionale Grünzüge:

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,
- der Gliederung der Siedlungsräume und
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Regionale Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsbereiche hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion des regionalen Grünzuges gemäß Regionalplan nicht entgegensteht. Der regionale Grünzug „Isartal“ als überregionale Klimaachse dient im Abschnitt zwischen Mengerschwaige und Unterföhring neben der Frischluftversorgung und Verbesserung des Bioklimas der direkt angrenzenden überbauten Bereiche insbesondere zur Erholungsvorsorge des stark verdichteten Kernbereichs des Oberzentrums München. Dabei ist der Englische Garten als „grüne Lunge“ Münchens von besonderer Bedeutung in Bezug auf seine überörtliche Erholungsvorsorge und als klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum.

Um frühzeitig abzuklären, ob eine Nachverdichtung des Tucherparks auf Basis des Masterplan-Vorentwurfs eine zielkonforme Planung bezüglich der genannten Funktionen des regionalen Grünzugs darstellt, wurde am 11.08.2022 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine informelle Anfrage auf landesplanerische Vorprüfung bei der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gestellt. Im Rahmen dieser Anfrage wurden der Regierung neben dem Masterplan-Vorentwurf mit Erläuterung auch die von den Planungsbegünstigten beauftragten Fachgutachten zu einer klimaökologischen Untersuchung und zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionen des regionalen Grünzugs vorgelegt. Zusätzlich wurde der Regierung in einem Konzeptflächenplan zum Masterplan-Vorentwurf dargestellt, in welchen Bereichen und in welchem Umfang Eingriffe in den regionalen Grünzug (Allgemeine Grünfläche im Süden und grüne Sportfläche im Norden) durch Siedlungsgebietserweiterungen geplant und welche Flächenausgleiche und Verbesserungsmaßnahmen im Freiraum im Sinne der Ziele des regionalen Grünzugs als Kompensation vorgesehen sind.

3.4. Stellungnahme der Regierung von Oberbayern

In ihrer Stellungnahme vom 15.09.2022 zur informellen Anfrage auf landesplanerische Vorprüfung hat die Regierung folgende Bewertung abgegeben:

„[...] Bei den nun vorliegenden Planungen handelt es sich somit neben einer Qualifizierung des Bestandes auch um eine funktionelle Erweiterung innerhalb des bestehenden regionalen Grünzugs im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung des Tucherparks. Die Optimierungspotenziale der Bestandssituation werden insbesondere unter dem Aspekt geprüft, inwiefern die Funktionen des Grünzugs möglichst geringfügig beeinflusst und deren Funktionalität ggf. durch Bestandsaufwertungen partiell verbessert werden können.

Aus landesplanerischer Perspektive wird das Quartier in geringfügigem Maße direkt anschließend an den bestehenden Siedlungszusammenhang über die bestehenden Grenzen des Kerngebiets des Flächennutzungsplans hinweg erweitert. Jedoch ist der

nördlichste geplante Neubau aufgrund seiner dominanten Höhenentwicklung in der weitesten Entfernung zum bestehenden Siedlungsrand und damit eindeutigem Eingreifen in den umgebenden regionalen Grünzug sehr kritisch zu sehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Englische Garten wegen seiner historischen Bedeutung und der Funktion als grüne Lunge einer Großstadt eine hohe Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit besitzt. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Distanz zum im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiet erscheint bei entsprechend angepasster Detailplanung jedoch eine abrundende Bebauung an dieser Stelle grundsätzlich noch hinnehmbar. Aus landesplanerischer Sicht wäre eine Planung innerhalb des Kerngebiets und näher am bestehenden Siedlungsrand äußerst wünschenswert. Insgesamt bliebe insbesondere dann durch die Planung die Funktion der Siedlungsgliederung des Grünzugs für den Siedlungsraum insbesondere durch den engen funktionalen Zusammenhang der Nachverdichtungen und Erweiterungen sowie die freibleibenden Bereiche zu benachbarten Quartieren erhalten.

Die mit der Planung verbundene Nachverdichtung durch eine Aufstockung der Bestandsgebäude sowie Neubauten im und am Rande des Quartiers führen auch zu einer teilweisen Verschlechterung der bioklimatischen Situation im bestehenden Quartier. Dem beigefügten Klimagutachten, das der Investor in Auftrag gegeben hat, ist zu entnehmen, dass die Verschlechterung in Bezug auf die Temperaturen tagsüber sowie nachts auf den Bereich um die geplanten Neubauten beschränkt ist und keine großräumigen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung nach sich führt. Auch die Reduktion des Kaltluftvolumenstroms bleibt auf das Plangebiet begrenzt. Durch zahlreiche geplante Neupflanzungen reduziert sich die Wärmebelastung in Summe, wobei es innerhalb des Quartiers trotz der ergriffenen Maßnahmen zu Zunahmen der Nachttemperatur um bis zu 2°C kommen kann. Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde sollte im weiteren Planungsprozess geprüft werden, ob die teils deutlichen Temperaturzunahmen im Bereich der geplanten Neubauten durch eine großflächige Fassadenbegrünung gesenkt werden können.

Den Planunterlagen nach ist zu entnehmen, dass durch die Planung zum Teil Aufwertungen der Funktionen des regionalen Grünzuges, insbesondere in Bezug auf die Erholungsfunktion, entstehen können, wie z.B. die Verbesserung der Wegebeziehung zum Englischen Garten und dem Eisbach sowie die Qualifizierung und Öffnung von Grünflächen für die Öffentlichkeit. Auch unter klimatischen Gesichtspunkten kann durch die Neupflanzung von Bäumen und neuer Begrünung partiell eine verbesserte Kühlung und Beschattung der Straßenräume entstehen.“

Insgesamt kommt die Regierung von Oberbayern in ihrer Bewertung zu folgendem Ergebnis:

„Nach jetzigem Kenntnisstand kann im Rahmen des vorliegenden Masterplan-[Vor-] Entwurfes ein Zielverstoß gegen das Ziel B II 4.6.1 des Regionalplanes 14 vermieden werden. Eine abschließende Prüfung kann erst im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die Planung wird jedoch, insbesondere im Hinblick auf die Erweiterung des Flächennutzungsplanes in die nördliche Richtung sehr kritisch gesehen. Wir empfehlen der Landeshauptstadt München generell Erweiterungsbauten insbesondere im Norden und ggf. Süden des Plangebietes auf bestehende Bauflächen des Flächennutzungsplans zu beschränken. Im Rahmen der Detailplanungen sollten weitere Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen geprüft werden“.

Abschließend gibt die Regierung von Oberbayern noch folgenden Hinweis:

„Regionale Grünzüge dienen, wie oben bereits beschrieben, der Verbesserung des Klimas, der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Erholung und der Gliederung der Siedlungsräume. Zum Schutz dieser Funktionen sind daher

grundsätzlich eher Entsiegelungen und der Rückbau von Gebäuden im Sinne des Ziels, nicht jedoch die Verdichtung von Siedlungsbereichen oder gar deren Erweiterung. Auch im aktuellen Entwurf des STEP 2040 bekennt sich die Stadt zur Wichtigkeit, bestehende Freiräume zu sichern, zu erweitern und weiterzuentwickeln. Dieser Widerspruch zu den nun geplanten Erweiterungen im Bereich eines bestehenden regionalen Grünzuges und den Aussagen des STEP 2040 sollte von der Stadt München im weiteren Verlauf der Planungen nachvollziehbar aufgelöst werden. Sonst besteht die Gefahr, die Wertigkeit des STEP 2040 bei der Abwägung, in welchen Bereichen der Stadt Siedlungsentwicklung stattfinden sollte und bei welchen hochwertigen Bereichen Freiraumschutz und -entwicklung im Fokus stehen, substantiell in Frage zu stellen. Die vorliegende Planung birgt aus unserer Sicht durchaus die Gefahr, einen negativen Bezugsfall für das zukünftige Verständnis von Freiraum- und Siedlungsentwicklung vorzugeben. Perspektivisch sollten insbesondere Regionale Grünzüge als planerisch gesicherte raumordnerische Zielaussagen des Regionalplans von weiterer Siedlungsentwicklung freigehalten werden.“

4. Workshopverfahren

Aus ersten Planungsideen (Ende 2021) wurde in enger Abstimmung mit externen Gutachter*innen, den städtischen Fachdienststellen und weiteren beratenden Fachleuten in einem iterativen Prozess der nun vorliegende Masterplan-Vorentwurf entwickelt. Entscheidende Impulse kamen dabei aus dem Format von drei ganztägigen Veranstaltungen, in denen in vier Arbeitsgruppen an den Themen Stadtklima und Stadtökologie, Klimaneutralität, Kreislaufwirtschaft und Energieeffizienz, Identität und Funktionen sowie Mobilität und Verkehr gearbeitet wurde, mit dem Ziel übergeordnete Entwicklungsziele und deren Anwendung in Teilbereichen des Projekts zu definieren.

Die Entwicklung des wertvollen Bestandes hin zu einem zukunftsfähigen Bestandteil der Stadt ist eine Herausforderung, die weit über die vorhandenen Planungsinstrumente hinaus geht.

Um die komplexe Gemengelage aus unterschiedlichen Entwicklungsinteressen und -erfordernissen, regulativen Möglichkeiten und Zwängen, technologischen Potenzialen und finanzieller Machbarkeit, gestalterischen Grundfesten und Freiheiten sowie letztlich den unterschiedlichen Blickwinkeln auf den Tucherpark für einen zukunftsfähigen und innovativen Entwicklungsprozess handhabbar zu machen, bediente man sich im Rahmen urbaner Gestaltungs- und Innovationsprozesse eines neuen Formates, der ‚Ko-Kreation‘ in der Projektarbeit und Projektzusammenarbeit.

Für die Entwicklung des Tucherparks kam die Methode des ‚Urban Design Thinking‘ zur Anwendung, die bewährte Arbeitsweisen der Produkt- und Dienstleistungsentwicklung aufgreift und in urbane Kontexte überführt. Nutzer*innenzentriertheit, ein experimentelles und iteratives Vorgehen sowie der Raumbezug sind die Grundpfeiler dieser Methode. Die zusätzlich eingeladenen zahlreichen Expert*innen in den oben genannten Fachdisziplinen ermöglichen es, etwas zu denken, das über übliche Planungs- und Diskussionsprozesse hinaus geht.

Zur Entwicklung eines Masterplan-Vorentwurfs für den Tucherpark wurde der Prozess durch drei Veranstaltungen gegliedert. Die ersten Phasen der Problembeschreibung erfolgten im Kick-off. Dessen Ergebnisse dienten dem externen Planungsteam für die Erstellung eines ersten Vorentwurfes zur Masterplanung. Dieser wurde von den Teilnehmenden des Urban Lab 1 besprochen und bewertet, um anschließend noch einmal überarbeitet zu werden. Als weiterentwickelter Masterplan-Vorentwurf wurde dieser dann im Urban Lab 2 erneut von den Teilnehmer*innen diskutiert. Flankiert wurde dieser Prozess von Seiten der Planungsbegünstigten durch weitere Formate der Öffentlichkeits- und Politikbeteiligung.

Im Rahmen dieses iterativen Planungsprozesses wurde die Gesamtaufgabe ‚Tucherpark‘ in die vier oben genannten thematischen Cluster unterteilt und durch Arbeitsgruppen bearbeitet, um zu einer gemeinsamen Bewertungsgrundlage zu kommen. Aufgabe war es, zunächst durch erste eher allgemeine Zielformulierungen einen Zielraum aufzuspannen, der dann schrittweise konkretisiert wurde. Durch die Zusammenarbeit im Workshop ist es gelungen, unterschiedliche, wie gemeinsame Positionen zu erkennen und gemeinsame Ziele zu beschreiben, um den Tucherpark einer zukunftsfähigen Entwicklung zuzuführen.

Abweichend vom bei Beginn des Workshopverfahrens gesetzten Ziel, einen Masterplan gemeinsam zu entwickeln, den das externe Planungsteam anschließend fertigstellt, hat die hohe Dynamik während des Prozesses jedoch gezeigt, dass es noch weiteren Bedarf einer konstruktiven Auseinandersetzung gibt, um schließlich zu einem abgestimmten Masterplan zu gelangen.

Wesentliches Thema ist hierbei, Möglichkeiten für eine Entwicklung des Tucherparks zu finden, die mit den Funktionen des regionalen Grünzuges verträglich sind. Im Verlauf des Verfahrens ist man auf Grundlage zahlreicher Gutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Zieleverstoß voraussichtlich vermieden werden kann, und es auch zu Verbesserungen, insbesondere im Hinblick auf eine Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen, kommen kann. Unterschiedliche Auffassungen gab es jedoch in Art und Umfang der baulichen Weiterentwicklung. Um die Zielkonformität mit der höheren Landesplanungsbehörde abstimmen und dabei in Erfahrung bringen zu können, ob und in welcher Weise an der Planung weitergearbeitet werden kann, war es notwendig bei der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde eine informelle landesplanerische Vorprüfung anzufragen (siehe hierzu Ziffer 3.).

Auch wenn am Ende des Urban Lab 2 noch nicht alle Konflikte und offenen Fragen zur Zukunft des Tucherparks geklärt werden konnten, konnten mit der Erarbeitung des Masterplan-Vorentwurfes in Verbindung mit den Erkenntnissen aus den verschiedenen Gutachten und der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zum Vorentwurf bezüglich der Funktionen des regionalen Grünzuges die Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung des Tucherparks eingegrenzt werden, mit denen die Grundlagen für eine Weiterentwicklung zu einem abgestimmten Masterplan und Bebauungsplan nun vorliegen.

5. Öffentlichkeitsarbeit / Dritteigentümergegespräche

In Anbetracht der Qualitäten und der Bedeutung des Tucherparks und seiner Lage zwischen Isar und Englischem Garten war im Auftragsbeschluss des Stadtrates vom 07.07.2021 eine intensive und frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit in den Planungsprozess vorgesehen.

Um den unterschiedlichen Gruppen einen möglichst umfangreichen Einblick in das Vorhaben und das Verfahren zu geben, wurden für die Informations- und Beteiligungsveranstaltungen bislang unterschiedliche Formate gewählt.

Auf Einladung der Planungsbegünstigten wurden die Nachbarn, die Bezirksausschüsse 12 (Schwabing-Freimann) und 1 (Altstadt-Lehel) sowie die interessierten Verbände zu geführten Rundgängen durch das Areal eingeladen. Zwischen Juli und September 2021 wurden insgesamt sechs mehrstündige Rundgänge unter Beteiligung einer großen Zahl an Expert*innen durchgeführt. So konnte der interessierten Öffentlichkeit ein Einblick in die Herausforderungen und die grundsätzlichen Zielsetzungen für das Areal gegeben werden. Rückmeldungen konnten gesammelt und erste Fragen beantwortet werden.

Parallel zu den Vor-Ort-Veranstaltungen wurden eine Website, ein Postfach und eine Dialoghotline eingerichtet, um auch im digitalen Raum ein Informationsangebot sowie eine Möglichkeit zu bieten, Fragen zu stellen und Rückmeldungen zu geben. Darüber

hinaus wurden mit einem Facebook- und Instagram-Auftritt weitere niedrigschwellige digitale Angebote geschaffen.

Eine weitere Beteiligung erfolgte während des iterativen Planungsprozesses der Urban Labs. Um die Ziele und Hinweise der benachbarten Eigentümer*innen in die Planungsüberlegungen einfließen zu lassen, wurden diese nach der Kick-off-Veranstaltung und vor dem ersten Urban Lab zu einem digitalen Nachbarschaftsgespräch eingeladen. Die Einladung erfolgte durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Planungsbegünstigten unterstützten in der Organisation der Veranstaltung. Moderiert wurde das Gespräch von der Arbeitsgemeinschaft, die auch für den Prozess der Urban Labs zuständig war, so dass eine enge Verzahnung der unterschiedlichen Beteiligungsformate sichergestellt wurde. In der Diskussion mit den Teilnehmer*innen wurden sowohl die Entwicklungsabsichten auf den jeweiligen benachbarten Grundstücken abgefragt als auch Hinweise und Rückmeldungen zu den für das Areal angedachten Zielen aufgenommen. Die Veranstaltung wurde protokolliert, die wesentlichen Ergebnisse wurden im Rahmen des ersten Urban Labs vorgestellt.

Als direkter Anlaufpunkt vor Ort wurde durch die Planungsbegünstigten der „MeetTucher“ eingerichtet: ein Veranstaltungsraum, eine Ausstellungsfläche sowie unterschiedliche Begegnungsräume, die Angebote für verschiedene Dialogebenen und für Treffen schaffen. Dort fanden durch Expert*innen unterstützt bereits vier Führungen durch die Ausstellung statt und ermöglichten einen ersten Überblick über bereits durchgeführte Untersuchungen und die Ergebnisse der Urban Labs.

Alle Veranstaltungen wurden protokolliert, so dass die Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden können.

6. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Aufgrund der geänderten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung in einem Parallelverfahren geändert.

7. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung zur Neuentwicklung des Tucherparks bestehen, basierend auf den bisherigen Ergebnissen der Gutachten und Untersuchungen, die nachfolgenden planerischen Ziele:

- Revitalisierung und ganzheitliche Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Ensembles im Sinne von Sep Ruf und Karl Kagerer.
- Beachtung des regionalen Grünzugs und seiner Funktionen: Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Sicherung der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.
- Weitestgehender Erhalt der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche.
- Weitgehender Erhalt des Gebäudebestands sowie behutsame Nachverdichtung überwiegend in Bereichen, die bereits unterbaut oder anderweitig bereits versiegelt sind.
- Entwicklung der bestehenden mono-strukturierten Nutzung hin zu einer vielfältigen, nachhaltigen und resilienten Nutzungsstruktur für eine breite Stadtgesellschaft unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.
- Aktivierung und Belebung der Erdgeschosszonen durch vielfältige Nutzungen.
- Schaffung eines Wohnraumangebotes mit Realisierung eines Mietwohnanteils.
- Berücksichtigung der notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie

- bspw. Kindertageseinrichtungen).
- Homogene Entwicklung des Gesamtgebietes durch Integration von Grundstücken Dritter in Insellage und Randlage.
 - Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten der Geisenhofer Klinik.
 - Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit anstelle der grün geprägten Sportanlage unter Erhaltung des Grünbestandes.
 - Ergänzung bzw. Anpassung des Angebots an öffentlich zugänglichen Frei- und Sportflächennutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.
 - Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Zugänglichkeit, Entwicklung von Wegesystemen durch das Gebiet, Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.
 - Steigerung der Erlebbarkeit des Eisbachs durch eine durchgehend begleitende Fuß- und Radwegeverbindung mit Aufenthaltsqualitäten unter weitgehender Berücksichtigung des Baum- und Biotopbestandes.
 - Ökologische Aufwertung des Eisbachs unter Berücksichtigung seiner Denkmaleigenschaften.
 - Stärkung des Biotopverbunds entlang des Eisbachs und der Isar.
 - Behutsame Öffnung der durch wertvollen Baumbestand geprägten Biotopflächen an der Tivolistraße für die Öffentlichkeit.
 - Sicherung einer ausreichend breiten, öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang der Tivolistraße als Eingang in das Gebiet und in den Englischen Garten sowie zum Erhalt der Durchlüftungsfunktion.
 - Schaffung und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs (ggf. durch ökologische Aufwertung von Flächen östlich des Planungsumgriffs an der Isar).
 - Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.
 - Verbesserung der Biodiversität des Tucherparks.
 - Entsiegelung von Oberflächen und Vermeidung von Hitzeinseln.
 - Regenwassermanagement mit dem Ziel einer Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt (Schwammstadt-Prinzip) mithilfe von Fassaden- und Dachbegrünung sowie Retentionsflächen.
 - Weitestgehender Erhalt und Weiterentwicklung des prägenden Großbaumbestands als Teil des Parkensembles.
 - Verbesserung der Grünausstattung im Quartier, Qualifizierung der bestehenden Freiflächen bei Erfüllung der Freiflächenorientierungswerte der Landeshauptstadt München für Einwohner*innen und Arbeitende sowie durch umfangreiche Baumpflanzungen mit Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.
 - Schaffung von Öffentlichen Grünflächen mit Nutzungsangeboten für alle Altersgruppen im Planungsgebiet im Bereich des bestehenden Sees und auf den bestehenden Sportflächen.
 - Erhalt des Parkcharakters und dessen Weiterentwicklung, basierend auf einem Parkpflegewerk und einem verbindlichen Freiflächenkonzept.
 - Klimatische Aufwertung des Ostteils des Tucherparks durch Entsiegelung befestigter Flächen und Begrünung der Erschließungen.
 - Beibehaltung der Ifflandstraße und Am Tucherpark als leistungsfähige Hauptzufahrt; aufgrund der in der Tivolistraße verlaufenden Fahrradhaupttroute, der Tram und des hohen Rad- und Fußverkehrsaufkommens sollte die Tivolistraße möglichst wenig zusätzlich belastet werden.
 - Umgestaltung der Straße Am Tucherpark insbesondere im Zentrum des Quartiers zu einem attraktiven öffentlichen Raum unter Beibehaltung ihrer Funktion als Erschließungsstraße für den Liefer- und Linienbusverkehr.
 - Sicherung einer guten ÖPNV-Anbindung.
 - Verbesserung der Durchwegung für den Rad- und Fußverkehr und Öffnung des Gebietes mit möglichst direkter Anbindung an Tram- und Bushaltestellen

- sowie das übergeordnete Wegenetz.
- Vermeidung von neuen Unterbauungen durch effiziente Nutzung der bestehenden Tiefgaragen und Reduzierung der Kfz-Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen auf das erforderliche Mindestmaß.

8. Weiteres Vorgehen

Die Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden auf Basis des Masterplan-Vorentwurfs durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die bereits vorliegenden Gutachten fortgeschrieben und der Masterplan-Vorentwurf unter Würdigung und Abwägung der verschiedenen Empfehlungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren zu einem abgestimmten Masterplan weiterentwickelt, der Grundlage für den Rechtsplan für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sein wird. Über den Masterplan wird im Rahmen des Billigungsbeschlusses informiert.

Neben dem unter Ziffer 5 beschriebenen Informationsangebot vor Ort (MeetTucher) sollen dort auch informelle Informationsveranstaltungen, so auch im Vorfeld des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB, durch die Planungsbegünstigten durchgeführt werden. Auch die niedrighschwelligigen digitalen Angebote sollen während des Bauleitplanverfahrens und sich ggf. anschließenden Planungsverfahren aufrecht erhalten bleiben.

Zur Qualitätssicherung sollen während des Bauleitplanverfahrens konkurrierende / kooperative Planungsverfahren zu unterschiedlichen Hochbauplanungen und Freiflächenplanungen durch die Planungsbegünstigten durchgeführt werden. Die Qualitätssicherung der übergeordneten Freiflächenplanung erfolgt über das im Rahmen der Bauleitplanung zu erstellende Parkpflgewerk. Die Ergebnisse dieser Verfahren sollen in der Plangrundlage für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung finden.

9. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

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

Es gelten die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 28.07.2021“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932.

Die Planungsbegünstigten haben jeweils die Grundzustimmung zu den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 28.07.2021“ abgegeben.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (AG SoBoN) hat sich am 19.04.2023 mit der Angelegenheit befasst und von der Planung Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Dritteigentümer*innen der Insel- und Randlagen wird erst mit Fortgang des Verfahrens absehbar, ob es einer Grundzustimmung bedarf. Derzeit wird nicht davon ausgegangen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel hat sich in seiner Sitzung am 20.04.2023 mit der Planung befasst und der Vorlage grundsätzlich zugestimmt. Das Ziel der Planung eines lebendigen, modernen und nachhaltigen Stadtquartiers mit vielfältigen Nutzungsangeboten unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Ensembles wird wie der hohe Anspruch der Planungen positiv gesehen.

Die Erarbeitung eines Parkpflegewerks als eine Grundlage der weiteren Planungsschritte wird begrüßt.

Der Bezirksausschuss bittet darum, die folgenden Anmerkungen im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (s. Anlage 4).

Zu Punkt 1: Wahrung und Ablesbarkeit der städtebaulichen und grünplanerischen Grundidee Sep Rufs und Karl Kagerers zum Tucherpark

Stellungnahme:

Wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt der Grundidee Sep Rufs und Karl Kagerers. Mit der Planung soll diese Grundidee auch weiterhin ablesbar bleiben und die Schutzziele des Ensembleschutzes berücksichtigt werden. Die Weiterentwicklung des Masterplan-Vorentwurfs sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung sollen dem entsprechend Rechnung tragen.

Um auch auf der Ebene der architektonischen und freiflächenplanerischen Gestaltung den Erhalt dieser Grundidee zu gewährleisten, ist beabsichtigt, parallel zum Bauleitplanverfahren ein Parkpflegewerk zu entwickeln und sich auf Basis einer „Transformationsfibel“, die gestalterische Grundzüge formuliert, über kooperative Planungsverfahren qualitätsvolle Lösungen für Hochbauten und Freiflächen erarbeiten zu lassen.

Zu Punkt 2: Klimatische Bedeutung des Planungsgebietes als Teil des regionalen Grünzuges Isartal für die angrenzenden Stadtviertel (u.a. Lehel); Verhindern von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima und die Kalt-/Frischluftversorgung dieser Gebiete

Stellungnahme:

Es ist ein wesentliches Ziel der Planung, die wichtige Funktion des regionalen Grünzugs zur Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches aufrecht zu erhalten. Um dies gewährleisten zu können, wurde im Rahmen der Grundlagenermittlung und des Masterplan-Vorentwurfs ein Klimagutachten erstellt, das im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Planungen (Masterplan, Bauleitplanung) entsprechend aktualisiert werden muss. Verbunden mit Verbesserungen in der Grünausstattung und umfänglichen Entsiegelungen soll dadurch eine Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms auf bestehende angrenzende Siedlungsgebiete, aber auch im Planungsgebiet selbst, vermieden werden.

Zu Punkt 3: Grundsätzliche Berücksichtigung der gestalterischen Grundideen von Sep Ruf und Karl Kagerer (Höhenentwicklung, Gestaltung, Verhältnis Bebauung/ Freifläche) bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung; abgrenzende/ abschließende Wirkung der neuen Baukörper Tivoli West und Tivoli Ost

im Süden im Widerspruch zur Idee eines Öffnens und Verzahnens des Tucherparks gegenüber dem Lehel;
Eingriffe in Baumbestand und regionalen Grünzug durch Tivoli West sehr kritisch;
Konkurrenz gegenüber Einzeldenkmal TZ durch Tivoli Ost

Stellungnahme:

Die Bewahrung und Ablesbarkeit der gestalterischen Grundideen von Sep Ruf und Karl Kagerer sowie der Erhalt der Funktionen des regionalen Grünzugs sind grundsätzliche Ziele der Planungen (Nachverdichtung / Siedlungserweiterung) und werden in den weiteren Planungsschritten (Masterplan, Bauleitplanung, kooperative Planungsverfahren) berücksichtigt. Die Siedlungserweiterung im Süden in den regionalen Grünzug hinein, insbesondere durch den vorgeschlagenen neuen Baukörper Tivoli West, aber auch die Höhenentwicklung Tivoli Ost wurde im bisherigen Planungsprozess kontrovers diskutiert und muss in den weiteren Planungsschritten hinsichtlich ihrer Auswirkungen beispielsweise auf Denkmalschutz, Klimaschutz, Arten- und Baumschutz, Städtebau, Freiraumplanung und Versiegelung unter Einbeziehung von Potenzialen, Vermeidungsmaßnahmen sowie Kompensationsmöglichkeiten weiter vertieft untersucht werden.

Zu Punkt 4: Siedlungserweiterung im Norden durch neue Baukörper Eis 5 NEU und Sport Neu im Zusammenhang mit den Funktionen des regionalen Grünzugs sehr kritisch (neue Erschließungsflächen notwendig, zusätzliche Flächenversiegelung); Höhenentwicklung kritisch; Höhenabstufung zum Englischen Garten gemäß den Grundideen von Sep Ruf und Karl Kagerer notwendig (Höhenbegrenzung Baumkronen)

Stellungnahme:

Die Bewahrung und Ablesbarkeit der gestalterischen Grundideen von Sep Ruf und Karl Kagerer sowie der Erhalt der Funktionen des regionalen Grünzugs sind grundsätzliche Ziele der Planungen (Nachverdichtung / Siedlungserweiterung) und werden in den weiteren Planungsschritten (Masterplan, Bauleitplanung, kooperative Planungsverfahren) berücksichtigt. Die Siedlungserweiterung im Norden in den regionalen Grünzug hinein durch die vorgeschlagenen neuen Baukörper Eis 5 NEU und Sport NEU, insbesondere in Bezug auf deren Lage und Höhenentwicklung, wurde im bisherigen Planungsprozess kontrovers diskutiert und muss in den weiteren Planungsschritten hinsichtlich ihrer Auswirkungen beispielsweise auf Denkmalschutz, Klimaschutz, Arten- und Baumschutz, Städtebau, Freiraumplanung und Versiegelung unter Einbeziehung von Potenzialen, Vermeidungsmaßnahmen sowie Kompensationsmöglichkeiten weiter vertieft untersucht werden.

Zu Punkt 5: Eingriffe in erhaltenswerten Baumbestand auf ein Minimum beschränken

Stellungnahme:

Ziel ist es, Altbaumbestände im Zuge der Planungen so umfassend wie möglich zu erhalten. Notwendige Fällungen von Einzelbäumen sollen durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Im Rahmen des zu erstellenden Parkpflegewerks soll unter anderem sichergestellt werden, dass das historische Landschaftsbild des Tucherparks, das vor allem durch seinen Baumbestand geprägt und Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles ist, in jedem Stadium der Neuentwicklung

insgesamt erhalten bleibt.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann hat sich in seiner Sitzung am 25.04.2023 mit der Planung befasst und der Vorlage mit großer Mehrheit zugestimmt. Insbesondere das Ziel, ein lebendiges, urbanes, gemischtgenutztes Quartier zu entwickeln, das den Ensemblecharakter und die Einzeldenkmäler erhält, Grünflächen verbessert und für die Öffentlichkeit nutzbar und durchlässig macht, den Eisbach erlebbar und zugänglich gestaltet sowie die Erarbeitung eines Parkpflegewerks als Instrument der Denkmalpflege für eine Weiterentwicklung der freiräumlichen Qualitäten der denkmalgeschützten Parklandschaft werden begrüßt. Ausdrücklich begrüßt wird auch der Verzicht auf zusätzliche Tiefgaragen trotz Nachverdichtung des Quartiers. Der Bezirksausschuss spricht sich für eine autarke Energieversorgung des Tucherparks mit erneuerbaren Energien aus (s. Anlage 5).

Die Bezirksausschüsse des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel und 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann haben jeweils einen Abdruck 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. Der Vortrag der Referentin zu der unter Ziffer 3.4 dargestellten Stellungnahme der Regierung von Oberbayern bzgl. der informellen Anfrage der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, auf landesplanerische Vorprüfung des Masterplan-Vorentwurfs wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Bereich Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich), Isarring (südlich) und Isar (westlich) (Anlage 3) ist ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen.
3. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.04.2023, M 1:6.000 (Anlage 2), schwarz umrandete Gebiet zwischen Tivolistraße (nördlich), Englischer Garten (östlich), Isarring (südlich) und Isar (westlich) ist unter Verdrängung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 409a, 734, 745, 860, 1295, 1462, 1601, 1604, 1624, 1661 (siehe Anlage 1) ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 7 formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungszielen
 - Revitalisierung und ganzheitliche Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Ensembles im Sinne von Sep Ruf und Karl Kagerer.
 - Beachtung des regionalen Grünzugs und seiner Funktionen: Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Sicherung der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

- Weitestgehender Erhalt der im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Grünfläche.
- Weitgehender Erhalt des Gebäudebestands sowie behutsame Nachverdichtung überwiegend in Bereichen, die bereits unterbaut oder anderweitig bereits versiegelt sind.
- Entwicklung der bestehenden mono-strukturierten Nutzung hin zu einer vielfältigen, nachhaltigen und resilienten Nutzungsstruktur für eine breite Stadtgesellschaft unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.
- Aktivierung und Belebung der Erdgeschosszonen durch vielfältige Nutzungen.
- Schaffung eines Wohnraumangebotes mit Realisierung eines Mietwohnanteils.
- Berücksichtigung der notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Kindertageseinrichtungen).
- Homogene Entwicklung des Gesamtgebietes durch Integration von Grundstücken Dritter in Insellage und Randlage.
- Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten der Geisenhofer Klinik.
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit anstelle der grün geprägten Sportanlage unter Erhaltung des Grünbestandes.
- Ergänzung bzw. Anpassung des Angebots an öffentlich zugänglichen Frei- und Sportflächennutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.
- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Zugänglichkeit, Entwicklung von Wegesystemen durch das Gebiet, Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.
- Steigerung der Erlebbarkeit des Eisbachs durch eine durchgehend begleitende Fuß- und Radwegeverbindung mit Aufenthaltsqualitäten unter weitgehender Berücksichtigung des Baum- und Biotopbestandes.
- Ökologische Aufwertung des Eisbachs unter Berücksichtigung seiner Denkmaleigenschaften.
- Stärkung des Biotopverbunds entlang des Eisbachs und der Isar.
- Behutsame Öffnung der durch wertvollen Baumbestand geprägten Biotopflächen an der Tivolistraße für die Öffentlichkeit.
- Sicherung einer ausreichend breiten, öffentlich zugänglichen Grünfläche entlang der Tivolistraße als Eingang in das Gebiet und in den Englischen Garten sowie zum Erhalt der Durchlüftungsfunktion.
- Schaffung und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs (ggf. durch ökologische Aufwertung von Flächen östlich des Planungsumgriffs an der Isar)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.
- Verbesserung der Biodiversität des Tucherparks.
- Entsiegelung von Oberflächen und Vermeidung von Hitzeinseln.
- Regenwassermanagement mit dem Ziel einer Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt (Schwammstadt-Prinzip) mithilfe von Fassaden- und Dachbegrünung sowie Retentionsflächen.
- Weitestgehender Erhalt und Weiterentwicklung des prägenden Großbaumbestands als Teil des Parkensembles.
- Verbesserung der Grünausstattung im Quartier, Qualifizierung der bestehenden Freiflächen bei Erfüllung der Freiflächenorientierungswerte der Landeshauptstadt München für Einwohner*innen und Arbeitende sowie durch umfangreiche Baumpflanzungen mit Ergänzung und Vernetzung vorhandener Wege mit dem übergeordneten Wegenetz.
- Schaffung von Öffentlichen Grünflächen mit Nutzungsangeboten für alle Altersgruppen im Planungsgebiet im Bereich des bestehenden Sees und auf den bestehenden Sportflächen.
- Erhalt des Parkcharakters und dessen Weiterentwicklung, basierend auf einem Parkpflegewerk und einem verbindlichen Freiflächenkonzept.
- Klimatische Aufwertung des Ostteils des Tucherparks durch Entsiegelung

befestigter Flächen und Begrünung der Erschließungen.

- Beibehaltung der Ifflandstraße und Am Tucherpark als leistungsfähige Hauptzufahrt; aufgrund der in der Tivolistraße verlaufenden Fahrradhauptroute, der Tram und des hohen Rad- und Fußverkehrsaufkommens sollte die Tivolistraße möglichst wenig zusätzlich belastet werden.
- Umgestaltung der Straße Am Tucherpark insbesondere im Zentrum des Quartiers zu einem attraktiven öffentlichen Raum unter Beibehaltung ihrer Funktion als Erschließungsstraße für den Liefer- und Linienbusverkehr.
- Sicherung einer guten ÖPNV-Anbindung.
- Verbesserung der Durchwegung für den Rad- und Fußverkehr und Öffnung des Gebietes mit möglichst direkter Anbindung an Tram- und Bushaltestellen sowie das übergeordnete Wegenetz.
- Vermeidung von neuen Unterbauungen durch effiziente Nutzung der bestehenden Tiefgaragen und Reduzierung der Kfz-Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen auf das erforderliche Mindestmaß.

sowie dem unter Ziffer 8 beschriebenen weiteren Vorgehen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2189 wird zugestimmt.

5. Die Planungsbegünstigten werden gebeten, auf Grundlage des Masterplan-Vorentwurfs und unter Berücksichtigung der Aussagen der Regierung von Oberbayern sowie der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen abgestimmten Masterplan zu erstellen, der als Grundlage für die weiteren Bauleitplanverfahren dienen soll.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat über das Ergebnis des Masterplans im Rahmen des Billigungsbeschlusses zu informieren.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf regionalplanerische Prüfung zum Bebauungsplanentwurf zu stellen.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird in der Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1
3. An den Bezirksausschuss 12
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Mobilitätsreferat
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/41 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/41 V