

Telefon: 089 233-22935

-22132

-25387

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung

PLAN-HA II/61 P

PLAN-HA II/51

PLAN-HA II/60 V

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/79  
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2200  
Helene-Wessel-Bogen (östlich),  
Maria-Probst-Str. (nördlich, westlich)**

**(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünord-  
nung Nr. 1505a)**

- Aufstellungsbeschluss -

**Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16442

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Die HWB 39 GmbH & Co. KG beabsichtigt im Planungsgebiet auf den Grundstücken am Helene-Wessel-Bogen 39 und an der Maria-Probst-Straße 31 ein gemischtes, urbanes sowie klimaneutrales und klimaresilientes Stadtquartier zu entwickeln.
<b>Inhalt</b>	Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/79 und Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. XXX zur Schaffung eines nachhaltigen klimaneutralen und zukunftsgerichteten Stadtquartiers.
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	(-/-) ...

<b>Klimaprüfung</b>	Klimarelevanz ist gegeben. Jedoch werden im Bebauungsplanverfahren durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Detailplan (Anlage 2, Maßstab 1:5000) rot umrandete Gebiet Helene-Wessel-Bogen (südliche), Maria-Probst-Str. (nördlich und westliche) den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Detailplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.</li> <li>2. Insbesondere die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Planungsziele, werden den weiteren Planungen zugrunde gelegt. Zu den wichtigsten Planungszielen zählen hierbei insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines gemischten, urbanen und lebendigen Stadtquartiers mit zentralen Funktionen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels;</li> <li>• Entwicklung eines nachhaltigen, klimaneutralen und klimaresilienten Stadtbausteins</li> <li>• Stärkung der städtebaulichen, verkehrlichen, freiraumplanerischen sowie funktionalen Vernetzung im Stadtteilgebiet</li> <li>• Untersuchung eines integrierten Groß- und Fachmarktstandortes mit Produktion in verdichteter Form.</li> <li>• Aufwertung des Grünzugs entlang des Gleisbandes und Herstellung der Kontinuität der Grünverbindungen zur Vernetzung der Erholungsnutzungen (Park Neufreimann – Isar) auch über das Projektgebiet hinaus;</li> <li>• Entsiegelung, größtmöglicher Baumerhalt, Baumneupflanzungen;</li> </ul> </li> <li>3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Helene-Wessel-Bogen Maria-Probst-Str. Aufstellungsbeschluss Europark
<b>Ortsangabe</b>	12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann Maria-Probst-Str. 31 und Helene-Wessel-Bogen 39 mit den Flurstücks-Nrn. 137/28, 181/4, 182/2 und 171/4.

Telefon: 089 233-22935

22132

25387

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung

PLAN-HA II/61 P

PLAN-HA II/51

PLAN-HA II/60 V

### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/79**

**und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2200  
Helene-Wessel-Bogen (östlich),  
Maria-Probst-Str. (nördlich, westlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünord-  
nung Nr. 1505a)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

### **Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 016442

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Workshopergebnis
4. Siegerentwurf European
5. Anerkennung European

**Beschluss des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin.....	3
1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V79 und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. ....	3
1.1 Anlass der Planung und bisheriges Verfahren.....	3
2. Ausgangssituation/ Historie.....	6

2.1	Lage im Stadtgebiet, Eigentumssituation.....	7
2.2	Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
2.2.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) .....	7
2.2.2	Bestehendes Baurecht.....	8
2.2.3	Städtische Konzepte .....	8
2.3	Städtebauliche Ausgangssituation.....	13
2.4	Freiräumliche Ausgangssituation.....	13
2.5	Verkehrliche Erschließung .....	15
2.5.1.1	Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV) .....	15
2.5.1.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	15
2.5.1.3	Fuß- und Radverkehr .....	15
2.6	Bestehende Infrastruktur .....	16
2.6.1	Soziale Infrastruktur und Nahversorgung .....	16
2.6.2	Technische Infrastruktur.....	16
2.6.3	Vorbelastungen.....	17
3.	Planungsziele.....	17
4.	Planerisches Konzept.....	18
5.	Sozialgerechte Bodennutzung.....	21
6.	Klimaprüfung .....	21
7.	BA-Beteiligung .....	21
II.	Antrag der Referentin .....	22
III.	Beschluss.....	23

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Nr. 11 GeschO, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Gegenstand des Beschlusses ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/79 und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2200 für den Bereich Helene-Wessel-Bogen (östlich), Maria-Probst-Str. (nördlich, westlich).

### 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V79 und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.2200

#### 1.1 Anlass der Planung und bisheriges Verfahren

Der sogenannte „Europark“ ist ein großräumiges Gewerbegebiet im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann, das vor allem durch Gewerbe GE-A- Flächen (z. B. Produktion, Handwerk, Logistik), GE-B-Flächen (z. B. Büro) und Handelsnutzungen, insbesondere durch Abholgroßmärkte und Großhandelsketten, geprägt ist. Das Gebiet befindet sich beiderseits der Ingolstädter Straße zwischen Lilienthalallee und Knorrstraße, nördlich des Eisenbahn-Nordringes (sog. DB-Nordring) bzw. des Frankfurter Rings und südlich der ehemaligen Bayernkaserne (Neufreimann). Das Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und hat einen großen Anteil an Parkplatzflächen.

Der gesamte Europark befindet sich derzeit in einem Transformationsprozess, der auch von der Entwicklung Neufreimanns (ehemalige Bayernkaserne) sowie den Entwicklungen auf den Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann angestoßen wurde.

Die Eigentümerin der sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses befindlichen Grundstücke (Flurstück Nrn. 182/2 und 181/4, Gemarkung Freimann) ist die HWB 39 GmbH & Co. KG. Zwei weitere Grundstücke im Umgriff (Flurstück Nrn. 182/4 sowie 137/28, Gemarkung Freimann) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Das Flurstück Nr. 137/28, Gemarkung Freimann, ist derzeit noch zu Bahnzwecken gewidmet. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurde gemäß § 23 Abs. 2 AEG beantragt.

Zusammen mit der Landeshauptstadt München hat die HWB 39 GmbH Co.KG 2022-2024 am Ideenwettbewerb European E17 „living cities2“ – Lebendige Städte teilgenommen.

European ist ein offener, einstufiger Ideenwettbewerb für junge Architekt\*innen, der seit Ende der 1980er Jahre in einem anonymen Verfahren europaweit ausgelobt wird. Alle zwei bis drei Jahre wird der Wettbewerb für verschiedene europäische Standorte unter einem thematischen Schwerpunkt ausgeschrieben, um innovationsreiche architektonische und urbanistische Lösungen zu finden. Ziel des durchgeführten Wettbewerbes war es, moderne zeitgemäße, nutzungsgemischte und urbane Quartiere zu entwickeln.

Der als sogenanntes „Projektgebiet“ benannte Perimeter wurde im -European Wettbewerb um einen größeren Umgriff, den sogenannten „Betrachtungsraum“, zwischen Helene-Wessel-Bogen, Maria-Probst-Straße und Heidemannstraße als

„Ideenteil“ ergänzt. Der „Betrachtungsraum“ stellt zusammen mit dem Projektgebiet die Verbindung zwischen Neufreimann, dem östlichen Bereich des Europarks sowie dem Erholungsraum Isar her. Hier ist der durch die umgebenden Entwicklungen ausgelöste Transformationsdruck besonders ausgeprägt.

Den Betrachtungsraum durchkreuzt die geplante Trasse der Verlängerung der Tram Münchner Norden von Schwabing-Nord bis Kieferngarten. Das hierin liegende Projektgebiet am Helene-Wessel-Bogen liegt direkt an dieser zunehmend bedeutende eine verkehrlichen Verbindungsachse.



Luftbild mit Betrachtungsraum (rot) und Projektgebiet (gelb) (Quelle: Landeshauptstadt München 2022, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

Der European E17-Wettbewerb stellte für die Landeshauptstadt München eine gute Möglichkeit dar, um die durch den Stadtrat beauftragten strukturellen Untersuchungen für diesen Bereich zu vertiefen und partiell zu konkretisieren. So wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss vom 09.03.2022 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 00235, „Entwicklung Europark“) insbesondere beauftragt, ein integriertes Strukturkonzept für einen Teil des Europarks zu erstellen.

Ein Teilbereich des Europarks entlang des Helene-Wessel Bogens wurde im Rahmen des European-E17 Wettbewerbs als Betrachtungsraum (Abb.1: roter Umgriff) behandelt. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich das Planungsgebiet (Abb.1: gelber Umgriff), für das konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümerin bestehen. Für diese Flächen, sowie für den gesamten Wettbewerbsumgriff wurden im Rahmen des European E17 innovative und zukunftsfähige Ideen und Konzepte erarbeitet. Die im Zuge der Erarbeitung des Strukturkonzeptes formulierten Planungsziele wurden bereits in die Wettbewerbsauslobung zum European E17 aufgenommen. Die daraus resultierenden Ergebnisse und Konzepte werden anschließend wieder in den Prozess

des Strukturkonzepts einfließen.

### **Verfahrensablauf**

Der EUROPAN-Wettbewerb setzte sich aus mehreren Verfahrenselementen zusammen:

Mit dem Wettbewerbsstart am 27.03.2023 wurden die Wettbewerbsunterlagen für alle europaweit angebotenen Standorte zum Download bereitgestellt. Während der rund viermonatigen Bearbeitungsphase stand den Teilnehmenden online ein Fragenforum zur Verfügung, das von European, in Abstimmung mit den Standorten, betreut wurde. Zudem fand eine Ortsbesichtigung mit anschließendem Rückfragenkolloquium statt. Anmeldeschluss sowie Abgabe der Wettbewerbsarbeiten war der 30. Juli 2023.

Am 15. September 2023 fand eine erste Beurteilung der 22 eingereichten Arbeiten durch die lokale Jury statt. Die lokale Jury setzte sich aus Fach- und Sachpreisrichter\*innen zusammen. Fachpreisrichter\*innen waren Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen, Landschaftsarchitekt\*innen. Sachpreisrichter\*innen waren Vertreter\*innen der Stadt, Investoren sowie Personen aus dem öffentlichen Leben. Neben der fachlichen Beurteilung der Entwürfe wurde eine engere Auswahl von 5 Arbeiten getroffen.

Die lokale Jury unter dem Vorsitz von Frau Jorun Ragnarsdóttir setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

#### Sachpreisrichter:innen

Dr. Thorsten Bischoff, COO / Geschäftsführer der VALUES. Real Estate Holding, Hamburg

Michael Ehret, Beirat Ehret+Klein GmbH, Starnberg

Patric Wolf, Vorsitzender Bezirksausschuss 12 Schwabing-Freimann, München  
Stellvertreter:innen

Marco Ulivieri, Teamleitung Projektentwicklung (stellv. Jury Ehret+Klein)

Frederik Schriever, developer/ Managing Director der VALUES, Projektentwicklung Süd GmbH & Co. KG, Grünwald

#### Fachpreisrichter:innen

Michael Bacherl, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München, München

Prof. Andreas Kipar, Politecnico di Milano, LAND, Milano/Lugano/ Düsseldorf/ Wien  
Jórunn Ragnarsdóttir, Lederer Ragnarsdóttir Architekten, Berlin

Prof. Jacob van Rijs, Technische Universität Berlin, MVRDV, Berlin/ Rotterdam  
Stellvertreter:innen

Sölvi Lederer, Lederer Ragnarsdóttir Architekten, Berlin

Philine Stadtmüller, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München, München

Am 17./18. November 2023 tagte die nationale Jury die über die deutschlandweit vorausgewählten Wettbewerbsbeiträge entschied und über die Preise, sowie Anerkennungen und Lobende Erwähnungen befand.

Die Ergebnisse des europaweiten Wettbewerbs wurden Anfang Dezember 2023 bekannt gegeben. Für den Standort München wurden ein erster Preis sowie eine Anerkennung vergeben:

Für den Siegerentwurf konnte sich das deutsch-spanische Team „FGGH“ mit Benedikt Herz, Marta Fernandez Cortés, Daniel Grenz und Anna-Maria Grimm mit der Arbeit

„METROpolis“ (Anlage 4). durchsetzen

Die Arbeit „METROpolis“ präsentiert sich als differenziert ausgestaltete Blockstruktur mit einer angemessenen und gut verorteten gemischten Nutzungsverteilung aus Wohnen, Gewerbe, sozialer, grüner sowie kultureller Infrastruktur. Grüne Straßen entlang der bestehenden Bahngleise erzeugen eine hochwertige Verbindung der Grünflächen beiderseits des Entwurfsgebiets.

Eine Anerkennung erhielt der Entwurf „why not on top“ (Anlage 5) von Europa Frohwein aus München in Zusammenarbeit mit Laurence Zafaranchi und Luca Schulze. Der Entwurf sieht vor, Nutzungen gemischt zu stapeln und vertikal zu verdichten, so dass nur ein sehr geringer Teil des Planungsgebiets neu versiegelt werden muss und eine große, attraktive Grünfläche südlich des ehemaligen Metrogebäudes ermöglicht wird.

Die 22 für den Standort München eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden vom 30. Januar bis 3. März 2024 in der Mohr-Villa Freimann ausgestellt. Die Ausstellung zeigte die große Bandbreite der Ideen und Entwurfsansätze der Architekt\*innen aus ganz Europa. Am Montag, den 29. Januar 2024 wurde die Ausstellung von Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk eröffnet.

Auf Basis des Siegerentwurfs wurde am 23. April 2024 im Rahmen eines Workshops der Siegerentwurf METROpolis gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und der Eigentümerin weiter geschärft. Der Siegerentwurf mit dem vorliegenden überarbeiteten Workshopergebnis (Anlage 3) ist Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans.

Um eine geordnete Entwicklung gemäß der in der Beschlussvorlage dargestellten Planungsziele herbeizuführen, ist ein Beschluss über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr.1505 a und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung entsprechend dem Umgriff des Planungsgebiets sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren erforderlich.

## 2. Ausgangssituation/ Historie

Die Entwicklung des Europarks, westlich und östlich der Ingolstädter Straße wie er heute bekannt ist, begann in den 1960er Jahren. Der Kaufmann Anton Ditt hatte von der Deutschen Bundesbahn für seine Euro-Boden Gesellschaft mbH das Gelände gekauft, um dort einen Industriepark nach US-amerikanischem Vorbild zu errichten. Im Jahr 1963 begann die Erschließung des Geländes., Bis 1970 hatten sich 130 Unternehmen im sogenannten Euro-Industriepark angesiedelt. Sie bildeten eine heterogene zum großen Teil großmaßstäbliche Baustruktur, die im Ostteil insbesondere durch Einzelhandelsgroßprojekten geprägt wurde.

1970 wurde die zuerst private Bezeichnung *Euro-Industriepark* als amtlicher Ortsname für dieses Gebiet vom Baureferat der Landeshauptstadt München verwendet. Der Standort ist von hoch versiegelten Erschließungsflächen wie Straßen, Gleisen oder großflächig angelegten Parkplätzen geprägt.

Der Europark wird in der Karte „Büro- und Gewerbestandorte in München“ (Stand August 2019, 9. Auflage) des Referats für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München als ein Gewerbestandort mit bestehendem Baurecht aufgeführt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Nähe Autobahn, Gleisanschluss) ist der Europark ein attraktiver Standort für gewerbliche Nutzungen. Diese sind vor allem südlich der ehemaligen Bayernkaserne und entlang der Lilienthalallee aufzufinden. Der Europark ist in Teilen ein Fachmarktstandort, der nicht in den städtebaulichen

Kontext seiner Umgebung integriert ist. Zwei SB-Warenhäuser mit breitem Sortimentsangebot sowie unterschiedliche Fachmarktangebote betonen den Handelsstandort und orientieren sich an eine autoorientierte Kundschaft. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage (Nähe zur Autobahn, Frankfurter Ring / Ingolstädter Straße) attraktiv für gewerbliche Nutzungen. Klassische Gewerbebetriebe und Großhandelsunternehmen sind südlich von Neufreimann (ehemals Bayernkaserne) und entlang der Lilienthalallee angesiedelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1505a aus dem Jahr 1996 gelang es der Stadt München, durch die Ausweisung von GE- und Sondergebieten eine unkontrollierte Entwicklung einzugrenzen (siehe Punkt 2.1)

Ein hoher Anteil der Freiflächen ist in Form von ausgedehnten Parkplätzen versiegelt, was auf die hohe Zahl von Groß- und Einzelhandelsgeschäften zurückzuführen ist. Durch die aktuelle städtebauliche Konfiguration und Architektur wirkt das Gebiet wenig einladend. Dabei hat das Nahversorgungsangebot im Europark aber eine enorme Strahlkraft und versorgt auch die angrenzenden Stadtteile. Gleichzeitig ist die freiräumliche Qualität des gesamten Areals sehr gering, eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr schwierig. Damit stellt der Europark in Bezug auf die Anbindung der nördlichen Quartiere derzeit eine Barriere dar. Das Gebiet ist durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und fehlender Gebäudebegrünung stark aufgeheizt.

## **2.1 Lage im Stadtgebiet, Eigentumssituation**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann, südöstlich des neu entstehenden Stadtteils Neufreimann, zwischen Heidemannstraße, Maria-Probststraße und Helene-Wessel Bogen, ca. 7 km vom Stadtzentrum entfernt.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 5,4 ha.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des seit dem 01.07.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1505a (Teilbereich Nord) mit dazugehörigem Grünordnungsplan mit Gewerbe- und Sondergebietenutzungen. Eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas liegt im Nord-Westen des Planungsgebiets. Die Quartiersentwicklung Neufreimann (ehemalige Bayernkaserne) wird in ein gemischt genutztes Quartier für bis zu 15.000 Einwohner umgewandelt. Das 48 Hektar große Areal ist seit 2011 im Eigentum der Stadt und bietet enorme Chancen zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Im April 2019 ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989 für das Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne sowie das östlich angrenzende 10 ha große ehemalige Gewerbegebiet an der Heidemannstraße in Kraft getreten.

Im Osten des Planungsgebietes schließt sich unmittelbar der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1404 an. Hier ist in erster Linie Gewerbenutzung festgesetzt.

## **2.2 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)**

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung wird der Europark überwiegend als Gewerbefläche (GE) mit großen Sondergebieten Einzelhandel (SOEZ), Fachmarkt (SOFM) und Gemeinbedarf (SOGF) dargestellt.

Der Umgriff des Planungsgebiets liegt im Bereich einer Gewerbefläche (GE).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Europark sieht der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der

Grünausstattung vor. Des Weiteren ist jeweils eine nördliche und südliche verlaufende West-Ost bzw. eine Nord-Süd verlaufende übergeordnete Grünbeziehung sowie mehrere, die einzelnen Quartiere vernetzenden örtliche Grünverbindungen dargestellt.

Nördlich angrenzend ist zudem eine Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt, welche im Zuge des Quartiers Neufreimanns erstmalig hergestellt wird. Weiterhin angrenzend und östlich bzw. südlich der Maria-Probst-Straße sind Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Im näheren Umfeld im Nordwesten des Planungsgebietes wird eine Erziehungsfläche mit Sportnutzung (Schulstandort) sowie eine weitere Erziehungsfläche (Jugendfreizeitstätte) des Quartiers Neufreimann dargestellt.

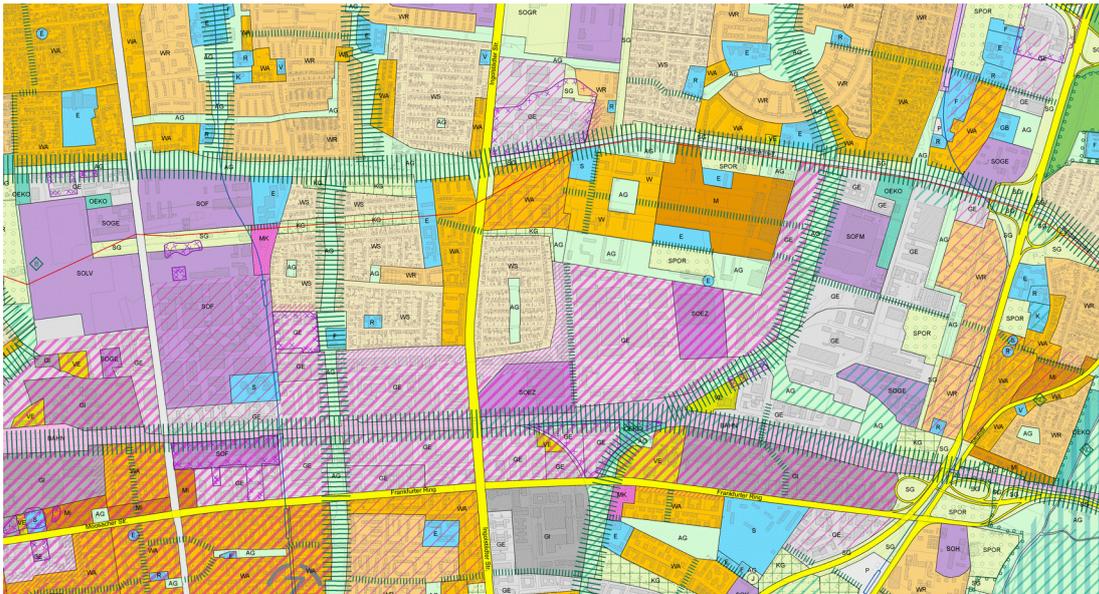


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) Ausschnitt (Quelle: Landeshauptstadt München 2021, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

## 2.2.2 Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet liegt, wie dargestellt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1505a, rechtsverbindlich seit 01.07.1996. Das Gebiet wird daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Im Planungsgebiet sind zwei großzügige Bauräume gesetzt, in denen Bestandsgebäude liegen. Es ist eine maximale Traufhöhe von 12 m, eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,5 und eine maximale Geschossflächenzahl GFZ von 0,9 zulässig. Straßenbündig sind Bäume festgesetzt.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1989 an, der direkt nördlich des Gebietes eine Allgemeine Grünfläche festsetzt.

## 2.2.3 Städtische Konzepte

### Stadtentwicklungsplan STEP 2024

Der neue Stadtentwicklungsplan STEP 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661 vom 02.10.2024) bündelt, konkretisiert und visualisiert als zentraler und programmatischer Bestandteil der Perspektive München die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene in den Handlungsfeldern Freiraum, Mobilität, Wohnquartiere, Wirtschaft, Klimaanpassung, Klimaschutz und Regionale Kooperation.

Als übergeordnetes, gesamtstädtisches Leitbild der räumlichen Stadtentwicklung sollen die Zielsetzungen des STEP bei der Entwicklung des Planungsgebiets Europark berücksichtigt werden (Vgl. Kap. 3 Planungsziele).

Der STEP 2024 zeigt im größeren räumlichen Kontext den Standort Neufreimann/ Europark als ein Gebiet mit Transformationspotential zu einem nutzungsgemischten, produktiven Stadtquartier. Es befindet sich innerhalb eines größeren branchenspezifischen Clusters mit hohem Innovationsgrad im Bereich Automotive. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in diesem Stadtbereich besteht Handlungsanlass zur Stärkung Grüner Infrastruktur, Reduzierung der Hitzebelastung und eines naturnäheren Niederschlagsmanagements. Durch den Ausbau des ÖVs im Bereich der Haltestellen am Europark und in Neufreimann werden Entwicklungschancen bereitet, sowohl in Bezug auf den Ausbau einer effizienten, zuverlässigen und klimaneutralen Mobilität, als auch in Bezug auf eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und Verdichtungspotential im Sinne einer Stadt der kurzen Wege mit entsprechender Versorgungsstruktur und Zentrenfunktionen.

Die Handlungsraumkonzepte der Stadtentwicklung bündeln und konzipieren auf teil-räumlicher Ebene die weitere Entwicklung der besonders dynamischen Gebiete innerhalb der Stadt München (= Handlungsräume) und binden dabei die sektoralen Planungen der Fachreferate ebenso ein wie örtliche Akteure in den betroffenen Gebieten. Zentrales Instrument dabei ist jeweils die Entwicklung von integrierten Handlungsraumkonzepten mit Zielen, Strategien und Maßnahmen, die im weiteren Prozess gemeinsam mit allen Beteiligten umgesetzt werden.

Der Europark und das geplante Vorhaben liegen im Handlungsraum 8 Feldmoching – Hasenberg – Milbertshofen – Freimann, dessen Bearbeitung der Münchner Stadtrat Ende 2024 beschlossen hat (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12346 vom 04.12.2024). Die eigentliche Bearbeitung dieses Handlungsraum beginnt abhängig von den bereitzustellenden Ressourcen vsl. Ende 2025 / Anfang 2026. Als Schwerpunktthemen im Handlungsraum werden u.a. die Konversion und Entwicklung von Gewerbeflächen, die bessere Vernetzung von Quartieren und Freiräumen, der Abbau von räumlichen Barrieren und der Ausbau der sozialen Infrastruktur gesehen.

### **Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)**

Die LaSie hat das Ziel, durch die drei Strategien qualifiziertes Verdichten, verträgliches Umstrukturieren und Erweitern im Einklang mit der Landschaft am Stadtrand mittel- und langfristig zusätzliche Potenziale zur Schaffung von Wohnraum zu generieren. Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen und dem Fokus auf eine klimatisch positive Entwicklung der Landeshauptstadt München spielt die Strategie der Umstrukturierung und Transformation von Gebieten eine besonders wichtige Rolle.

Ein Instrument der LaSie sind integrierte Strukturkonzepte. Der Europark erhält durch die Realisierung des neuen Stadtquartiers Neufreimann und die Transformationsüberlegungen im Umfeld des DB-Nordrings und des Frankfurter Rings einen neuen Rahmen. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00235 „Entwicklung Europark“) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beauftragt, ein integriertes Strukturkonzept zu erarbeiten. Der Planungsumgriff des Strukturkonzeptes umfasst dabei den gesamten Europark zwischen Ingolstädter Str. und BAB 9 und geht erheblich über den vorläufigen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses hinaus. Ziel des Strukturkonzeptes ist insbesondere, die Möglichkeiten der Umstrukturierung des Gebietes hin zu einem verdichteten, nachhaltigen und klimaresilienten Gebiet durch Nutzungsmischung von Wohnen und

Gewerbe, Verdichtung unterschiedlicher Nutzungen, einer Verbesserung der Grün- und Freiräume und die dadurch zusätzlichen Wohnraum-Potentiale darzustellen.

Die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Quartieren sollen dabei genauer betrachtet werden. Der Umgriff des European-Wettbewerbes stellt einen sehr wichtigen Übergangsbereich dar. Er umfasst die Verlängerung der Tram 23 und damit die verkehrliche, infrastrukturelle und grün- und freiräumliche Verbindung des Europarks mit der Entwicklung des Quartiers Neufreimann. Das Strukturkonzept bettet das Projektgebiet / den Umgriff der Bauleitplanung in einen übergeordneten Zusammenhang als ersten Baustein eines längerfristigen Transformationsprozesses ein. Die beiden Projekte werden parallel und iterativ erarbeitet.

Mit einer Informationsveranstaltung am **10. Oktober 2023** begann der Planungsprozess zum Strukturkonzept Europark unter informeller Beteiligung der Öffentlichkeit. Aktuell werden für die Untersuchungen des Strukturkonzeptes Europark Gutachten erstellt, um die Entwicklungsmöglichkeiten einer Transformation des Gebietes in unterschiedlichen Szenarien untersuchen zu können. Im Jahr 2025 ist eine weitere öffentliche Veranstaltung im Rahmen des Strukturkonzeptprozesses vorgesehen. Das Format steht aktuell noch nicht fest.

### **Hochhausstudie 2023**

Mit der Hochhausstudie 2023 werden die besonderen Anforderungen für die Planung von Hochhäusern in München formuliert. Sie ist gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) als fachliche Grundlage für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 - Quartierszeichen in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude zu berücksichtigen. Eine Anwendung der Hochhausstudie beinhaltet eine Auseinandersetzung mit den Grundlagenkarten, eine Einwertung in Bezug auf den Räumlichen Leitplan, den Nachweis der Qualitätskriterien, sowie die Einhaltung der definierten Schritte im Planungsprozess, welche das klassische Bauleitplanverfahren nach BauGB ergänzen bzw. spezifizieren.

Der sogenannte Räumliche Leitplan ermöglicht eine Ersteinschätzung zur Höhenentwicklung in der Frühphase der Planung. In diesem wird das Stadtgebiet in vier unterschiedliche Raumkategorien gegliedert, die Aussagen zu vorhandenem Höhenprofil und Bezugsmaßstab treffen sowie die Leitidee für die zukünftige Höhenentwicklung beschreiben.

Der Räumliche Leitplan stellt für das Planungsgebiet die Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ dar, d.h. hier ist eine Weiterentwicklung des Höhenprofils in gewissem Umfang (Wirkung eines Quartierszeichens) vorstellbar.

Die angrenzende Entwicklung Neufreimann im Norden des Planungsgebiets, die derzeit realisiert wird, sieht mehrere moderate Hochhäuser („Quartierszeichen“ mit 36 bis 39 m), rund um den Stadtplatz drei höhere Hochhäuser („Stadtteilzeichen“ mit einer Höhe von ca. 62 bis 66,5 m) und am nördlichen Quartierseingang ein Hochhaus („Stadtzeichen“ mit einer Höhe von 80 bis 88 m) vor. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet Frankfurter Ring / Moosacher Str. an, für das der Räumliche Leitplan die Raumkategorie D „Stadtsilhouette gestalten“ darstellt.

Eine Entscheidung über die konkrete Höhenentwicklung muss im Bauleitplanverfahren in individueller Betrachtung des Standortes und des Projektes (Einzelfallprüfung) getroffen werden. Die **Qualitätskriterien** der Hochhausstudie beschreiben dabei den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch, der in München bei Hochhausprojekten zu erfüllen ist.

Die Studie legt für Hochhäuser einen strukturierten, mehrstufigen **Planungsprozess**

fest. Bereits in einer frühen Planungsphase, in der Regel mit dem Aufstellungsbeschluss, sind in einer Vorstudie Ansatzpunkte darzulegen, wie die Qualitätsanforderungen an Hochhausprojekte erfüllt werden können. Das im Planungsprozess obligatorisch vorgesehene Wettbewerbsverfahren ist mit der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „EUROPAN 17 living cities“ bereits erfolgt. Zur Konkretisierung der Gestaltung der Hochpunkte sind ergänzend Realisierungswettbewerbe sinnvoll. Die Standorte, Dimensionierungen und Höhenstufen der drei geplanten Hochhäuser im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses wurden in einer ersten Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) betrachtet. (vgl. 4. Planerisches Konzept, Höhenentwicklung).

### **Gewerbeflächenentwicklungsprogramm**

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI, vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490 und Nr. 14-20 / V 02731) ist die Grundlage für die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Flächen und den Erhalt der „Münchner Mischung“. Hierfür wurde eine Gesamtschau aller gewerblich nutzbaren Flächen des FNP mit einer Unterteilung GE-A-Flächen (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Logistik) und GE-B-Flächen (Büro, Verwaltung, Dienstleistung) erstellt.

Im GEWI ist das Planungsgebiet als GE-B-Fläche dargestellt und verfolgt seit seiner Fortschreibung (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02731) die Zielhaltung, sämtlichen Gewerbeprojekten (GE-B- sowie GE-A-Nutzungen) eine kompakte und flächensparende („gestapelt“) Bauweise zu Grunde zu legen, um den sparsamen Umgang mit den knappen und wertvollen Flächenressourcen bestmöglich zu unterstützen.

Mit dem Sachstandsbericht zum GEWI am 29.11.23 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968) wurden die Weiterführung der Vorgehensweisen, der Strategien zum Erhalt, Ausbau und zur Qualifizierung der Gewerbeflächen sowie der Anpassung des Konzeptes der produktiven Stadtquartiere auf die Münchner Gewerbelandschaft beschlossen.

Bei Transformationsgebieten wie dem Gebiet des Europarks wird die Entwicklung von gemischt genutzten Quartieren angestrebt, in welchen Flächen wie Produktion, Verarbeitung und Handwerk integriert sind, um folgende Ziele zu erreichen:

- eine „Stadt im Gleichgewicht“
- die „Münchner Mischung“
- die Stadt „der kurzen Wege“

Im Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 08.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10968) „Sachstandsbericht zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)“ wird darauf verwiesen, dass die Flächen im nördlichen Bereich des Europarks (hier auch der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses) als GE- B Flächen zu betrachten sind. Die Ziele Gewerbeflächenentwicklung insbesondere auch zum Erhalt des Gewerbe- und Fachmarktstandortes werden weiterhin mit der Strategie der Revitalisierung durch Umstrukturierung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des European-Wettbewerbs in den Planungsprozess eingebracht.

### **Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München basiert seit 1975 auf der Leitvorstellung einer polyzentralen Versorgungsstruktur für Waren und Dienstleistungen sowie für soziale und kulturelle Infrastruktur. Durch die Verteilung der Zentren über das gesamte Stadtgebiet wird die wohnortnahe, qualitätsvolle Versorgung der

Bevölkerung gesichert.

Im Zentrenkonzept, fortgeschrieben am 20.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 12932), ist der Europark als sonstiger Standort und Fachmarktzentrum dargestellt. Sonstige Standorte sind gekennzeichnet durch eine wohnortferne Lage beziehungsweise geringes Bevölkerungspotenzial im Einzugsbereich.

Zukünftig soll im Zuge der anstehenden Umstrukturierung ein zentraler Bereich rund um den Trambahnhalt Helene-Wessel-Bogen entstehen, der gemeinsam mit dem Zentrum von Neufreimann ein funktional zusammenhängendes Zentrum zur umfassenden Versorgung der Bewohner\*innen beider Quartiere bilden soll.

### **Mobilitätsstrategie 2035**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden.

Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein.

### **Klimaneutralität**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt hat am 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) die Klimaneutralität der Stadtverwaltung bis 2030 und der Gesamtstadt bis 2035 als neues Ziel beschlossen. Zudem wurde der Klimanotstand ausgerufen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035, den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe an allen Stellen integriert zu behandeln und in allen Planungsverfahren und -schritten konsequent einzubringen und zu berücksichtigen. Im Rahmen der Beschlussvorlage "Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung" (Sitzungsvorlage 20-26 / V 03873, VV 20.10.2021) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in allen Planungsverfahren und -schritten konsequent zu berücksichtigen. Es soll bei allen Planungen und Bebauungsplanverfahren der sogenannte "Klimafahrplan" angewendet werden. Energiekonzepte wurden verpflichtend eingeführt. In allen Planungsschritten ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls und nach Maßgabe des Abwägungsgebots dem Klimanotstand Rechnung zu tragen und im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dementsprechend sind zukünftig bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Stadtklimakonzepte verpflichtend. Preisgerichte werden so besetzt, dass ein\*e sachverständige\*r Berater\*in die entsprechende Fachlichkeit besitzt.

### **Kommunale Wärmeplanung für München**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.11.2024 „Kommunale Wärmeplanung für München – Verabschiedung des finalen Wärmeplans“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591) wurde der finale Wärmeplan in München beschlossen. Mit der Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Einführung des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) wird insbesondere festgelegt, dass die Wärmeplanung nach §1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB als Belang des Umweltschutzes im Rahmen der durchzuführenden Schutzgüterabwägungen von überragendem öffentlichen Interesse nach § 2 Abs. 3 WPG zu berücksichtigen ist. Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) am 02.01.2025 sind gemäß § 8 Abs. 1 die Gemeinden planungsverantwortliche Stelle im Sinne des WPG und verpflichtet einen Wärmeplan aufzustellen und diesen

umzusetzen.

### **Zero Waste City**

In der Landeshauptstadt München fallen trotz einer Vielzahl schon laufender Aktivitäten zum Thema Zero Waste jährlich ca. 720.000 Tonnen an Siedlungsabfällen an, davon ca. 43 % Restmüll. Die Behandlung dieser Abfälle verursachte im Jahr 2019 ca. 212.700 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente, eine konsequente Ausrichtung am Leitbild Zero Waste könnte daher einen signifikanten Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz leisten. Vor diesem Hintergrund wird auf dem am 02.07.2020 verabschiedeten Stadtratsbeschluss „Circular Munich - Kreislaufwirtschaft für ein nachhaltiges München“ hingewiesen. Die übergeordneten Ziele, um München zu einer Zero Waste City zu machen, sind eine Reduzierung aller Abfälle aus Haushalten pro Kopf pro Jahr bis 2035 um 15% auf 310 kg/(E\*a) sowie eine Reduktion der Restmüllmenge bis 2035 um 35% auf 127 kg/(E\*a). Außerdem werden die Münchner\*innen für Zero Waste sensibilisiert, um eine Identifikation zu erreichen.“

### **2.3 Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet bzw. seine Umgebung befinden sich in einem weitreichenden Transformationsprozess. So entsteht in den nächsten Jahren im östlich der Ingolstädter Straße gelegenen Teil des Europarks auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne sowie einem östlich angrenzenden, bisher gewerblich genutzten privaten Grundstück das urbane Stadtquartier Neufreimann mit rund 5.500 Wohnungen für bis zu 15.000 Menschen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerkes der Bahn, östlich der Maria-Probst-Straße sollen rund 75.000 Quadratmeter Gewerbeflächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Werkstätten, Labore und Forschungseinrichtungen entstehen. Am 22. Mai 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14858) fasste der Stadtrat den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1942a Campus für Innovation und Forschung.

Südlich des Europarks im Gewerbeband entlang des Frankfurter Rings vom ehemaligen Knorr-Bremse-Areal am Oberwiesenfeld bis zur Nürnberger Autobahn A9 (ca. 150 Hektar) wurde im Jahr 2022 eine städtebauliche Rahmenplanung abgeschlossen, Die Zielsetzungen der Rahmenplanung liegen in der Schaffung von neuen Entwicklungsperspektiven für das produzierende Gewerbe sowie die Nutzung dieses Prozesses für eine ökologische und klimatische Aufwertung. Dabei soll aus den bislang eher monofunktionalen und funktionsgetrennten Gewerbebeständen ein vielfältiger und facettenreicher Arbeitsstandort werden, der zunehmend in die umgebenden Stadtquartiere integriert und damit wieder integraler Bestandteil des Stadtraums werden kann.

Das betreffende Teilgebiet des Europarks liegt räumlich zwischen diesen Entwicklungen und hat das Potential zukünftig als Scharnier zu wirken. Die Verlängerung der Trambahn entlang des Gebietes bis nach Neufreimann bietet den Anlass, die Körnung und den aktuellen Flächenverbrauch der gewerblichen, auf den MIV ausgerichteten Nutzungen zukunftsfähig und dem Klimawandel angepasst weiterzuentwickeln.

### **2.4 Freiräumliche Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet ist heute durch die bisherig ausschließliche gewerbliche Nutzung vorrangig mit Großhandel fast vollständig versiegelt. Die vorhandenen Dachflächen sind nur zu einem geringen Teil als Gründächer ausgebildet. Entlang der Erschließungsstraßen (Maria-Probst-Str. und Helene-Wessel-Bogen) und im Bereich

der Stellplatzflächen sind straßenbegleitende Baumpflanzungen in entsprechenden Grünflächen bzw. -streifen vorhanden. In den für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Parkflächen sind Bestandsbäume gerastert gepflanzt worden, allerdings häufig in schlechtem Vitalitätszustand. Das in das Gebiet ragende Gleisband ist beidseitig von Rasenflächenbanketten gesäumt, in die nach Norden hin Bäume eingestreut liegen, welche mit einer Sukzessionsfläche mit Baum- und Strauchaufwuchs an dem nördlich angrenzenden Planungsgebiet der ehemaligen Bayernkaserne endet. Dieses Gleisband schließt an die übergeordnete südlich und östlich verlaufenden Trockenverbundachse an, wobei die Maria-Probst-Straße eine Unterbrechung darstellt.

Die übergeordneten Grünbeziehungen stellen wichtige vorhandene und zukünftige Verbundkorridore dar, die u. a. angrenzende Grünräume vernetzen, Ansätze für einen Biotopverbund darstellen und hohe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftzufuhr haben.

### **Schwammstadt und Klimaanpassung**

Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sehr gering, in Bezug auf die Ziele der Schwammstadt besteht hier Handlungsbedarf. Ebenso heizen sich die großflächig asphaltierten Flächen stark auf. Die großen Dachflächen der Metro sind nicht begrünt. Die südlich im Planungsgebiet liegenden Dachflächen (Stellplatzüberdachungen auf dem Flurstück 182/2, sowie die Dachfläche des Gebäudes auf dem östlich angrenzenden Flurstück 181/4) sind mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.

### **Ortsbild und Erholung**

Für die Bevölkerung nutzbare Freiflächen sind derzeit im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ein öffentlicher Zugang ist lediglich zu den Einkaufsgelegenheiten möglich. Das Planungsgebiet ist städtebaulich wenig attraktiv, da das Ortsbild stark von großmaßstäblichen, in die Jahre gekommenen Gewerbebauten und Handelsbetriebe geprägt ist und wenig strukturiert wirkt. Durch den hohen Versiegelungsgrad bietet der Freiraum auch ansässigen Arbeitnehmern keine attraktiven Erholungsmöglichkeiten.

Eine Anbindung an die entstehenden Grünflächen von Neufreimann sowie an die süd-östlich anschließenden Grünflächen des Carl-Orff-Bogen-Parks und die Südliche Fröttmaninger Heide ist nicht gegeben. Die Anbindung an die östliche öffentliche Grünanlage ist durch die Maria-Probst-Straße unterbrochen und einzig durch eine Fußgängerüberquerung am ehemaligen Gleisbett zu erreichen. Die am Planungsgebiet angrenzende Maria-Probst-Straße ist durch eine Baumallee mit beidseitigem Geh- und Radweg strukturiert.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Entlang der Maria-Probst-Straße ist eine Grünverbindung mit Schwerpunkt Erhalt und Entwicklung von Trockenlebensräumen laut Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2004 entlang der Bahn und in der Heidelandschaft dargestellt. Die süd-östlich anschließende Grünfläche ist als lokal bedeutsamer Freiraum mit Schwerpunkt Erhalt und Optimierung zur Förderung von Naturerleben in der Stadt dargestellt. In diesem Bereich befinden sich auch Ausgleichsflächen und kartierte Biotope. Allgemeines Ziel in dem Bereich ist der Erhalt der hochwertigen Flächen und die ökologische Aufwertung weiterer Flächen.

Mit der Entwicklung der großen Parks der ehemaligen Bayernkaserne / Neufreimann und den Entwicklungsabsichten südlich Neufreimanns besteht die Möglichkeit, die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes auch parallel zur Maria-Probst-Straße im Bereich des Gleisbandes umzusetzen.

Damit ergibt sich im Bereich der Verlängerung des Gleisbandes an der südlichen Grundstücksgrenze die Möglichkeit eine auf örtlicher Ebene relevante Grünverbindung zu realisieren und das Projektgebiet an die Freiraumkulisse Münchens anzubinden.

Der Mehrwert für die nördlich und westlich anschließenden Stadtquartiere sowie für den Arten- und Biotopschutz ist signifikant, da die bisherige Barrierewirkung des Europarks überwunden und die Verbindung zur Isar hergestellt werden kann.

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

### **2.5.1.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)**

Der Europark wird derzeit durch die Buslinie 178 bedient, welche die Verbindung zum U-Bahnhof Kieferngarten (U6) im Osten und zum U-Bahnhof Frankfurter Ring (U2) im Westen herstellt. Östlich des Europarks liegt der U-Bahnhof Freimann (U6), der jedoch nur von dem Gebiet an der Lilienthalallee (Zenithhalle, BMW, MOC) fußläufig erreichbar ist. Die Bushaltestelle Euro-Industriepark West an der Ingolstädter Straße wird derzeit durch die beiden Buslinien 140 und 141 bedient, die zum Parzivalplatz (Tramlinie 23) und zum Scheidplatz (U3, U2) fahren.

Zur Anbindung des Neubaugebietes Neufreimann ist geplant, die im Bestand von der Münchner Freiheit bis Schwabing Nord verlaufende Straßenbahntrasse durch den Planungsumgriff über den Helene-Wessel-Bogen nach Neufreimann und dann zum U-Bahnhof Kieferngarten (Planfeststellungsabschnitt 1) sowie nach Westen entlang der Heidemannstraße bis zu der U-Bahn-Haltestellen Am Hart (Planfeststellungsabschnitt 2) zu führen. Die Inbetriebnahme der Tram-Erweiterung von Schwabing Nord bis Kieferngarten (Planfeststellungsabschnitt 1) erfolgt voraussichtlich 2028 - 2029.

Zudem soll der sog. DB-Nordring für den Personenverkehr geöffnet werden, in einem ersten Schritt zwischen Karlsfeld/Moosach und dem BMW FIZ. Eine weitere Haltestelle ist im Bereich des Europarks geplant an der Schnittstelle mit der Tram Münchner Norden. Hier soll ein Umstieg zwischen Tram und **SPNV** ermöglicht werden.

### **2.5.1.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die geplante Verbindungsstraße mit Bahnübergang zwischen Maria-Probst-Straße und Lilienthalallee soll die Erschließung des Europarks vom Frankfurter Ring verbessern und zu einer Entlastung des Knotenpunktes Frankfurter Ring/Ingolstädter Straße beitragen. Geplant ist eine ca. 100 m lange neue Straßenverbindung und der Neubau eines höhengleichen Bahnüberganges und Signalisierung der beiden Anschlussknotenpunkte.

Im Rahmen der geplanten Radschnellverbindung entlang der Leopoldstraße und Ingolstädter Straße (s.u.) soll der Knotenpunkt Hufelandstraße/Maria-Probst-Straße/Ingolstädter Straße umgebaut werden. Geplant ist eine Signalisierung mit Fuß- und Radwegquerungen über die Ingolstädter Straße sowie die Einrichtung einer Linksabbiegemöglichkeit von der Maria-Probst-Straße in die Ingolstädter Straße sowie von der Hufelandstraße in die Ingolstädter Straße.

### **2.5.1.3 Fuß- und Radverkehr**

Für den Fuß- und Radverkehr bildet der Europark heute eine Barriere. Auf den Motorisierten Individualverkehr ausgerichtet und auf Grund fehlender attraktiver Nord-Süd-Verbindungen ist die Durchlässigkeit und Angebotsqualität für den Rad- und Fußverkehr gering. Insbesondere im Verlauf des südlich Neufreimanns gelegenen Helene-Wessel-Bogens in Richtung Osten und Süden besteht keine Durchlässigkeit

zu den östlich anschließenden Grünflächen und zur Isar.

Zukünftig wird sich die Angebotsqualität im Rad- und Fußverkehr durch im Umfeld geplante Maßnahmen deutlich verbessern.

Das Neubaugebiet Neufreimann und der Europark werden zukünftig durch den entlang der neuen Tramlinie über den DB-Nordring geführten Fuß- und Radweg erheblich besser an die Münchner Freiheit und die Innenstadt angebunden.

Durch Neufreimann ist eine durchgehende Rad- und Fußwegverbindung in Ost-West-Richtung zwischen der Maria-Probst-Straße (Einmündung am Ausbesserungswerk) und Ingolstädter Straße (Einmündung Kollwitzstraße) geplant, die nach Osten weiter an der Zenithhalle vorbei zum U-Bahnhof Freimann führt.

Nach Realisierung der Verbindungsstraße (Baubeginn vors. 2026) zwischen Maria-Probst-Straße und Lilienthalallee steht dem Radverkehr aus dem Europark eine Anbindung an den Fuß- und Radweg durch die Grünfläche zwischen Lilienthalallee und Völckerstraße und weiter zum U-Bahnhof Freimann bzw. zur Leinthalstraße Richtung Isar/Unterführung zur Verfügung.

Des Weiteren hat der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung „Schnelle Radverbindung für den Münchner Norden“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14925) vom 24.07.2019 die Verwaltung mit der Weiterplanung der Vorzugsvariante für einen Radschnellweg auf der Strecke Karlsplatz – Odeonsplatz – Ludwigstraße – Leopoldstraße – Ingolstädter Straße bis zur Stadtgrenze beauftragt. Derzeit wird unter der Federführung des Baureferates für die Abschnitte 2 bis 7 (Altstadtring bis Stadtgrenze) die Vorplanung durchgeführt.

## **2.6 Bestehende Infrastruktur**

### **2.6.1 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung**

Kinderbetreuungseinrichtungen bestehen heute in den nördlichen und westlichen Wohngebieten sowie nördlich des ehemaligen Ausbesserungswerks. Im Quartier Freimann bestehen zwei Grundschulen und eine Gesamtschule. Im Rahmen der Realisierung der Bebauung im direkt angrenzenden Quartier Neufreimann werden mindestens 14 Kindertageseinrichtungen entstehen, zwei Grundschulen, ein Gymnasium und eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie eine Stadtbibliothek. Im Planungsgebiet soll zum Zentrum Neufreimann ein zentraler Bereich mit ergänzenden Nutzungen und Funktionen entstehen.

### **2.6.2 Technische Infrastruktur**

Im Bereich des nördlich entstehenden Quartiers Neufreimann sowie durch die geplante Inbetriebnahme der Trambahnlinie 23 direkt am Projektgebiet wird eine umfassende Veränderung der technischen Infrastruktur im Projektgebiet und in seinem Umfeld stattfinden.

Im nord-westlichen Teilbereich des Projektgebietes ist eine Arrondierung der Grundstücksflächen notwendig, um die Tram in das Gebiet von Neufreimann zu führen.

Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der SWM. Der kommunale Wärmeplan empfiehlt, auch die neuen Gebäude an dieses Netz anzuschließen, da das vorhandene Netz voraussichtlich auch für die neuen Gebäude ausreichend Fernwärme bereitstellen kann.

Darüber hinaus weist der Energienutzungsplan hohe Abwärmepotenziale in dem südlichen Gewerbegebiet an dem Frankfurter Ring aus, aber durch die Querung der bestehenden Bahntrasse erscheint die Nutzung schwierig umsetzbar.

Des Weiteren weist der Energienutzungsplan mittlere Abwärmepotenziale in dem westlichen Teil des Euro-Industrieparks an der Elisabeth-Selbert-Str. aus. Im weiteren Planungsverlauf ist in Abstimmung mit dem RKU zu prüfen, ob das Abwärmepotenzial für die Wärmeversorgung des Planungsgebiets mit genutzt werden kann.

### **2.6.3 Vorbelastungen**

#### **Altlasten / Kampfmittel**

Es sind keine Altlasten im Projektgebiet bekannt. Sollte sich im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein Altlastenverdacht ergeben, sind die entsprechend erforderlichen Untersuchungen bzw. Gutachten zu erstellen.

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit Kampfmitteln, z.B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Zur Erstauswertung werden Luftbilder herangezogen.

#### **Immissionen**

Auf das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung wirken Lärmemissionen der umliegenden Straßen und der benachbarten Gewerbebetriebe ein. Vor allem durch die stark befahrenen Straßen Helene-Wessel-Bogen und Maria-Probst-Straße ist das Gebiet lärmbelastet. Gleiches gilt für die Lufthygiene. Weiterhin ist mit Immissionen durch die Tram (Lärm, Erschütterungen, Sekundärschall) zu rechnen.

Die Ausbildung einer städtebaulichen Kante ist lärmimmissionstechnisch vorteilhaft. Die weitgehende Freihaltung des Quartiersinneren vom MIV trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

## **3. Planungsziele**

Entsprechend der hohen Lagegunst und den Ansprüchen an eine qualifizierte Nachverdichtung geht die Planung von einer hohen baulichen Dichte bei gleichzeitig qualifizierten Freiräumen und einer Nutzungsmischung aus.

Hierfür werden folgende Planungsziele verfolgt:

#### **Übergeordnete Ziele**

- Entwicklung eines nachhaltigen, klimaneutralen und klimaresilienten Stadtbausteins
- Stärkung der städtebaulichen, verkehrlichen, freiraumplanerischen sowie funktionalen Vernetzung im Stadtteilgebiet

#### **Städtebauliche Ziele**

- Entwicklung eines gemischten, urbanen und lebendigen Stadtquartiers mit zentralen Funktionen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels;
- Untersuchung eines integrierten Groß- und Fachmarktstandortes mit Produktion in verdichteter Form.
- Entwicklung eines verträglichen Nutzungsmixes aus Wohnen (ca. 700 bis 1.000 Wohnungen; Wohnanteil von ca. 70%), ZEN-Nutzungen (Einzelhandel, Gastro und Dienstleistung sowie gewerblichen Nutzungen, GE-A-Flächen (z. B. Manufaktur, Produktion „light“ oder Handwerk mit Dienstleistung), GE-B-Flächen (Büro), sozialer Infrastruktur, Kultur und Freizeitnutzungen;
- Untersuchung einer möglichen baulichen Dichte (GFZ) von ca. 1,9 bis 3,0 mit

- einer Geschossfläche von etwa 80.000 bis 125.000 m<sup>2</sup>;
- Untersuchung für die Gebietskategorie Urbanes Gebiet;
- Überprüfung der Integration hybrider Gebäude mit gemischt gewerblichen Nutzungen oder in gestapelter Form;
- Ergänzung des Nutzungsangebotes von Neufreimann;
- Gestaltung eines lebendigen Quartiers, das weitgehend auf eine innere MIV-Erschließung verzichtet;
- Situierung von einzelnen Hochpunkten zur Markierung der Quartierseingänge bzw. zentraler Standorte im Planungsgebiet, das Höhenprofil (Wirkung als „Quartierszeichen“) sollte sich der Höhenentwicklung in Neufreimann (der Bedeutung der Quartiersmitte in Neufreimann) unterordnen;
- Konzeption einer klimafreundlichen Wärme- und Energieversorgung;
- Überprüfung der dezentralen Energieversorgung mit Nutzung der Abwärme vorhandener gewerblicher Produktionsstätten;
- Schaffung einer Bebauung mit minimalen Wärme- und Kältebedarf, treibhausgasfreie Energie- und Wärmeversorgung und verstärkte lokale Energieproduktion,

#### **Grünplanerische Ziele:**

- Aufwertung des Grünzugs entlang des Gleisbandes und Herstellung der Kontinuität der Grünverbindungen zur Vernetzung der Erholungsnutzungen (Park Neufreimann – Isar) auch über das Projektgebiet hinaus;
- Entsiegelung, größtmöglicher Baumerhalt, Baumneupflanzungen;
- Entwicklung einer lebendigen Raumfolge und einer zentral liegenden Grünen Mitte entlang des innenliegenden freiräumlichen Bandes;
- Minimierung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades durch möglichst kompakte, flächensparende Baustruktur;
- flächensparende Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Feuerwehr etc.) des Planungsgebietes
- Schaffung und Sicherung des erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch ein übergreifendes Konzept
- Sicherung der stadtklimatischen Funktionen, insbesondere der Kaltluftleitbahnen
- Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung und des naturnahen Regenwassermanagements nach dem Schwammstadt-Prinzip
- Hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums einschließlich der Straßenräume, insbesondere durch hochwertige multifunktionale, freiraumplanerische Gestaltung und Grünausstattung

#### **Verkehr und Mobilität**

- Einbindung der entstehenden Trambahnhaltestelle und Nutzung der sich daraus ergebenden Potentiale zur Vorbereitung der Verkehrswende
- Entwicklung eines autoarmen Quartiers, Überprüfung von Möglichkeiten zur Reduzierung des wohnungsrelevanten Stellplatzschlüssels bei gleichzeitigem innovativen Mobilitätskonzept
- Untersuchung von möglichen Mobilitätshäusern

#### **4. Planerisches Konzept**

Das planerische Konzept für die Aufstellung des Bebauungsplans basiert auf dem Workshopergebnis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs European E17 für das sogenannte Projektgebiet.

Der Konzeptansatz „METROpolis“ verbindet die bestehenden gewerblichen Nutzungen des Europarks mit klassischen städtischen Nutzungen und schafft ein

lebendiges, gemischt genutztes Stadtquartier. Durch eine Verdichtung der baulichen Strukturen und Nutzungen entsteht – trotz des hohen Gewerbeanteils entlang der Maria-Probst-Straße – eine lebenswerte Mitte.

Der zentrale Platz bildet das urbane Zentrum des Planungsumgriffs. Die städtebauliche Setzung sieht eine Blockstruktur mit gestaffelten Gebäudehöhen zwischen fünf- und sieben Geschossen vor. Hochpunkte im Süden und Norden setzen markante städtebauliche Akzente: Sie fungieren als Eingangstore zum Quartier – im Süden als Auftakt der öffentlichen Freiraumfolge, im Norden als Übergang zu Neufreimann. Ein weiterer Hochpunkt im östlichen Gebiet ergänzt die städtebauliche „Trilogie“ und markiert die geplante Verbindung zum Carl-Orff-Bogen. Am nördlichen Rand des Planungsumgriffs befinden sich zwei Punkthäuser, die neben Wohnraum eine Kita sowie Handelsflächen im Erdgeschoss beherbergen. Diese Gebäude markieren den Beginn eines großzügigen öffentlichen Raums mit Marktplatz, Grünflächen, einer Freiluftbühne und Außengastronomie, der sich als innenliegendes Rückgrat durch die Bebauung zieht.

Die Flächen entlang der Maria-Probst-Straße sind vorrangig für gewerbliche Nutzungen, Büros (GE-B-Flächen) sowie Handel (ZEN-Nutzungen) vorgesehen. Die Wohnnutzung konzentriert sich auf das Quartiersinnere sowie den nördlichen Teil des Projektgebiets im Übergang zu Neufreimann und in bevorzugter Lage an der öffentlichen Grünfläche. Die an der Trambahnhaltestelle gelegenen Blöcke integrieren in ihren Sockelzonen Handels- und Gewerbenutzungen und stärken die Funktion eines zentralen Stadtteilzentrums. Die Hochpunkte bieten in den oberen Geschossen Wohnraum sowie teilweise gemeinschaftliche Nutzungen, sodass ihre Qualitäten allen Bewohnern zugänglich werden.

Über die Blockstruktur, die mit Hochpunkten ergänzt ist, entsteht eine angemessene urbane Dichte, die dem Standort mit seiner Lagegunst entspricht und auch die Beispielung der öffentlichen Räume sowie das Funktionieren von Handelsnutzungen sicherstellt. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie Zentrenutzungen begünstigt die ganztägige Belebung der öffentlichen Räume.

Das freiräumliche Konzept bezieht seine Stärke aus der Abfolge unterschiedlich großer grüner Freiräume, welche sich durch das gesamte Quartier ziehen. Die Dimensionierung der Platz- und Grünflächen ergibt sich unter anderem aus der Abwägung der Beispielbarkeit des Platzes, wodurch sich eher kleinere nutzbare Platzflächen und großzügige Grünflächen ergeben, die sowohl Naherholung als auch stadtklimatischen Mehrwert bieten. Die freiräumliche Entwicklung des Gleisbandes ergibt sich als überörtliche Grünverbindung. In dieser Fläche sollen vorrangig Biotopsofern vorhanden, erhalten werden. Die öffentliche Wegeverbindung entlang des Gleisbandes bildet einen erheblichen Mehrwert für die Umgebung und bindet das Projektgebiet in den gesamtstädtischen Kontext ein.

Der Freiraum wird durch grüne Innenhöfe, Fassadenbegrünung und begehbare und nutzbare Gründächer ergänzt. Es sollen qualitätvolle Grün- und Freiflächen sowohl für die zukünftigen Bewohner\*Innen als auch die in den Gewerbeeinheiten Beschäftigten in ausreichender Quantität gemäß den freiraumbezogenen Orientierungswerten geschaffen werden.

Im Workshopergebnis (Anlage 3) wird das Gebiet für den Kfz-Verkehr über eine Zufahrt in eine Tiefgarage am Helene-Wessel-Bogen und eine Tiefgarage an der Maria-Probst-Straße am nördlichen Rand des Gebiets sowie ein Mobility-Hub an der Maria-Probst-Straße am südlichen Quartierseingang erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen im Gebiet sind nicht vorgesehen. Hierdurch kann ein vom Kfz-Verkehr freies Gebiet ermöglicht werden. Für den Rad- und Fußverkehr ist ein dichtes und durchlässiges Wegekonzept vorgesehen. Im Bauleitplanverfahren wird die verkehrliche Erschließung durch eine Verkehrsuntersuchung konkretisiert.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses weist für das Planungsgebiet derzeit eine Neubebauung mit einer Staffelung der Basishöhe von fünf bis sieben Geschossen als neue, prägende Traufhöhe auf. Der Räumliche Leitplan der Hochhausstudie 2023 zeigt für das Planungsgebiet die Raumkategorie C auf, mit einer Wirkung als Quartierszeichen (Höhenstufe 3) – bei einer angenommenen Traufhöhe von 25 m entspräche dies einer Höhe von 50 bis 60 m.

Ab einschließlich der Höhenstufe 3 - Quartierszeichen ist eine besondere städtebauliche Begründung anhand der Qualitätskriterien der Hochhausstudie zur Positionierung und Ausformulierung der Hochpunkte zu führen. Für diese Begründung sind die Qualitätskriterien der Hochhausstudie zu den verschiedenen Anforderungsbereichen zu Grunde zu legen (s. Hochhausstudie 2023, Kap. 06, S. 89 ff.).

Diese besonderen planerischen Anforderungen sind so frühzeitig wie möglich im Laufe des Planungsprozesses zu bearbeiten und darzulegen, in der Regel erstmalig in Form einer Vorstudie zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses:

Für den vorliegenden Fall sind grundlegende Ansätze zum Umgang mit den städtebaulichen Kriterien im Rahmen des Planungskonzeptes obenstehend beschrieben. Weitere Qualitätsanforderungen der Hochhausstudie sind in den Planungszielen und dem Planerischen Konzept (Ziffer 3. und 4.) mit angesprochen:

- Nutzungsmischung im Umfeld und im Hochhaus durch ergänzende Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistung, soziale Infrastruktur, Kultur)
- Erfahrbarkeit der Höhe durch gemeinschaftliche Nutzungen in oberen Geschossen
- Öffentlich nutzbare Freiflächen für künftige Bewohner\*innen und Beschäftigte
- Beitrag zum Stadtklima durch Fassadenbegrünung, begehbare und nutzbare Gründächer
- Beitrag zum Mobilitätskonzept durch einen Mobility-Hub

Zugunsten eines zügigen Verfahrens, insbesondere für Projekte mit Wohnungsbaupotenzial, erfolgt eine tiefere Prüfung der Qualitätskriterien mit der Konkretisierung der Planung im Verfahren. Die Entscheidung über Standorteignung und mögliche Höhen der vorgeschlagenen Hochhäuser ist dieser Einzelfallprüfung vorbehalten.

Eine Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit liegt bereits vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich die höchsten Objekte des neuen Ensembles eine erkennbare Wirkung in der Silhouette des Münchner Nordens entfalten, dabei jedoch keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen werden. Im Bereich von mittleren und kurzen Blickdistanzen zum Entwicklungsbereich werden die höchsten Objekte des neuen Vertikalensembles in der lokalen Silhouette des Stadtraums hingegen überwiegend markant, teilweise überaus zeichnerhaft in Erscheinung treten und eine deutliche Veränderung der gewohnten Szenerie des Stadtraums bewirken.

Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass durch die Präsenz der neuen Hochhausobjekte im Erscheinungsbild der Stadt München keine negativen Einflüsse auf die Wirkung silhouettenprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf stadtbildprägender Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der Erkenntnisse der vorab-SVU zu dem vorliegenden Planungsstand daher als stadtbildverträglich zu beurteilen.

Es ist jedoch eine Überlagerung / „Summenwirkung“ mit den Hochpunkten in Neufreimann erkennbar, die die zeichnerhafte Darstellung Neufreimanns im Stadtbild des Münchner Nordens schwächt. Diese Effekte würden durch weitere Hochhäuser,

die sich im Betrachtungsraum des Wettbewerbsentwurfs (jedoch außerhalb des Planungsumgriffs) befinden, noch verstärkt, sofern diese Planungen ebenfalls umgesetzt würden.

Das Zusammenwirken der Hochpunkte sollte im weiteren Planungsverfahren geprüft / optimiert werden.

## **5. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) von der Planungsbegünstigten getragen werden. Im vorliegenden Fall sind es insbesondere die Bindung eines Anteils an gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau, öffentliche Grünflächen, soziale Infrastruktureinrichtungen, Erschließungskosten und Kosten für Ausgleichmaßnahmen.

Es gelten vorliegend die Verfahrensgrundsätze zur SoBoN 2021 gemäß Beschluss der Vollversammlung von 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932 mit dem Baukastensystem.

Die Planungsbegünstigte hat als Eigentümerin der Flurstücke mit Schreiben vom 30.08.2024 die nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN erforderliche Grundzustimmung abgegeben, ebenso das Kommunalreferat als Eigentümerin der städtischen Restflächen im Umgriff.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe AG SoBoN hat der Planung zugestimmt.

## **6. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja. Jedoch werden im Bebauungsplanverfahren durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

## **7. BA-Beteiligung**

Der betroffene Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann wurde gemäß § 13 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung angehört.

Der BA 12 hat in der BA-Sitzung am 06.05.2025 dem Aufstellungsbeschluss "Europark" mit großer Mehrheit zugestimmt. Ergänzungen oder Anmerkungen wurden in der Sitzung nicht geäußert.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes hat Abdrucke der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher und der Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Burger und der Verwaltungsbeirätin der HA I, Stadträtin Heike Kainz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Detailplan (Anlage 1, Maßstab 1:5000) rot umrandete Gebiet Helene-Wessel-Bogen (südliche), Maria-Probst-Str. (nördlich und westliche) den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2200 aufzustellen. Der Detailplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Insbesondere die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Planungsziele, werden den weiteren Planungen zugrunde gelegt.

Zu den wichtigsten Planungszielen zählen hierbei insbesondere:

- Entwicklung eines gemischten, urbanen und lebendigen Stadtquartiers mit zentralen Funktionen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels;
- Entwicklung eines nachhaltigen, klimaneutralen und klimaresilienten Stadtbausteins
- Stärkung der städtebaulichen, verkehrlichen, freiraumplanerischen sowie funktionalen Vernetzung im Stadtteilgebiet
- Untersuchung eines integrierten Groß- und Fachmarktstandortes mit Produktion in verdichteter Form.
- Aufwertung des Grünzugs entlang des Gleisbandes und Herstellung der Kontinuität der Grünverbindungen zur Vernetzung der Erholungsnutzungen (Park Neufreimann – Isar) auch über das Projektgebiet hinaus;
- Entsiegelung, größtmöglicher Baumerhalt, Baumneupflanzungen;

3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

z.K.

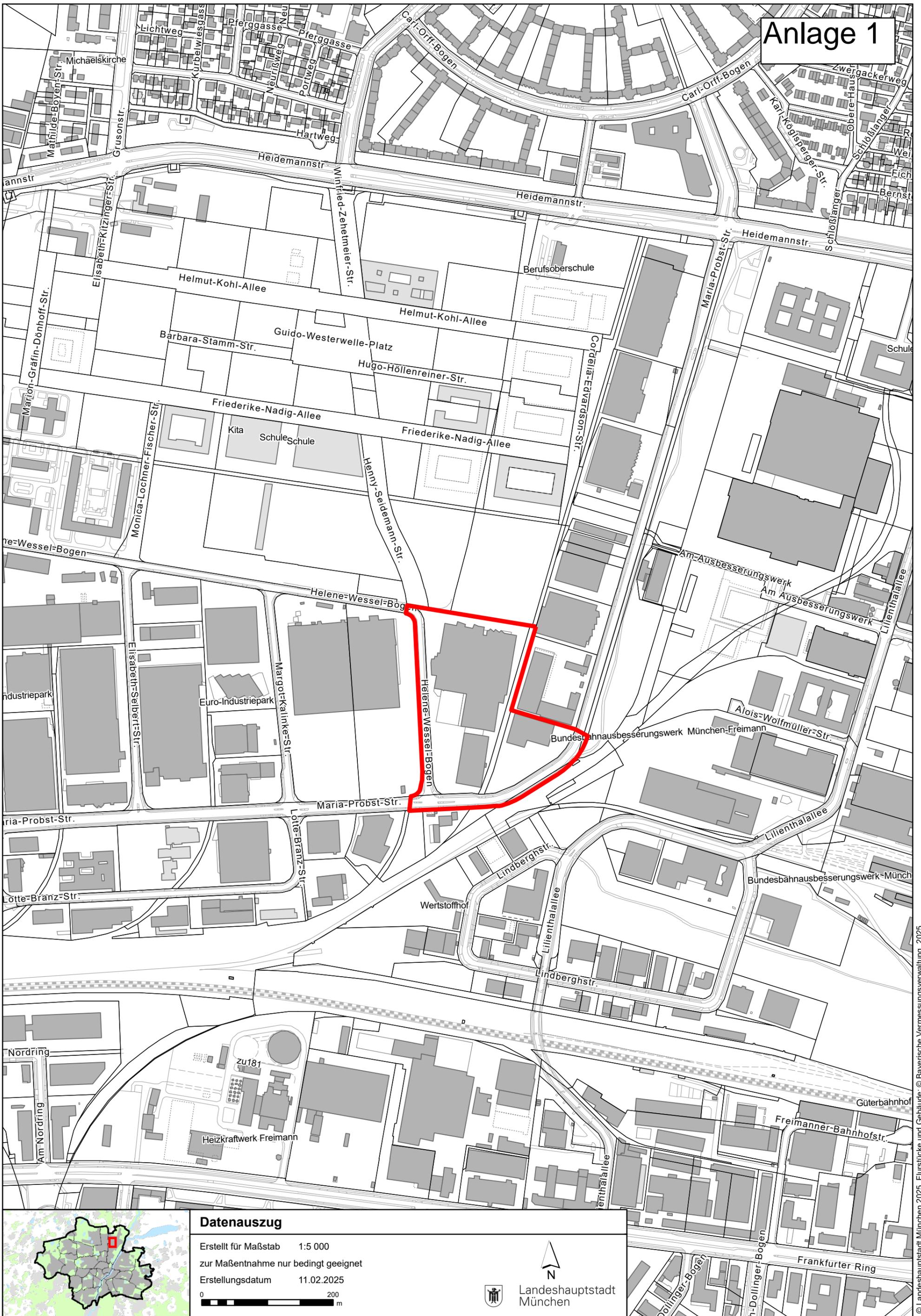
**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtkämmerei
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 I/4
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/6
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/61 P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/51
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/5
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/ 41 T mit der Bitte um Kenntnisnahme.

z.K.

Am.....

# Anlage 1



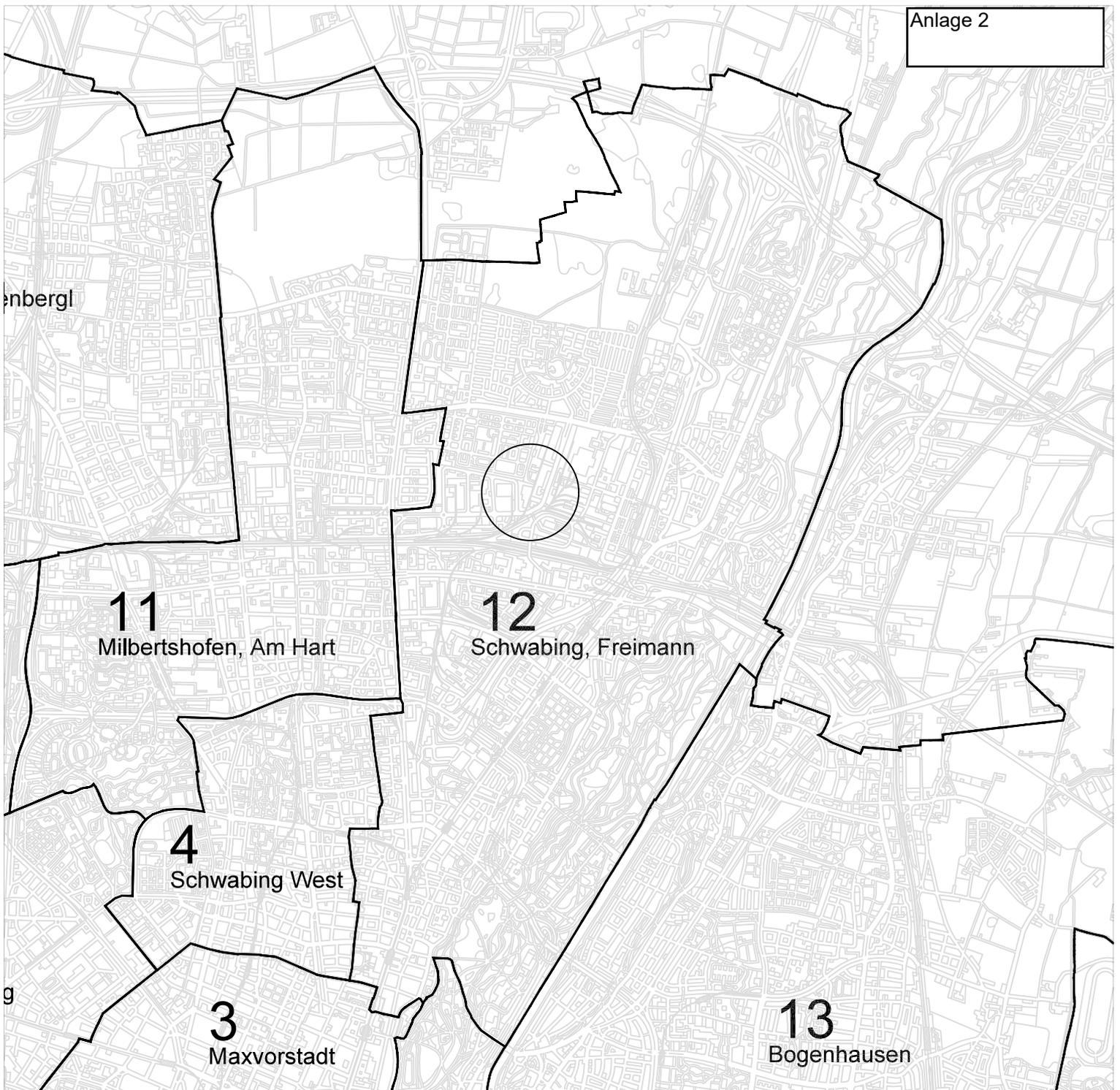
## Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:5 000  
zur Maßnahme nur bedingt geeignet  
Erstellungsdatum 11.02.2025

0 200 m



Landeshauptstadt  
München



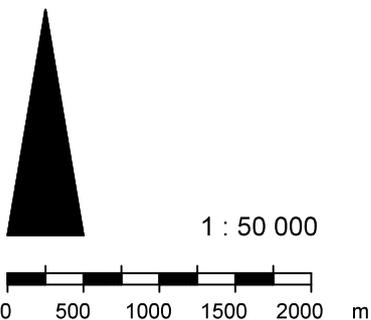
LEGENDE

○ LAGE GEM. BESCHLUSSVORLAGE  
IM STADTBEZIRK

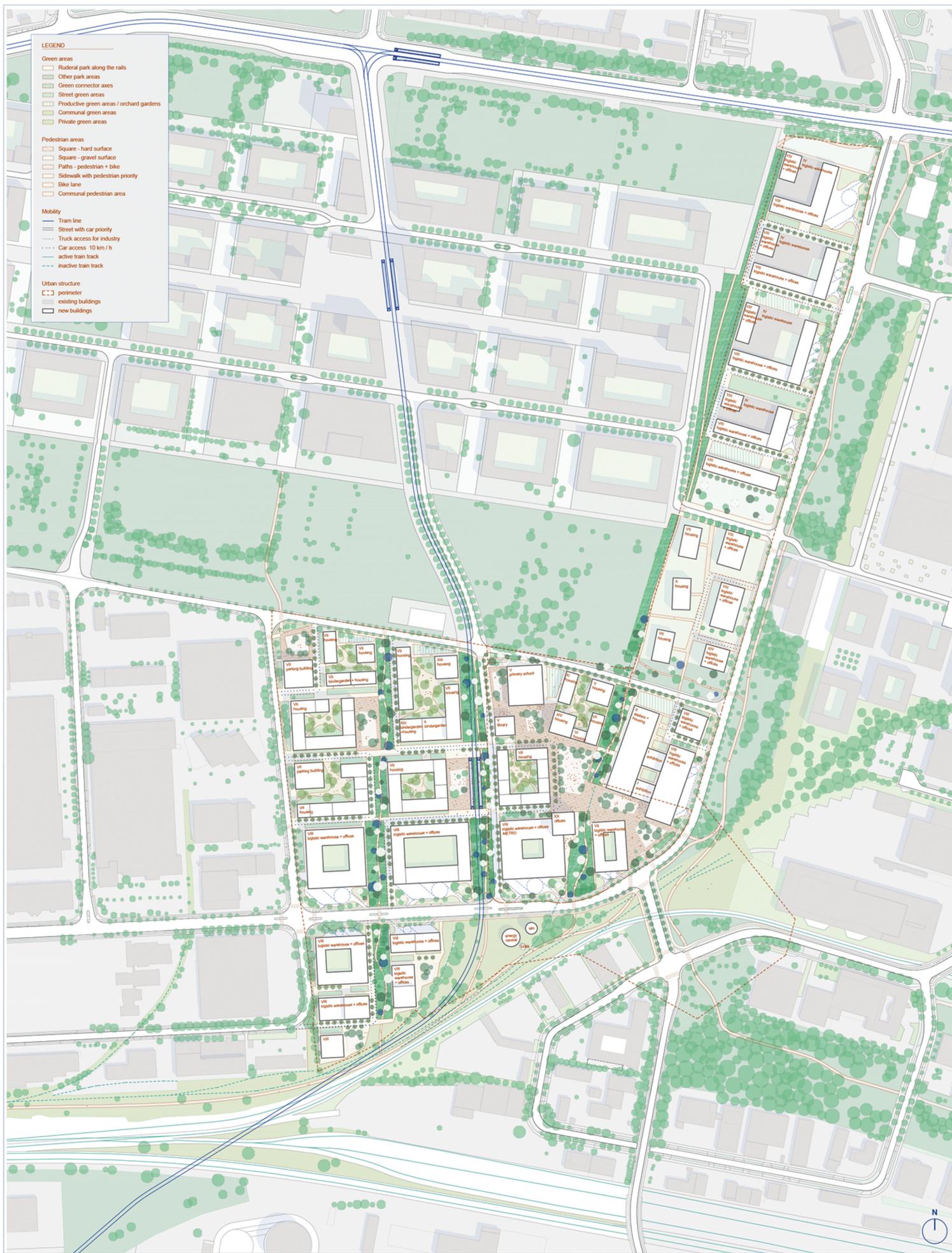
LAGEPLAN

12. STADTBEZIRK  
SCHWABING - FREIMANN

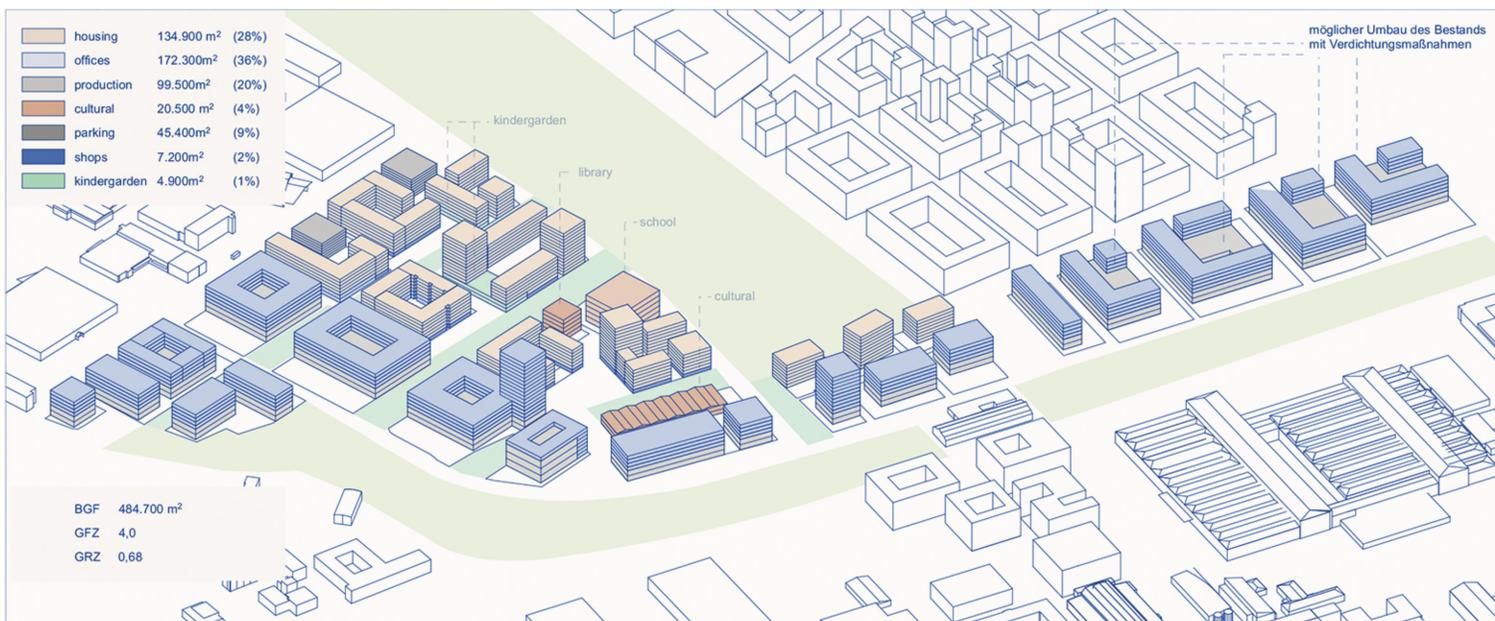
BEREICH:  
Maria-Probst-Straße, Helene-Wessel-Bogen







Siteplan 1:2500



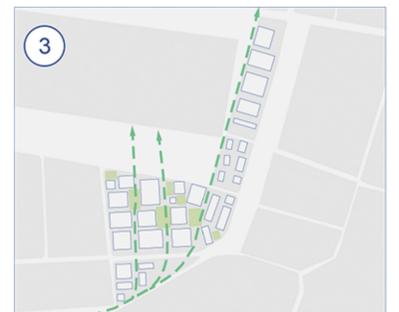
Land Use Plan



1. Four zones are developed and are oriented in shape and scale to their context.



2. The warehouses are located on Maria-Probst-Straße, along which the delivery will be made.



3. The existing tracks are further knitted into green strips and crossed by a sequence of squares.



4. The square sequence is marked by high points. A bicycle path and public uses in its corners support its urban character.

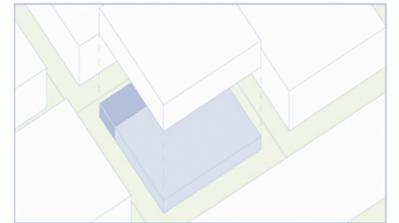
**RULES FOR THE ARRANGEMENT OF THE HALLS**



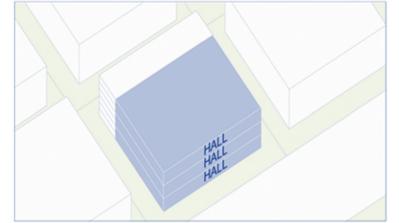
1. LOGISTICAL BACKBONE: Halls may only be located along Maria-Probst-Str. and delivered via logistic yards along this street.



2. HALL PLUS X: Min. 25% and max. 75% of the permitted area of the building plots on M.-Probst-Str. are to be used for halls.



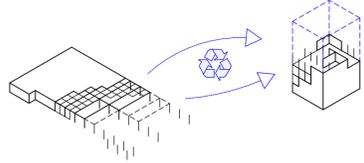
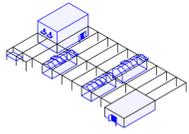
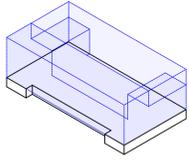
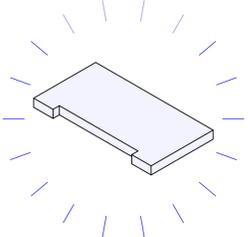
3. URBAN CORNERS: At least one corner of the plot must not be used as a hall. This corner must not be located on M.-Probst-Str.



4. VERTICAL STORAGE: Halls may be stacked. Their maximum height must not exceed that of the other buildings on the site.

# UW339

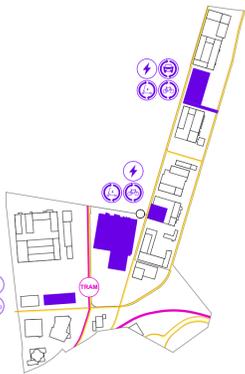
EUROPAN 17  
MUNICH  
WHYNOT  
30.07.23, 23:36H



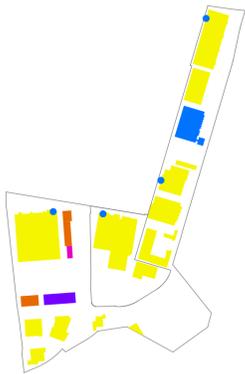
- existing trees
- new trees
- green areas
- greenhouse areas
- /// green roofs and photovoltaic



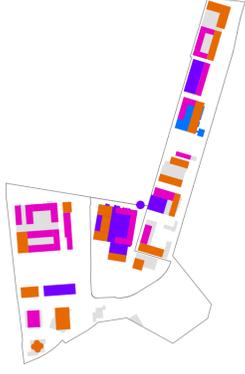
- roads
- parking garages
- delivery zones



- bicycle lanes
- pedestrian lanes
- Mobility Hub
- carsharing
- E-scooter
- charging areas
- bikesharing
- cargo bikes
- rail transport
- tram station
- bus stop



- mobility
- trade and production
- administration and urban infrastructure
- mixed used office space
- mixed use living space



- mobility
- trade and production
- administration and urban infrastructure
- mixed used office space
- mixed use living space



Anlage 5

