

**Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“**

**A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs  
Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer  
Straße (südlich)  
Grundstücke Fl. Nr. 18428, 18429, 18429/2,  
18431/2, 18431/3**

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

**C) Weiteres Vorgehen**

**- Eckdatenbeschluss -**

**Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach**

**Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 08893**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	Beabsichtigte Grundstücksentwicklung der Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG in eine gemischt genutzte Bebauung mit einem integrierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
--------	--

Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsanlass;</li> <li>- Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation;</li> <li>- Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation;</li> <li>- Städtebauliche, landschaftsplanerische und denkmalfachliche Eckdaten und Rahmenbedingungen;</li> <li>- Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs.</li> </ul>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein.
Entscheidungsvorschlag	<p>1. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 3. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie denkmalfachlichen Eckdaten und den Rahmenbedingungen sowie der unter Buchstaben B und C dargestellten weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.</p> <p>2. Es besteht Einverständnis, dass die Grundstückseigentümerin in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen Realisierungswettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstaben A, Ziffer 2.2. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie denkmalfachlichen Ausgangssituation sowie der unter Buchstabe A, Ziffer 3. dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet durchführt.</p> <p>3. Im Preisgericht sind die Landeshauptstadt München, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Regierung von Oberbayern zu beteiligen. Im Preisgericht ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk (oder Vertreter*in) als Fachpreisrichterin und der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes – Ramersdorf-Perlach durch den als Sachpreisrichter*innen vertreten. Vertreter*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Berater*innen hinzugezogen.</p> <p>4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes zu berichten und parallel dazu den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur Entscheidung vorzulegen.</p>

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“; Eckdatenbeschluss; Stadtsanierung in München.
Ortsangabe	Bereich Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer Straße (südlich), Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“, Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach.

**Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“**

**A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs  
Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer  
Straße (südlich)  
Grundstücke Fl. Nr. 18428, 18429, 18429/2,  
18431/2, 18431/3**

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

**C) Weiteres Vorgehen**

**- Eckdatenbeschluss -**

**Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach**

**Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 08893**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 16.07.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
<b>A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer Straße (südlich) Grundstücke Flurnummern 18428, 18429, 18429/2, 18431/2, 18431/3 Gemarkung 8698 Perlach</b>	<b>2</b>
1. Planungsanlass	2
2. Ausgangssituation	3
2.1 Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet, Umgriff, Größe	3
2.2 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.3 Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation	9
3. Städtebauliche, landschaftsplanerische und denkmalfachliche Eckdaten und Rahmenbedingungen	14
3.1 Planungsziele	14
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	16

3.3 Grünplanung	16
3.4 Stadtsanierung und Denkmalschutz	17
3.5 Verkehrliche Erschließung	18
3.6 Mobilitätskonzept	19
3.7 Immissionsschutz	20
3.8 Grundwasser	21
3.9 Entwässerung	21
3.10 Artenschutz	22
3.11 Nachhaltigkeit	22
3.12 Gender Mainstreaming	23
<b>B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs</b>	<b>24</b>
<b>C) Weiteres Vorgehen</b>	<b>24</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>35</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>36</b>

Telefon: 233 - 26030

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtsanierung und  
Wohnungsbau

PLAN HA III/31

**Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“**

**A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs  
Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer  
Straße (südlich)  
Grundstücke Fl. Nr. 18428, 18429, 18429/2,  
18431/2, 18431/3**

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

**C) Weiteres Vorgehen**

**- Eckdatenbeschluss -**

**Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08893**

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 04.04.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

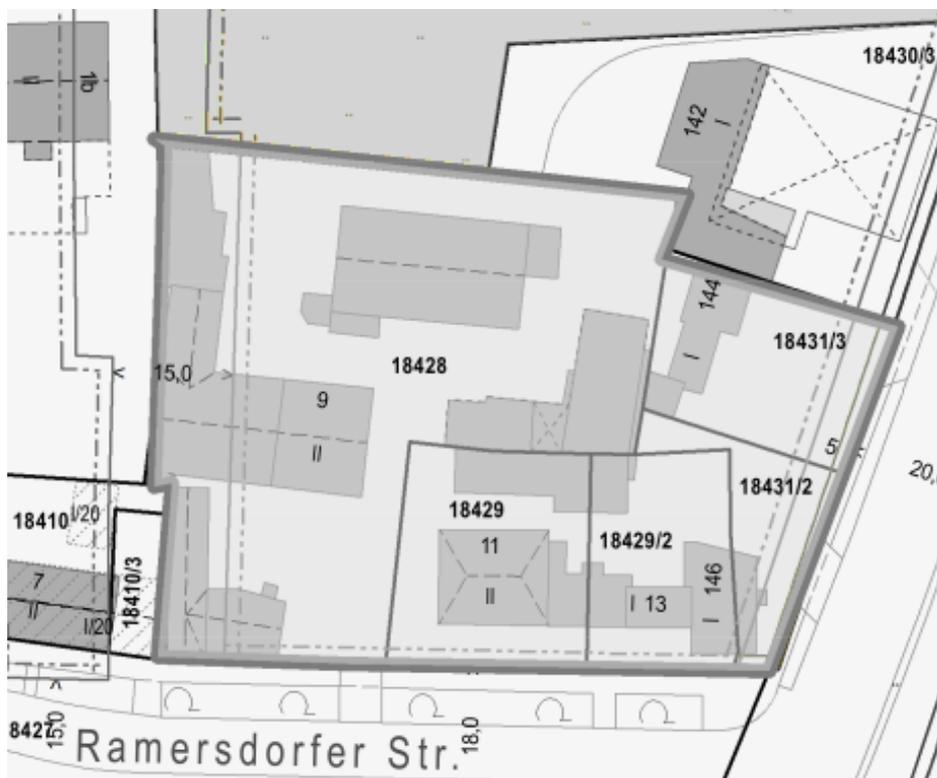
Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 3 und § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs Innsbrucker Ring (östlich),  
Ramersdorfer Straße (südlich) Grundstücke Flurnummern 18428, 18429, 18429/2,  
18431/2, 18431/3 Gemarkung 8698 Perlach**

**1. Planungsanlass**

Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG (im Weiteren „Vorhabenträgerin“ genannt) hat im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ mehrere Grundstücke (Flurnummern 18428, 18429, 18429/2, 18431/2, 18431/3) mit der Absicht erworben, die Grundstücke städtebaulich neu zu entwickeln und dort eine gemischt genutzte Bebauung mit einem integrierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt umzusetzen. Dabei soll der bisherige Gebäudebestand im östlichen Teilbereich entfernt werden. Im westlichen Teilbereich ist unter Erhalt des ensembleprägenden Bauernhauses ergänzende Wohnnutzung vorgesehen. Diese könnte ergänzt werden durch Sonderwohnformen am Innsbrucker Ring.

Die Etablierung einer Einzelhandelsnutzung zur Verbesserung der Versorgung und zur Stärkung des Ortskerns ist Sanierungsziel.



Quelle: Landeshauptstadt München

Die Grundstücke grenzen direkt an den Innsbrucker Ring an und liegen im denkmalgeschützten Ensemble „Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“, in unmittelbarer Nähe

zur Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria Ramersdorf und ihrem Pfarrhaus, einer Baugruppe von großer historischer und städtebaulicher Bedeutung. Dies erfordert ein städtebaulich tragfähiges und gleichzeitig sensibles Baukonzept, bei dem sich die Neubauten mit dem historischen Ortskern auseinandersetzen. Bei der Gestaltung und dem Umfang der baulichen Entwicklung sind daher insbesondere die historischen Belange im Hinblick auf das Ensemble und mit den darin vorhandenen Einzeldenkmälern zu berücksichtigen. Die Grundstückseigentümerin hat sich verpflichtet, einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Der vorliegende Beschluss soll die planerischen Ziele und Eckdaten für den Wettbewerb vorgeben. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Der Einleitungsbeschluss wird dem Stadtrat mit dem Ergebnis des Wettbewerbs vorgelegt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet, Umgriff, Größe**

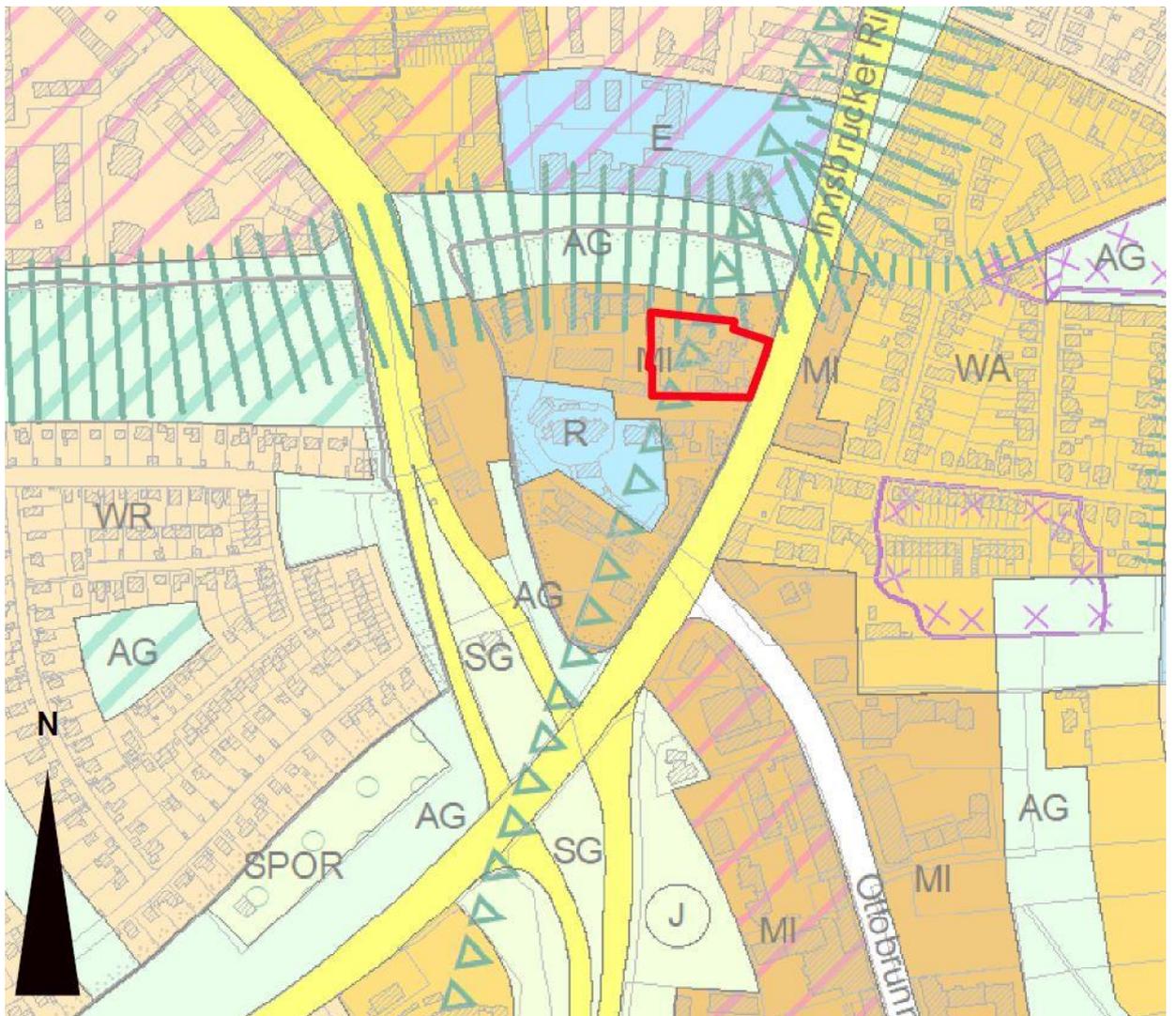
Das Planungsgebiet umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Grundstücke mit den Flurnummern 18428, 18429, 18429/2, 18431/2, 18431/3 mit einer Fläche von insgesamt 4.939 m<sup>2</sup> und wird im Süden durch die Ramersdorfer Straße und im Osten durch den Innsbrucker Ring begrenzt. Der Ortskern Ramersdorf liegt im Südosten des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München, im Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach, ca. 3,9 km Luftlinie in südöstlicher Richtung vom Marienplatz entfernt.

### **2.2 Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt, ebenso die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Süden. Südwestlich des Planungsgebiets befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche Religion (R) (St. Maria Ramersdorf). Der im Osten des Planungsgebiets verlaufende Mittlere Ring ist als Fläche für den übergeordneten Hauptverkehr dargestellt. Die nördlich des Planungsgebiets entlang der Kirchseeoner Straße verlaufende Allgemeine Grünfläche (AG) ist Bestandteil einer in Ost-West-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünbeziehung.

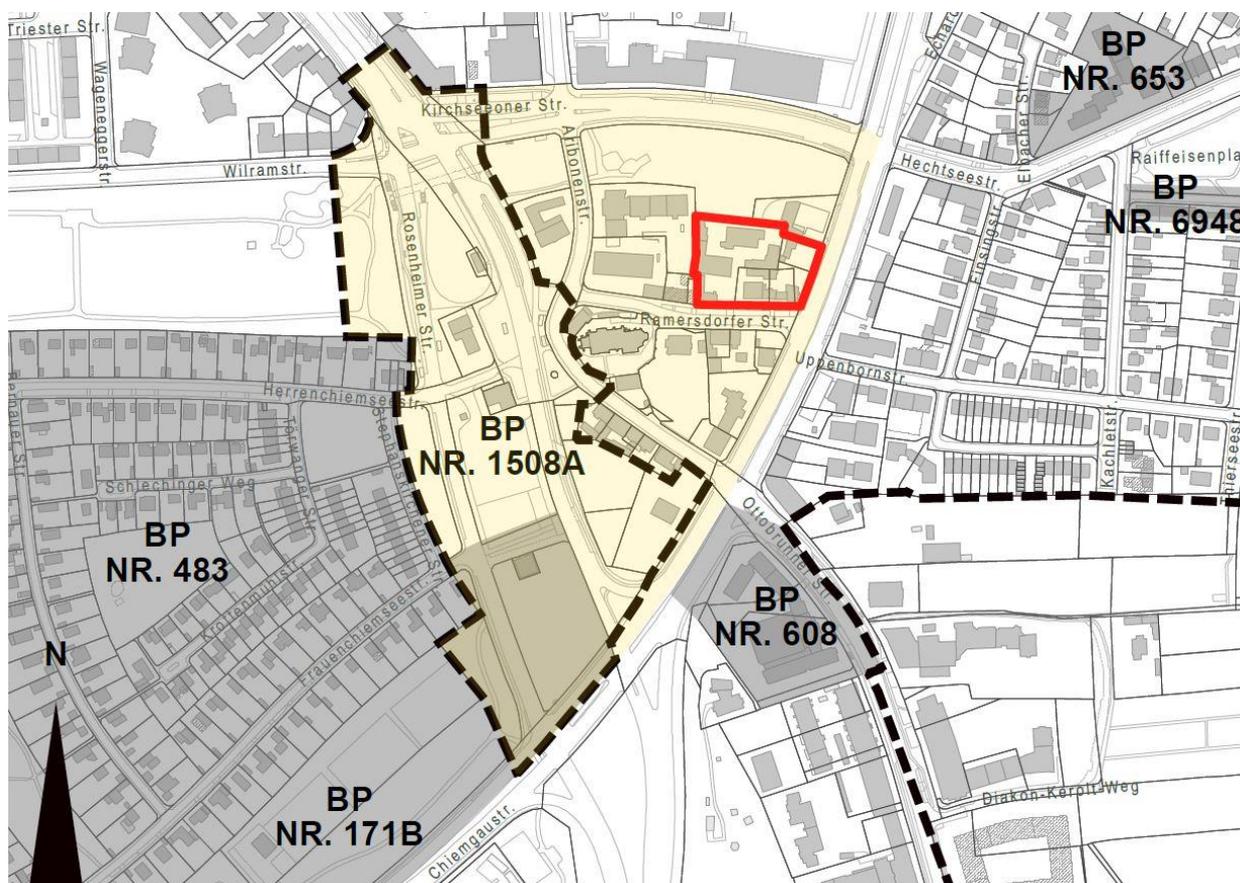
Der Ortskern Ramersdorf liegt gemäß Zentrenkonzept in einem Nahbereichszentrum. Die Ansiedlung einer zeitgemäßen Nahversorger\*in mit ergänzenden Nutzungen wird das Nahbereichszentrum stärken, und wird aus Sicht des Zentrenkonzepts ausdrücklich begrüßt. Um eine Aufenthaltsqualität sowie eine Belebung der Erdgeschosszone zu erreichen, sollten Nutzungen wie z. B. Gastronomie / Bäckerei (ggf. mit Außensitzflächen) besonders im ruhiger gelegenen Bereich (z. B. entlang der Ramersdorfer Straße) situiert werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Landeshauptstadt München

## 2.2.2 Planungsrechtliche/baurechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508 (vom 19.12.1984). Mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 wurde dieser für den westlichen Bereich als Aufstellungsbeschluss Nr. 1508a qualifiziert.



### LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH DES ECKDATENBESCHLUSSES GEM. BESCHLUSSVORLAGE
- RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS BEBAUUNGSPLAN NR. 1508
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS BEBAUUNGSPLAN

### ÜBERSICHTSPLAN

BEABSICHTIGTE ÜBERPLANUNG DES BEREICHS: INNSBRUCKER RING (ÖSTLICH)  
RAMERSDORFER STRASSE (SÜDLICH)  
(GRUNDSTÜCKE FL.-NR. 18428, 18429,  
18429/2, 18431/2, 18431/3)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND  
BAUORDNUNG  
HA III / 3

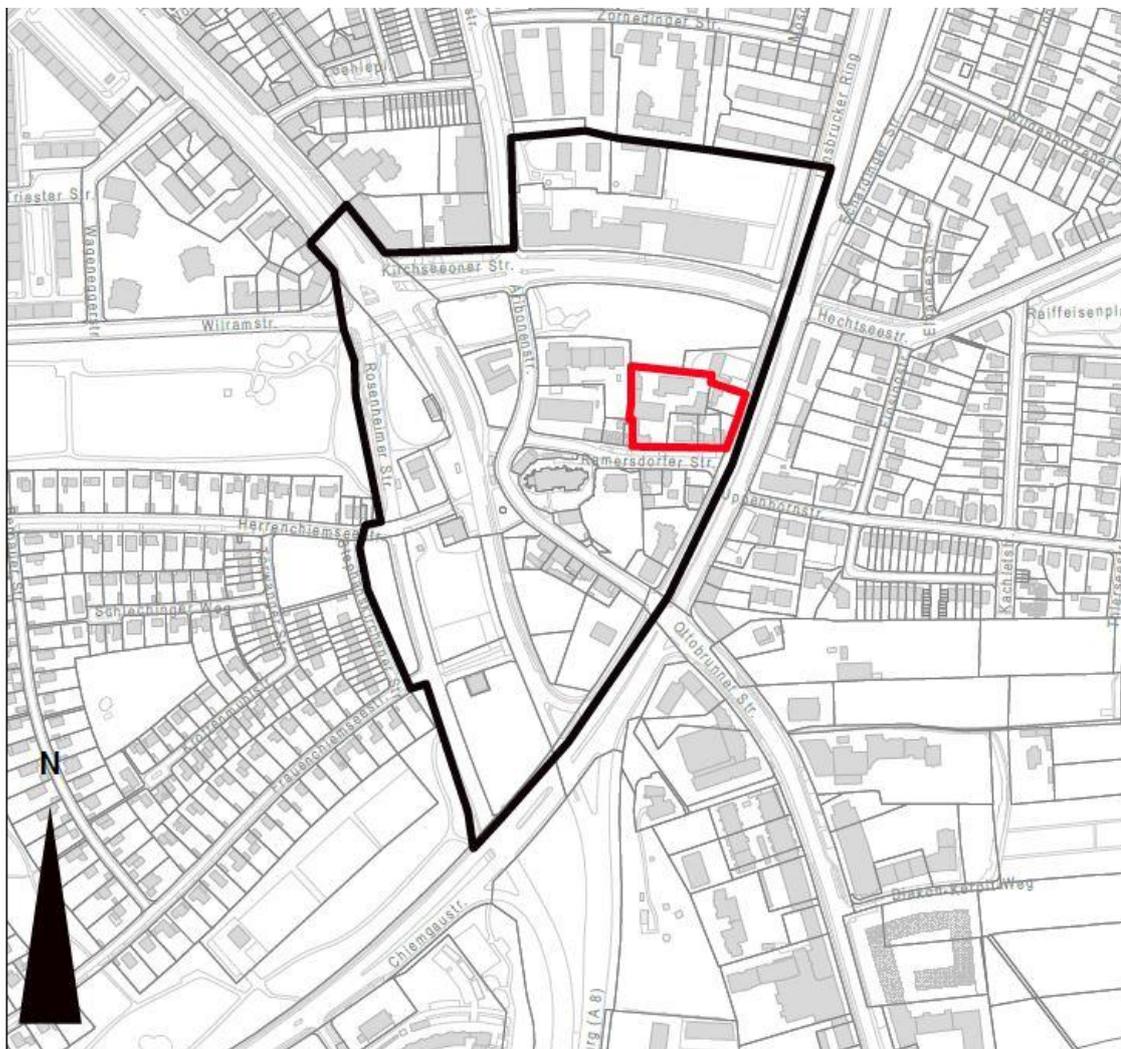
Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin befindet sich ein übergeleitetes Bauliniengefüge. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt somit nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Die Vorhabenträgerin möchte an dem Standort u. a. einen integrierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt realisieren. Da sich die Grundstücke der Vorhabenträgerin im unbeplanten Innenbereich befinden, und derzeit in der näheren Umgebung kein entsprechender Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist, besteht die Notwendigkeit, ein Bauleitplanverfahren zur Ermöglichung der vorgesehenen Nutzungen durchzuführen. In diesem Fall soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **2.2.3 Sanierungsrecht und Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gilt die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. Der Landeshauptstadt München steht dort ebenso ein gesetzliches Vorkaufsrecht über bebaute und unbebaute Grundstücke zu (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Sanierungsziele sind insbesondere die Belebung, Aufwertung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns mit Erhalt des Ensembles sowie die Verschwenkung und Zusammenlegung der Rosenheimer Straße.



**LEGENDE**

- GELTUNGSBEREICH DES ECKDATENBESCHLUSSES GEM. BESCHLUSSVORLAGE
- UMGRIFF FÖRMLICHES SANIERUNGSGEBIET "ORTSKERN RAMERSDORF" NACH § 142 BauBG

**UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET  
ZUM ECKDATENBESCHLUSS**

**BEREICH: INNSBRUCKER RING (ÖSTLICH)  
RAMERSDORFER STRASSE (SÜDLICH)  
(GRUNDSTÜCKE FL.-NR. 18428, 18429, 18429/2,  
18431/2, 18431/3)**

Quelle: Landeshauptstadt München

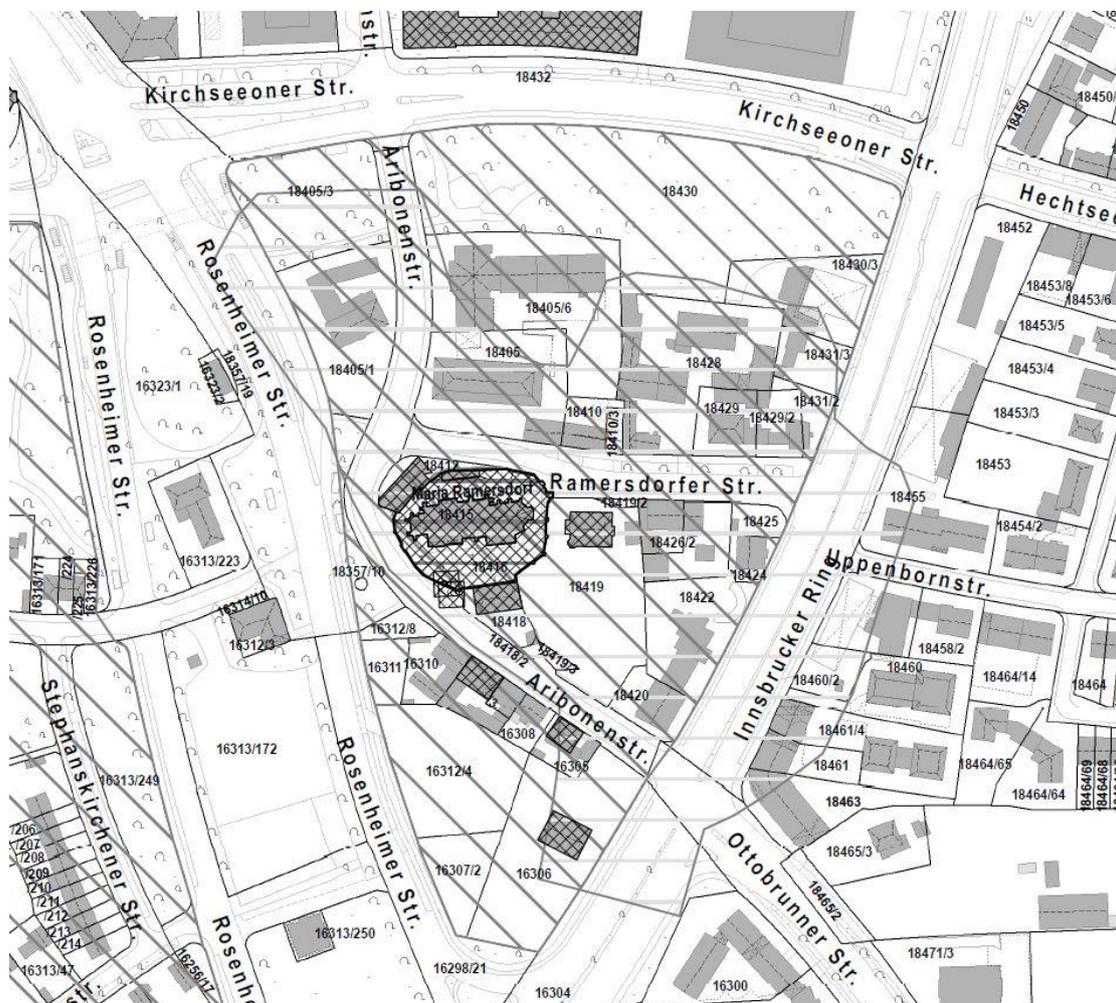
Das Planungsgebiet befindet sich im außerdem Umgriff des Ensembles „Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“ (E-1-62-000-55) im Sinne des Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Es liegt im Verdachtsbereich des Altortes „Untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile des Altortes von Ramersdorf“.

Auf dem Grundstück Flurnummer 18428 befindet sich ein historischer Einfirsthof, der als ortsbildprägendes Gebäude von großer Bedeutung für das Ensemble „Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“ ist. Dieses Gebäude ist hinsichtlich seiner äußeren, ensembleprägenden Gestalt in seiner äußeren Hülle substanziell zu erhalten.

Nach den Ausführungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wurde das Dorf im 11. Jahrhundert zum ersten Mal erwähnt, und besitzt mit der Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria Ramersdorf und der sie umgebenden Gebäude eine bemerkenswerte geschlossene Baugruppe, die zusammen mit den nicht bebauten Freiflächen den Ortskern bis heute anschaulich erkennen lassen. Das Planungsgebiet selbst liegt nordöstlich der Kirche St. Maria Ramersdorf. Im Bereich des Planungsgebiets lag das ehemalige kurze Angerdorf, das mit Hofstellen bebaut war, von denen heute noch anschaulich der Einfirsthof von 1801 auf dem Flurstück 18428 erhalten ist.

Das gegenständliche Areal befindet sich innerhalb des Ensembles am Rand des historischen Ortskerns. Bereits zur Zeit der Urkatasteraufnahme Ramersdorfs war das Areal mit zwei Hofstellen bebaut. Eine Hofstelle ist auf dem Flurstück 18428 noch vorhanden und das Bestandsbauernhaus mit 1801 datiert. Die zugehörigen und wohl großvolumigen Nebengebäude bestehen nicht mehr.

Mit dem Bau des Innsbrucker Rings in den 1950iger Jahren und der Einleitung der Rosenheimer Straße stadteinwärts hat sich die Dorfstruktur mit Ansiedlung neuer bis zu fünfgeschossiger Bauten (z. B. entlang des Mittleren Rings) verändert.



Auszug: Denkmäler und Ensemblebereich, Quelle: Landeshauptstadt München

Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern bedarf es gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, ebenso für Veränderungen mit Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern und Verdachtsbereichen von Altorten ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 2.3 Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation

### 2.3.1 Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit vorrangig gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 18431/3 befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit

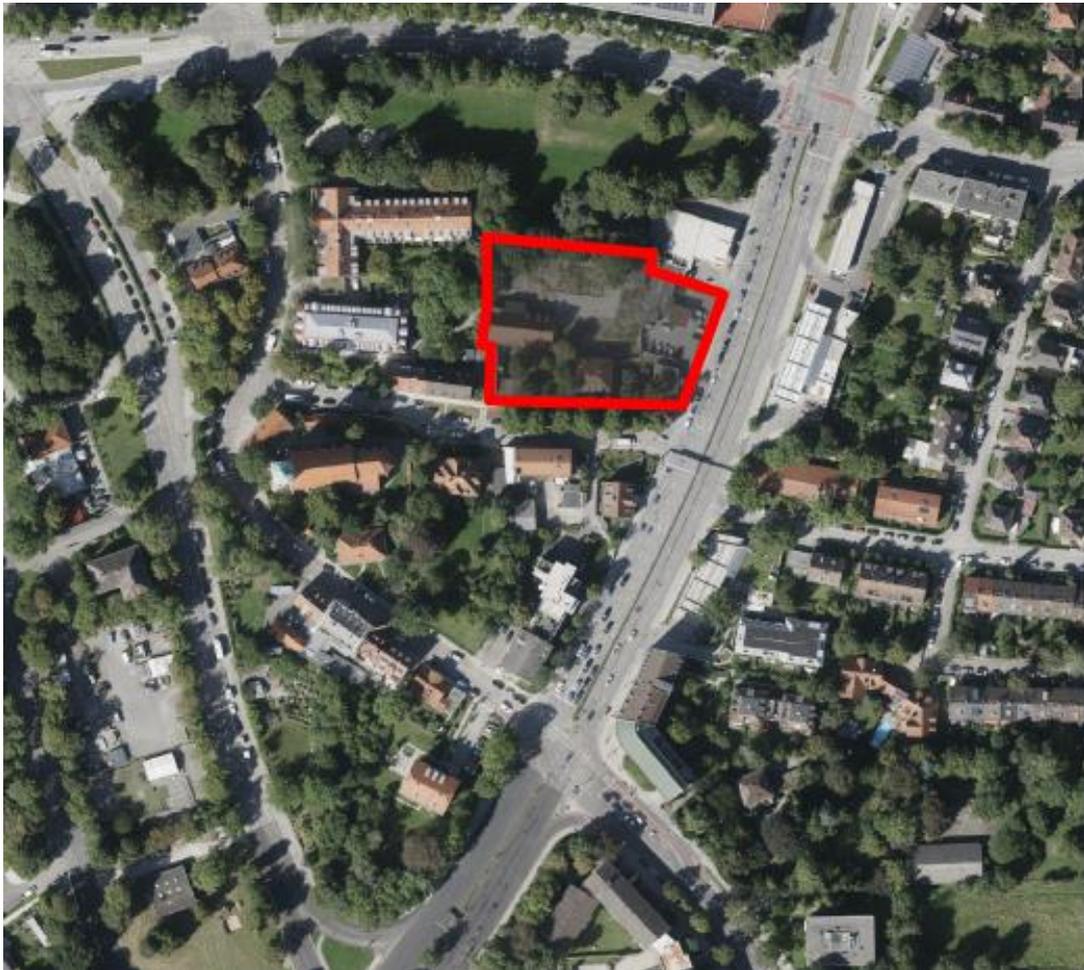
einer Autowerkstatt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit den Flurnummern 18431/2 und 18429/2 wurde ein ebenfalls eingeschossiges Gebäude mit einem Gastronomiebetrieb und einer Spielotheknutzung inzwischen abgebrochen.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 18429 befindet sich ein als nicht ortsbildprägend eingestuftes sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss, sowie ein eingeschossiger gewerblicher Zweckbau, der zuletzt als Pop-Up-Store genutzt wurde. Inwieweit der bauliche Zustand eine Interimsnutzung zulässt, wird derzeit geprüft.

Auf dem Grundstück Flurnummer 18428 wurden bereits die ehemals gewerblich genutzten und zuletzt leerstehenden, teilweise verfallenen flachen Gewerbehallen abgebrochen. Das sich ebenfalls auf diesem Grundstück befindliche ensembleprägende Hofgebäude, das zuletzt ebenfalls gewerblich als Kfz-Betrieb mit Werkstatt genutzt wurde, bleibt in seiner Kubatur und Außenhülle erhalten, und bedarf umfangreicher baulicher Maßnahmen, wenn es einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Südwestlich des Planungsgebiets befinden sich bis zu dreigeschossige und teilweise denkmalgeschützte Wohngebäude um Maria Ramersdorf mit im erdgeschossigen und rückwärtigen Bereich zumeist gewerblich angesiedelten Nutzungen, teilweise auch leer stehenden Gebäudeteilen. Nördlich des Ortskerns Ramersdorf, entlang der Nordseite der Kirchseeoner Straße, stehen vier- bis sechsgeschossige Gebäude (z. B. die Grund- und Mittelschule an der Führichstraße mit Sporthalle). Östlich entlang des Innsbrucker Ringes sind ein- bis viergeschossige Büro- und Geschäftsgebäude, Tankstellen, Autowaschanlagen und Autowerkstätten ansässig.

Das Planungsgebiet befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum und ist gegenwärtig nicht für die Öffentlichkeit nutzbar oder betretbar. Die Freiräume des Planungsgebiets sind aufgrund der aktuellen Nutzung als Stellplätze, Anlieferzonen und Lagerflächen größtenteils stark versiegelt. Insbesondere an der südlichen Grenze der Grundstücke mit den Flurnummern 18429/2, 18429 und 18428 sowie im Norden des Grundstücks Flurnummer 18428 und zwischen den beiden Grundstücken mit den Flurnummern 18429 und 18428 befindet sich ein alter Baumbestand. Im Süden, angrenzend an das Areal, im öffentlichen Straßenraum der Ramersdorfer Straße, findet man außerdem eine erhaltenswerte Baumreihe. Nördlich angrenzend an das Grundstück Flurnummer 18428 gibt es eine öffentliche Grünfläche (Flurnummer 18430), die nicht direkt vom Planungsgebiet und der Ramersdorfer Straße zu erreichen ist. Spielflächen gemäß der Freiflächengestaltungssatzung sind auf dem Gebiet nicht nachgewiesen.



Luftbild, Quelle: Geoinfoweb Landeshauptstadt München

Historische Freiflächen sind für das denkmalgeschützte Ensemble von zentraler Bedeutung und prägen dieses wesentlich mit. Die direkte Umgebung des Planungsgebiets weist eine gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und einem in großen Teilen erhaltenswerten, dicht bepflanzten ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand auf. Die öffentliche Grünfläche entlang der Kirchseeoner Straße mit einer Spielfläche (Flurnummer 18430) ist Teil einer übergeordneten Grünbeziehung vom Westen (Balanstraße) bis in den Norden (Echardinger Straße), die mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln aufgewertet werden soll.

### **2.3.2 Perspektive München, Stadtentwicklungsplan 2024 und Handlungsraumansatz**

Die Stadtentwicklungskonzeption Perspektive München bildet die Grundlage für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Landeshauptstadt München im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04420 vom

02.02.2022). In den strategischen Leitlinien der Perspektive München sind die übergeordneten Ziele der Landeshauptstadt München dargelegt, die in den Fachleitlinien und Fachkonzepten weiter vertieft und ausdifferenziert werden. In diesem Rahmen bündelt, konkretisiert und visualisiert der Stadtentwicklungsplan STEP 2024 die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661 vom 02.10.2024). Mit den Handlungsräumen wurde zudem ein teilräumlicher Planungsansatz eingeführt, der die strategische und operative Ebene in den besonders dynamischen und fachübergreifenden Schwerpunktgebieten der Münchner Stadtentwicklung besser miteinander verbindet (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12592 vom 24.10.2018).

Das Planungsgebiet befindet sich im Handlungsraum 3, der die Gebiete „Rund um den Ostbahnhof, Ramersdorf und Giesing“ umfasst. Im Integrierten Handlungsraumkonzept (IHRK) für den Handlungsraum 3 werden die für die Gesamtstadt formulierten Ziele der Perspektive München räumlich und thematisch konkretisiert. Ausgehend von einer Analyse der Chancen und Herausforderungen werden ortsspezifische Ziele sowie Strategien und Maßnahmen zu deren Erreichung formuliert. Das Integrierte Handlungsraumkonzept ist als fachübergreifendes „Handbuch“ für die zukünftige Stadtentwicklung in den betreffenden Stadtteilen zu sehen. Die Beschlussfassung zum Integrierten Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum 3 „Rund um den Ostbahnhof, Ramersdorf und Giesing“ erfolgte durch die Vollversammlung des Stadtrates am 24.10.2018 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12592).

Die beabsichtigte Überplanung des Bereichs Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer Straße (südlich) betrifft Flächen innerhalb des Teilraumes „Ramersdorf“ im oben genannten Handlungsraumkonzept. Dieses formuliert – in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtsanierung – die „Neuordnung und Aufwertung des historischen Ortskerns von Ramersdorf mit Ergänzung Grün, Wohnen, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur sowie Neuorganisation der Verkehrsführung“ als wichtigstes Ziel für diesen Bereich. Festgestellt werden zudem Bedarfe zur „Verbesserung der Nahversorgung“ und zur „Aufwertung der Freiraumverbindungen“.

### **2.3.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **2.3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist direkt über den Innsbrucker Ring erschlossen.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Ramersdorfer Straße begrenzt. Die historische Ortsmitte Ramersdorf wird über die Aribonenstraße und die Ramersdorfer Straße erschlossen. Beide Straßen sind direkt an den Innsbrucker Ring und über die Aribonenstraße an die Kirchseeoner Straße angebunden. Aktuell wird Schleichverkehr/Durchgangsverkehr beobachtet, der die verkehrliche Situation innerhalb des Ortskerns zusätzlich belastet.

Der Ortskern Ramersdorf ist von der Rosenheimer Straße, der Kirchseeoner Straße und dem Innsbrucker Ring (mit vier Fahrspuren nach Süden sowie drei Fahrspuren nach Norden, Primärnetz gemäß VEP) umgeben. Das Planungsgebiet hat eine direkte Anbindung an das Hauptstraßennetz. Danach liegt die Kraftfahrzeug-Belastung nach einer älteren Untersuchung aus dem Jahr 2017 mit den errechneten Tageswerten bei rund 70.000 KFZ am Innsbrucker Ring, rund 30.000 KFZ in der Rosenheimer Straße und rund 5.000 KFZ in der Kirchseeoner Straße. Diese Werte müssen im weiteren Verfahren überprüft werden.

### **2.3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Mit den Buslinien 55 (Ostbahnhof-Putzbrunn), 59 (Ackermannbogen-Giesing) und 155 (Max-Weber-Platz-Emdenstraße) ist der Ortskern Ramersdorf an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Buslinie 213 passiert den Ortskern Ramersdorf ohne Halt. Die Bushaltestellen befinden sich in der Kirchseeoner Straße und der Rosenheimer Straße.

### **2.3.3.3 Fuß- und Radverkehr**

Die vorhandenen Anlagen für den Fuß- und Radverkehr entlang des Innsbrucker Rings entsprechen nicht den gängigen Regelwerken und Beschlüssen (u. a. „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ [RASt 06], „Empfehlungen für Fußverkehrsanlagen“ [EFA 02], „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ [ERA 10] der FGSV sowie Radentscheid München [REM]).

## **2.3.4 Vorbelastungen**

### **2.3.4.1 Lärm**

#### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet ist hohen Verkehrslärmbelastungen durch den Innsbrucker Ring ausgesetzt. Die Untersuchungen der Schallschutzaspekte im Rahmenplan zur Neuordnung des Ortskerns von Ramersdorf zeigen für den Prognose-Nullfall (ohne Umgestaltung) für das Prognosejahr 2025 an den Gebäuden der ruhigeren Flächen im Ortskern Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die höchsten Lärmpegel mit über 75 dB(A) am Tag und über 70 dB(A) in der Nacht treten an den Gebäuden entlang des stark befahrenen Innsbrucker Rings auf.

#### **Gewerbelärm**

Gewerbelärm geht im Planungsgebiet von einer Autowerkstatt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 18431/3 aus und von einem Gastronomiebetrieb auf dem Grundstück mit den Flurnummern 18431/2 und 18429/2. Im Norden an das Planungsgebiet angrenzend ist eine Tankstelle angesiedelt, welche für die nahegelegene Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelastung darstellt.

#### **2.3.4.2 Luftschadstoffe**

Die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub werden im Münchner Stadtgebiet seit 2012 (PM10) bzw. seit Inkrafttreten im Jahr 2015 (PM2,5) eingehalten. Nach einer aktuell als Beurteilungsgrundlage heranzuziehenden NO<sub>2</sub>-Immissionsprognose des LfU aus dem Jahr 2022, die in der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt München enthalten ist, ist für den an das Planungsgebiet angrenzenden Abschnitt des Innsbrucker Rings von keiner NO<sub>2</sub>-Grenzwertüberschreitung auszugehen.

Dennoch bleibt der Fokus der Luftreinhalteplanung auf den Mittleren Ring gerichtet. Nach der Immissionsprognose des LfU (2022) ist im Jahr 2022 und den Folgejahren an vier Abschnitten des Mittleren Rings noch von einer Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwertes auszugehen, darunter die Abschnitte der Tegernseer Landstraße und des Leuchtenbergrings.

#### **2.3.5 Entwässerung**

Im Umgriff des künftigen Bbauungsareals sind öffentliche Abwasserkanäle vorhanden (Innsbrucker Ring, Ramersdorfer Straße).

Die Gebäude- und Grundstücksentwässerung ist im Rahmen der zukünftigen Baugesuchsbehandlungen in enger Abstimmung mit der Abteilung MSE-4/ Anwesensentwässerung zu gegebener Zeit zu planen.

Vorhandene Grundleitungen, Hausanschlüsse sowie ggf.

Abwasservorbehandlungsanlagen und Einzelentwässerungsanlagen (abflusslose Gruben, Kleinkläranlagen) aus der ehemaligen Nutzung (u. a. Bauernhof, Gewerbebetriebe), welche nicht mehr benötigt werden, sind auf eigene Kosten stillzulegen bzw. auszubauen. Beim Niederschlagswasser ist auf eine dezentrale Versickerung zu achten.

Niederschlagswasser darf nach der städtischen Entwässerungssatzung grundsätzlich nicht in die städtische Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung ordnungsgemäß möglich ist.

#### **2.3.6 Stadtklima**

Gemäß Stadtklimaanalysekarte der Landeshauptstadt München liegt im Planungsgebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads eine weniger günstige bioklimatische Situation mit einer hohen verkehrsbedingten Luftbelastung vor.

### **3. Städtebauliche, landschaftsplanerische und denkmalfachliche Eckdaten und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Planungsziele**

Auf den Grundstücken der Vorhabenträgerin soll ein Einzelhandelsstandort mit funktional vielschichtigen ergänzenden Nutzungen entlang des Innsbrucker Rings realisiert werden.

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

- Wohnortnahe Nahversorgung für die heute unterversorgten Wohngebiete im Ortskern Ramersdorf und der angrenzenden Gebiete an einer für das Wohnen wenig attraktiven Lage;
- Belebung des Ortskerns Ramersdorf und Erhalt des Ensembles;
- Berücksichtigung historischer Belange bei der Gestaltung und dem Umfang der baulichen Entwicklung im Sinne einer attraktiven und harmonisierenden Gestaltung der Bebauung mit Blick auf den ensemblesgeschützten Bereich und die im Ensemble vorhandenen Einzeldenkmäler;
- Grundsätzliche Orientierung der Neubauten am historischen Ortsbild und am Ziel einer Einfügung in das denkmalgeschützte Ensemble;
- Realisierung einer geschlossenen Bebauung entlang des Innsbrucker Rings zum Immissionsschutz (Lärm) unter zwingender Einhaltung der gemäß 39. BImSchV gültigen lufthygienischen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>);
- Erhalt des ensembleprägenden Bauernhauses und Realisierung ergänzender Wohnnutzungen;
- Schaffung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes mit ausreichend großen und gut nutzbaren öffentlichen und privaten Freiflächen (15 m<sup>2</sup>/EW, 2 m<sup>2</sup>/Arbeitsplatz) mit einer qualitätvollen Grünausstattung sowie öffentliche Nutzung der etwaigen eingeschossigen Dachflächen mit attraktiver, öffentlicher Zugänglichkeit;
- Weitgehender Erhalt des Baumbestands;
- Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen und des Schwammstadtprinzips in die Freiflächengestaltung;
- Dachflächen zur öffentlichen und privaten Nutzung sowie eine angemessene Verteilung intensiv begrünter Flächen und nach Möglichkeit Flächen für Photovoltaik-Anlagen;
- Schaffung einer neuen attraktiven Wegeverbindung (Mindestbreite 6 m) von der Ramersdorfer Straße zur Grünfläche an der Kirchseeoner Straße zur Verbesserung der Durchlässigkeit des historischen Ortskerns;
- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffizienten Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds;
- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz;
- flächenschonende, minimierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs;
- Verwirklichung ensembleverträglicher Photovoltaik-Anlagen;

- Mitdenken der Zielsetzung Münchens „Erreichung der Klimaneutralität bis 2035“ in den Planungen sowie Anstreben eines klimaneutralen und klimaresilienten Quartiers.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Am Innsbrucker Ring soll ein integrierter großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit ergänzenden vielschichtigen Nutzungen und innovativen gemeinschaftlichen Nutzungen realisiert werden.

Im anschließenden innenliegenden Bereich ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Für das ensembleprägende Bauernhaus sind geeignete Nutzungen zu finden, die den Erhalt des Bauernhauses sicherstellen, bevorzugt als Wohnhaus, ggf. durch eine Sonderwohnform.

Mit Hilfe des Wettbewerbs soll sowohl für Höhe als auch Kubatur und eine qualitätvolle Freiflächengestaltung die geeignete Antwort für das Planungsgebiet gefunden werden und ein Vorschlag für die passende Nutzungsmischung erarbeitet werden.

Eine Konzentrierung der Gebäudemasse entlang des Innsbrucker Rings unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Ensembles und der Sichtachsen der Kirche St. Maria Ramersdorf wird angestrebt.

### **3.3 Grünplanung**

Gemäß des Listentexts des Bayerischen Denkmalatlas sind die noch erhaltenen Freiflächen nach Norden und Südwesten sowie in zentraler Lage für den ehemaligen Ortskern und seine Ablesbarkeit von zentraler Bedeutung. Diese Freiflächen begründen neben der historischen Bedeutung der Bauten im Bereich der Wallfahrtskirche das Ensemble wesentlich mit.

Teile des Sanierungsgebietes „Ortskern Ramersdorf“ sowie das gesamte Planungsgebiet liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013 (Baumschutzverordnung 901). Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten und zu ergänzen. Unumgängliche Baumfällungen auf dem Planungsgelände sind mit Neupflanzungen zu 100 % zu ersetzen. Aus der Planung resultierende Fällungen im öffentlichen Bereich sind nicht zulässig.

Für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sind entsprechend dem Beschluss „Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung“, (Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 09119) vom 19.07.2017 mindestens 15 m<sup>2</sup> nicht verlärmte Freifläche pro Person und 2 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz anzusetzen. Die privaten Freiflächen dienen einer gemeinschaftlichen Nutzung und sollen bodengebunden angeordnet werden.

Eine Anrechnung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen ist bis zu 2 m<sup>2</sup> möglich. Teil der Freiflächenversorgung ist der Nachweis einer Spielfläche von 1,5 m<sup>2</sup> je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gem. Freiflächengestaltungssatzung München).

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 08.02.2023 „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04273) wurden die bestehenden quantitativen Freiraumorientierungswerte bestätigt und weitere Anforderungen definiert (u. a. sollen die Freiflächen aufgeteilt werden, 50 % für privates und 50 % für öffentliches Grün, Nutzbarkeit als Erholungsfläche).

Grundsätzlich ist als Planungsziel die Minimierung versiegelter und unterbauter Freiflächen vorgesehen, um die direkte Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten und der zu pflanzenden Vegetation eine gesunde und langfristige Entwicklung zu gewährleisten. Private Grün- und Freiflächen sollen maximal bis zu 40 % der Fläche unterbaut werden. Insofern die Prinzipien der Schwammstadt eingehalten werden, kann der Anteil auf maximal 60 % angehoben werden. Gemäß der Münchner Entwässerungssatzung muss das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück immer direkt versickert werden.

Die Begrünung von Fassaden wird insbesondere an stark besonnten Seiten und schmalen Wegepassagen empfohlen. Dachflächen sind in Teilen für die öffentliche und die private Nutzung zu planen sowie in Kombination von Begrünungsmaßnahmen mit Photovoltaik-Anlagen zu planen.

Fahrradabstellanlagen und Müllstellplätze sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen zu planen und zur Vermeidung großflächiger Unterbauungen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Anlieferzonen sowie Feuerwehranfahrtszonen und -aufstellflächen sind so zu planen, dass Innenhöfe und Flächen in rückwärtigen Bereichen nicht davon betroffen werden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung des historischen Ortskerns ist vorgesehen eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung zu schaffen (mind. 6 m Breite), die die Ramersdorfer Straße mit der öffentlichen Grünfläche an der Kirchseeoner Straße verknüpft.

### **3.4 Stadtsanierung und Denkmalschutz**

Die Etablierung einer Einzelhandelsnutzung zur Verbesserung der Versorgung und zur Stärkung des Ortskerns ist Sanierungsziel. Mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12685) hat der Stadtrat der Rahmenplanung für den Ortskern Ramersdorf und dem Planungsziel zugestimmt, im Ortskern Ramersdorf eine

Einzelhandelsnutzung zu etablieren. Diese wurde in der Rahmenplanung in einem Neubau südlich der Aribonenstraße an der Rosenheimer Straße vorgeschlagen. Eine Verlegung der Einzelhandelsnutzung an eine für das Wohnen unattraktive Lage in der Erdgeschosszone am Innsbrucker Ring eröffnet größere Spielräume zur Entwicklung der sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH befindlichen Grundstücke an der Rosenheimer Straße.

Die geplante geschlossene Bebauung entlang des Innsbrucker Rings bildet einen Immissionsschutz für den Ortskern Ramersdorf.

Das Vorhaben befindet sich im Ensemble „Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“. In den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ ist folgendes festgehalten: Aufwertung des historischen Ortskerns und Stärkung des Ensembles "Ehemaliger Ortskern Ramersdorf" sowie Erhalt der Sichtachsen zur Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria Ramersdorf.

Aufgrund der Lage des Vorhabens muss die Planung in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege / Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV – Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Die Neubauten sollen sich am Charakter des historischen Ortskerns orientieren. Bei der Gestaltung und dem Umfang der baulichen Entwicklung sind insbesondere die historischen Belange mit Blick auf das Ensemble zu berücksichtigen. Der Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles ist wichtig, um Städtebauförderungsmittel für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ zu gewährleisten.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

#### **3.5.1 Fuß- und Radverkehr**

Im Planungsgebiet soll gemäß den Zielen der Sanierung eine barrierefreie Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr von der Ramersdorfer Straße zum Fußwegenetz in der Grünfläche an der Kirchseeoner Straße geschaffen werden.

Eine Verbreiterung des Fuß- und Radweges ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks sind so zu gestalten, dass zu keiner Zeit eine Behinderung bzw. Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt.

#### **3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Ergänzend zu den im Kapitel 2.2.4.2 genannten Buslinien wurde im Rahmen der Vorlage „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ am 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) beschlossen, eine Tramverbindung vom Gasteig bzw. Ostbahnhof nach Neuperlach in den Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München aufzunehmen. Mit dieser

Tramverbindung kann die Anbindung an den Ortskern Ramersdorf und somit auch für den Planungsumgriff attraktiver gestaltet werden.

### **3.5.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet wird über den Innsbrucker Ring erschlossen. Der Innsbrucker Ring ist nach Mitteilung des Mobilitätsreferats ein hochbelasteter Straßenabschnitt, sodass ein Nachweis einer verträglichen Erschließung zwingend zu erbringen ist.

Die Erschließung für den Pkw-Verkehr soll über den Innsbrucker Ring mittels einer „rechts rein, rechts raus“-Regelung mit räumlichem Abstand zur Ausfahrt der Tankstelle auf dem nördlich angrenzenden Grundstück erfolgen. Die Anlieferung des Einzelhandels kann gegebenenfalls über die Ramersdorfer Straße erfolgen, soweit dies bei der Bemessung der Anlieferfahrzeuge berücksichtigt wird und keine Fällungen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum notwendig sind. Bei einer Situierung der Anlieferung von der Ramersdorfer Straße ist eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer beispielsweise durch ein Überstreichen der Gehwege auszuschließen. Ein wichtiges verkehrliches Ziel der Rahmenplanung ist, keinen motorisierten Individualverkehr in den Ortskern Ramersdorf hineinzuziehen.

### **3.5.4 Anlieferung**

Notwendige Lieferverkehre sind grundsätzlich auf Privatgrund abzuwickeln, eine Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums, insbesondere das Halten in 2. Reihe, ist hierbei nicht vorzusehen.

Das Lieferkonzept muss vorgelegt und mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt werden. In der Ramersdorfer Straße soll gemäß Rahmenplanung Ortskern Ramersdorf eine Umgestaltung mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5 m erfolgen. Bemessungsfahrzeug ist hierbei das dreiachsige Müllfahrzeug.

### **3.6 Mobilitätskonzept**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ggf. bei Planung von Wohnungsbau ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten mit dem Ziel, in Bezug auf die vorgeschlagene Nutzungsmischung Alternativen zum Pkw anzubieten und so einen hohen Wegeanteil im ÖPNV und nicht motorisierten Verkehr abzuwickeln. Darüber hinaus soll die Möglichkeit weiterer Mobilitätsbausteine, wie Sharing-Modelle oder alternative Fortbewegungsmittel, geprüft werden. Mit dem Mobilitätskonzept soll eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels und Stellplatzbedarfs einhergehen. Eine flächenschonende minimierte Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist zu planen.

### **Ruhender Verkehr**

Die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Vorhaben werden in einer Tiefgarage untergebracht. Hierbei ist

darauf zu achten, keine Unterbauung von Freiflächen zu schaffen, sowie im Zuge eines Mobilitätskonzepts die Anzahl an Stellplätzen zu reduzieren.

Die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage erfolgen über den Innsbrucker Ring. Zur Förderung der E-Mobilität wird der Einbau von Ladestationen in der Tiefgarage empfohlen. Die Einrichtung einer Quartiersgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit in den Gebäuden vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

### **3.7 Immissionsschutz**

#### **3.7.1 Lärm**

Auf die hohe Vorbelastung durch Verkehrs- und Anlagenlärm ist planerisch mit einem entsprechenden Lärmschutzkonzept zu reagieren. Neben der vorgesehenen geschlossenen Bebauung entlang des Innsbrucker Rings ist hierbei insbesondere eine schalltechnisch günstige Nutzungsanordnung (Situierung sensibler Nutzung in den lärmabgewandten Bereichen) zu berücksichtigen. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms sowie des Anlagenlärms durch bestehende und geplante gewerbliche Nutzungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Grundsätzlich gilt, dass eine Situierung von Wohnnutzung jeglicher Art entlang des Innsbrucker Rings aufgrund der sehr hohen Belastung durch Verkehrslärm mit einem erheblichen Konfliktpotential behaftet und nur unter Berücksichtigung restriktiver Lärmschutzmaßnahmen umsetzbar ist. In diesem Fall ist eine strikte Grundrissorientierung und ein Ausschluss von Immissionsorten in Richtung des Innsbrucker Rings erforderlich.

Ferner ist zu beachten, dass bestehende gewerbliche Nutzungen durch hinzutretende schutzbedürftige Nutzungen nicht eingeschränkt werden dürfen und im Falle etwaiger Konflikte durch Maßnahmen im Planungsgebiet zu reagieren ist.

#### **3.7.2 Lufthygiene**

Es ist im Rahmen des weiteren Planungsprozesses sicherzustellen, dass im Planungsfall des angestrebten Lückenschlusses bzw. der angestrebten geschlossenen Randbebauung am Innsbrucker Ring die gemäß 39. BImSchV gültigen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) sicher eingehalten werden können. Somit ist sicherzustellen, dass – insbesondere im Hinblick auf eine zu erwartende Grenzwertverschärfung – kein neuer lufthygienischer Hotspot am Mittleren Ring entsteht.

Ggf. ist mit geeigneten planerischen Maßnahmen im weiteren Planungsprozess gegenzusteuern.

### **3.8 Grundwasser**

Der höchste Grundwasserspiegel (HW1940) liegt im Plangebiet auf einer Höhe von ca. 528,3 - 528,9 m Normalhöhen Null (NHN, inklusive 30 cm Sicherheitszuschlag). Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 4,3 – 6,7 m unter Geländeoberkante (GOK). Bei Mittelwasserverhältnissen kann der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 8 – 10 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel verändert sich hier sehr stark, da das Plangebiet im Bereich einer geologischen Terrassenkante liegt, wodurch sich auch die Höhe der Geländeoberkante (GOK) verändert.

Das Grundwasser fließt hier von Südosten nach Nordwesten. Beim Bau von Untergeschossen und Tiefgaragen ist auf das Grundwasser zu achten. Eine eingeschossige Unterkellerung wird voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingreifen. Falls Bauwerke ins Grundwasser (HW1940-Grundwasserstand) reichen, muss der verursachte Grundwasseraufstau in einem Gutachten untersucht und die Höhe und Reichweite des Aufstaus dargestellt werden.

Entsprechend den wasserrechtlichen Rahmenbedingungen ist dabei der Aufbau soweit zu reduzieren, dass für die bestehenden Nachbargebäude keine nachteilige Situation entsteht. Das bedeutet allgemein, dass der Aufstau beim Nachbarn auf 0 cm reduziert werden muss. Ggf. sind dazu Grundwasserüberleitungen, Düker etc. zu bauen und ein rechnerischer Nachweis zu führen. Ansonsten sind sämtliche Bauprojekte wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

### **3.9 Entwässerung**

Die Minimierung versiegelter und unterbauter Freiflächen, die Stärkung des Grüncharakters (Grünausstattung von Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung), der Erhalt und die Sicherung des ökologisch wertvollen Baumbestandes sowie die Aspekte eines nachhaltigen Regenwassermanagements sind vor dem Hintergrund der weniger günstigen bioklimatischen Situation zu berücksichtigen. Das anfallende Regenwasser kann dadurch vor Ort vermehrt zurückgehalten werden, verdunsten bzw. oberflächlich versickern und verbleibt so im natürlichen Stoffkreislauf (Schwammstadtprinzip), was zu einer Entlastung des Kanalsystems beiträgt und Schäden durch Starkregen vorbeugt. Im Hinblick auf die Klimawirksamkeit und Ökologie ist die oberirdische Versickerung des Niederschlagswassers gegenüber einer unterirdischen Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zu bevorzugen. Hierfür sind rechtzeitig ausreichend dimensionierte Flächen einzuplanen. Eine Versickerung durch verunreinigte Bodenschichten (bei Antreffen von Altlasten) ist nicht zulässig, erforderlichenfalls ist der Untergrund entsprechend auszutauschen.

### **3.10 Artenschutz**

Maßnahmen und Ziele des Artenschutzes werden durch eine erste Relevanzprüfung der Unteren Naturschutzbehörde und bei Bedarf über ein zu vergebendes artenschutzrechtliches Gutachten im Planungsprozess des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgelegt.

### **3.11 Nachhaltigkeit**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) das Ziel zur Erreichung der Klimaneutralität auf das Jahr 2035 für die Gesamtstadt vorgezogen. Dieses Ziel ist im Durchschnitt in allen Quartieren anzustreben (siehe Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01712 sowie "Arbeitsdefinition Klimaneutrale und Klimaresiliente Quartiere", Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021). Für das Planungsgebiet ist somit mindestens das Planungsziel eines klimaneutralen und klimaresilienten Quartiers anzustreben.

Neben dem Klimaschutz kommen auf die Städte auch die Aufgaben zu, sich an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Vor diesem Hintergrund beauftragte der Stadtrat (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.11.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13228) das Referat für Gesundheit und Umwelt (heute Referat für Klima- und Umweltschutz) in enger Zusammenarbeit und einvernehmlich mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Baureferat sowie weiteren tangierten Referaten ein Maßnahmenkonzept „Anpassung an den Klimawandel in der LH München“ zu erstellen. Dieses wurde in der Vollversammlung vom 15.06.2016 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06819) und danach in einem referatsübergreifenden Prozess fortgeschrieben. Der entsprechende Beschluss wurde vom Stadtrat am 26.10.2022 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07027).

Ziele zur Erhaltung der guten stadtklimatischen Ausgangssituation sind, den lokalen Luftaustausch zu erhalten sowie durch eine gute Grünausstattung auf den Freiflächen und an den Gebäuden eine hohe mikroklimatische Aufenthaltsqualität zu schaffen. Ziel eines Schwammstadtkonzepts ist es, Niederschlagswasser nicht in den städtischen Kanal einzuleiten, sondern es vor Ort zu behandeln mit dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts. Es sind dabei Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung) zu berücksichtigen. Eine spätere Planung sollte der Nachweisführung zum schadlosen Rückhalt von Starkregenereignissen nach DIN1986-100 in geeigneter Form standhalten können. Hierbei wird je nach Versiegelungsgrad der Planung eine unterschiedliche Regenhäufigkeit und -menge angesetzt (mind. 30-jährige Regenereignisse). Es sollte grundsätzlich ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035 den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Querschnittsaufgabe an allen Stellen integriert zu behandeln sowie in allen Planungsverfahren und Planungsschritten konsequent einzubringen und zu berücksichtigen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist daher geplant, ein Energiekonzept zu erstellen. Dazu soll im Bebauungsplanverfahren der sogenannte „Klimafahrplan“ angewendet werden. 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 Planungen und Bebauungsplanverfahren energetische Fachgutachten mit Energiekonzepten, Mobilitätskonzepten und Stadtklimakonzepten verpflichtend.

Bei allen Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (z. B. zur städtebaulichen Dichte bzw. Kompaktheit, zu Gebäudehöhen, zur Baukörperstellung und zur Generierung solarer Gewinne), zur Durchgrünung und zur Dach-/Fassadenbegrünung, zu Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Nutzung von Fernwärme und -kälte zu treffen, soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegen sprechen. Bei allen Bebauungsplanverfahren sind Photovoltaikanlagen festzusetzen, und es ist die Nutzung von Fernwärme bzw. -kühlung zu prüfen.

### **3.12 Gender Mainstreaming**

Zudem soll die Planung im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming und der städtebaulichen Kriminalprävention sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie und barrierefreie Erreichbarkeit ermöglicht werden. Dafür sollen insbesondere gut einsehbare und belebte öffentlich zugängliche Bereiche und Wege sowie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten geschaffen werden. Es soll ein möglichst kinder- und familien-, wie auch seniorengerechtes Wohnquartier entstehen. Hierzu soll u. a. auf eine weitgehende Barrierefreiheit in der Umsetzung der Planung geachtet werden.

## **B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs**

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu gewährleisten, ist unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen durch die Eigentümerin des Planungsgebiets in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs geplant. Sowohl der Städtebau unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes als auch die Grünordnungsplanung sind dabei essenzieller Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die unter Buchstabe A, Ziffer 2.2 im Vortrag genannten Ausführungen zur städtebaulichen, landschaftsplanerischen und denkmalfachlichen Ausgangssituation sowie die städtebaulichen, landschaftsplanerischen und denkmalfachlichen Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Buchstabe A, Ziffer 3. im Vortrag werden in der Auslobung berücksichtigt und konkretisiert. Der Wettbewerb soll als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden.

Zur Teilnahme am Realisierungswettbewerb sollen mindestens sechs interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus Architekturbüros und Landschaftsarchitekturbüros eingeladen werden. Die Beteiligung von Büros der Fachrichtung Städtebau vorzugsweise mit Expertise im Denkmalschutz wird dringend angeraten.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin und der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes – Ramersdorf-Perlach als Sachpreisrichter\*innen im Preisgericht vertreten sein sollen. Vertreter\*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Berater\*innen hinzugezogen.

Aufgrund der besonderen Lage des Planungsgebiets im denkmalgeschützten Ensemblebereich und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Regierung von Oberbayern an der Erstellung der Auslobung zu beteiligen und im Preisgericht zu berücksichtigen. Der Stadtheimatpfleger der Landeshauptstadt München wird für die Teilnahme am Preisgericht angefragt.

Im Vorfeld des Wettbewerbs soll eine Bürger\*inneninformation durch die Vorhabenträgerin durchgeführt werden, die den Bürger\*innen die Möglichkeit geben soll, sich an der Entwicklung des Planungsgebiets zu beteiligen. Die in der Bürger\*inneninformation vorgebrachten Anregungen der Bürger\*innen werden in der Auslobung berücksichtigt.

## **C) Weiteres Vorgehen**

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens soll als Grundlage der bauplanerischen Entwicklung des Planungsgebiets dienen. Anschließend an das Wettbewerbsverfahren

soll die Vorhabenträgerin auf Grundlage des Ergebnisses einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erarbeiten. Dem Stadtrat soll im Anschluss zeitnah über das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens berichtet und ein Entwurf zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Entscheidung vorgelegt werden. Gleichzeitig soll in der geplanten Beschlussvorlage die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen werden. Gegebenenfalls wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren geändert.

### **Klimaprüfung**

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Vorhaben nicht klimaschutzrelevant. Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt.

### **Beteiligung der Fachreferate**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie dem Sozialreferat abgestimmt.

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wurden die Belange des Denkmalschutzes in dieser Sitzungsvorlage ergänzt. Zudem werden die Belange des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bei der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt. Die Regierung von Oberbayern hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach wurde mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2025 gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 Bezirksausschuss-Satzung (Ziffer 1.2 des Katalogs für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung) angehört. Der Bezirksausschuss hat mit Schreiben vom 04.04.2025 die in Anlage 2 beiliegende Stellungnahme abgegeben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach vom 04.04.2025 wie folgt Stellung:

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Statt sanierter Dorfkern ein Mega-Discounter“ – Mit diesem Schlagwort lässt sich die vorliegende, rücksichtslose und vorgezogene Planung treffend beschreiben. Die weiteren Planungen des Ortskerns, die seit Jahren laufen, kommen nicht voran. Stattdessen soll nun ein „isoliertes Inselprojekt“ direkt am Mittleren Ring verwirklicht werden, das in beeindruckender Weise den Interessen eines gewerblichen Einzelhandelsunternehmens*

*dient, aber weder Rücksicht auf den alten Ortskern nimmt noch irgendetwas Positives zu dessen Entwicklung beitragen kann.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Mit Hilfe des vorgeschlagenen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs soll ein geeigneter Vorschlag für eine gemischt genutzte Bebauung mit einem integrierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt erarbeitet und sowohl für die Höhe als auch die Kubatur der Gebäude geeignete Möglichkeiten für das Planungsgebiet entwickelt werden. Die Etablierung einer Einzelhandelsnutzung im Sanierungsgebiet zur Verbesserung der Versorgung und zur Stärkung des Ortskerns ist Sanierungsziel im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“. Mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12685) hat der Stadtrat der Rahmenplanung für den Ortskern Ramersdorf und dem Planungsziel zugestimmt, im Ortskern Ramersdorf eine Einzelhandelsnutzung zu etablieren. Eine Verlegung der Einzelhandelsnutzung an eine für das Wohnen unattraktive Lage in der Erdgeschosszone am Innsbrucker Ring eröffnet die Möglichkeit, die sich im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen GmbH befindlichen Grundstücke an der Rosenheimer Straße vor allem für Wohnnutzung zu entwickeln. Die vom Stadtrat beschlossene Rahmenplanung sieht entlang des Mittleren Rings eine geschlossene Bebauung vor, die mangels Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümerschaft nicht umgesetzt werden kann. Die öffentliche Grünfläche kann daher im Randbereich der Kirchseeoner Straße nicht wie ursprünglich vorgesehen bebaut werden und bleibt erhalten. Der Immissionsschutz der Freiflächen soll auf andere Weise hergestellt werden. Die ehemals am Innsbrucker Ring ansässige Vergnügungsstätte wurde bereits aufgegeben und das Gebäude abgerissen. Eine geschlossene Bebauung des Planungsgebiets entlang des Innsbrucker Rings würde eine Verbesserung des Immissionsschutzes für den Ortskern Ramersdorf in diesem Bereich ermöglichen. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1508a im westlichen Teil des Sanierungsgebiets wird unabhängig von dieser Projektentwicklung weiterverfolgt. Allerdings ist dieses abhängig von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Raumaufteilung Ortskern Ramersdorf u. a. mit dem Ziel der Optimierung der Verkehrsflächen einschließlich der Trambahntrassierung unter Federführung des Mobilitätsreferates. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie kann die Neugestaltung der Bereiche im Ortskern Ramersdorf rund um die Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria Ramersdorf und die Aribonenstraße gestartet werden und die Aufwertung der westlichen Bereiche geplant werden. Eine längerfristige „Nichtnutzung“ der Grundstücke des Planungsgebiets könnte einen Trading-Down-Prozess befördern und würde den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ widersprechen.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Die Bürger wurden bei den Planungen bisher überhaupt nicht eingebunden und der Bezirksausschuss war nur rudimentär beteiligt.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf die erstmalige Projektvorstellung seitens der Vorhabenträgerin im Unterausschuss Planung des BA 16 am 26.04.2021 erfolgte eine grundsätzlich positive Rückmeldung und im Bericht über die öffentliche Sitzung wurden für die Projektentwicklung verschiedene Punkte weitergegeben. Daraufhin lotete die Vorhabenträgerin die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers des nördlich angrenzenden Grundstücks für eine gemeinsame Projektentwicklung ab. Diese wurde nicht Aussicht gestellt und die Eigentümerin hat die Absicht bekanntgegeben, ihre Grundstücke unabhängig davon zu entwickeln.

Im Vorfeld des Wettbewerbs soll eine Bürger\*inneninformation durch die Vorhabenträgerin durchgeführt werden, die den Bürger\*innen die Möglichkeit geben soll, sich an der Entwicklung des Planungsgebiets zu beteiligen. Die in der Bürger\*inneninformation vorgebrachten Anregungen werden in der Auslobung berücksichtigt. Nach Zustimmung des Stadtrates zur Durchführung eines städtebaulich landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs wird seitens der Vorhabenträgerin ein Auslobungsbüro beauftragt. Der Bezirksausschuss wird über die Durchführung und das gewählte Beteiligungsformat informiert und eingebunden. Ebenso wird der Bezirksausschuss über die Erarbeitung der Auslobungsunterlagen informiert und am Preisgericht beteiligt. Das Wettbewerbsergebnis soll gemäß Buchstabe C des Vortrags im weiteren Verfahren als Grundlage der bauplanerischen Entwicklung des Planungsgebiets dienen und dem Stadtrat mit Ergebnis über das Wettbewerbsergebnis ein Entwurf zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Entscheidung vorgelegt werden. Hierzu wird der Bezirksausschuss beteiligt. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt bzw. im beschleunigten Verfahren die Gelegenheit zur Information und Äußerung über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 BauGB gegeben.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Die Insellösung stellt eine kleinteilige Planung dar, nicht aber ein Gesamtkonzept für den Ortskern.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die in der vorliegenden Beschlussvorlage formulierten Planungsziele entsprechen den Sanierungszielen für diesen Bereich im Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ (siehe Vortrag, Ziffer A, 3.1 „Planungsziele“), wie beispielsweise die wohnortnahe Nahversorgung für den Ortskern und der angrenzenden Gebiete, die Belebung des

Ortskerns, die harmonisierende Gestaltung der Bebauung mit Blick auf den Ensembleschutz, die Realisierung einer geschlossenen Bebauung entlang des Innsbrucker Rings sowie die Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung von der Ramersdorfer Straße zur Grünfläche an der Kirchseeoner Straße. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1508a im westlichen Teil des Sanierungsgebiets wird unabhängig von dieser Projektentwicklung weiterverfolgt und steht in engem Zusammenhang mit der Untersuchung zur Optimierung der Verkehrsflächen einschließlich der Trambahntrassierung (siehe oben).

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Das Grundstück ist ohne Inanspruchnahme der benachbarten Grundstücke für die Erschließung der geplanten Nutzung nicht geeignet. Die angrenzenden Grundstücke sind aber derzeit ganz offensichtlich nicht verfügbar oder man hat sich bisher nicht darum bemüht.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Es liegt ein von der Vorhabenträgerin beauftragtes Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2021 vor, das für das Planungsgebiet eine Anlieferung des Einzelhandels über die Ramersdorfer Straße vorsieht und darstellt, dass der Verkehr der einkaufenden Personen über den Innsbrucker Ring abgewickelt werden kann. Andere Grundstücke werden grundsätzlich nicht benötigt. Das Verkehrsgutachten soll im Rahmen der Auslobungserarbeitung aktualisiert und konkretisiert werden. Eine Verlagerung in die Grünfläche ist allerdings nicht möglich, da der Flächennutzungsplan diesen Bereich als allgemeine Grünfläche, überlagert mit einer übergeordneten Grünbeziehung vom Wilrampark bis zum Ostbahnhof Truderinger Wald, darstellt und nicht bebaut werden soll. Die öffentliche Grünfläche ist zudem eine Grünanlage gemäß Grünanlagensatzung der Landeshauptstadt München.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Eine sinnvolle Ordnung der Eigentumsverhältnisse mit dem Ziel durch eine Anpassung der Nutzungen und der baulichen Anlagen eine für die Sanierung und Entwicklung des Ortskerns sinnvolle Gesamtplanung zu erreichen, könnte vielleicht über ein Umlenungsverfahren erreicht werden. Dieses wurde aber bisher weder angedacht noch geprüft.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Ein Umlenungsverfahren wurde im vorliegenden Fall nicht in Betracht gezogen, da sich alle Grundstücke des Planungsgebiets bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Auf eine Aussetzung des Verfahrens und eine Zurückstellung der Planungen und auch des Eckdatenbeschlusses wird mit Nachdruck bestanden.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Eine Aussetzung des Verfahrens ist aus den o. g. Gründen zur Verwirklichung der Sanierungsziele nicht sinnvoll und es stehen vertragliche Mitwirkungspflichten der Landeshauptstadt München auch in Bezug auf die aktive Unterstützung des Wettbewerbsverfahrens entgegen.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Es ist darauf zu dringen, dass der bisherige Planungsstand des Projekts in die Gesamtplanung durch das mit der Gesamtplanung der Sanierung des Ortskerns beauftragten Architekturbüros eingearbeitet und integriert wird. Durch die Planer sind dann Vor- und Nachteile sowie der Nutzen für den Ortskern darzustellen und die Integration in das planerische, denkmalschutzrechtliche und verkehrliche Konzept der Sanierung des Ortskerns der Öffentlichkeit und den Entscheidern zu erläutern.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die hier betroffenen Grundstücke der Vorhabenträgerin liegen nicht innerhalb des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1508a. Mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 - Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 12685 hat der Stadtrat u.a. der Rahmenplanung und der Fortschreibung der Sanierungsziele sowie den Planungszielen für den westlichen Bereich des Sanierungsgebiets dieses aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1508a zugestimmt. Dieses Bebauungsplanverfahren und die Aufwertung des Ortskerns um die Kirche Maria Ramersdorf sind wie oben dargestellt von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Raumaufteilung Ortskern Ramersdorf u. a. mit dem Ziel der Optimierung der Verkehrsflächen einschließlich der Trambahntrassierung unter Federführung des Mobilitätsreferates abhängig.

Die Errichtung des Einzelhandels an einer für das Wohnen ungünstigen Stelle am Innsbrucker Ring bietet mehr Möglichkeiten für die Entwicklung der Arronierung des Ortskerns im o.g. Bebauungsplanverfahren und wird vom Büro, das mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1508a beauftragt ist, berücksichtigt.

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens soll als Grundlage der bauplanerischen Entwicklung des Planungsgebiets dienen. Anschließend an das Wettbewerbsverfahren soll die Vorhabenträgerin auf Grundlage des Ergebnisses einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erarbeiten. Dem Stadtrat soll im Anschluss zeitnah über das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens berichtet und ein

Entwurf zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die vorliegende Beschlussvorlage hat die Zielsetzung, dass mit Hilfe eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs eine geeignete planerische Lösung für eine gemischt genutzte Bebauung mit einem integrierten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt gefunden und sowohl für Höhe als auch Kubatur der Gebäude geeignete Möglichkeiten für das Planungsgebiet entwickelt werden. Aufgrund der besonderen Lage des Planungsgebiets im denkmalgeschützten Ensemblebereich und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“ werden das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Regierung von Oberbayern an der Erstellung der Auslobung eingebunden und im Preisgericht berücksichtigt. Der Stadtheimatpfleger der Landeshauptstadt München wird für die Teilnahme am Preisgericht angefragt.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Hieraus abgeleitet sind dann konkrete Zielvorgaben im Rahmen des Eckdatenbeschlusses vorzusehen. Es darf keinesfalls dem vom Investor finanzierten Wettbewerbsverfahren überlassen werden, zu bestimmen, was, wie und in welcher Art und Weise hier gebaut wird.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die mit den beteiligten Fachreferaten abgestimmten Planungsziele sind in der Beschlussvorlage des Eckdatenbeschlusses im Vortrag unter Ziffer A, 3.1 „Planungsziele“ ausführlich beschrieben und aufgeführt. Die vertieften Zielvorgaben zur Auslobung des Wettbewerbs werden mit den beteiligten Fachreferaten, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Oberbayern und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Der alte und historisch wertvolle Dorfkern Ramersdorf ist kein Projekt, das dem Zugriff von Spekulanten überlassen werden darf. Das Ziel ist vorrangig die Sanierung und Erhaltung des Ensembles und nicht die Sicherstellung der rein wirtschaftlichen Interessen von privaten Einzelhandelsunternehmen an einem umsatzträchtigen Standort unmittelbar am Ring in Richtung der BAB A 8.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Etablierung einer Einzelhandelsnutzung zur Verbesserung der Versorgung und zur Stärkung des Ortskerns ist Sanierungsziel im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“. Mit Stadtratsbeschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12685) hat der Stadtrat der Rahmenplanung für den Ortskern Ramersdorf und dem

Planungsziel zugestimmt, im Ortskern Ramersdorf eine Einzelhandelsnutzung zu etablieren. Diese wurde in der Rahmenplanung in einem Neubau südlich der Aribonenstraße an der Rosenheimer Straße vorgeschlagen. Zudem wurde den Planungszielen für den Aufstellungsbeschluss Nr. 1508a zugestimmt, die neben Wohnbebauung auch Nahversorgung vorsehen. Die Neuplanung erfolgt entsprechend der im Vortrag unter Ziffer A, 3.1. festgelegten Planungsziele.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Es fehlen hinreichend konkrete und ausreichende Zielvorgaben. Zu großen Teilen bleibt es dem vom Investor bezahltem Wettbewerbsverfahren überlassen, das Projekt zu entwickeln.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die mit den beteiligten Fachreferaten abgestimmten Planungsziele sind im Vortrag der vorliegenden Beschlussvorlage unter Ziffer A, 3.1 „Planungsziele“ ausführlich beschrieben und aufgeführt. Mit Hilfe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs soll sowohl für Höhe als auch Kubatur sowie für eine qualitätvolle Freiflächengestaltung die geeignete Antwort für das Planungsgebiet gefunden und ein Vorschlag für die passende Nutzungsmischung erarbeitet werden. Eine Konzentrierung der Gebäudemasse entlang des Innsbrucker Rings unter Berücksichtigung der Erfordernisse des denkmalgeschützten Ensembles und der Sichtachsen der Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria Ramersdorf wird angestrebt. Die vertieften Zielvorgaben zur Auslobung des Wettbewerbs werden mit den beteiligten Fachreferaten, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Oberbayern und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Jegliche Unterbauung der Freiflächen ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken (die in der Vorlage genannten Werte von maximal 40 % bzw. sogar 60 % sind viel zu hoch und nicht akzeptabel).“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Werte zur Unterbauung der Freiflächen sind im Eckdatenbeschluss im Vortrag unter dem Ziffer A, 3.3 „Grünplanung“ beschrieben und begründet. Die Werte beruhen auf Anwendungsstandards der Landeshauptstadt München, die bereits in Bauleitplanverfahren Gültigkeit haben. Diesen Standards liegt der Stadtratsbeschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) zugrunde, der grundsätzlich eine Unterbauung von maximal 40 % auf privaten Grundstücksflächen vorsieht, um die Prinzipien der Schwammstadt auch auf nichtöffentlichen Flächen umzusetzen. Der

Beschluss zur „Optimierung Bebauungsplanverfahren“ der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04459) ergänzt den im Kontext der Freiflächenorientierungswerte geltenden Schwellenwert zur Unterbauung privater Freiflächen. In begründeten Einzelfällen kann der Wert auf einen unterbauten Flächenanteil der privaten erholungsrelevanten Freiflächen von bis zu 60 % angehoben werden.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Aufgrund der zu erwartenden nahezu ausschließlich mit dem Auto anfahrenden Kundschaft sind ausreichende Parkflächen in ggf. mehrstöckigen Tiefgaragen vorzusehen, die sämtlich unterhalb der am Mittleren Ring geplanten Gebäude anzuordnen sind. Die üblichen Stellplatzzahlen sind aufgrund der besonderen Situation nicht ausreichend.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Gemäß Vortrag A 3.6 werden die nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Vorhaben in einer Tiefgarage untergebracht. Dies wird sich jedoch erst vollständig ermitteln lassen können, nachdem der Wettbewerb ein konkretes Vorhaben hervorgebracht hat. Über ein Mobilitätskonzept ist die Anzahl an Stellplätzen nach Möglichkeit zu reduzieren. Eine mehrgeschossige Tiefgarage ist voraussichtlich nicht möglich, siehe dazu die Ausführungen im Vortrag unter Ziffer A, 3.8. In der Auslobung zum Wettbewerb soll die notwendige Anzahl von Stellplätzen konkretisiert werden.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Alle Sichtachsen, gleich aus welcher Richtung, auf die Ramersdorfer Kirche mit Kirchturm sowie das Ensemble müssen zwingend erhalten bleiben. Der in der Vorlage verwendete Ausdruck „wird angestrebt“ ist durch „ist sicherzustellen“ zu ersetzen.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Thematik der Sichtachsen zu den Einzeldenkmälern wird im Vortrag unter Ziffer A, 3.1 „Planungsziele“ der Beschlussvorlage dargestellt („Berücksichtigung historischer Belange bei der Gestaltung und dem Umfang der baulichen Entwicklung im Sinne einer attraktiven und harmonisierenden Gestaltung der Bebauung mit Blick auf den ensemblesgeschützten Bereich und die im Ensemble vorhandenen Einzeldenkmäler sowie grundsätzliche Orientierung der Neubauten am historischen Ortsbild und am Ziel einer Einfügung in das denkmalgeschützte Ensemble“). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird bei der Auslobung beteiligt und wird hier die fachliche Expertise geben. Somit wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen denkmalfachlichen Belange sichergestellt, und dass

die Bewahrung der Sichtachsen zu den Einzeldenkmälern und denkmalfachliche Erfordernisse für das Einfügen in das Ensemble berücksichtigt werden.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Die Anlieferung über die Ramersdorfer Straße ist abzulehnen. Es ist ein alternatives Konzept für die Anlieferung auszuarbeiten.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2021 ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, das als machbare Lösung eine Belieferung des Lebensmitteleinzelhandelsmarkts über die Ramersdorfer Straße vorsieht und darstellt, dass der Verkehr der einkaufenden Personen über den Innsbrucker Ring abgewickelt werden kann. Andere Grundstücke werden für die Belieferung und den Verkehr der Einkaufenden nicht benötigt. Die verkehrlichen Lösungen werden fachlich mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der Auslobungserarbeitung zum Wettbewerbsverfahren aktualisiert und konkretisiert werden.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Es ist sicherzustellen, dass keinerlei zusätzlicher Verkehr im Bereich des ensemblesgeschützten Ortskernes ausgelöst wird.*

*Die Zufahrt zur Tiefgarage über den Mittleren Ring, der an dieser Stelle bereits jetzt als Staufalle zu bewerten ist, ist so zu gestalten und auszubauen, dass nicht nur eine gefahrlose, sondern auch eine für den fließenden Verkehr völlig neutrale und nicht belastende Aus- und Einfahrt gewährleistet wird. Der in der Vorlage insoweit verwendete Begriff „rechts rein, rechts raus“ kann nur als einfache Ausfahrt auf den Mittleren Ring verstanden werden, die vor allem in der Berufsverkehrszeit (im Übrigen wohl die Zeit mit der hauptsächlichlichen Frequentierung der TG) komplett untauglich ist.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das Verkehrsgutachten soll im Rahmen des Auslobungserarbeitung zum Wettbewerbsverfahren aktualisiert und weiter ausgearbeitet werden. Ein wichtiges verkehrliches Ziel ist, keinen motorisierten Individualverkehr in den Ortskern Ramersdorf hineinzuziehen.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Es ist zwingend eine Bürgerbeteiligung vor der Erstellung des Auslobungstextes für das Wettbewerbsverfahren durchzuführen.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Bürger\*innenbeteiligung ist in der vorliegenden Beschlussvorlage im Rahmen einer Bürger\*inneninformation definiert und kann im weiteren Prozess gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt werden. Der Bezirksausschuss wird über die Durchführung und das gewählte Beteiligungsformat informiert und eingebunden. Die Ergebnisse der Beteiligung und die vorgebrachten Anregungen der Bürger\*innen werden in der Auslobung zum Wettbewerb berücksichtigt. Im anschließenden Bauleitplanverfahren wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt bzw. der Öffentlichkeit wird im beschleunigten Verfahren die Gelegenheit zur Information und Äußerung über die Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 BauGB gegeben.

Anmerkung des Bezirksausschusses:

*„Für den Wettbewerb sind ein Ideenteil für den Ortskern und für die zu erstellenden Gebäude eine ambitionierte Architektur vorzusehen.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Es handelt sich um einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb im Vorfeld eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die für diese Grundstücke bestmögliche architektonische Lösung soll über diesen Wettbewerb gefunden werden. Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“ direkt am Innsbrucker Ring, siehe Planausschnitt im Vortrag unter A 1. Die Wallfahrtskirche Maria Ramersdorf und die angrenzenden Einzeldenkmäler liegen nicht im Planungsumgriff. Ein Ideenteil für den Ortskern im Bereich der Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Maria Ramersdorf ist in diesem Wettbewerb nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Ein über die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Grundstücke hinaus erweiterter Ideenwettbewerb ist zum derzeitigen Zeitpunkt ebenfalls nicht sinnvoll, da ohne konkrete Ergebnisse der Verkehrs- und Machbarkeitsstudie und der zukünftigen Trambahntrasse keine Planungen im erweiterten Bereich bis zur Kirche St. Maria Ramersdorf und deren Vorplatz möglich sind.

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung III des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Höpner, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 3. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie denkmalfachlichen Eckdaten und Rahmenbedingungen sowie der unter Buchstabe B und C dargestellten weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.
2. Es besteht Einverständnis, dass die Grundstückseigentümerin in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen Realisierungswettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 2.2. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen sowie denkmalfachlichen Ausgangssituation sowie der unter Buchstabe A, Ziffer 3. dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet durchführt.
3. Im Preisgericht sind die Landeshauptstadt München, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Regierung von Oberbayern zu beteiligen. Im Preisgericht ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk (oder Vertreter\*in) als Fachpreisrichterin und der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes – Ramersdorf-Perlach durch den Vorsitzenden als Sachpreisrichter\*innen vertreten. Vertreter\*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Berater\*innen hinzugezogen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes zu berichten und parallel dazu den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zur Entscheidung vorzulegen.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

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

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten
3. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach
4. An das Baureferat
5. An das Gesundheitsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
13. An das Sozialreferat
14. An die Regierung von Oberbayern
15. An das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
16. An die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, HA I/2, HA I/4
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, HA II/3, HA II/5
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, HA III/02, HA III/12, HA III/3
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, HA IV/3, HA IV/5, HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
23. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/31

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



LEGENDE

○ LAGE DES GELTUNGSBEREICHS

Lageplan  
mit Stadtbezirkseinteilung

LANDESHAUPTSTADTMÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG  
HA III / 3

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes  
**Ramersdorf-Perlach**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

**I. Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtsanierung und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-02**

per E-Mail an:  
[plan.ha3-02@muenchen.de](mailto:plan.ha3-02@muenchen.de)

Vorsitzender  
Thomas Kauer

Privat:  
E-Mail: [REDACTED]

Geschäftsstelle:  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [bag-ost.dir@muenchen.de](mailto:bag-ost.dir@muenchen.de)

München, 04.04.2025

Ihre Schreiben vom  
21.03.2025 und  
11.02.2025

Ihr Zeichen  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08893

Unser Zeichen  
4.5.2.1 / 03.04.2025

**Sanierungsgebiet „Ortskern Ramersdorf“**

**A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs Innsbrucker Ring (östlich), Ramersdorfer Straße (südlich), Grundstücke Fl. Nr. 18428, 18429, 18429/2, 18431/2, 18431/3**

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

**C) Weiteres Vorgehen**

**- Eckdatenbeschluss -**

**Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08893**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom xx.xx.xxxx (VB)**  
Öffentliche Sitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner gestrigen Sitzung nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Der Bezirksausschuss möchte mit Nachdruck darauf hinwirken, dass das Verfahren ausgesetzt und bis zum Abschluss der seit Jahren laufenden Planungen für den Ortskern zurückgestellt wird.

**„Statt sanierter Dorfkern ein Mega-Discounter“**

Mit diesem Schlagwort lässt sich die vorliegende, rücksichtslose und vorgezogene Planung treffend beschreiben.

Die weiteren Planungen des Ortskerns, die seit Jahren laufen, kommen nicht voran. Stattdessen soll nun ein „isoliertes Inselprojekt“ direkt am Mittleren Ring verwirklicht werden, das in beeindruckender Weise den Interessen eines gewerblichen Einzelhandelsunternehmens dient, aber weder Rücksicht auf den alten Ortskern nimmt noch irgendetwas Positives zu dessen Entwicklung beitragen kann.

Das ist weder unter dem Gesichtspunkt der Sanierung sinnvoll noch den Bürgern zuzumuten.

Die Bürger wurden bei den Planungen bisher überhaupt nicht eingebunden und der Bezirksausschuss war nur rudimentär beteiligt.

Die Insellösung stellt eine kleinteilige Planung dar, nicht aber ein Gesamtkonzept für den Ortskern.

Das Grundstück ist ohne Inanspruchnahme der benachbarten Grundstücke für die Erschließung der geplanten Nutzung nicht geeignet. Die angrenzenden Grundstücke sind aber derzeit ganz offensichtlich nicht verfügbar oder man hat sich bisher nicht darum bemüht.

Eine sinnvolle Ordnung der Eigentumsverhältnisse mit dem Ziel durch eine Anpassung der Nutzungen und der baulichen Anlagen eine für die Sanierung und Entwicklung des Ortskerns sinnvolle Gesamtplanung zu erreichen, könnte vielleicht über ein Umlegungsverfahren erreicht werden.

Dieses wurde aber bisher weder angedacht noch geprüft.

Der Bezirksausschuss hat deshalb folgendes Vorgehen beschlossen:

1. Auf eine Aussetzung des Verfahrens und eine Zurückstellung der Planungen und auch des Eckdatenbeschlusses wird mit Nachdruck bestanden.
2. Es ist darauf zu dringen, dass der bisherige Planungsstand des Projekts in die Gesamtplanung durch das mit der Gesamtplanung der Sanierung des Ortskerns beauftragten Architekturbüros eingearbeitet und integriert wird. Durch die Planer sind dann Vor- und Nachteile sowie der Nutzen für den Ortskern darzustellen und die Integration in das planerische, denkmalschutzrechtliche und verkehrliche Konzept der Sanierung des Ortskerns der Öffentlichkeit und den Entscheidern zu erläutern.
3. Hieraus abgeleitet sind dann konkrete Zielvorgaben im Rahmen des Eckdatenbeschlusses vorzusehen.  
Es darf keinesfalls dem vom Investor finanzierten Wettbewerbsverfahren überlassen werden, zu bestimmen, was, wie und in welcher Art und Weise hier gebaut wird.
4. Der alte und historisch wertvolle Dorfkern Ramersdorf ist kein Projekt, das dem Zugriff von Spekulanten überlassen werden darf. Das Ziel ist vorrangig die Sanierung und Erhaltung des Ensembles und nicht die Sicherstellung der rein wirtschaftlichen Interessen von privaten Einzelhandelsunternehmen an einem umsatzträchtigen Standort unmittelbar am Ring in Richtung der BAB A 8.

Die Stellungnahmen aus dieser und der letzten Sitzung sind hier klar und deutlich:

**Der Stadtrat wird aufgefordert, das für den Ortskern schädliche Verfahren gemeinsam mit dem Eckdatenbeschluss unverzüglich zu stoppen und in Gänze abzulehnen.**

Soweit eine Ablehnung der Vorlage durch den Stadtrat wider Erwarten nicht erfolgen sollte (was eigentlich kaum vorstellbar ist), sind zum vorliegenden Eckdatenbeschluss rein vorsorglich und hilfsweise folgende Anmerkungen zu machen:

- a. Es fehlen hinreichend konkrete und ausreichende Zielvorgaben. Zu großen Teilen bleibt es dem vom Investor bezahltem Wettbewerbsverfahren überlassen, das Projekt zu entwickeln.
- b. Jegliche Unterbauung der Freiflächen ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken (die in der Vorlage genannten Werte von maximal 40 % bzw. sogar 60 % sind viel zu hoch und nicht akzeptabel)
- c. Aufgrund der zu erwartenden **nahezu ausschließlich mit dem Auto anfahrenen Kundschaft** sind ausreichende Parkflächen in ggf. mehrstöckigen Tiefgaragen vorzusehen, die sämtlich unterhalb der am Mittleren Ring geplanten Gebäude anzuordnen sind. Die üblichen Stellplatzzahlen sind aufgrund der besonderen Situation nicht ausreichend.
- d. Alle Sichtachsen, gleich aus welcher Richtung, auf die Ramersdorfer Kirche mit Kirchturm sowie das Ensemble müssen zwingend erhalten bleiben. Der in der Vorlage verwendete Ausdruck „*wird angestrebt*“ ist durch „*ist sicherzustellen*“ zu ersetzen.
- e. Die Anlieferung über die Ramersdorfer Straße ist abzulehnen. Es ist ein alternatives Konzept für die Anlieferung auszuarbeiten.
- f. Es ist sicherzustellen, dass keinerlei zusätzlicher Verkehr im Bereich des ensemblesgeschützten Ortskernes ausgelöst wird.
- g. Die Zufahrt zur Tiefgarage über den Mittleren Ring, der an dieser Stelle bereits jetzt als Staufalle zu bewerten ist, ist so zu gestalten und auszubauen, dass nicht nur eine gefahrlose, sondern auch eine für den fließenden Verkehr völlig neutrale und nicht belastende Aus- und Einfahrt gewährleistet wird.  
Der in der Vorlage insoweit verwendete Begriff „*rechts rein, rechts raus*“ kann nur als einfache Ausfahrt auf den Mittleren Ring verstanden werden, die vor allem in der Berufsverkehrszeit (im Übrigen wohl die Zeit mit der hauptsächlichen Frequentierung der TG) komplett untauglich ist.
- h. Es ist zwingend eine Bürgerbeteiligung vor der Erstellung des Auslobungstextes für das Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
- i. Für den Wettbewerb sind ein Ideenteil für den Ortskern und für die zu erstellenden Gebäude eine ambitionierte Architektur vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Kauer  
Vorsitzender des BA 16  
– Ramersdorf-Perlach –

## II. Ablage