Telefon: 0 233-23281
0 233-24881

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/33 P
PLAN-HA II/33 V

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

A) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

B) Bürgerversammlungsempfehlungen

- Hochhausbau am Schweizer Platz
  BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025
- Höhe der Bauwerke am Schweizer Platz und Vorlage eines Verkehrskonzepts
  BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19024

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2190 für den o. g. Bereich hier: Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss
Inhalt	- Satzung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2190, dabei u. a. Festsetzung eines Anteils von gefördertem Wohnraum - Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie des Bezirksausschusses 19 mit Stellungnahme der Verwaltung. - Behandlung von BV-Empfehlungen
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-

Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist nicht gegeben, weil es sich um einen sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB handelt. Der Bebauungsplan Nr. 2190 enthält keine Festsetzungen, die eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz erfordern würden.
Entscheidungsvorschlag	1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 5, Tabelle 1 entsprochen werden. 2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 6, Tabelle 2 und Anlage 7, Tabelle 3 entsprochen werden. 3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 8, Tabelle 4 entsprochen werden. 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2190 für den Bereich Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich), Plan vom 21.01.2026 und Satzungstext, sowie die dazugehörige Begründung werden gebilligt. 5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2190 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, sobald ein wirksamer städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde und die darin enthaltenen Bedingungen für eine Auslegung erfüllt sind. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. 6. Der Bebauungsplan Nr. 2190 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. 7. Die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 03112 und Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 29.10.2025 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	RIS-Stadtrat, sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190, Engadiner Straße, Schweizer Platz
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Telefon: 0 233-23281
0 233-24881

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/33 P
PLAN-HA II/33 V

Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

A) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

B) Bürgerversammlungsempfehlungen

- Hochhausbau am Schweizer Platz
  BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025
- Höhe der Bauwerke am Schweizer Platz und Vorlage eines Verkehrskonzepts
  BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19024

Anlagen:
1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Luftbild
4. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
5. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1
6. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
7. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 vom 16.10.2025 – Tabelle 4
9. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112
10. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113
11. Stellungnahme des Bezirksausschusses zu Empfehlungen Nr. 20-26 / E 03112 und Nr. 20-26 / E 03113 vom 11.02.2026 – Tabelle 5

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Vortrag der Referentin 3
A) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss 3
1. Planungsstand 3
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) .. 3
3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB 4
4. Beteiligung des Bezirksausschusses 4
5. Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss 4
Antrag der Referentin 6
Beschluss 28

Vortrag der Referentin

A) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2190 (Seite 8 ff.)

1. Planungsstand

Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 wurde am 05.07.2023 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München zur Aufstellung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346).

Mit dem Instrument des sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 Buchstabe d BauGB sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrates am 22.03.2023 den Beschluss „Sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) – Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080) gefasst.

Derzeit soll bei allen noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung die Quote für geförderten Wohnungsbau auf 10 % der Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt werden (bezogen auf das vorhandene, bisher nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) wie mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 „Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) beschlossen. Damit werden sowohl der Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 09080), der eine 40 %-Quote vorsah, als auch der Beschluss vom 02.10.2024 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 11344), der ein Verhandlungsmandat für eine Quote zwischen 20 % und 40 % erteilte, entsprechend abgeändert. Die genannte Quote soll ausschließlich in der EOF umgesetzt werden.

Der nachstehende Vortrag bezieht sich auf den Satzungsentwurf (S. 8 f.) und die Begründung des Bebauungsplanentwurfs (S. 10 f.).

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB während der Zeit vom 14.03.2025 mit 15.04.2025 durchgeführt.
Die öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand während der Unterrichtungsfrist am 31.03.2025 im Städtischen Thomas-Mann-

Gymnasium, Gmunder Straße 45 in München statt. Die Öffentlichkeit konnte sich zum Bebauungsplan Nr. 2190 äußern.

Im Einzelnen wird auf Anlage 5, Tabelle 1 verwiesen.

3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 14.03.2025 mit 15.04.2025 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 02.09.2025 mit 06.10.2025 statt.

Im Einzelnen wird auf Anlage 6, Tabelle 2 und Anlage 7, Tabelle 3 verwiesen.

4. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde im Rahmen des Spartenumlaufs beteiligt und hat sich in der Sitzung vom 14.10.2025 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 8, Tabelle 4).

5. Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Der Beschluss ergeht gemäß Ziffer 6 des Antrags der Referentin unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

B) Bürgerversammlungsempfehlungen

1. Hochhausbau am Schweizer Platz
Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025

Die Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 29.10.2025 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112 (Anlage 9) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, dass die Bebauung am Schweizer Platz maximal 5. Stockwerke haben soll. Es wird gefordert, dass kein Hochhaus am Schweizer Platz geplant werden soll.
Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 23.01.2026.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112 wie folgt Stellung:

Bereits in den 1960er Jahre wurde mit der östlich an den Planungsumgriff angrenzenden Wohnbebauung eine Gebäudehöhe von 25 m realisiert. Damit wurde ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, der über eine fünfgeschossige Höhenentwicklung hinausgeht. Das vorhandene Baurecht nach § 34 BauGB richtet sich nach dem vorhandenen städtebaulichen Maßstab bzw. der Prägung des näheren Umfeldes. Eine fünfgeschossige Bebauung zum Schweizer Platz würde die vorhandenen Entwicklungspotenziale nicht effizient nutzen und zugleich die

städtebauliche Chance vergeben, eine angemessene Platzfassung zu schaffen, was für eine nachhaltige Stadtentwicklung von wesentlicher Bedeutung ist.

Das Hauptziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 ist die Aktivierung und Weiterentwicklung bereits vorhandener, aber bisher noch nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpfter innerörtlicher Potenziale. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gemäß den aktuellen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird 1,0 H nicht mehr als erforderlich oder zielführend zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen. Das geplante Bauvorhaben hält die, nach der geltenden Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, ein. Diese Abstandsflächen werden sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch zu den Straßenmittellinien vollständig eingehalten bzw. sogar immer deutlich unterschritten. Im vorliegenden Planungsentwurf entspricht die prägende Traufhöhe von 25 m der Höhe eines siebengeschossigen Gebäudes.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03112 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes kann nicht entsprochen werden.

2. Höhe der Bauwerke am Schweizer Platz und Vorlage eines Verkehrskonzepts Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025

Die Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 29.10.2025 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113 (Anlage 10) beschlossen. In der Empfehlung wird beantragt, dass die Geschoßhöhen gegenüber der bisherigen Planung nicht erhöht werden, sondern im Gegenteil geringere Geschosszahlen realisiert werden. Des Weiteren wurde die Vorlage eines Verkehrskonzepts für Neubebauung und Bauzeit beantragt.
Eine Zwischennachricht erging mit Schreiben vom 23.01.2026.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113 wie folgt Stellung:

Die aktuelle Planung sieht ein zum Schweizer Platz angrenzendes Hochhaus bis zu maximal 13 Stockwerken (44,5 m) vor. Die drei Gebäude, mit einer geplanten Wandhöhe von 21,5 m, im Westen, Norden und Osten wurden auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen umgeplant. Damit unterschreiten sie den für das Quartier vorgegebenen städtebaulichen Maßstab und gewährleisten eine dem Umfeld entsprechende Maßstäblichkeit. Im Vergleich zu der bei der Erörterungsveranstaltung vorgelegten Planung wird aktuell eine Reduktion des nördlichen Gebäudes um zwei Geschosse (ursprünglich acht Vollgeschosse) vorgenommen.
Das westliche Gebäude war bereits mit sechs Geschossen vorgesehen, während das östliche Gebäude, unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen sowie der Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, nun um ein zusätzliches Geschoss erhöht wird.

Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur bestimmte Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Dementsprechend sind die Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität im Rahmen dieses sektoralen Bebauungsplans nicht möglich.

Um eine abgewogene Planung zu gewährleisten, wurde gleichwohl ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Engadiner Straße / Graubündener Straße auch nach Umsetzung

des geplanten Bebauungsplanes weiterhin gegeben ist und eine ausreichende Verkehrsqualität gewährleistet bleibt. Darüber hinaus wird festgestellt, dass die prognostizierten Mehrverkehre den Verkehrsablauf nicht nachteilig beeinflussen werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes kann nur nach Maßgabe der Stellungnahme entsprochen werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

Die Satzung für Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit unter Kapitel A) kein Anhörungs- bzw. Unterrichtungsrecht vor.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschusssatzung mit Schreiben vom 26.01.2026 zur Behandlung der BV-Empfehlungen Nr. 20-26 / E 03112 und Nr. 20-26 / E 03113 (Kapitel B) des Beschlusses) angehört.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes hat sich in seiner Sitzung vom 10.02.2026 mit den o. g. Empfehlungen der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes am 29.10.2025 befasst und eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Anlage 11, Tabelle 5 zu finden ist.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Burger, haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Antrag der Referentin

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 5, Tabelle 1 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 6, Tabelle 2 und Anlage 7, Tabelle 3 entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 8, Tabelle 4 entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2190 für den Bereich Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich), Plan vom 21.01.2026 und Satzungstext, sowie die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2190 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, sobald ein wirksamer städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde und die darin enthaltenen Bedingungen für eine Auslegung erfüllt sind. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

6. Der Bebauungsplan Nr. 2190 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
   Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Die Empfehlungen Nr. 20-26 / E 03112 und Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 29.10.2025 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan Nr. 2190
der Landeshauptstadt München

Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

vom …

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1
Sektoraler Bebauungsplan

(1) Für den Bereich Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.01.2026, angefertigt vom Kommunalreferat-Geodatenservice der Landeshauptstadt München am …….., und diesem Satzungstext. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in diesem Plan dargestellt.

(3) Im Umgriff des Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich die Eigentümer*innen und andere zur Bebauung des Grundstücks Berechtigte hinsichtlich eines Anteils von 10 % der Wohnbaugeschossfläche aller Wohnungen dazu verpflichten, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen. Dabei sind die Wohnungen in der Einkommensorientierten Förderung umzusetzen.

(4) Die in Abs. 3 benannte Wohnbaugeschossfläche bezieht sich auf das vorhandene, bislang zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes nicht realisierte Wohnbaurecht gemäß § 34 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB.

(5) Die in Abs. 3 benannte Wohnbaugeschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(6) Im Umgriff des Bebauungsplanes werden die nachfolgend genannten Wandhöhen über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt: Wandhöhe des südlichen Gebäudes: 44,5 m; Wandhöhen der nördlichen, westlichen und östlichen Gebäude: jeweils 21,5 m; Wandhöhe des Blockinnenbereiches: 5,5 m.

(7) Im Planungsumgriff werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Ausnahmsweise kann der Bauraum, in den diejenigen Bereiche in denen die Baugrenze gegenüber den Grundstücksgrenzen zur Graubündener Straße, zur Engadiner Straße, zur Flurnummer 569/2 und zum Schweizer Platz nach hinten verspringt und der nicht an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Baugrenzen bis zu 1,00 Metern Tiefe

überschritten werden, wenn aufgrund spezifischer Wohnungszuschnitte sowie technischer Anforderungen der Fassadengestaltung die Bauräume nicht eingehalten werden können und diese Abweichung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist und die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 2
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2190 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass der Planung und Verfahren ... 10
2. Planerische und rechtliche Ausgangslage ... 12
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen ... 12
2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation ... 12
2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ... 13
2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven ... 13
2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung ... 13
2.6. Denkmalschutz ... 13
3. Planungsziele ... 14
4. Planungskonzept ... 15
5. Erörterungsveranstaltung ... 17
6. Kommission für Stadtgestaltung ... 17
7. Fachliche Untersuchungen ... 17
7.1. Hochhausstudie 2023 ... 17
Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ... 18
7.2. Belichtungsstudie ... 21
7.3. Verkehrsuntersuchung ... 21
7.4. Schalltechnische Untersuchung ... 21
8. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“ ... 22
9. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans ... 22
10. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München ... 25
11. Klimaschutz und Klimaanpassung ... 25
12. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung ... 26
12.1. Geförderter Wohnraum ... 26
12.2. Sozialgerechte Bodennutzung ... 26
13. Maßnahmen ... 26
14. Daten zum Bebauungsplan ... 27

1. Anlass der Planung und Verfahren

Am 23. Juni 2021 wurde mit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes ein neuer sektoraler Bebauungsplantyp, der sog. „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ nach § 9 Abs. 2d) BauGB, eingeführt. Mit dem neuen Planungsinstrument sollen die nunmehr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ausgeschöpft werden, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen.

Hierzu hat die Vollversammlung des Stadtrats am 22.03.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2d) BauGB der Landeshauptstadt München gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der eine Bindungsquote von 40 % festlegte. Dieser Beschluss wurde durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert, in der Form, dass dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Verhandlungsmandat zur Festlegung der o. g. Quote für die soziale Wohnraumförderung zwischen 20 % und 40 % gewährte. Eine erneute Änderung der Quotenfestlegung erfolgte mit dem Beschluss Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400), mit welchem in den in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) festgelegt wurde.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 05.07.2023 für das betrachtete Areal (Engadiner Straße, Schweizer Platz, Graubündener Straße) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2190 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346), der die Festsetzung eines Anteils an gefördertem Wohnen von 40 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche aus dem noch nicht realisierten, erstmals in Anspruch genommenen Baurecht nach § 34 BauGB festlegt.

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung (HA IV – Lokalbaukommission, LBK) wurde am 25.05.2023 ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried, eingereicht. Beantragt wurden zwei Varianten des Neubaus eines Ladenzentrums mit Wohnungen.

Die Prüfung, ob beim vorgelegten Bauantrag das vorhandene Baurecht vollständig ausgeschöpft wurde, hat gezeigt, dass die Anzahl der Wohnungen, unter anderem durch die Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen der Wandhöhen bei gleichzeitiger Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, erhöht werden kann.

Aktueller Entwurf:
Der aktuell vorliegende Planungsentwurf sieht ein Wohngebäude mit erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie einer integrierten privaten Kindertagesstätte vor. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), unter Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergeben sich 10.200 m² GF des neu zu realisierten Wohnbaurechts. Laut dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025 („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht.

Die Wohnbaurechtsreserve im Planungsgebiet hat somit eine wirksame Relevanz für die soziostrukturelle Entwicklung des bestehenden Gevierts, wie auch für das Wohnungsangebot der Landeshauptstadt München. Durch die anteilige Sicherung und Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für weite Bevölkerungskreise kann den deutlich und anhaltend angespannten Wohnungsmarktbedingungen in der Landeshauptstadt München entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

aufgestellt. Die gesetzlichen Anforderungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurden geprüft und sind eingehalten, insbesondere bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse, vorhandene Nutzungen

Der Bereich Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich) und Graubündener Straße (östlich) liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von ca. 0,696 ha.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2190 umfasst ein einziges Grundstück in privatem Eigentum (Flurstück Nr. 652/13 Gemarkung Forstenried), das in unmittelbarer Nähe des Schweizer Platzes und der U-Bahn-Haltestelle „Fürstenried West“ liegt.

Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück dient heute in erster Linie im Erdgeschoss als Nahbereichszentrum. Darüber befinden sich Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss (OG) des Gebäudes. Das bestehende dreigeschossige Gebäude aus den 1960er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Nutzungsbedarfen, weswegen der Bestandsbau entweder sehr teuer generalsaniert oder abgerissen werden muss.

Die nähere Nachbarschaft ist insbesondere durch Wohnnutzungen aber auch schulische und kirchliche Nutzungen geprägt.

Die Umgebung zeichnet sich durch deutlich höhere, vier- bis neungeschossige Wohngebäude sowie ein viergeschossiges Schulgebäude aus. Daher besteht auf dem Grundstück noch Potenzial für eine Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB. Die maximal vorhandene Gebäudehöhe der östlich angrenzenden Wohnbebauung beträgt ca. 25 m.

Das Gebiet ist über die angrenzenden Straßen voll erschlossen.

2.2. Städtebauliche und planungsrechtliche Bestandssituation

Aus städtebaulicher Sicht nimmt der an den Bebauungsplanumgriff angrenzende Schweizer Platz eine zentrale Rolle im bestehenden Quartier ein. Er hat sich im Laufe der Jahre als inoffizieller Mittelpunkt des Viertels etabliert. Die maßgebliche städtebauliche Struktur im Geviert ist überwiegend von Zeilen- und Solitärgebäuden mit einer Höhenentwicklung von bis zu neun Geschossen geprägt.

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, ein Bebauungsplan besteht nicht.

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) wird der bestehende Einzelhandel als Nahbereichszentrum dargestellt.

Der nördlich der Engadiner Straße und östlich der Graubündener Straße befindliche Schulkomplex mit der Joseph-von-Fraunhofer-Realschule und dem Gymnasium München Fürstenried-West sowie die nördlich der Engadiner Straße und westlich der Graubündener Straße befindliche St. Matthias Kirche stehen unter Denkmalschutz.

Im Planungsgebiet ist die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV), die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) und die Gestaltungs- und Begrünungssatzung (Satzung Nr. 924) gültig.
Die geltende Baumschutzverordnung verpflichtet zu Ersatzpflanzungen, wenn auf dem Grundstück durch Baumaßnahmen wie Neubau, Erweiterung oder Umbau geschützte Bäume, mit entsprechender Genehmigung, entfernt werden müssen. Die Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung –) sowie die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPlS) regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von (Ab-)Stellplätzen. Zur Sicherung einer Begrünung des Baugrundstücks ist auf Grundlage der Gestaltungs- und Begrünungssatzung (Satzung Nr. 924) im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Der Artenschutz für z. B. Vögel, Fledermäuse ist - ebenfalls unabhängig vom sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 - auf anderen Rechtsgrundlagen zu beachten.

2.3. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt und mit der landschaftsplanerischen Schraffur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung überlagert.

2.4. Vorhandenes Baurecht / Baurechtsreserven

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried, ein bestehendes Baurechtspotenzial nach § 34 BauGB vorhanden ist, da die nähere Umgebung sich durch deutlich höhere Gebäude auszeichnet.

Die Größenordnung des Wohnbaurechts nach § 34 BauGB wird erst zum späteren Zeitpunkt nach Vorlage konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren definiert. Aktuell liegt der Umfang der geförderten Wohneinheiten (WE) voraussichtlich bei ca. 11 Wohneinheiten.

Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich künftig nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB.

2.5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter.

2.6. Denkmalschutz

Derzeit sind im Umgriff des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler bekannt. Das in den 1960er Jahren entstandene dreigeschossige Bestandsgebäude ist nicht als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste eingetragen.

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans befinden sich zwei Einzelbaudenkmäler: das Schulzentrum Fürstenried an der Engadiner Straße und die Kirche St. Matthias

an der Appenzeller Straße.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sah die Höhenentwicklungen des westlichen und nördlichen Gebäudes im Bebauungsplanentwurf, im Hinblick auf die über der Straßenkreuzung liegenden Baudenkmäler, kritisch und regte an, die Höhe der Gebäude in diesen Bereichen zu reduzieren. In der aktuellen Planung wurde diesem Anliegen teilweise entsprochen, indem das nördliche Gebäude auf zwei Geschosse reduziert wurde, während das westliche Gebäude in seiner bisherigen Höhenentwicklung (sechs Geschosse) verbleibt. Die drei sechsgeschossigen Baukörper (im Norden, Westen und Osten) mit einer geplanten Höhe von 21,5 m unterschreiten jedoch den für das Quartier vorgegebenen Maßstab und gewährleisten damit eine angemessene Maßstäblichkeit, die auf die Pfarrkirche St. Matthias und das Schulzentrum Fürstenried West reagieren. Das Planungskonzept reagiert mit geplanten offenen Ecken (zur Kreuzung Graubündener- und Engadiner Straße), welche den Raum für die Wahrnehmbarkeit des Kirchengebäudes erweitern.

Die vorhandene Bebauung im Quartier ist sehr heterogen, der Schweizer Platz bildet einen Mittelpunkt zwischen verschieden geprägten Stadträumen.
Das geplante Hochhaus soll auf der zu den denkmalgeschützten Gebäuden abgewandten Seite zum Schweizer Platz entstehen. So wird sich keine direkte Gegenüberlage zu den Baudenkmälern ergeben. Gleichzeitig trägt das Hochhaus zu einer nördlichen Platzfassung, sowie der Betonung dessen funktionaler Mitte bei.

Abbildung 1: Perspektive von der Appenzeller Straße, Quelle: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH

3. Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, auch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (sog. Innenbereich).

Aus dem Grundgedanken der sog. „Münchner Mischung“ und der mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) festgelegten

Quote der sozialen Wohnraumsicherung, die bei allen noch in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung anzuwenden ist, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Quote für den geförderten Wohnungsbau von 10 % der Wohnbaugeschossfläche für das noch nicht realisierte, erstmals in Anspruch genommene Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB im Planungsgebiet festgesetzt. Diese ist als Einkommensorientierte Förderung (EOF) umzusetzen.

Die Grundstückseigentümer*innen werden zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung verpflichtet. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise, z. B. durch den Abschluss eines sozialen Bindungsvertrages zum Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen (vgl. hierzu Ziffer 9. Maßnahmen der Begründung).

Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens getroffen, ebenso sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse über den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

Die Auswirkungen von Bauvorhaben auf andere planungsrechtliche Belange, wie beispielsweise Denkmalschutz, Naturschutz und Schallschutz, deren Zulässigkeit auf § 34 BauGB beruht, werden ggf. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren vertieft geprüft.

Weitere wesentliche Planungsziele sind:

- Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch erweiterte Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen,
- die Verwirklichung eines privaten, ins Gebäude integrierten Kindergartens,
- eine Aufwertung des Innenhofes und Schaffung von Aufenthaltsbereichen für die Anwohner*innen,
- eine qualitätvolle Eingrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünung,
- eine Belebung / Aufwertung / räumliche Fassung des bestehenden Platzraums.
- Fassung des Schweizer Platzes mit einem Hochhaus mit einer Höhe von bis zu 44,5 Metern

4. Planungskonzept

Im Zuge des erforderlichen Abrisses des Bestandsgebäudes beabsichtigt der Planungsbegünstigte, den Bestandsmieter*innen im Rahmen eines neuen Planungskonzepts Ersatzwohnungen anzubieten. Das Konzept „Krone“ (siehe Abbildung 2) setzt sich aus vier Häusern zusammen, die einen Blockrand mit ausgenommenen und offenen Ecken bilden. Aus der Mischung der Nutzungen, Wohnen in den Obergeschossen sowie Handel und Dienstleistung im Erdgeschoss wurde ein Gebäudekonzept entwickelt, das aus einem großen Sockelgeschoss und darüber liegenden Wohngeschossen besteht. Der heute schon vorhandene Einzelhandel wird mit dem geplanten Bauvorhaben noch etwas vergrößert und aufgewertet. Neben den gewerblichen Nutzungen wird auch öffentlich zugängliche Gastronomiefläche (z. B. ein Restaurant) im ersten Obergeschoss zum Schweizer Platz hin verortet. Die Erdgeschosszone soll vollständig öffentlich zugänglich sein (außer notwendigen internen Funktionsbereichen sowie der Wohnerschließungen).

Das Dach des Sockelgeschosses (Hoffläche) wird mit einem hohen Substrataufbau mit Bäumen und weiteren Pflanzen intensiv begrünt und soll für alle Anwohner*innen aus den Wohnhäusern nutzbar sein. Die gemeinschaftlich zu nutzende Fläche des Innenhofs soll zur Erholung und zum Spielen sowie als Bewohnendengarten dienen. Ein privater Kindergarten soll ebenfalls in das Gebäude integriert werden, voraussichtlich im ersten Obergeschoss des östlichen Wohnbaukörpers. Vorgesehen werden unter anderem auch Fassadenbegrünungen sowie auf den Dächern der nördlichen, westlichen und östlichen Gebäude jeweils ein Dachgarten und Photovoltaikanlagen.
Der höchste Baukörper ist zum Schweizer Platz hin ausgerichtet, welcher dadurch architektonisch betont wird. Das geplante Vorhaben wird, durch die auch zum Platz hin ausgerichteten Einzelhandel- und Gastronomieangebote, den Schweizer Platz stärken und die räumliche Fassung des Platzes weiterentwickeln.

Die Kfz-Stellplätze, die bisher oberirdisch im Planungsumgriff angelegt sind, werden in einer Tiefgarage untergebracht und der heute ebenerdige Parkplatz wird durch eine größtenteils nicht unterbaute Grünfläche ersetzt. Außerdem soll ein Mobilitätskonzept dazu beitragen, den motorisierten Verkehr zu reduzieren.

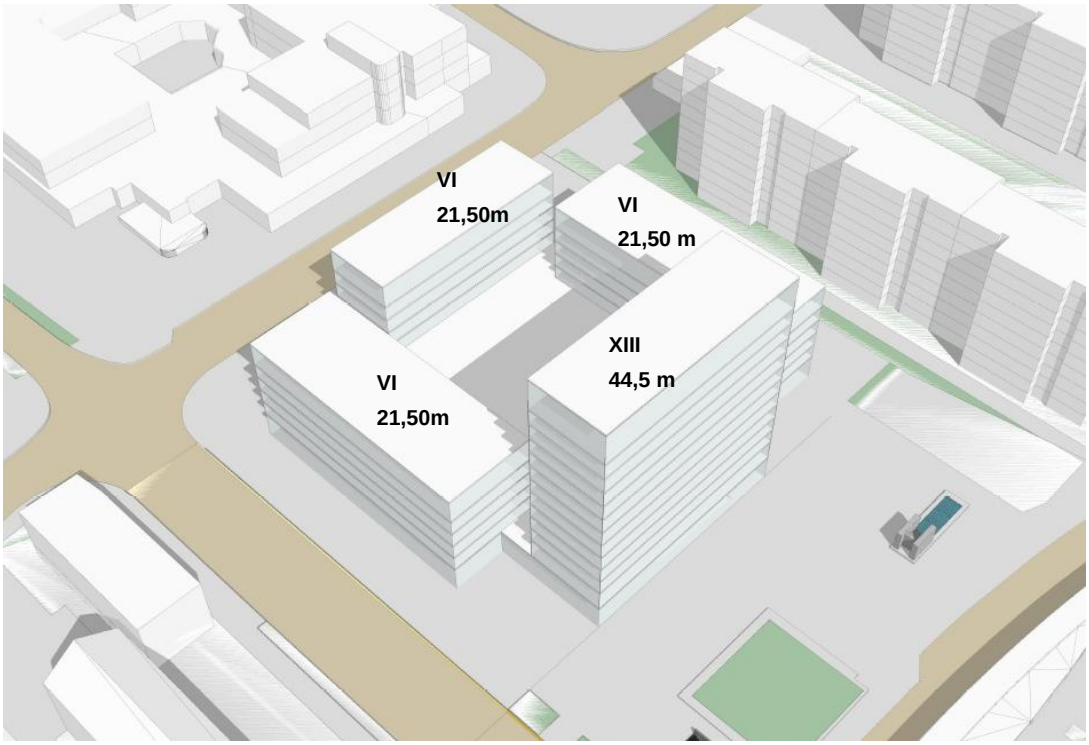


Abbildung 2: Modellfoto des geplanten Bauvorhabens, Quelle: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH

Eckdaten:

- Größe des Planungsgebietes: zirka 0,7 Hektar
- Geschossfläche im Bestand: zirka 10.000 Quadratmeter
- Neu zu schaffende Geschossfläche: zirka 10.200 Quadratmeter
- Höhenentwicklung bis zu 13 Vollgeschosse (zirka 44,5 Meter) über Gelände im Planungsgebiet

Festsetzungen:

- 10 % der erstmalig entstehenden Wohnungen müssen im geförderten

Wohnungsbau errichtet werden
- Festsetzungen der Wandhöhen: im Süden auf 44,5 m, im Norden, Westen und Osten jeweils auf 21,5 m; Blockinneren: 5,5 m
- Festsetzung der überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

5. Erörterungsveranstaltung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14. März bis zum 15. April 2025. Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 31.03.2025 im Städt. Thomas-Mann-Gymnasium, Gmunder Straße 45, München, eine Erörterungsveranstaltung stattgefunden. Dabei wurden der Anlass und die Ziele der Planung sowie der aktuelle Stand des Bauleitplanverfahrens vorgestellt und erläutert. Im Anschluss hatten die Bürger*innen die Gelegenheit Fragen zu stellen und ihre Stellungnahmen zum Planentwurf vorzubringen. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

6. Kommission für Stadtgestaltung

Da sich das geplante Bauvorhaben in einer zentralen Lage und in unmittelbarer Nähe des Schweizer Platzes befindet und kein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wurde, erfolgte eine Behandlung in der Kommission für Stadtgestaltung
Am 29. April 2025 wurde der Entwurf der Stadtgestaltungskommission vorgestellt. Die Mitglieder der Kommission für Stadtgestaltung waren sich einig, dass sich der städtebauliche Ansatz grundsätzlich gut in die vorhandene Heterogenität der Umgebung einfügt. Gleichzeitig wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Höhenverhältnisse der Gebäude an einigen Stellen zu überprüfen und die Gesamtfigur etwas einheitlicher bzgl. der Höhen zu konzipieren. Außerdem formulierten Architekturexpert*innen den Vorschlag, einen turmartigen Hochpunkt als ein klares städtebauliches Zeichen zum Schweizer Platz hin zu positionieren.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich eine modifizierte Variante des vorgelegten Entwurfs ergeben, die sowohl die Anregungen aus der Stadtgestaltungskommission als auch die Äußerungen zum Projekt aus dem Beteiligungsverfahren aufgenommen hat. Bei der neuen Variante wurden die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes verändert. Die aktuelle Planung sieht ein zum Schweizer Platz hin orientiertes Hochhaus mit bis zu max. 13 Stockwerken vor. Des Weiteren wurden drei Gebäude im Westen, Norden und Osten auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen (mit der geplanten Wandhöhe von 21,5 m) abgestimmt.

7. Fachliche Untersuchungen

Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung wurde ein Abgleich mit der aktuellen Hochhausstudie 2023 vorgenommen, eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt und das Projekt an den Qualitätskriterien der Hochhausstudie gespiegelt. Darüber hinaus wurden fachliche Untersuchungen zum Thema Belichtung, Verkehr und Lärm erstellt.

7.1. Hochhausstudie 2023

Für die Planung von Hochhäusern ist ab Höhenstufe 3 (sog. Quartierszeichen) gemäß

Beschluss durch die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) die Hochhausstudie 2023 (HHS 2023) als Grundlage im Planungsverfahren anzuwenden. Sie stellt für Hochhausplanungen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung wie auch den Nutzen für die Allgemeinheit und beinhaltet die Durchführung definierter Schritte im Planungsprozess.

Räumlicher Leitplan:

Im Räumlichen Leitplan der HHS 2023 wird das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien (A-D) gegliedert, die Aussagen zu vorhandenem Höhenprofil und Bezugsmaßstab treffen sowie die Leitidee für die zukünftige Höhenentwicklung beschreiben. Für das Planungsgebiet ist die Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ dargestellt, die eine Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils bis zu einer Höhenstufe 3 (sog. Quartierszeichen, max. 150 % Überhöhung gegenüber der prägenden Traufe) vorsieht. Mit einer geplanten Höhenentwicklung von ca. 44,5 m Höhe (ca. 78 % Überhöhung gegenüber dem 25 Meter hohen Nachbargebäude), entspricht die Planung als sog. Quartierszeichen (Höhenstufe 3) der Darstellung/Zuordnung des Räumlichen Leitplans).

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

Die erstellte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Anhand der stadträumlichen Simulationen zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Hochhauses am Schweizer Platz in München - Fürstenried West ist zu erkennen, dass das neue Vertikalobjekt mit einer Objekthöhe von ca. 45 m keine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung in der Münchner Stadtsilhouette erzielen wird. Es wird jedoch an einigen Standorten im Nahbereich, an denen ein direkter Blickbezug zum Neubau gegeben ist (v.a. Maxhofstraße, Neurieder Straße), eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette entfalten und die gewohnte Szenerie des Stadtraums deutlich verändern.
Zudem ist festzustellen, dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage der Erkenntnisse der SVU zu dem vorliegenden Planungsstand daher als stadtbildverträglich zu beurteilen.“

Abbildung 3: Neurieder Straße (südwestlich des Schweizer Platzes / Bildmontage Sichtraum)
Quelle: Eisenlauer Architektur & Stadtplanung

Abbildung 4: Maxhofstraße (nördlich des Anschlusses Mühlthaler Straße / Bildmontage Sichtraum)
Quelle: Eisenlauer Architektur & Stadtplanung

Qualitätskriterien:

Die Qualitätskriterien der HHS 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) formulieren die besonderen Anforderungen an Hochhäuser, zu den Themengruppen „Städtebau“, „Architektur“, „Gesellschaftlicher Mehrwert“ und „Klima und Nachhaltigkeit“.

Aus Sicht der Hochhausstudie 2023 können diese wie folgt beurteilt werden:

Städtebau

Durch die Position an dem vorgelagerten Schweizer Platz kennzeichnet die geplante Höhenentwicklung mit ca. 44,5 m Höhe die zentrale Lage des Schweizer Platzes im Quartier und spielt zukünftig als markanter Orientierungspunkt für die weiträumige Wahrnehmung eine entscheidende Rolle. Die neue nördliche Hochhausplanung, in Ergänzung zur östlichen Bestandwohnanlage, fasst und definiert den Schweizer Platz zukünftig neu. Es entsteht ein räumlicher Auftakt für die Ankunft (U- und Busbahnhof) am Schweizer Platz und im Quartier. Das Hochhaus stärkt als Impulsgeber eine städtebauliche, visuelle und funktionale Verbindung mit dem Quartier.

Architektur

Angemessene Raumhöhen, öffentliche Nutzungsmöglichkeiten und öffentlich zugängliche Übergangsbereiche im Außen- und Innenbereich der Sockelzone, beispielsweise auch Fassadenrücksprünge schaffen einen einladenden Charakter und Aufenthaltsqualität am Schweizer Platz. Bisherige Vorschläge zum Fassadenkonzept werden im Rahmen der Objektplanung weiter konkretisiert. Zentrale technische Anlagen, die auf dem Dach angeordnet werden müssen, sollen soweit möglich im Baukörper des Hochhauses, in einem von außen nicht sichtbaren Technikbereich im obersten Geschoss eingebettet werden.

Gesellschaftlicher Mehrwert

Der Mehrwert für die Allgemeinheit besteht neben dem erweiterten Nutzungsmix und dem (u. a. bezahlbaren) Wohnen auch durch eine städtebauliche Aufwertung des Schweizer Platzes. Der Hochpunkt bietet mit dem Planentwurf einen öffentlichen und belebten neuen Stadtraum am Schweizer Platz zum Ankommen, zum Aufenthalt und zur Kommunikation. Die gewerblich genutzte Erdgeschosszone und das erste Obergeschoss des Hochhauses übernehmen dabei die Funktion einer (überwiegend) öffentlich zugängigen Schnittstelle zum öffentlichen Raum. Die Vielfalt der Angebote kommt den Bewohner*innen der neuen Planung sowie der umliegenden Siedlung zugute.

Klima und Nachhaltigkeit

Die gesamte Unterbauung verringert sich zukünftig gegenüber der bisher über- und unterbauten Fläche. Für die Entwicklung in die Höhe bietet die geringere Versiegelung durch den Hochhausfußabdruck und eine nicht unterbaute, klimatisch wirksame Freifläche inklusive Baumbestand im Osten einen Ausgleich.
Ein begrünter Innenhof (intensive Dachbegrünung), drei Dachgärten auf den Gebäuden Nord, West und Ost, ein Entwässerungskonzept sowie eine kluge Fassadengestaltung (ggf. Eigenverschattung; Beranken) sollen zusätzlich klimatische Verbesserungen im Nahbereich bewirken. Für die Neubebauung wird auch das Ziel verfolgt, eine möglichst lange Nutzungszeit der wesentlichen Gebäudesubstanz zu ermöglichen. Dieses Ziel wird sowohl konzeptionell als auch bautechnisch verfolgt. Zur Verkehrsminimierung wird ein ein Mobilitätskonzept mögliche Mobilitätsangebote (ggf. Shared Mobility im Untergeschoss) mit der vorhandenen, optimalen ÖPNV-Anbindung (U-Bahn- und Bushalt) aufeinander abstimmen.

Es wird angestrebt, die Anforderungen der HHS 2023 im weiteren Verfahren, im Zuge

der Bauberatung und in einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag einfließen zu lassen.
Eine abschließende Bewertung des Hochhausvorhabens ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen. Ggf. ist das Vorhaben erneut der Kommission für Stadtgestaltung vorzulegen, da eine charakterstarke, anspruchsvolle architektonische Gestaltung des Hochpunkts als zentrales Anliegen für die Integration des Hochhauses im Quartier berücksichtigt werden sollte.

7.2. Belichtungsstudie

Das geplante Bauvorhaben hält die nach der geltenden Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, im Planungsumgriff ein. Diese Abstandsflächen werden sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch zu den Straßenmittellinien vollständig eingehalten bzw. sogar immer deutlich unterschritten. Zusätzlich dazu wurde zur besseren Beurteilung der Verschattung des Vorhabens selbst, sowie der Nachbargebäude, eine erste Belichtungsstudie in Form von Renderings erarbeitet. Dabei wurde auch der 17. Januar (entsprechend der DIN 5034) untersucht. In den Renderings kann man gut nachvollziehen, dass die östlich und die westlich angrenzenden Wohnungen in den dunklen Monaten nur sehr gering von einer zusätzlichen Verschattung durch das Hochhaus und die geplanten Gebäude betroffen sein werden. Darüber hinaus kann im eigenen Gebäude die Wohnungsaufteilung und die Grundrissorganisation in der weiteren Planung an die jeweilige Situation angepasst werden, sodass die Belichtung insgesamt gewährleistet werden kann.

7.3. Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der erwarteten verkehrlichen Änderungen durch den geplanten Neubau wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die planungsursächlichen Auswirkungen nur zu einer geringen und zu vernachlässigenden Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen. Die neu zu erwartenden Verkehrsmengen sind überschaubar und es werden nur geringe Änderungen an der bisherigen verkehrlichen Situation eintreten. Außerdem haben die neuen Verkehrsmengen laut des vorgelegten Gutachtens keinen Einfluss auf den Fuß- und Radverkehr. Somit wird die Schulwegsicherheit nicht beeinträchtigt. Die Tiefgaragen- und Anlieferungszufahrten werden an der Engadiner Straße gebündelt, wo sie im am wenigsten von Fußgänger*innen frequentierten Bereich liegen.

7.4. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen wurden die von den geplanten gewerblichen Nutzungen (Tiefgarageneinfahrt, Anlieferzone) und den gebäudetechnischen Anlagen ausgehenden Anlagenlärmimmissionen untersucht, als auch der Verkehrslärm. Dabei wurde die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets zugrunde gelegt. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wurden ausschließlich am Plangebäude (unmittelbar oberhalb der Tiefgaragenausfahrt) festgestellt.
Maßnahmen zum Verkehrs- und Anlagenlärm werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Dabei sind die Erkenntnisse aus den Schalltechnischen Untersuchungen zu berücksichtigen.

8. Rechtsgrundlage für die Bezugsgröße „Wohnbaugeschossfläche“

§ 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen“, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Planungsbegünstigte hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB können ergänzend auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossfläche getroffen werden. Hiervon macht der Bebauungsplan Nr. 2190 Gebrauch und setzt im Interesse der Rechtsklarheit als Bezugsgröße für den geförderten Wohnungsbau die Wohnbaugeschossfläche gemäß § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert wurde, enthält keine Definition des Rechtsbegriffs „Vollgeschoss“, vielmehr verweist Art. 83 Abs. 6 BayBO auf Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift beinhaltet eine konkrete Definition von Vollgeschossen.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Geschossfläche aller dem Wohnen dienenden Geschosse für die Berechnung des Wohnraums heranzuziehen ist.

Die Festsetzung der „Wohnbaugeschossfläche“ als Berechnungsgrundlage für den Anteil des geförderten Wohnens führt dazu, dass sich die Festsetzung des Anteils geförderten Wohnens auf alle Geschosse bezieht. Die Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für geförderten Wohnraum ist erst anhand konkreter Planungen im Genehmigungsverfahren möglich.

9. Erforderlichkeit und Angemessenheit des sektoralen Bebauungsplans

Das Planungsziel kann durch die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2d) Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 1 sowie Nr. 2 BauGB, der insbesondere die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ermöglicht, erreicht werden.

Die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d) S. 1 Nr. 3 BauGB gibt keine Quoten vor. Aufgrund der Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit sowie dem Prinzip der sog. „Münchner Mischung“ hat sich die Landeshauptstadt München bei diesem neuen Instrument für eine Quote von zunächst 40 %, aufgrund der deutlich gesunkenen Fördermittelausstattung nunmehr noch 10 % entschieden. Im Gegensatz zu den SoBoN-Verfahrensgrundsätzen und dem sog. 40 %-Beschluss, die immer dann Anwendung finden, wenn es zu einer Baurechtsmehrung kommt, wird bei Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB bereits vorhandenes

Baurecht eingeschränkt. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf bestehendes, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aber noch nicht realisiertes Baurecht auf dem Grundstück.

Die nunmehr festgelegte 10 %-Quote lässt weiterhin eine Mischung der Wohnbevölkerung zu und belässt den Eigentümer*innen Raum, von ihrem nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentumsrecht Gebrauch zu machen bzw. drückt die Gemeinwohlbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG aus. Die Festsetzungen der sozialen Bindungsanteile folgen insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wobei u. a. Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung ein besonderer Fokus zukommt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und berücksichtigt entsprechend dem o. g Beschluss zur Dritten Programmanpassung von WIM VII vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) nunmehr auch die aktuelle Fördermittelknappheit. Die Festsetzung trägt insofern entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen dem planerischen Ziel der sog. „Münchner Mischung“ soweit möglich Rechnung, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu schaffen.

Des Weiteren ist es grundlegender Bestandteil der staatlichen und kommunalen Förderung, dass die Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich sind. Diese Wirtschaftlichkeit wird durch die Ausgabe von Fördergeldern sichergestellt und im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsprüfung bestätigt. Letztlich unterfallen Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen nicht den Schutzbereichen von Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 Bayerische Verfassung (BV). Auf Art. 14 Abs. 2 GG und Art. 103 Abs. 2 BV wird hingewiesen.

Der dauerhaft hohe Zuzug nach München trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage anhaltend hoch ist, Bauland zunehmend knapper wird und Mieten steigen. Auch in den nächsten Jahren steht die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Es besteht eine große, gemeinsame Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen (Art. 106 Abs. 2 BV). Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik. Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum.

Die Fortschreibung „Wohnen in München VII“ (2023-2028) beinhaltete ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln (vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII 2023 – 2028‘, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705“). Mit der Dritten Programmänderung zu „WIM VII“ gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26- / V 18400) wurde dies den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

In der Landeshauptstadt liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass München in allen wohnungsmarktrelevanten Gebietskulissen enthalten ist.

- Das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt München wurde durch den Erlass der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (GBestV-Bau) im September 2022 von der Landesregierung bestätigt. In München steigen die Mieten deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte übersteigt zudem den bundesweiten Durchschnitt deutlich und es besteht ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

- In der im Dezember 2021 durch die Bayerische Staatsregierung beschlossenen Mieterschutzverordnung wurde für die Landeshauptstadt München ebenfalls ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Demnach gelten in München die Mietpreisbremse sowie eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen. Die 203 bayerischen Städte und Gemeinden, in denen ab 1. Januar 2022 die oben genannten Regelungen gelten, sind abrufbar unter https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/.

- Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz; BGBl. I 2021, S. 1802) ist am 23. Juni 2021 in Kraft getreten. Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Regelung des § 250 BauGB eröffnet den Landesregierungen die Möglichkeit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 BauGB durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzuführen. Auch in dieser Gebietskulisse ist die Landeshauptstadt München wegen ihrer angespannten Wohnungssituation enthalten, https://www.verkuendung-bayern.de/gvbl/2023-206/. Die Gebietsverordnung Bau wurde am 16.12.2025 geändert, https://www.verkuendung-bayern.de/gvbl/2025-717/.
  Bislang mussten die nach § 201a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen über die Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt von Gesetzes wegen bis spätestens Ende 2026 außer Kraft treten. Mit der Änderung in § 201a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025, das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist, wurde diese Regelung bis zum Ablauf des 31.12.2031 verlängert.
  Damit ist der Gesetzgeber aus Sicht der Landeshauptstadt München dem weiterhin bestehenden Bedürfnis für die Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nachgekommen, da eine Entspannung der Wohnungsmärkte bislang noch nicht eingetreten ist.

Aufgrund der anhaltenden extrem angespannten Situation am Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an für weite Bevölkerungskreise bezahlbarem Wohnraum in ganz München als wichtiges Ziel Münchner Wohnungspolitik, insbesondere auch im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, sollen auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen unter Berücksichtigung der aktuellen Fördermittelknappheit genutzt werden. Mit dem Mangel an preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, müssen neben dem Neubau von gefördertem Wohnraum auch Maßnahmen des Bestandsschutzes für (Miet-)Wohnraum eingesetzt werden.

Hierunter fallen Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Beide Instrumente werden in der Landeshauptstadt München konsequent angewendet.

Vor diesem Hintergrund ist eine unverhältnismäßige oder unzumutbare Belastung der Eigentümerin durch die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2190 nicht ersichtlich, insbesondere da die Quote für die Bindung von gefördertem Wohnraum auf nunmehr 10 % begrenzt wird und damit dem Bestandsbaurecht und dessen freier wirtschaftlicher Verwertung ein deutliches Gewicht bleibt. Gewinnchancen oder Renditeerwartungen müssen nicht berücksichtigt werden.
Die Festsetzung ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung im Stadtbezirk, insbesondere im Hinblick auf die Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und im Sinne der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen und verhältnismäßig.

10. Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München

Entschädigungsansprüche der Eigentümerin gegen die Landeshauptstadt München dürften im vorliegenden Fall nach Maßgabe des § 42 BauGB nicht gegeben sein.

Ein Anspruch auf Entschädigung besteht zwar grundsätzlich, wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines Grundstücks durch Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und es dadurch zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks kommt (vgl. § 42 Abs. 1 BauGB).

Allerdings unterscheidet § 42 Abs. 2 bis 9 BauGB

- zwischen einer bereits ausgeübten und einer noch nicht ausgeübten Nutzung
- einem Eingriff in die Nutzung des Grundstücks während oder nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB festgelegten Frist von 7 Jahren.

Im Planungsgebiet selbst sowie in der näheren Umgebung sind dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung-Lokalbaukommission aus den letzten 7 Jahren keine den Zulässigkeitsmaßstab verändernden baulichen Maßnahmen bekannt. Das Baurecht gemäß § 34 BauGB im Bereich der prägenden Zeilenbebauung besteht deshalb bereits seit mehr als 7 Jahren und hätte in dieser Zeit genutzt werden können.

Erfolgt der Eingriff wie hier erst nach Ablauf von 7 Jahren ab Bestehen des Baurechts, so können die Eigentümer*innen nur eine Entschädigung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung verlangen (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB). In diese wird im vorliegenden Fall jedoch nicht eingegriffen.

Entschädigungsansprüche gegen die Landeshauptstadt München dürften hier somit nicht gegeben sein.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

§ 9 Abs. 2d BauGB enthält sehr eingeschränkte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Der Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend.
Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Mobilitätskonzepten sind im sektoralen Bebauungsplan daher nicht möglich.
Für das Vorhaben werden keine zusätzlichen technischen Infrastrukturen der Erschließung benötigt. Durch die Lage im Stadtgebiet mit direkter fußläufiger

Anbindung sowohl an das Münchener U-Bahn- wie auch Busliniennetz ist die Planung sehr gut mit den Zielen der Landeshauptstadt München zur Klimaneutralität vereinbar.

Damit im Quartier eine klimaschonende und nachhaltige Mobilität im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes implementiert werden kann, kann ein entsprechendes Mobilitätskonzept, das den Schwerpunkt auf den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) legt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt werden. Das Planungsgebiet ist bereits heute direkt an den ÖPNV angebunden, so dass die Voraussetzungen gegeben sind, attraktive Angebote für eine alternative Mobilität für das Quartier umzusetzen. Mit einem entsprechenden Angebot kann die notwendige Stellplatzanzahl für zusätzliche Wohnungen reduziert und somit auch der durch das Vorhaben induzierte Quell- und Zielverkehr minimiert werden.

12. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung

12.1. Geförderter Wohnraum

Im Falle der Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechts über den bisherigen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes realisierten Umfang hinaus, sichert die Festsetzung des sektoralen Bebauungsplans v. a. einen Anteil von 10 % gefördertem Wohnraum in der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche in Form der Einkommensorientierten Förderung.

Die notwendigen Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Größe des Geschossflächenanteils für den zu realisierenden geförderten Wohnraum liegen erst mit konkreten Planungen im Genehmigungsverfahren vor. Bei dieser Berechnung ist die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits realisierte Geschossfläche des baulichen Bestands von seitens der Eigentümerin beabsichtigten, aus vorhanden Baurechtsreserven zu realisierenden, Wohnbaugeschossfläche in Abzug zu bringen, sofern es sich um Wohnnutzung gehandelt hat.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf die Größenordnung des Anteils an gefördertem Wohnraum haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

12.2. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München finden keine Anwendung. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich künftig nach § 34 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB. Der sektorale Bebauungsplan setzt als einfacher Bebauungsplan fest, dass 10 % der neu entstehenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind.

13. Maßnahmen

Begleitend zu einem Bauantrag zur baulichen Änderung der Bestandsbebauung bzw. einer kompletten Neubebauung (ggf. nach Abbruch) ist die Verpflichtung zur Einhaltung der zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere der Miet- und Belegungsbindung, in geeigneter Weise sicherzustellen. Die Sicherung wird im Regelfall als sozialer

Bindungsvertrag im Rahmen eines Bauantrages erfolgen, in welchem die Festlegungen des o. g. Beschlusses zur Dritten Programmänderung vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) umgesetzt werden.

14. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksfläche:
ca. 0,696 ha.

Vorhandene Nutzungen:
Die im Geviert vorhandene Nutzung ist heterogen. Es überwiegt Wohnnutzung, aber auch Einzelhandel und Dienstleistungen sowie schulische und kirchliche Nutzungen sind vorhanden.

Potential für neue Wohnungen:
Der Umfang der Baurechtsreserven im Planungsgebiet ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln/festzulegen. Aktuell liegt der Umfang der geförderten Wohneinheiten (WE), die mit dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 generiert werden können, voraussichtlich bei etwas mehr als 11 WE.

Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

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

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

Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

z. K.

Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-33 V

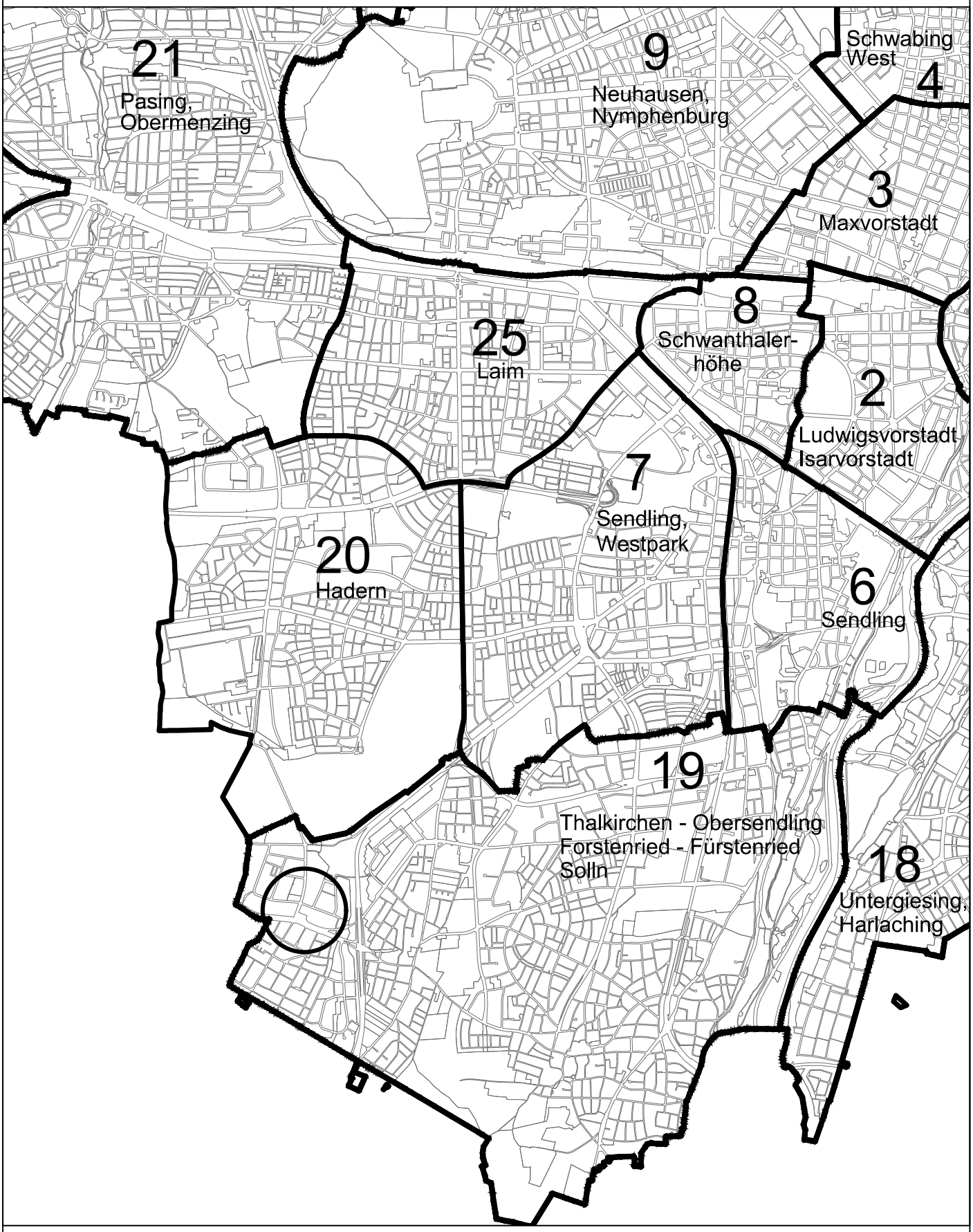
1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Gesundheitsreferat
7. An das Mobilitätsreferat, GB2.13
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

Anlage 1



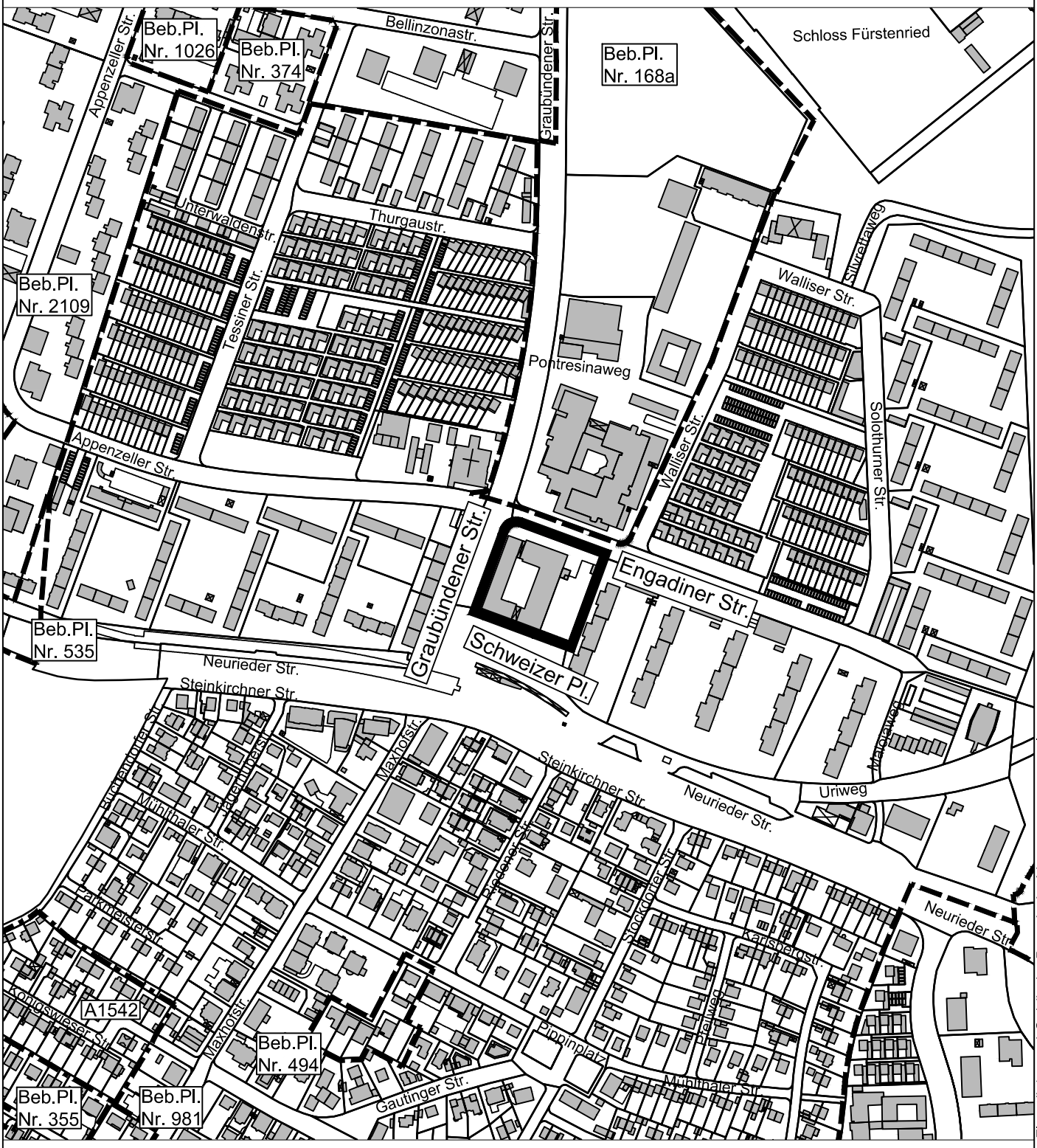
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet

M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss

M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum Sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190

Bereich:

Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 03.12.2025

Anlage 3

Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild zum
Sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190
Bereich:

Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

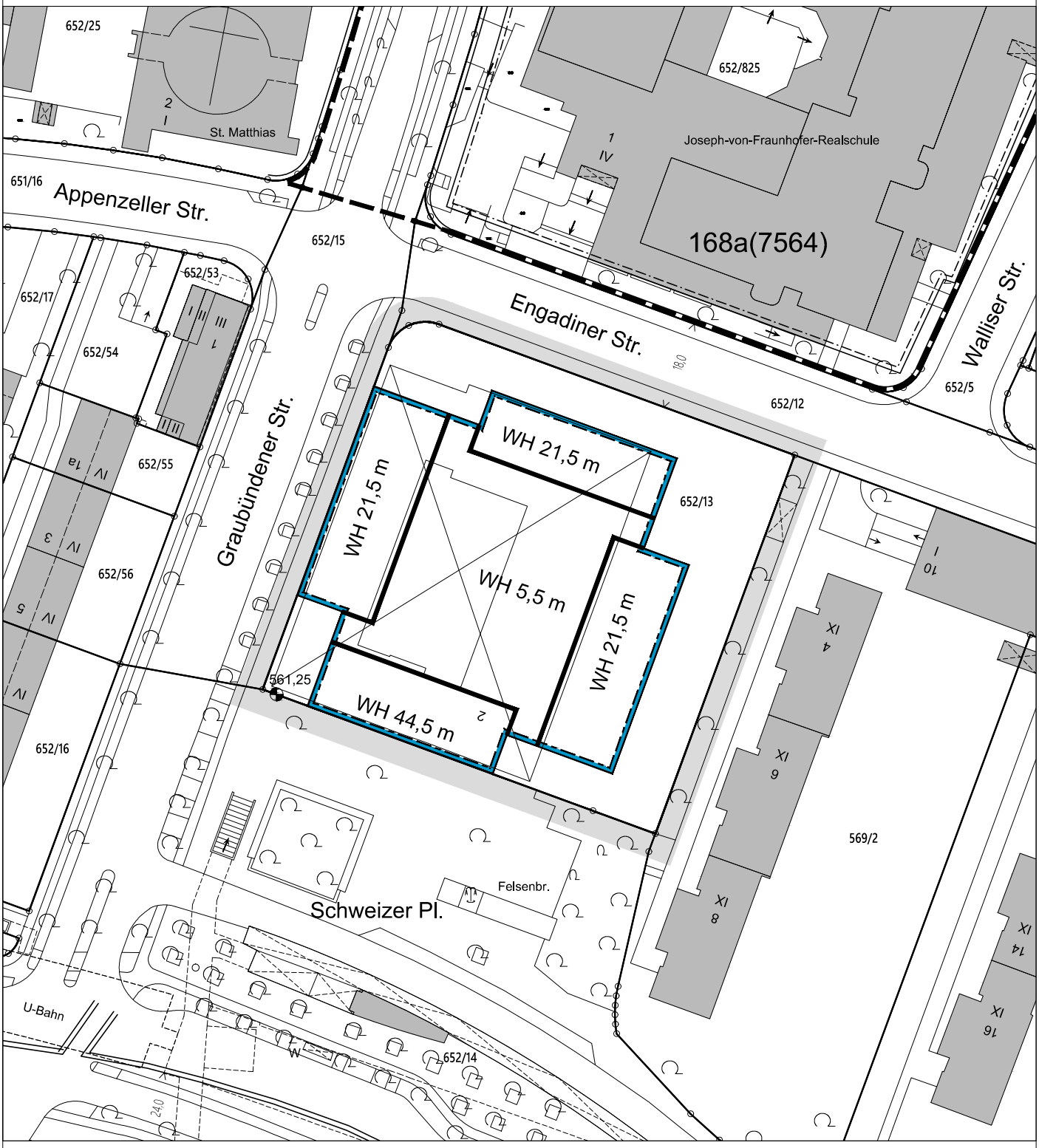
M = 1 : 5000

0 250

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P

am 03.12.2025



Sektoraler Bebauungsplan Nr. 2190
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Engadiner Straße (südlich),
Schweizer Platz (nördlich),
Graubündener Straße (östlich)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 33P
HA II / 33V

297-2025
PlanG 21.01.2026

Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Stellungnahmen zum Verfahren

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190, Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich)

Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz

i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB

Tabelle 1

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 5

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Bebauung, allgemein		
1.	M1013	Bebauung, allgemein	als Fürstenrieder der ersten Stunde möchte ich einige Anmerkungen zu der aktuellen Entwicklung des Bezirks Fürstenried West und speziell zu dem Bauprojekt am Schweizer Platz machen. Ich befürworte grundsätzlich einen Neubau des in die Jahre gekommenen Gebäudekomplexes am Schweizer Platz. *[Anm. der Verwaltung: Anmerkungen sind den u. a. Themen zu entnehmen]* Leider habe ich den Eindruck, dass von den professionellen Planern keiner in der direkten Umgebung wohnt und die spezifischen Probleme des Viertels kennt.	Das Bestandsgebäude am Schweizer Platz ist in die Jahre gekommen und kann nur durch einen Neubau den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Das Hauptziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 ist die Aktivierung und Weiterentwicklung bereits vorhandener, aber bisher noch nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpfter innerörtlicher Potenziale. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2190 erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Mit dem sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument, mit dem ein Teil preisgebundener Wohnungen auch dort verpflichtend festgesetzt werden kann, wo es bisher nicht möglich war, und zwar im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. In diesem Zusammenhang konnte der geförderte Wohnungsbau in solchen Gebieten bisher nicht gefordert werden. Die Nachverdichtung/Weiterentwicklung des Umfeldes wäre jedoch auch ohne die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 zulässig. Abgesehen davon, besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige Situation im Planungsumgriff für immer unverändert bleibt.
2.	M1014	Bebauung, allgemein	mit großer Verwunderung nehme ich zur Erkenntnis, dass unmittelbar nach den noch laufenden Verdichtungsprojekten: Bellizonastraße / Appenzellerstraße und Königswieserstraße, nun am Schweizer Platz schon	Aufgrund der anhaltend angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum für weite Bevölkerungskreise, sollen, als wichtiges Ziel der Münchner Wohnungspolitik, auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB alle rechtlichen Möglichkeiten zur Schaffung geförderter Wohnungen genutzt werden. Mit dem Mangel an

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			das nächste Großprojekt in Fürstenried in den Startlöchern steht.	preiswertem Wohnraum gestaltet sich auch die Aufrechterhaltung der sozialen Mischung sowie die Wahrung gewachsener Nachbarschaften und Milieus immer schwieriger, da Haushalte mit geringeren Einkommen infolge von Luxusmodernisierung, Umwandlungen und Mieterhöhungen Gefahr laufen, aus ihren angestammten Vierteln verdrängt zu werden. Um das Nebeneinander verschiedener Einkommensgruppen innerhalb der Quartiere auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt und trotz des kontinuierlichen Wachstums erhalten zu können, wird der Neubau von gefördertem Wohnraum konsequent eingesetzt, sowie die Nachverdichtung bestehender Wohngebiete gefördert.
3.	1004	Bebauung, allgemein	In Summe ist das Bauvorhaben an diesem Standort massiv überdimensioniert und kann sich nur von Personen ausgedacht worden sein, welche sich tagtäglich nicht selbst im Viertel bewegen, deren Augenmerk auf Profit gerichtet ist und die späteren Konsequenz nicht erleben müssen.	Der Bebauungsplan Nr. 2190 setzt nur die Bindung des geförderten Wohnraums und die angemessene Wandhöhe sowie die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die geänderte Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse / Geschossfläche (GF) als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Es kommt somit letztlich zu einer „Baumassenverschiebung oder -verlagerung“ mit dem Ziel der Realisierung einer qualitätvolleren städtebaulichen Gestalt.
4.	1009		*[Anm. der Verwaltung: Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt]* sehe ich mit einer gewissen Sorge der Umsetzung des geplanten Bauprojektes und seiner Auswirkungen auf das Stadtviertel entgegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich 2 Schulen, ein Pfarrzentrum und ein Kindergarten.	Das Projekt unterscheidet sich von einem nach § 34 BauGB bereits genehmigungsfähigen Projekt nur durch die verpflichtende anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum und durch die rein auf die geänderte Wandhöhe / Hochhaus (HH) zurückzuführenden planungsbezogenen Auswirkungen. Auch wenn das Baurecht nach § 34 BauGB für das Bauvorhaben dem Grunde nach bereits vorliegt und somit seitens der Grundstückseigentümerin grundsätzlich der Rechtsanspruch besteht, dieses umsetzen zu können, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190, mehrere Gutachten vorgelegt und verschiedene Referate der Landeshauptstadt München beteiligt. Es wurden keine

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung festgestellt. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.
		Bauvorhaben		
5.	1008	Ablehnung Bauvorhaben	Insgesamt ist das Bauvorhaben in dieser Dimension als nicht verträglich abzulehnen.	Die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Das Baurecht für das Planungsgebiet richtet sich auch künftig nach § 34 BauGB i. V. m. § 30 Absatz 3 BauGB. Die endgültige Entscheidung über den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes/der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Genehmigungsverfahren getroffen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3 verwiesen.
6.	1003	Veränderung des Viertels durch Bauvorhaben	Mir ist klar, dass Wohnraum benötigt wird, aber diese massive Verdichtung unseres Viertels, deren Auswirkungen in ihrer kompletten Gänze noch garnicht eingeschätzt werden können, werden unser Viertel massiv verändern.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 1, 3 und 4 verwiesen.
7.	M1013	Bebauung ähnlich Züricher Straße und Allgäuer Straße gewünscht	Zum Schluss möchte ich erwähnen, dass ich den Neubau des Rewe Gebäude Komplexes in der Züricher Straße in Fürstenried Ost und den Neubau des Einkaufzentrums in der Allgäuer Straße für gelungen halte und mir gewünscht hätte, dass etwas ähnliches am Schweizer Platz geplant wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
8.	1011	Veränderung des Gesamtbildes am Schweizer Platz	Mehrere Bürger (teilweise in wenigen hundert Meter Entfernung zum Schweizer Platz) haben um eine Baugenehmigung für eine Dachgaube gekämpft, um mehr Wohnraum für ihre Familie in den kleinen Reihenhäusern zu bekommen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass das Gesamtbild nicht verändert werden sollte. Nun soll das Gesamtbild des Schweizer Platzes vollkommen verändert werden. Dies ist nicht mehr nachvollziehbar. Das bestehende Gebäude "verschwindet" heute optisch hinter den vielen Bäumen am Schweizer Platz. Aus Richtung Maxhof kommend ist hinter dem Gebäude am Schweizer Platz der Kirchturm der evangelischen Kirche zu sehen. Nach den Planungen würde künftig nur noch ein riesiges Gebäude zu sehen sein, dass alles weitere überdeckt und selbst nicht durch Bäume optisch begrünt werden kann. Daran wird auch eine Fassadenbegrünung nichts ändern. Hinzu kommt die erdrückende Wirkung auf das Gymnasium Fürstenried.	Das Baurecht nach § 34 BauGB ist vorhanden, da die nähere Umgebung sich durch deutlich höhere Wohngebäude auszeichnet. Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage der Erkenntnisse der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung als stadtbildverträglich zu beurteilen: „Anhand der stadträumlichen Simulationen zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Hochhauses am Schweizer Platz in München - Fürstenried West ist zu erkennen, dass das neue Vertikalobjekt mit einer Objekthöhe von ca. 45 m keine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung in der Münchner Stadtsilhouette erzielen wird. Es wird jedoch an einigen Standorten im Nahbereich, an denen ein direkter Blickbezug zum Neubau gegeben ist (v. a. Maxhofstraße, Neurieder Straße), eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette entfalten und die gewohnte Szenerie des Stadtraums deutlich verändern. Zudem ist festzustellen, dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind.“ Da das geplante Hochhaus auf der abgewandten Seite zum Schweizer Platz stehen soll, soll sich keine direkte Gegenüberlage zu den Baudenkmälern ergeben (das Schulzentrum Fürstenried an der Engadiner Straße und die Kirche St. Matthias an der Appenzeller Straße). Im Gegensatz zum Bestandsgebäude vergrößert die (zur Kreuzung Graubündener- und Engadiner Straße) geplante offene Ecke des Bauvorhabens außerdem den Raum für die Wahrnehmbarkeit des Kirchengebäudes (Erweiterung des öffentlichen Raums).
9.	1007	Alternativen zur bestehenden Planung	Für eine Verdopplung der Wohnflächen (geplant 14.300 m² statt aktuell 6.400 m²) wären nur ca. 5 OGs erforderlich. Dies würde vermutlich noch von den Anwohnern akzeptiert	Im Planungsgebiet besteht ein umfangreiches nicht vollständig ausgeschöpftes Baurechtspotenzial nach § 34 BauGB. Um teuren Neubauwohnungen und einer Gentrifizierung entgegenzuwirken, setzt der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 für das bestehende,

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			werden, und sich in die bestehende Struktur des Stadtviertels eingliedern.	aber bislang noch nicht realisierte Baurecht einen Anteil an gefördertem Wohnen fest. Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2025 die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Mit vorliegendem Beschluss wird für die sich in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung verbindlich bestimmt, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen. Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die Förderquote auf 40 % festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert. Der aktuell vorliegende Planungsentwurf sieht ein Wohngebäude mit erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie einer integrierten Kindertagesstätte vor. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), unter Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergeben sich 10.200 m² GF des neu zu realisierten Wohnbaurechts. Laut dem o. g. Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2025 („Wohnen in München VII“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
10.	1003	Standort Hochhaus	Warum wird das höchste Haus nicht östlich, gleich den Nachbarhäusern in der Engadiner Str. gebaut? Würde sich so viel harmonischer in die bereits bestehende Bebauung eingliedern.	Der Schweizer Platz, der durch seine Lage sowie den Bus- und U-Bahnhof den echten Mittelpunkt des Quartiers bildet, wirkt aktuell stadträumlich sehr zurückgenommen. Durch die Schaffung einer nördlichen Raumfassung in Ergänzung zur östlichen Wohnanlage soll der Schweizer Platz zukünftig als Stadtraum betont werden. Der höchste Baukörper soll zum Schweizer Platz hin gesetzt werden, um die heute bestehende Überdimensionierung des Platzes räumlich besser zu fassen.
11.	1007	Aufwertung nicht erkennbar	Wie soll ein Wohnturm mit 13 Stockwerken das Ambiente des Schweizer Platzes aufwerten ? Eine Aufwertung der Versorgung für die Bürger können wir nicht erkennen, zumal es heute bereits einen großen Supermarkt, eine Bäckerei, einen Obst- und Gemüseladen, eine Bank, ein Wettbüro, einen Friseur, eine Fahrschule, ein Schreibwarengeschäft, einen Modeladen, einen Asia-Markt, ein Kosmetikstudio, einen Laden für Schuhreparatur und Schlüsseldienst gibt.	Das Bestandsgebäude im Planungsumgriff kann den heutigen Anforderungen der Nutzungen nicht mehr gerecht werden. Das geplante Bauvorhaben soll vorhandene Funktionen am Schweizer Platz stärken und um neue Qualitäten für die Mitte des Quartiers erweitern: - Eine Vergrößerung der Nahversorgungsfunktion ist geplant. Die Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sollen im Zuge der Neubebauung noch gestärkt und vergrößert werden. - Eine Gastronomie im 1. OG wird auch den Schweizer Platz aus einer erhöhten Perspektive erlebbar machen. - Eine private Kindertageseinrichtung wird im Planungsumgriff realisiert. - Der Innenhof wird nur den Wohnungen und der Kita vorbehalten sein und soll zur Erholung sowie als Gartenersatz mit Entspannungsecken für die Bewohner*innen dienen. - Außerdem sind Dach- und Fassadenbegrünung der Gebäude sowie private Dachgärten vorgesehen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				- Ein großer Vorteil des Neubaukonzepts ist, dass die Kfz-Stellplätze, die bisher oberirdisch angelegt sind, in einer Tiefgarage verschwinden werden. - Die räumliche Fassung des Platzes wird weiterentwickelt. Zur Aufwertung des Platzes: Der Schweizer Platz befindet sich im städtischen Eigentum. Seitens des Stadtrates der Landeshauptstadt München wurde priorisiert, in welcher Reihenfolge Plätze aufgewertet bzw. ausgebaut werden sollen. Hierzu wurde am 27.11.2018 durch die Vollversammlung des Stadtrates der Beschluss „Plätze und Aufenthaltsqualität – Priorisierung von Plätzen und Straßen für eine Umgestaltung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09614) gefasst. Der Schweizer Platz hat derzeit keine Priorität. Die Landeshauptstadt München kann daher nicht unmittelbar aktiv werden.
12.	M1014 1003	Darstellung Gebäude, „Infoblatt“	Die Fotomontagen aus dem Infoblatt wirken, trotz der aus großer Entfernung erstellt und mit viel (künstlichem grün) aufgefrischten Darstellung, wie ein Beton gewordener Alptraum. Und es sollte einen schon sehr nachdenklich stimmen, dass kein einziges Bild, dass die Gebäude direkt zeigt,erstellt wurde! Abb. 4+5: keinerlei der erwähnten Fassadenbegrünungen sind zu erkennen. Abb. 4: Äußerst geschönt fotografiert, man sieht nur eine kleine Ecke des geplanten Baus. Abb: 5: Realistisch wäre es gewesen direkt eine Bildmontage vom Schweizer Platz, Ecke Neurieder/Graubündener Str. zu zeigen und nicht wieder geschönt aus einiger Entfernung. *[Anm. der Verwaltung: Hier wird auf die Informationsbroschüre für das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen]*	Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Fassadenkonzept entwickelt und aus verschiedenen Blickwinkeln dargestellt. In erster Linie war entscheidend, die Stadtbildverträglichkeit des geplanten Bauvorhabens zu beurteilen. Laut der vorgelegten Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung ist zwar zu erkennen, dass sich eine markante Wirkung in lokaler Silhouette ergeben wird, gleichzeitig lässt sich jedoch feststellen, dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		(Soziale) Infrastruktur		
13.	1006	Überlastete Infrastruktur	Aktuell bereits bestehende Aus- bzw. Überlastung der Infrastruktur des Viertels werden (absichtlich ?) nicht gesehen oder vom Tisch gefegt.	Soweit sich die Frage auf die Verkehrssituation im Zuge der Neubebauung bezieht: Die im Rahmen des sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 vorgelegte Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die planungsursächlichen Auswirkungen nur zu einer geringen Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen werden und grundsätzlich bewältigbar sind (dabei wurde auch sämtlicher bestehender Verkehr aus den umliegenden Gebieten berücksichtigt). Stellplätze/ Mobilitätskonzept: Die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen. Dies wird zusätzlich im Genehmigungsverfahren von den zuständigen genehmigenden Behörden vertieft untersucht. Für die Bewohner*innen ist derzeit pro Wohnung ein Stellplatz vorgesehen. Bei geförderten Wohnungen sind 0,5 Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Zum aktuellen Sachstand des Projektes ist eine Tiefgarage mit drei Untergeschossen geplant. In dieser Tiefgarage werden die pflichtigen Stellplätze für das Gebäude und die enthaltenen Nutzungen untergebracht. Zudem ist im weiteren Projektfortschritt die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes vorgesehen. Mit Unterstützung dieses Mobilitätskonzeptes soll die Nutzung von Alternativen zum (eigenen) PKW so attraktiv wie möglich gestaltet werden und damit die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten geschaffen werden. Die Auslastung der U-Bahn: Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 selbst kann keine Regelungen für den ÖPNV treffen. Es finden fortlaufend

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Abstimmungen mit der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) statt, um Möglichkeiten zu eruieren, den ÖPNV zu ertüchtigen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.
14.	1011 M1014	Fehlende soziale Infrastruktur	Mit diesem Plan wird ein weiteres Mal in Fürstenried erheblich mehr Wohnraum geschaffen, ohne die Infrastruktur anzupassen. Es entsteht der Eindruck, dass der Stadtteil zunehmend verdichtet wird, ohne die Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Bereits heute (obwohl die oben genannten Neubauprojekte noch gar nicht fertig sind) reicht die bestehende Infrastruktur was: - Kindergartenplätze - Hausärzte / Kinderärzte - Schulen - Parkplätze - Supermärkte (der Letzte verschwindet dann mit dem Projekt) angeht nicht aus.	Nach der aktuellen Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2d BauGB können im Rahmen des sektoralen Bebauungsplans keine Festsetzungen zu sozialer Infrastruktur getroffen werden. Ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht bereits unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Wie bei anderen Bereichen mit bestehendem Baurecht erfolgt eine Prüfung der sozialen Infrastruktur im Rahmen von konkreten Bauanträgen. Die ersten Abstimmungen mit den zuständigen Fachdienststellen ergaben, dass grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der sozialen Infrastruktur im Planungsbezirk vorliegen. Das Planungsgebiet liegt im Sprengel der Grundschule an der Walliser Straße. Zur Sicherung der Grundschulversorgung in der Grundschule an der Walliser Straße wird die Mittelschule ausgelagert und in den geplanten Neubau in die Grund-/ Mittelschule an der Königswieser Straße verlagert. Dadurch werden (ab 2029) Räume frei, die dann durch die Grundschule genutzt werden können. Somit ist die Schulversorgung gesichert. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 21 verwiesen.
15.	1011	Überlastung Gymnasium Fürstenried	Das Gymnasium Fürstenried hat viel zu wenig Platz und hat bisher keine weiteren Kapazitäten bekommen, so dass viele Eltern unsicher sind, ob ihre Kinder dort überhaupt zur Schule gehen können.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 14 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
16.	1011	Kindergärten	Die Kindergärten rund um den Schweizer Platz haben seit langem große Probleme, genügend Personal zu bekommen. Die Ankündigung eines weiteren Kindergartens ist vor diesem Hintergrund für Familien keine Beruhigung.	Der Personalmangel kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.
17.	1002	Nachbarschaftstreff gewünscht	Ich fände einen Nachbarschaftstreff (mit Personal, Betreuung) sehr gut und einem sozialen u friedlichen Miteinander sehr förderlich. Damit würden auch die Bewohner des Maxhof u Neuforstenrieds erreicht. Ein sehr schönes Beispiel ist der NT am Südpark, Siedlung Constanze-Hallgarten/Christel-Küppers-Straße.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18.	1011 M1013	Forstenrieder Bad, fehlendes Schwimmbad	Negativ kommt hinzu, dass nun auch das Forstenrieder Park Bad abgerissen wird und unklar ist, ob dieses wieder aufgebaut wird. Besonders ärgerlich finde ich, dass es scheinbar noch nicht klar ist ob die einzige Möglichkeit zum Schwimmen in der Nähe, das Stäblibad, nach dem Abriss wieder neu gebaut wird. Wo sollen unsere Kinder schwimmen lernen? Selbst mit dem MVV ist kein Schwimmbad ohne Umsteigen zu erreichen.	Das Forstenrieder Park Bad befindet sich nicht im Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 und ist somit nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.
19.	M1013	Fehlende Freizeitmöglichkeiten	Die Freizeitmöglichkeiten in Fürstenried für Familien mit Kindern werden immer schlechter wenn man nicht das nötige Geld und ein Auto besitzt. Es ist nicht einfach ein ruhiges Plätzchen in Fürstenried zu finden wo die Kinder spielen und die Eltern entspannen können.	Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur bestimmte Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine Festsetzungen zu Freizeitmöglichkeiten getroffen werden.
20.	M1013	Fehlende Gastronomie	Was mich noch ärgert ist, dass es in Fürstenried West fast keine Gastronomie gibt in der man mal eine Familienfeier abhalten kann oder einfach nur mal Essen gehen kann. Das kenne ich aus keinem anderen Münchner Stadtteil.	Beim geplanten Bauvorhaben sind aktuell, neben den gewerblichen Nutzungen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel im Erdgeschoss, auch Gastronomieflächen (z. B. ein Restaurant) im ersten Obergeschoss zum Schweizer Platz hin vorgesehen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
21.	1011 1009	Sicherstellung Nahversorgung	Wie wird die Nahversorgung der Menschen sicher gestellt, wenn mit dem Rewe-Markt, der Bäckerei, der Post, dem Friseur und weiterem Einzelhandel viele Geschäfte wegfallen? Es handelt sich teilweise um kleine Geschäfte, deren Existenz über eine längere Bauphase mindestens gefährdet ist. Einkaufsmöglichkeiten müssen geeignet geplant werden, denn viele Anwohner sind ohne Fahrzeug auf kurze Wege angewiesen. Ein ausreichendes Platzangebot für den Wochenmarkt muss gewährleistet sein.	Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mitgeteilt, dass ab 2026 ein REWE in der Allgäuer Straße geplant ist sowie Anfang 2028 ein Edeka in der Appenzeller Straße entstehen soll. Laut Aussage des Eigentümers ist der Betrieb des REWE-Marktes auch während der künftigen Bauphase vorgesehen. Für das geplante Bauvorhaben sind aktuell nicht nur gewerbliche Nutzungen mit dem Fokus auf Einzelhandel im Erdgeschoss, sondern auch Gastronomieflächen eingeplant. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 22 verwiesen.
22.	M1013	Erhalt der kleinen Läden	Die keinen Läden für den täglichen Bedarf verschwinden langsam aber sicher aus dem Bezirk. Früher gab es mehrere Getränkemärkte, Schuhgeschäfte, Sportgeschäfte, u.s.w. Heute sind sie verschwunden und man muss mit dem Auto fahren. Hier hoffe ich auch auf den Erhalt der kleinen Läden in dem Neubau wie Post, Schreibwaren, Friseur, Cafe u.s.w. (Aber bitte nicht wieder ein Wettbüro).	Es besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige bestehende Situation für immer unverändert bleibt. Wie bereits dargestellt, bestand und besteht weiterhin und unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren ein bereits vorhandenes aber noch nicht realisiertes Baurecht nach § 34 BauGB. Inwieweit im Rahmen des Baurechtes auch Gewerbeflächen realisiert und ggf. vermietet werden sollen, ist ebenfalls weiterhin der Grundstückseigentümerin überlassen. Eine Festschreibung von anteiligen Gewerbeflächen kann und soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens weiterhin nicht erfolgen.
23.	1003	Mülleimer, Wertstoffinseln	Schon jetzt werden die vorhandenen Wertstoffinseln immer mehr als Ablageorte für Sperrmüll und normalen Hausmüll zweckentfremdet. Die Mülleimer im Viertel sind viel zu wenige, ebenso die Hundekotbeutelspender. Das Viertel verdreckt immer mehr und es wird durch die massive Verdichtung nicht besser werden. Kann die Stadt München eine regelmäßige Reinigung gewährleisten? Ich denke nicht.	Das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen ist nach § 34 BauGB bereits vorhanden. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zweckbindung als geförderten Wohnraum. Die festgesetzte Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse / GF als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Abgesehen davon erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung auch bei den Projekten mit bestehendem Baurecht eine Prüfung auf der Grundlage konkreter Bauanträge. Diese Aspekte werden im Genehmigungsverfahren berücksichtigt und die Entsorgungskapazitäten werden an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) der Landeshauptstadt München wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) über das geplante Bauvorhaben informiert.
24.	1009 1012	Ausreichend Platz für Warenumschlag und Müll/Kartonagen	In den Läden sollte genügend Platz für Müll und zu entsorgende Kartonagen etc. vorgesehen sein, damit diese nicht um das Gebäude herum abgestellt werden. Für das neue Gebäude sind für die Geschäfte oder Bewirtungsbetriebe ausreichend Raum und Flächen innerhalb des Gebäudes vorzusehen um den Warenumschlag sowie Lagerung von Müll oder z.B. Kartonagen nicht im Freien abzuwickeln. Die sogenannte Bereitstellung von z.b. Kartonagen zur Abholung im Freien ist schon von der Planung her keinesfalls vorzusehen. Wie die jetzige Praxis zeigt besteht dann immer eine erhebliche Brandgefahr wenn solche Paletten Tag täglich an der Fassade über Nacht und Wochenende abgestellt sind. Im Übrigen ist das einer der Gründe weswegen der Bestand (der Parkbereich) so schäbig aussieht.	§ 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind, dementsprechend können keine spezifischen Regelungen zur Größe, Anordnung und Gestaltung von gewerblichen Mülllagerflächen festgesetzt werden. Bestimmte Anforderungen an die Freiflächenplanung bestehen allerdings unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiter und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erforderlichen Bauanträgen zu beachten.
		Grünordnung		
25.	M1013	Grünflächen verschwinden	Grünflächen verschwinden und begrünte Hausdächer können das nicht ersetzen.	Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur die bestimmten Festsetzungen, die sich auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine klimabezogenen Festsetzungen oder Regelungen getroffen werden. Der Gebäudekomplex erhält eine intensive Begrünung mit großen Substratstärken auf dem Dach des Erdgeschosses (1. OG) sowie auf dem Dach des nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeteils (private Dachgärten). Die begrünten Dachflächen,

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				die auch mit größeren Pflanzen und kleinen Bäumen bepflanzt werden, wirken der Aufheizung der Gebäude/der Umgebung entgegen. Dies soll zu klimatischen Verbesserungen im Nahbereich gegenüber dem Bestandsgebäude führen. Die Dachflächen der drei Gebäude werden nicht nur begrünt, sondern gegebenenfalls auch mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Im Osten des Planungsumgriffs befindet sich aktuell ein großer Parkplatz (versiegelte, unterbaute Fläche), der mit dem Vorhaben inklusive des darunter liegenden Untergeschosses abgerissen und durch eine nicht unterbaute Grünfläche ersetzt wird. Auf der nicht unterbauten Grünfläche werden Großbäume, ergänzend zu den vorhandenen, neu gepflanzt. Vorgesehen sind unter anderem auch Fassadenbegrünungen.
26.	1007	Fehlende Grünflächen	die in der Planung ausgewiesenen zusätzlichen Grünflächen betragen leider nur knapp 50 %, denn die Planung hat Grundflächen des Nachbargrundstückes östlich des Neubaus annektiert.	Die neu entstehende Grünfläche auf der Ostseite des Gebäudekomplexes gehört zum Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried und dementsprechend auch zum Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 25 verwiesen.
		Klimaschutz		
27.	1001	Bauarten im Sinne des Klimaschutzes	Über Bauarten, die im Sinne des Klimaschutzes stehen (z. B begrünte Dächer, Fassaden), freue bestimmt nicht nur ich mich, das wäre ein schöner Bonus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Verkehr		
28.	M1014	Verkehr, allgemein	Auch die Straßen sind, insbesondere im Berufsverkehr, schon jetzt permanent verstopft und die U-Bahn oft überfüllt.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 13 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
29.	1004 1002 1003	Verkehrsprobleme befürchtet	Mit den hier zusätzlich geplanten Wohnungen droht, nicht zuletzt bei der Parkplatzsituation, ein Verkehrskollaps und massiven Überlastung der öffentlichen Verkehrsmittel. Bitte daran denken, dass unter der PLZ 81475 nicht nur die Neubebauung "Schweizer Platz" (mit 220 Wohnungen) erfolgt, sondern auch die Verdichtung im "Schweizer Viertel", das Flexiwohnheim a d Steinkirchner Straße, der Großbau a d Neurieder Straße und das Köwie-Center mit 78 Wohnungen für Hunderte von Neuzuzüglern sorgen wird. Laut der Planung werden keine Verkehrsprobleme erwartet. Das ist infolge der oben erwähnten sonstigen Nachverdichtung zu bezweifeln. Auch sind in Ihre Untersuchungen die noch bevorstehenden verkehrlichen Änderungen aufgrund der massiven Verdichtung durch das Quartier Fürstenried nicht berücksichtigt. Durch den Bau von über 600 Wohnungen wird es da nach Fertigstellung zu einer massiven Steigerung der Verkehrsmengen kommen.	Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2 d BauGB gebunden, somit sind nur bestimmte Festsetzungen, die sich auf die Bindung der Wohnungen beschränken, zulässig. Dementsprechend sind die Festsetzungen oder Regelungen bzgl. Mobilität und Verkehrskonzept im Rahmen dieses sektoralen Bebauungsplans nicht möglich. Bei dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 handelt es sich um ein bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig realisiert wurde, d. h., dass das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen bereits vorhanden ist. Der Bebauungsplan regelt lediglich deren Zweckbestimmung als geförderten Wohnraum. Die festgesetzte Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse / GF als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Es kommt somit letztlich zu einer „Baumassenverschiebung oder -verlagerung“ mit dem Ziel der Realisierung einer qualitätsvolleren städtebaulichen Gestalt. Unabhängig davon ist das Planungsgebiet gut an das Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Innerhalb weniger Minuten kann die Haltestelle „Fürstenried West“ der U-Bahnlinie U3 erreicht werden, ebenso die Buslinien 56, 134 166, N41, 260, 267, 936 am Busbahnhof Fürstenried West, von dem eine Verknüpfung zu verschiedenen Buslinien besteht. Durch die Lage im Stadtgebiet mit direkter fußläufiger Anbindung sowohl an das Münchener U-Bahn- wie auch Busliniennetz werden für den realisierbaren Wohnraum keine zusätzlichen technischen Infrastrukturen der Erschließung benötigt. Beim vorgelegten Gutachten wurden die Prognose-verkehrsmengen des aktuellen Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München herangezogen, welches neben der städtischen Verkehrsprognose auch die Nachverdichtung Appenzeller-/Graubündener Straße, Neurieder Straße 4-12, Nachverdichtung Appenzeller Straße 1-99 und das Nachverdichtungspotential Solothurner Straße mitberücksichtigt.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 13 verwiesen.
30.	1012	Beruhigungsmaßnahmen gegen wachsenden Autoverkehr	Der Zusätzliche Verkehr und die zusätzliche Zahl an Menschen im Umfeld durch die Bewohner der neuen Gebäude erfordern unbedingt Beruhigungsmaßnahmen gegen den wachsenden Autoverkehr.	Grundsätzlich gilt, dass nach gängiger Rechtsprechung verkehrslenkende Maßnahmen oder Maßnahmen der Verkehrssicherung, wie zum Beispiel Geschwindigkeitsbegrenzungen (z. B. Tempo-30), Lkw-Durchfahrtsverbote oder Anordnungen von Lichtsignalanlagen, nach dem Straßenverkehrsrecht zu regeln und damit allein der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten sind. Sie unterliegen einem gesonderten Verfahren, in dem unter anderem auch Polizei und Bezirksausschuss zu beteiligen sind. Im Bebauungsplanverfahren können prinzipiell keine verkehrsrechtlichen Anordnungen festgesetzt werden. Um verkehrsrechtliche Maßnahmen treffen zu können, muss das Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München als Straßenverkehrsbehörde die in ganz Deutschland geltenden strengen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung (StVO) mit den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften beachten. Wichtig ist dabei, dass die StVO kein Planungsinstrument, sondern ein Gefahrenabwehrinstrument ist. So dürfen Verkehrszeichen (z. B. Tempo 30-Schilder in Wohnstraßen) und Verkehrseinrichtungen nur dort angeordnet werden, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend geboten ist. Insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs - wie Sperrungen von Straßen oder der Ausschluss bestimmter Verkehre (z. B. Lkw-Verkehr) - dürfen nur dort angeordnet werden, wo auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine (in einer Großstadt wie München vorherrschende) Risiko einer Beeinträchtigung erheblich übersteigt. Derzeit sind keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der geforderten Maßnahmen bekannt.
31.	1007	Mobilitätskonzept	Wie soll das geplante Mobilitätskonzept aussehen, das den heute bereits starken Autoverkehr reduziert ? Wie wird die Nachverdichtung durch Aufstockung und	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 29 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Neubauten in der Appenzellerstraße (ca. 11 Neubauten mit ca. 600 Wohnungen) hier berücksichtigt ?	
32.	1011 1003	Keine Nutzung von Sharing-Angeboten, Zunahme Verkehr	Dabei helfen auch Mobilitätskonzepte nichts, die völlig an der Lebenswirklichkeit der Bürger vorbei gehen. Car-Sharing Angebote werden nicht genutzt, Lastenräder bleiben stehen. Das Wunschdenken mancher Politiker ändert nichts daran, dass die Bürger weiterhin Autos kaufen und nutzen und diese in der Nähe! ihrer Wohnung abstellen wollen. Das bereits bestehende Mobilitätskonzept wird nicht gut angenommen. Die Gerätschaften stehen fast immer nur in ihren Stationen.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 29 verwiesen.
33.	1012	Zunahme Verkehr in der Graubündener Straße	Durch die Verengung der Fürstenrieder Straße jetzt für den Bau der Straßenbahn und weiterhin durch die Reduzierung der Fahrstreifen hat der Verkehr in der Graubündener Straße erheblich zugenommen. Es sollte z.B. an der Kreuzung Graubündener Straße und Forstkastenallee ein Kreisverkehr errichtet werden um den Verkehrfluss zu beruhigen. Besonders in der Nacht sind immer wieder erhebliche Geschwindigkeitsübertretungen zu beobachten.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30 verwiesen.
34.	M1013	Verkehrssituation Kreuzung Engadiner, Graubündener Straße	Die Verkehrssituation an der Kreuzung Engadiner, Graubündener Straße ist schon heute zeitweise problematisch. Diese Kreuzung ist die einzige Ausfahrt für die Walliser, Solothurner und Engadiner Straße. Die Engpässe entstehen vor allem zu Zeiten wenn die Helikopter Eltern ihre Kinder zum Schulzentrum (Gymnasium, Realschule, Mittelschule, Grundschule) oder Kindergarten bringen oder abholen und die ganzen Lehrer mit dem Auto kommen und wieder wegfahren. Natürlich verschärft sich die Situation bei schlechtem Wetter. Dann braucht man über 20 Minuten um den betroffenen Bereich zu verlassen. Wenn dann noch viele Lieferdienste	Das Verkehrsgutachten (Stand April 2024) kommt bei seiner Einschätzung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Engadiner Straße / Graubündener Straße zu dem Ergebnis, dass dieser auch mit der Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes weiterhin leistungsfähig ist und zudem eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben ist. Gemäß des Verkehrsgutachtens erreicht der Erschließungsknoten, mit welchem das Vorhaben erschlossen wird, auch weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität. Das Verkehrsgutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass die Mehrverkehre keine Verschlechterung des Verkehrsablaufes bewirken.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			unterwegs sind und, wie die Sozialdienste, ihre Autos nur noch im absoluten Halteverbot abstellen können wird es wirklich kritisch. Mir ist klar, dass die neuen Wohnungen die schlechte Situation nicht dramatisch verschlechtern werden aber besser wird es dadurch nicht und wie das in der Bauphase geregelt werden soll ist mir ein Rätsel.	Eine Lösung für eine ggf. unbefriedigende Abwicklung des Bring- und Holverkehrs am Schulzentrum München West (Gymnasium Fürstenried, Joseph-von-Fraunhofer-Realschule) kann im Rahmen des vorliegenden sektoralen Bebauungsplanes nicht geregelt werden. Hinsichtlich des angeführten Parkverhaltens wird darauf hingewiesen, dass es an den Verkehrsteilnehmer*innen liegt sich an die Verkehrsregeln zu halten. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 35 verwiesen.
35.	1009	Verkehrskonzept, Graubündener Straße	Ein Verkehrskonzept zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs auf der Graubündener Str. ist dringend notwendig, damit die Zusatzbelastungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen im Umfeld des Schweizer Platzes nicht zum Kollaps führen und dadurch keine erheblichen Unfall- und Gesundheitsrisiken für die Kinder und Anwohner entstehen. Eine durchgängige Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 wäre eine Möglichkeit, aber bestimmt nicht die einzig notwendige.	Nachdem die neu zu erwartenden Verkehrsmengen überschaubar sind, werden nur geringe Änderungen an der bisherigen verkehrlichen Situation eintreten. Laut dem vorgelegten Gutachten haben die neuen Verkehrsmengen keinen Einfluss auf den Fuß- und Radverkehr. Somit wird die Schulwegsicherheit nicht beeinträchtigt. Da der oberirdische Parkplatz wegfällt, wird es wohl in Zukunft auch keine Wegebeziehungen zwischen Schweizer Platz und Engadiner Straße/Walliser Straße geben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Querungen der Engadiner Straße am signalisierten Knoten mit der Graubündener Straße noch mehr bündeln werden. Die Anlieferung soll künftig nicht mehr über den oberirdischen Stellplatz erfolgen, sondern über einen eingehausten Lieferbereich. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 29 und 30 verwiesen.
36.	1012	Tempo 30 in der Graubündener Straße	Die Graubündener Straße sollte generell auf 30 km/h beschränkt sein.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
37.	1012	Tempo 30 in der Neurieder Straße	In Verlängerung der Neurieder Straße sowohl in Forstenried als auch in Neuried und in Planegg gilt Tempo 30 wieso gilt nicht auch Tempo 30 auf der Neurieder Straße von der Autobahn Ausfahrt bis zur Stadtgrenze in beiden Fahrrichtungen. Dies würde zu einem angenehmeren Empfinden vor allem auf dem Schweizerplatz beitragen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 30 verwiesen.
		Verkehr, Parksituation		
38.	1011 1009	Fehlende Parkplätze	Parkplätze gibt es viel zu wenig. Die Parkplätzen, auch für Pendler, reichen jetzt schon nicht mehr aus.	Bei dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 handelt es sich um ein bestehendes Baurecht nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB, welches jedoch bisher nicht vollständig realisiert wurde, d. h., dass das Baurecht auf zusätzliche Wohnflächen bereits vorhanden ist. Unabhängig davon sind bei der Realisierung des Baurechts immer auch die sonstigen Baugesetze zu berücksichtigen, so auch die Anforderungen zur Errichtung von ausreichend Stellplätzen für Fahrräder und Personenkraftwagen entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Die aktuelle Planung sieht eine Tiefgarage mit drei Untergeschossen vor, die ausreichende Parkmöglichkeiten für alle Nutzer*innen anbietet: - Das 1. UG wird zu den Geschäftszeiten wie eine öffentliche Garage geführt, hier werden die Kundenparkplätze angeordnet. - Die Stellplätze der übrigen Nutzer*innen und Bewohner*innen des Gebäudes werden im 2. und 3. UG, getrennt von den Kundenbewegungen, untergebracht. Die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung regeln die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen, dies wird zusätzlich im Genehmigungsverfahren von den zuständigen Stellen vertieft untersucht.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
39.	M1013	Ausreichend Parkplätze	Der Bereich Walliser, Solothurner und Engadiner Straße wurde in einer Zeit konzipiert als es noch nicht so viele Autos gab. Es ist bei weitem nicht für jede Wohnung ein Parklatz vorhanden. Um diese angespannte Parksituation nicht noch weiter zu verschlimmern hoffe ich, dass ausreichend Parkplätze für die Bewohner des neuen Komplexes unter Berücksichtigung der Läden und von Besuchern eingeplant werden.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.
40.	1003	Gefahr des Wildparkens	Da oberirdisch durch die neue Bebauung nicht mehr genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sein werden, besteht die Gefahr des Wildparkens, wenn Einkäufer künftig nur kurz die neue Ladenzeile am Schweizer Platz besuchen wollen. Sie werden bestimmt nicht in die Tiefgarage fahren. Dies führt zu Verkehrsbehinderungen und Gefährdungen im Schulbereich.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.
41.	M1017	Anwohnerparken	in wie weit ist die Planung für Anwohnerparken für Fürstenried geplant , denn durch die Verdichtung in Fürstenried und des Neubaus Engadiener Str / Schweizer Platz werden wir als Anwohner immer mehr beschränkt noch Parkmöglichkeiten zu finden, es ist jetzt schon fast nicht mehr möglich einen adäquaten Parkplatz in der Appenzeller Str zu finden. Wie soll diese unsägliche Situation entschärft werden wenn nicht durch Anwohner Parken.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.
42.	1006	Parkplätze für U-Bahn-Fahrende	Die Schaffung von Parkplätzen für U-Bahn Parker, die tagtäglich die Straßen zustellen, bleibt sicher wieder außen vor.	Das mit dem geplanten sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 zu errichtende Gebäude steht nicht in Zusammenhang mit ggf. zu errichtenden Parkplätzen für U-Bahn-Fahrende. Die mit dem Bauvorhaben erforderlichen pflichtigen PKW- / Fahrrad-Abstellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.
43.	1001 1009	Tiefgarage/Parkhaus erbeten	Die Idee finde ich sehr gut, weil ich mich immer freue, wenn versucht wird, eine Gegend zukunftsorientiert werden zu	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			lassen. Meine einzige Bitte ist, daran zu denken, dass die Gegenwart nicht auf einen Schlag zur Zukunft wird und Menschen immer noch mit Autos fahren werden, die sie irgendwo abstellen müssen. Bitte planen Sie ein Parkhaus/Tiefgarage, ganz egal was, mit ein. Es müssen genügend Parkflächen für die neu entstehenden Wohnungen durch eine zusätzliche Tiefgarage vorhanden sein.	
		Verkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)		
44.	1011 1004 1003	Auslastung	Die U-Bahn, U3, ist bereits jetzt überfüllt (dabei sind weder die Gebäude der Appenzeller Straße bisher bezogen, noch das Wohnheim für Wohnungssuchende in der Neurieder Straße oder das Wohngebäude an der Königswieser Straße) Die Verkehrsmittel am Schweizer Platz, v.a. Ubahn, sind mittlerweile ganztägig an der Belastungsgrenze. Durch die sich im Bau befindlichen Wohnungen in der Appenzeller Straße und den damit einhergehenden weiteren Anwohnern wird die Lage nicht besser. Die U-Bahn hat jetzt schon ihre Kapazitäten erreicht.	Um der wachsenden Einwohnerzahl entlang des Südastes der U-Bahn-Linie 3 in den kommenden Jahren Rechnung zu tragen, setzt die MVG auf der Strecke der U-Bahn-Linie 3 vornehmlich Fahrzeuge der neuesten Fahrzeuggenerationen ein, die deutlich mehr Platz bieten als die Altfahrzeuge aus den 1970er und 1980er Jahren. Im Laufe der 2020er Jahre wird zudem die Tram-Westtangente als weitere leistungsstarke Anbindung im Münchner Südwesten der steigenden Einwohnerzahl Rechnung tragen.
45.	1007	Taktung MVG-Verkehrsmittel	Wie wird die Taktung der MVG-Verkehrsmittel erhöht ?	Bei der U-Bahn-Line 3 Richtung Fürstenried West ist, gemäß der Information der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG), langfristig eine Taktverdichtung auf drei Fahrten/10 Minuten in den Hauptverkehrszeiten (HVZ) geplant. Perspektivisch wird zudem, abhängig vom Fortschritt der Nachverdichtung im Bereich Appenzeller Straße eine Verbesserung im Busnetz geprüft.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Zu Veränderungen im Regionalbusverkehr kann die MVG keine Aussage treffen.
		Höhe, Dichte		
46.	M1013	Nachverdichtung, allgemein	Die Situation wird durch die massive Nachverdichtung in der gesamten Umgebung deutlich schlechter.	Die Landeshauptstadt München bzw. das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verfolgt verschiedene Konzepte zur Schaffung von Wohnraum. Die Aufstellung von sektoralen Bebauungsplänen ist ein Instrument, um bei bestehendem Wohnbaurecht einen Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu sichern. Die von der Landeshauptstadt München verfolgte Strategie zur Wohnraumschaffung durch Weiterentwicklung (Nachverdichtung) im unbeplanten Innenbereich fügt sich mit dem Ziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 aneinander und unterstützt die Entstehung des sozial geförderten Wohnraums. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Flächen bebaut, auf denen das Baurecht nach § 34 BauGB schon vorhanden ist, welches aber bisher nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpft wurde.
47.	M1013	Zukunftsperspektive Höhenentwicklung	Ich habe die Befürchtung, dass durch die überall stattfindende Nachverdichtung mit Hochhäusern in Fürstenried West der Weg für weitere Hochhäuser in der Gegend freigemacht wird. Ich höre schon die Begründung: „Da gibt es schon sooo viele Hochhäuser in der Umgebung, da passen weitere Hochhäuser gut ins Stadtbild“. Bitte nehmen sie mir diese Befürchtung.	Für Gebäude mit solcher Höhenentwicklung (ab Höhenstufe 3, sog. Quartierszeichen) ist die Hochhausstudie 2023 (HHS) gemäß Beschluss durch die Vollversammlung der Landeshauptstadt München vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) als fachliche Grundlage für alle Planungsschritte verbindlich anzuwenden. Folgende Rahmenbedingungen sind, aus Sicht der Hochhausstudie 2023, zu berücksichtigen: - Der Räumliche Leitplan der Hochhausstudie 2023 ermöglicht eine erste gesamtstädtische Einordnung. Die vier Raumkategorien des Planes treffen Aussagen zum Höhenprofil sowie zum Bezugsmaßstab und beschreiben das Potenzial der Höhenentwicklung. Die Ermittlung der Standort- und Höheneignung in Bezug auf ein konkretes Hochhausprojekt ist allerdings immer abhängig von einer

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				individuellen Bewertung des Standortes und des Projektes anhand der Qualitätskriterien. - Die Hochhäuser müssen angemessen in den Stadtraum, wie auch in das vorhandene Nutzungsgefüge eingebunden werden. Für die Höhenentwicklung ist eine belastbare Argumentation erforderlich, die sich an den Qualitätskriterien der Hochhausstudie orientiert. Anhand des Kriterienkataloges (siehe Anlage 1 zu o. g. Sitzungsvorlage 20-26 / V 08279, Kapitel 06 „Qualitätskriterien“) müssen für Städtebau, Architektur, den gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima Ansatzpunkte aufgezeigt werden, wie mit den Anforderungen umgegangen wird. Somit können die Hochhäuser nicht überall beliebig platziert und umgesetzt werden, da sie spezielle Rahmenbedingungen erfordern und eine entsprechende Qualitätssicherung gewährleisten müssen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 46 verwiesen.
48.	1004	Geplante Bebauung zu hoch	vor 3 Jahren wurde das gegenüberliegende Gebäude, Stadtsparkasse im Erdgeschoss, neu errichtet. Dieses durfte nicht höher als drei Stockwerke sein. Hintergrund ist, dass die St. Matthias Kirche prägend für dieses Gebiet ist und daher nicht überbaut werden darf. Daher ist es nun unverständlich, dass in unmittelbarer Nähe ein Gebäude mit 13 Stockwerken errichtet werden soll. Zum Vergleich, die Gebäude in der Engadiner Straße liegen bei 8 Stockwerken und sind mehr als prägend für das Gebiet.	Die vorhandene Bebauung im Quartier ist sehr heterogen und der Schweizer Platz bildet einen Mittelpunkt zwischen verschieden geprägten Stadträumen. Da das geplante Hochhaus auf der abgewandten Seite zum Schweizer Platz stehen soll, soll sich keine direkte Gegenüberlage zu den Baudenkmälern ergeben. Die nördliche Platzfassung wird auch zur Betonung seiner funktionalen Mitte beitragen. Das geplante Bauvorhaben hält die, nach den geltenden Vorschriften der BayBO notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, im Planungsumgriff ein. Im Gegensatz zum Bestandsgebäude vergrößert die zur Kreuzung Graubündener- und Engadiner Straße geplante offene Ecke des Bauvorhabens außerdem den Raum für die Wahrnehmbarkeit des Kirchengebäudes.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 49 verwiesen.
49.	1012 1010 M1013 M1014	Niedrigere Bebauung gefordert	Durch das geplante Bauvolumen wird in erheblicher Art und Weise die Verdichtung spürbar werden und ein Gefühl der Enge entstehen. Die Bauwerke an der Appenzeller Straße sind ein abschreckendes Beispiel dafür obwohl ja die ganze Masse an Bauvolumen noch nicht gebaut ist. In manchen der alten Wohnungen kommt jetzt kein Sonnenlicht mehr. Wie befürchten eine Zunahme der Aggression der Menschen untereinander und fordern daher dass die Gebäudekomplexe am Schweizer Platz zumindest zwei Stockwerke niedriger gebaut werden. Grundsätzlich ist ein Neubau in der Engadiner Straße 2 und ein höheres Gebäude im Betracht der Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen sicherlich sinnvoll. Gleichzeitig kommt mir ein Neubau mit bis zu 13 Stockwerken doch etwas sehr wuchtig vor in einem Viertel das durch die Nähe zum Forstenrieder Park sehr grün und vorstädtisch geprägt ist. Daher würde ich es sehr befürworten die maximale Höhe des neuen Baus zumindest an die anliegenden Wohnblocks anzupassen, besser noch ein Mittelmaß der westlich und östlich anliegenden Häuser zu wählen. Dass das neue Gebäude größer wird und modernen Anforderungen entsprechen muss ist auch unbestritten. Aber meiner Meinung nach passt ein Hochhaus mit 13 Stockwerken und ungefähr 50 Metern Höhe nicht an diesen Platz. Ein Hochhaus dieser Größe macht auch mit der Psyche der darin lebenden Menschen und den Menschen im Umfeld etwas. In Hochhäusern leben aus meiner Erfahrung die Menschen viel anonymer und es bilden sich seltener funktionierende Hausgemeinschaften. Für die in der Gegend wohnenden Menschen wird der schon jetzt nicht besonders attraktive Schweizer Platz noch unattraktiver. Ich kann mir nicht vorstellen, dass es die	Im Planungsgebiet besteht ein umfangreiches nicht vollständig ausgeschöpftes Baurechtspotenzial nach § 34 BauGB, d. h, ein Baurecht ist bereits, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 2190 setzt nur die Bindung des geförderten Wohnraums und die angemessene Wandhöhe fest. Die geänderte Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse/GF als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Es kommt somit letztlich zu einer „Baumassenverschiebung oder -verlagerung“ mit dem Ziel der Realisierung einer qualitätsvolleren städtebaulichen Gestalt. Laut dem Räumlichen Leitplan der Hochhausstudie 2023 der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) ist der Planungsbereich der sog. Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ zuzuordnen. Diese Raumkategorie sieht eine Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils bis zu einer Höhenstufe 3 (max. 150 % Überhöhung der prägenden Traufhöhe in der Umgebung; als sog. Quartierszeichen) vor. Das geplante Hochhaus am Schweizer Platz mit einer geplanten Wandhöhe von 44,5 m wirkt als Quartierszeichen im Quartier und ist somit in Bezug auf die Höhenentwicklung grundsätzlich vorstellbar. Dominantes Auftreten des Gebäudes ist auch aus städtebaulicher Sicht begründet, da es sich an der Stelle um eine zentrale Lage handelt, die im Laufe der Jahre zu einem Mittelpunkt des Quartiers geworden ist. Außerdem wird der höchste Baukörper zum Schweizer Platz hingesetzt, wodurch die heutige bestehende Überdimensionierung des Platzes räumlich besser gefasst wird. Am 29.04.2025 wurde der vorgeschlagene Entwurf auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 05.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346) der Stadtgestaltungskommission vorgestellt. Die Mitglieder der Kommission für Stadtgestaltung waren sich einig,

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Leute angenehm empfinden unter einer 50 Meter hohen Wand entspannt und genüsslich einen Kaffee zu trinken. Wenn man ein Gebäude nicht mit einem Blick erfassen kann und dazu den Kopf in den Nacken legen muss, wirkt das auf Menschen bedrückend. Ich würde mir ein Gebäude wünschen das nicht höher als die benachtbarten Gebäude ist. Ich bitte Sie daher darum die Planung nochmal dringend zu überdenken und eine realistisch und bürgerfreundliche Lösung, das heißt für mich, insbesondere nicht größer und höher als das Bestandsgebäude, zu realisieren.	dass sich der städtebauliche Ansatz grundsätzlich gut in die vorhandene Heterogenität der Umgebung einfügt. Gleichzeitig wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Höhenverhältnisse der Gebäude an einigen Stellen zu überprüfen und die Gesamtfigur etwas einheitlicher bzgl. der Höhen zu konzipieren. Außerdem formulierten die Architekturexpert*innen den Vorschlag, einen turmartigen Hochpunkt, als ein klares städtebauliches Zeichen, zum Schweizer Platz hin zu positionieren. Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich eine modifizierte Variante des vorgelegten Entwurfs ergeben, die sowohl die Anregungen aus der Stadtgestaltungskommission als auch die Äußerungen zum Projekt aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufgenommen hat. Bei der neuen Variante wurden die Höhenentwicklungen des Gebäudekomplexes verändert. Die aktuelle Planung sieht ein zum Schweizer Platz hingesetztes Hochhaus bis zu maximal 13 Stockwerken (44,5 m) vor. Des Weiteren wurden die drei Gebäude im Westen, Norden und Süden auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen abgestimmt. Auf den Dächern dieser Gebäude sind jeweils ein Dachgarten sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über den Nachweis der grundsätzlich erforderlichen Abstandsflächen gesichert. Hierdurch und durch das Erfordernis des Einfügens ergibt sich auch eine Begrenzung der Bebauung, gewisse Flächen sind von Bebauung freizuhalten. An die Freiflächen werden unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan auch weitere Anforderungen gestellt und somit Qualitäten auf Grundlage anderer Gesetzesgrundlagen gesichert. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
50.	1008	Verringerung der Höhe aufgrund Verschattung	Der Gebäudekomplex mit dem 13-geschossigen Hochhaus am Schweizer Platz lässt für die nördlich des Hochhauses liegenden Wohnungen keine gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse erwarten. Notwendige Abstandsflächen werden in einem enormen Maß unterschritten, so dass die Wohnungen zu allen Jahreszeiten, vor allem natürlich in den Wintermonaten, extrem verschattet sind und kein oder kaum Sonnenlicht erhalten. Daher ist die Höhe des Bauteils am Schweizer Platz auf ein für die nördlich liegenden Bauteile verträgliches Maß zu reduzieren, zumal die Höhe des Gebäudes im Verhältnis zur Größe des Platzes und der umgebenden Bebauung städtebaulich nicht verträglich und angemessen ist.	Gemäß den aktuellen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird 1,0 H nicht mehr als erforderlich oder zielführend zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen. Derzeit beläuft sich die Tiefe der Abstandsflächen im Planungsumgriff auf 0,4 H, was den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung entspricht. Somit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes sichergestellt. Zur besseren Beurteilung der Verschattung des Vorhabens selbst, sowie der Nachbargebäude, wurde eine Belichtungsstudie erarbeitet. Die vollständigen Sonnenverläufe für den 17. Januar, den 21. März, den 21. Juni, den 21. September sowie den 21. Dezember sind darin als gerenderte Darstellungen enthalten, um die Verschattungen nachvollziehbar zu machen. Die Verschattung von Nachbargebäuden durch das Vorhaben, besonders von Wohngebäuden, fällt aufgrund des südlich liegenden Hochhauses und der leicht aus der Nord-Südachse gedrehten Ausrichtung des Grundstücks gering aus. Die Verschattung der eigenen Gebäudeteile fällt dagegen umfangreicher aus, hält jedoch die gesetzlichen Vorgaben ein. Wohnungen sind in der Planung erst ab dem ersten oder zweiten Obergeschoss vorgesehen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 49 verwiesen.
51.	1008	Bebauung reduzieren aufgrund Überlastung Verkehr	Die Dimension der Bebauung und die Anzahl der Wohnungen ist auch vor dem Hintergrund einer zunehmenden Überlastung des Straßennetzes und der U-Bahnlinie U3 nach der Nachverdichtungsmaßnahme an der Appenzeller Straße und weiterer Neubau- und Nachverdichtungsmaßnahmen an der Strecke zu bewerten und daher zu reduzieren.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13 und 29 verwiesen.
		Belichtung		

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
52.	1007	Fehlende Belichtung	Auch wenn die Belichtungsstudie ausweist, einen Belichtungswinkel von 45° gegenüber den Nachbargebäuden einzuhalten, stellt sich für uns die Situation wie folgt dar: - Heute erscheint die Sonne am Morgen über dem Bestandsbau (Ladengeschoss und 2 OGs) ca. Mitte Februar um ca. 8:20 Winterzeit, ab Anfang April um ca. 7:20 Sommerzeit. Dadurch erwärmt sich unsere Wohnung bereits durch die tief stehende Sonne. Bei einem Neubau mit 6 Geschossen mit 21,5 m Höhe, sowie 13 Geschossen mit 43,5 m Höhe würden wir in der dunklen Jahreszeit erst ab 8:45 Winterzeit bzw. 9:45 Sommerzeit direkte Sonneneinstrahlung erfahren. Dies würde nicht nur unser Wohlbefinden beeinträchtigen, es würde mangels aktiver Erwärmung durch die tief stehende Sonne erhöhte Energiekosten bewirken. Dies wäre absolut kontraproduktiv zu einer Zeit, bei der Energieeinsparung ein dominantes umweltpolitisches Thema ist.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 49 und 50 verwiesen.
		Lärm, Emissionen		
53.	1012	Forderung Lärmschutzkonzept	als Anwohner und Hauseigentümer in der Nähe des Schweizer Platzes sehen wir uns direkt von der geplanten Baumaßnahme betroffen. Wir haben die Baumaßnahme der Turnhallensanierung des Schulzentrums miterleben müssen. Von dieser Baustelle ging über Monate unerträglicher Lärm aus. Daher haben wir die unbedingte Forderung dass für den Abriss und die Baumaßnahme ein Lärmschutzkonzept erstellt werden muss dieses umgesetzt und auch kontrolliert werden muss. Das eine Baumaßnahme auch verträglicher für die Anwohner durchgeführt werden kann konnte bei der Baumaßnahme auf dem alten Hettlage Gelände der Gemeinde Neuried beobachtet werden.	Lärmbelästigungen sind bei Baustellen leider nicht immer vermeidbar. Es wurde jedoch gesetzlich geregelt (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm), wie laut die Bauarbeiten sein dürfen. Die Bauherrin ist dazu verpflichtet, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Richtwerte zu achten und jederzeit vermeidbare Geräusche von Bauarbeiten zu verhindern. Grundsätzlich kontrolliert die Untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt München, ob die einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts eingehalten werden.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
54.	1009	Lärmschutz	Als Anwohner erwarten wir, dass beim Bau die vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Diese wurden beim Umbau der Turnhalle des Gymnasiums und der Realschule nicht ausreichend beachtet und haben damals zu erheblichen auch gesundheitlichen Belastungen geführt.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 53 verwiesen.
55.	1007	Lärmbelästigung	Die Erweiterung um einen Gastronomiebetrieb an der Ecke Schweizer Platz / Graubündener Straße wird für uns als Bewohner des Wohnblocks Appenzeller Straße 1-11 die heute bereits bestehende Lärmbelästigung nach Ladenschluss bis z. T. spät in die Nacht noch weiter erhöhen. Dies zeigt sich daran, dass Personen heute bereits auf den Bänken am Schweizer Platz Alkohol konsumieren und es oftmals zu verstärkter Lärmbelästigung kommt, was auch zu wiederholtem Polizeieinsatz führt.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 53 und 76 verwiesen.
56.	M1013	Konflikte aufgrund Schall/Lärm befürchtet	Ich glaube eine Gastronomie, spielende Kinder und der Kindergarten in dem neuen Hochhaus wird zu Konflikten mit den neuen Mietern oder Eigentümern führen. Meiner Erfahrung nach hallt es in der Nähe von Hochhäusern und der Schall ist überdeutlich in den oberen Stockwerken zu hören. Ich hoffe es ist gewährleistet, dass das nicht zu nachträglichen Einschränkungen für den Kindergarten oder der hoffentlich dann vorhandenen Gastronomie führen wird. Als negatives Beispiel dienen mir da die Hochhäuser an der Engadiner Straße. Zwischen diesen Häusern sieht man praktisch keine Kinder spielen.	Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird der Innenhof nur den Wohnungen (inkl. Gartenhof, Kinderspielplatz) und der Kindertageseinrichtung vorbehalten bleiben und soll zur Erholung sowie als Gartenersatz mit Entspannungsecken für die Bewohner*innen dienen. Die geplante Kindergartennutzung steht dabei in keinem Lärmkonflikt mit der Wohnnutzung. Nach § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImschG) stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar und sollen von Nachbar*innen als sozialadäquat toleriert werden. Das gastronomische Angebot wird sich nicht zum Innenhof hin orientieren, sondern zu dem südlich angrenzenden Schweizer Platz ausgerichtet sein.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Denkmalschutz		
57.	1008	Denkmalwürdigkeit prüfen	Die Denkmalwürdigkeit des in den 1960er Jahren für Neubausiedlungen dieser Zeit beispielhaft entstandenen Ladenzentrums ist vor einer Abbruchgenehmigung zu prüfen, siehe https://www.denkmalnetzbayern.de/erhaltenswerte-denkmaeler-bauten-gaerten/gefaehrdet/ladenzentrum-fuerstenried-west-in-muenchen . Zitat: "Es gewinnt um so mehr an Wert, je weniger Objekte dieser aus dieser Zeit übrigbleiben."	Das dreigeschossige Gebäude ist nicht als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste eingetragen und derzeit sind im Bereich des Bauvorhabens keine Bodendenkmäler bekannt.
		Bauphase		
58.	1008	Keine Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen	Beim Abbruch und beim Bau des Gebäudekomplexes darf kein öffentlicher Raum in Anspruch genommen werden, da die hoch frequentierten Fußgängerbereiche am Schweizer Platz und an der Graubündener Straße in der vorhandenen Größe für den Fußgängerverkehr und für Radfahrer sowie für die Nutzung des Platzes als Quartierszentrum mit beliebtem Wochenmarkt unbedingt notwendig sind. Es handelt sich um räumlich begrenzte Flächen, die dem Zugang zur U-Bahn und zum Busbahnhof dienen und die die zahlreichen Schüler*innen des Schulzentrum Fürstenried-West auf dem Weg von und zu U-Bahn und Busbahnhof gefahrlos benutzen können müssen.	Die für die Baumaßnahmen (Baugruben / Baustelleneinrichtung) in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten auf Kosten der Investorin wieder hergestellt. Für die Einrichtung einer Baustelle auf öffentlichem Grund benötigt die Bauherrin eine Sondernutzungserlaubnis und eine verkehrsrechtliche Anordnung, da der Straßenverkehr beeinträchtigt werden kann. Diese notwendigen Erlaubnisse sind beim Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München zu beantragen. Dabei werden die Anforderungen an eine verkehrssichere Anordnung geprüft. Bei Baustelleneinrichtungen auf privatem Grund überwacht die Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt München, dass Baustellen so eingerichtet sind, dass keine Gefahren sowie keine vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen.
59.	1009	Verringerung Parkmöglichkeiten	Die Baumaßnahmen dürfen nicht zu einer Verringerung der Parkmöglichkeiten führen.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
60.	1011	Schulweg während Bauphase	Wie wird sicher gestellt, dass der Schulweg der ungefähr 2000 Schüler am Schulzentrum Fürstenried trotz der großen Baustelle sicher ist? Die Baustelle für das Wohnheim für Wohnungssuchende an der Neurieder Straße zeigt, dass die Situation für Fußgänger und Radfahrer äußerst unangenehm, wenn nicht sogar gefährlich ist. Noch viel mehr gilt dies für die Baumaßnahmen in der Appenzeller Straße.	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 35 verwiesen.
61.	1000	Verkehr Engadiner Straße während Bauarbeiten	Wie soll der Individualverkehr auf der Engadiner Str. Richtung von und zur Walliser Str., Solothurner Str. zur Zeit der Bauarbeiten geregelt werden, da es nur die eine Zu- und Abfahrt gibt....???	Baustellen müssen so eingerichtet werden, dass vermeidbare Nachteile oder Belästigungen vermieden werden. Daher wird im Baugenehmigungsverfahren ein geeignetes Konzept zum Baustellenmanagement gefordert. Während der Bauzeit muss gewährleistet sein, dass aus der Engadiner Straße in die Graubündener Straße immer eine Fahrspur mit 3,20 m lichter Breite in jeder Fahrtrichtung (also insgesamt 6,40 m Breite) aufrecht erhalten bleibt, da es für Einsatzfahrzeuge und Anwohner*innen der Walliser-, Solothurner- und Engadiner Straße die einzige Möglichkeit ist, in oder aus dem Viertel zu kommen.
62.	1010	Bestand Wochenmarkt	Zudem habe ich auch eine Bitte für die Bauphase: Der samstägliche Wochenmarkt sollte auch während der Bauphase in voller Größe stattfinden können. Er ist ein wirklich zentrales Element im Viertel, nicht nur als Treffpunkt, sondern tatsächlich auch für den Einkauf von hochwertigen Lebensmitteln und dies in allen Preisklassen, sehr passend zur heterogenen Kundschaft. Nur die durchgehende Weiterführung sichert auch das Weiterbestehen des Markts nach Fertigstellung des Baus, dies ist sicherlich auch Ihr Ziel.	Der Wochenmarkt findet genau am Schweizer Platz statt, der zum städtischen Eigentum gehört und somit nicht Gegenstand des Planungsumgriffs ist. Der Markt ist ein wichtiger Bestandteil des lokalen Lebens und seine Funktion darf auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.
63.	1008	Ausweichort für Supermarkt	Vor Abbruch des Gebäudes mit dem Supermarkt und während der Bauzeit muss ein ortsnaher Ausweichstandort für einen Vollsortimenter/Supermarkt geschaffen werden,	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 21 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			da die Einkaufssituation für die Wohnbevölkerung in Fürstenried-West auch angesichts der Nachverdichtungsmaßnahme an der Appenzeller Straße bereits sehr schlecht ist.	
64.	1011	Mögliche Blockierung Rettungswege und Radwege	Wie wird sicher gestellt, dass Baufahrzeuge Rettungswege nicht blockieren und Radwege bestehen bleiben?	Gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) müssen die Rettungswege unbestritten auch während der Bauphase sichergestellt und jederzeit von Hindernissen freigehalten werden. Die Bauherrin ist dabei verpflichtet die Freihaltung von Rettungswegen zu bewahren, dies kann nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan festgelegt werden. Für die Einrichtung einer Baustelle auf öffentlichem Grund benötigt die Bauherrin eine Sondernutzungserlaubnis und eine verkehrsrechtliche Anordnung, da der Straßenverkehr beeinträchtigt werden kann. Diese notwendigen Erlaubnisse sind beim Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München zu beantragen. Dabei werden die Anforderungen an eine verkehrssichere Anordnung geprüft. Bei Baustelleneinrichtungen auf privatem Grund überwacht die Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt München, dass Baustellen so eingerichtet sind, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder vermeidbare Belästigungen entstehen.
65.	1008	Schutz vor Schadstoffen und Lärm	Beim Abbruch des alten Gebäudes und beim Bau des neuen Gebäudekomplexes sind maximale Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um die Anwohner*innen und Schüler*innen vor Schadstoffen wie z. B. Feinstaub, Asbest etc. sowie vor Lärmentwicklung zu schützen.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 53 und 67 verwiesen.
66.	1011	Maßnahmen gegen Stillstand Baustelle	Sind Maßnahmen geplant, um die Gefahr eines jahrelangen Stillstands der Baustelle (wie beispielsweise an der Neurieder Straße gegenüber des Wohnheimbaus) zu verhindern?	Ein Baustellenstillstand im Bebauungsplanverfahren kann vermieden werden, wenn die erforderlichen Unterlagen frühzeitig und vollständig vorgelegt werden und eine kontinuierliche Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgt. Werden mögliche Konflikte rechtzeitig erkannt und bearbeitet und sind die

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				finanziellen sowie organisatorischen Voraussetzungen gesichert, ist ein geordneter und fristgerechter Verfahrensablauf gewährleistet. Jeder begleitende Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens enthält verbindliche Regelungen zu Bauzeit sowie zu den Pflichten und Verantwortlichkeiten der Beteiligten.
67.	1012	Abriss altes Gebäude, Gefahrstoffe	In den 60 er Jahren als das abzureißende Gebäude errichtet wurde und auch noch viele Jahre danach wurden asbesthaltige Baustoffe in verschiedenster Weise verbaut: Rohrisolierungen, Spachtelmassen im Trockenbau, Klebstoffe für Fußbodenbeläge um nur einige Beispiele zu nennen. Wir fordern eine Erfassung der Belastungen des alten Gebäudes mit Gefahrstoffen z.B. ein Gefahrstoffgutachten und darauf basierend den kontrollierten Ausbau dieser Gefahrstoffen vor dem allgemeinen Abbruch des Gebäudes.Es ist unbedingt notwendig dass die Schadstoffe die jetzt gebunden sind nicht durch den Abbruch in die Luft und damit in die Atemluft gelangen und Schüler und Lehrer, Menschen im nahegelegenen Kindergarten und auch nicht die Passanten und Anwohner gefährden.	Die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und die BayBO verpflichten die Auftraggeber*in / Bauleiter*in, sich vor Beginn der Abbrucharbeiten über das Vorhandensein möglicher Gefahrstoffe im bestehenden Gebäude zu informieren und zu prüfen, ob solche (z. B. Asbest, PAK, PCB) zu erwarten sind. Wird der Bauaufsichtsbehörde bekannt, dass in einem Gebäude Asbestprodukte vorhanden sind, wird diese die Eigentümer*in der baulichen Anlage auffordern eine Bewertung nach der Asbest-Richtlinie vornehmen zu lassen. In Abhängigkeit des Ergebnisses wird entschieden, welche Maßnahmen erforderlich sind. Wenn ein Verdacht auf Gefahrstoffe besteht, ist ein Gefahrstoffgutachten zwingend erforderlich.
68.	1012 1009	Staubbelastung	Weiterhin sind Maßnahmen zu treffen um die allgemeine Staubbelastung z.B. durch Wassernebel so gering wie möglich gehalten werden. Beim Abriss der bestehenden Bauten müssen die Schutzmaßnahmen gegen Staub, insbesondere von Bauteilen, die Asbest und andere Giftstoffe enthalten, strikt eingehalten werden.	Grundsätzlich sind die Auftraggeber*in / Bauleiter*in für die Staubminderung auf der Baustelle verantwortlich. Hierzu regeln mehrere Vorschriften (Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Baustellenverordnung (BaustellV)) die allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzes und regeln die Emissionen von Schadstoffen in die Umwelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann diese Thematik nicht geregelt werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, neben weiteren Behörden, wie das Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Oberbayern (GAA) und das Gesundheitsreferat (GR), ob die einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts eingehalten werden. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 67 verwiesen.
		Bürgerbeteiligung		
69.	1003 M1015	Örtlichkeit Erörterungsveranstaltung	Warum wird die Veranstaltung nicht vor Ort, z.B. in der Aula des Schulzentrums, bzw. in der Sporthalle durchgeführt? So hätte auch eine direkte Begehung/Besichtigung vor Ort erfolgen können. Es gibt viele ältere Bürger in unserem Viertel, denen der Besuch der Veranstaltung dadurch erleichtert, bzw. erst ermöglicht werden könnte. neben dem Infostand am Freitag und Samstag, 21. und 22. März 2025 am Schweizer Platz, soll es ja am 31. März eine Veranstaltung der Stadt München in der Aula des stillgelegten Thomas Mann - Gymnasium geben. Nun meine Frage, und die haben heute alle Leute am Infostand am Schweizer Platz, den Vertreter der Bavaria Siedlungsgesellschaft gestellt : Warum findet diese Veranstaltung nicht im Schulzentrum in Fürstenried West statt. Dies liegt gegenüber der zukünftigen Baustelle und ist für alle Bewohner in Fürstenried West zu Fuß erreichbar!!!! Das Thomas Mann Gymnasium ist in Fürstenried Ost und nur mit dem Fahrrad, dem Auto oder der U-Bahn zu erreichen. Wählt man die U-Bahn muss man noch ein ganzes Stück gehen, was für ältere Menschen ungünstig ist. Da wäre ja sogar der Bürgersaal an der Forstenrieder Allee besser zu erreichen. Für uns Bürger in Fürstenried West erweckt es den Anschein, dass die Stadt München nicht viel daran gelegen ist, dass viele Bürger zu dieser Veranstaltung kommen.	Der 19. Stadtbezirk ist einer der größten Stadtbezirke und seitens U-Bahn sehr gut erschlossen. Der Raum für die Veranstaltung wurde mit dem Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes abgestimmt und musste für alle zentral erreichbar sein. Die Stadtverwaltung kann nicht auf alle Schulen bzw. Räumlichkeiten zurückgreifen. Die entsprechende Kapazität des Veranstaltungsortes für die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dabei ein wesentliches Thema gewesen. Die Aula im Thomas-Mann-Gymnasium bot ausreichend Platz für alle interessierten Bürger*innen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Welchen Grund sollte es denn sonst geben, dass diese Veranstaltung nicht in Fürstenried West stattfindet!!!! Ich bitte Sie daher, die Veranstaltung nach Fürstenried West zu verlegen mit einem neuen Termin und dies am Aushang bekannt zu geben.	
		Gefördertes Wohnen, bezahlbares Wohnen		
70.	1004	Finanzielle Belastung für LHM	Geförderter Wohnraum ist eine langfristige starke finanzielle Belastung für die Stadt München und sollte in der Form überarbeitet werden.	Die Rahmenbedingungen der Wohnungsbauförderung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und beruhen auf den Fördergesetzen des Bundes und der Länder. Mangels Relevanz für die Bauleitplanung trifft der Bebauungsplan Nr. 2190 zur Wohnungsbauförderung daher keine fixen Vorgaben. Die Konditionen der Wohnraumförderung, die vor allem auf Landesmitteln fußt, werden kontinuierlich angepasst.
71.	1007	Keinen Zugewinn von Sozialwohnungen	Ziel sei ein 40 %-iger Anteil von Sozialwohnungen des Neubaus. Dies wären bei 220 neuen Wohnungen 88 Sozialwohnungen gegenüber heute angeblich bestehenden 100 Sozialwohnungen. Dies stellt keinen Zugewinn an sozialem Wohnungsbau dar, es beeinträchtigt jedoch viele Anwohner des Stadtviertels negativ.	Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2025 die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Mit vorliegendem Beschluss wird für die sich in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung verbindlich bestimmt, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen. Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die Förderquote auf 40 % festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert. Der aktuell vorliegende Planungsentwurf sieht ein Wohngebäude mit erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie einer integrierten Kindertagesstätte vor. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), unter Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergeben sich 10.200 m² GF des neu zu realisierten Wohnbaurechts. Laut dem o. g. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025 ist die Vorhabenträgerin verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht.
72.	M1014	Bezahlbares Wohnen	Und weil auch diesmal das Stichwort „bezahlbares Wohnen“ vorgebracht wird: Soll dass dann ähnlich aussehen wie im Projekt Appenzellerstraße, wo aktuell auf immobilienscout24.de z.B. eine 4 Zimmer Wohnung mit 105m2 im Betonhochhausbunker für € 2.200 Kaltmiete angeboten wird?	Laut dem o. g. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2025 ist die Vorhabenträgerin grundsätzlich verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, sollten im Zeitpunkt der Bescheidung des Fördermittelantrags ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen. Dies entspricht, wie oben bereits ausgeführt, ca. 11 geförderten Wohneinheiten in der Einkommensorientieren Förderung (EOF). Dieses Förderprogramm richtet sich an Haushalte mit niedrigem Einkommen. Bei der EOF liegt die Erstvermietungsmiete derzeit bei 12,00 Euro/m² Wohnfläche. Hierdurch erhalten einkommensschwächere Bürger*innen die Möglichkeit, angemessenen Wohnraum zu finden. Im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2109 „Appenzeller Straße“ werden sowohl freifinanzierte als auch geförderte und preisgedämpfte Wohnungen realisiert. In der EOF gebundene Wohnungen werden ausschließlich auf der Plattform "Soziales Wohnen Online" (SoWoN) und nicht auf anderen Immobilienportalen angeboten. Geförderte Wohnungen im kommunalen Förderprogramm München Modell-Miete sind im Umgriff des Bebauungsplans Appenzeller Straße noch nicht

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				fertiggestellt und stehen dem Mietmarkt derzeit noch nicht zur Verfügung.
		Sonstiges		
73.	1006	Kommerzielles Interesse	Man kann sich auch bei diesem "Projekt" in Fürstenried-West des Eindrucks nicht erwehren, dass ausschließlich kommerzielles Interesse und der "Unsinn Nachverdichtung" hirnlos blind verfolgt wird. Passt ja alles so nett dahin...	Bei dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 handelt es sich um ein bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB, welches aber bisher nicht vollständig realisiert wurde. Die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Die Realisierung der Bebauung auf den eigenen Grundstücken ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer*innen unter Berücksichtigung der Baugesetze und nach entsprechenden Genehmigungen jederzeit möglich. In diesem Zusammenhang konnte durch die Landeshauptstadt München in solchen Gebieten kein geförderter Wohnungsbau gefordert werden. Die Nachverdichtung des Umfeldes wäre auch ohne die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 2190 setzt lediglich die Bindung der geförderten Wohnungen fest. Die geänderte Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse/GF als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Diese Baumasse, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, ist in den sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 übertragen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 11 verwiesen.
74.	1005	Ersatzstandort Familienzentrum Friedenskapelle, Neuforstenried	*[Anm. der Verwaltung: Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt. Es handelt sich um das Familienzentrum Friedenskapelle, Keptener Straße 73]* Das Zentrum ist im Bestand gefährdet, weil es laut Eigentümer nicht mehr sanierungsfähig ist und in den nächsten Jahren abgerissen werden soll. Trotz uns vorliegender Erklärungen des Sozialreferates, des Bezirksausschusses und von	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird geklärt, ob die Realisierung eines Familienzentrums mit einem integrierten Nachbarschaftstreff am Schweizer Platz in den Bebauungsplan Nr. 2190 einfließen kann. Da es sich um bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB handelt und der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 an einen eigenen

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Stadträten, dass unser Zentrum in Fürs[tenried West/ Neuforstenried/ Maxhof unverzichtbar ist, konnten bislang keine geeigneten Ersatzräume gefunden werden. Auch Versuche doch noch Flächen im Neubau des Ladenzentrums Königswieser Straße zu erhalten, waren unter anderem wegen des zu weit fortgeschrittenen Planungsstandes bzw. des bereits erfolgten Baubeginns nicht erfolgreich. Der vorliegende sektorale Bebauungsplan am Schweitzer Platz wäre ein idealer Standort für das Familienzentrum, da es, durch seine zentrale Lage, gleichermaßen gut für alle Bewohnenden der Siedlungen Fürstenried West/Neuforstenried und Maxhof erreichbar wäre. Diese Einschätzung wird grundsätzlich auch von den zuständigen Stellen im Sozialreferat geteilt, wenngleich wegen der knappen Zeit, noch keine detaillierten Prüfungen erfolgen konnten und das Sozialreferat, im sektoralen Planungsverfahren, auch nicht eingebunden wurde. Der vorliegenden Bauleitplanung ist zu entnehmen, dass dem Thema Nahversorgung eine erhebliche Bedeutung eingeräumt wird, was sich auch in der Mitplanung einer KiTa am Standort ablesen lässt. Die Mitplanung eines Familienzentrums mit integrierte Nachbarschaftstreff würde die Nahversorgung und den Standort insgesamt noch erheblich aufwerten. Zugleich könnte es sich positiv auf das Sicherheitsgefühl der Wohnumgebung auswirken. Für den Betrieb des Zentrums würden wir zwischen 200-300qm benötigen. Grundsätzlich ist auch eine Kombination mit der geplanten KiTa sehr gut denkbar. Das wäre dann ein Familien- und Kinderzentrum in dem es geschützte reine Kita-Bereiche und gemeinsam genutzte Flächen geben kann. Dies erfordert dann aber eine etwas veränderte Planung, um allen gesetzlichen Vorgaben entsprechen zu können, würde zugleich aber ein sehr großer Zugewinn für	Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2d BauGB gebunden ist, kann die Realisierung des Familienzentrums / Nachbarschaftstreffs im Rahmen der vorgenannten Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet nur für 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche die Förderbedingungen der geltenden sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Entscheidung über die Umsetzung des gewünschten Zentrums im Planungsumgriff kann nur auf dem Verhandlungsweg getroffen werden. Die Grundstückseigentümerin wird darüber informiert.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			den Standort sein und zugleich zur Optimierung knapper Ressourcen beitragen. Wenn Sie sich gerne weiter informieren möchten: Das Rahmenkonzept der Münchner Familienzentren finden Sie auf der Homepage des Sozialreferates der LH München. Die bisherigen Angebote unseres Trägervereins des ESD e. V. (Evangelischer Sozialdienst e.V. Diakonieverein der Andreaskirche) finden Sie im Netz unter www.esd-m-füerstenried.de/Angebote. Die Trägerschaft einer KiTa in Kombination mit einem Familienzentrum kann sich mein Trägerverein, in seiner Sinnhaftigkeit, sehr gut vorstellen.	
75.	M1016	Suche nach Räumen	*[Anm. der Verwaltung: Name wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt, es handelt sich um eine Arztpraxis in der Nähe des Umgriffs]* Wir sind auf der Suche nach zusätzlichen Gewerbe-/Büroräumen für unsere Verwaltung. Gibt es eine Möglichkeit sich schon vorab für Gewerberäume im geplanten Neubau anzumelden?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
76.	1003	Störung durch Ansammlungen	Natürlich liegt es an jedem einzelnen, aber das Klientel der Hinzuziehenden hat sich bereits jetzt enorm gegenüber dem vor z.B. noch 10-15 Jahren, verändert. Die Sitzplätze am Schweizer Platz und in den kleinen Grünanlagen drumrum werden bereits jetzt als Treffpunkte für Trinkfreudige zweckentfremdet, die ihre Notdurfte in den angrenzenden Sträuchern verrichten. Selbst wenn durch die neue Bebauung der Schweizer Platz "saniert" wird, könnte dieses Problem dadurch noch verstärkt werden.	Der Bezirksausschuss 19 befasst sich sehr intensiv mit allen sicherheitsrelevanten Themen und versucht zusammen mit der Polizei die Kriminalität an diesem Standort durchaus im Blick zu behalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann diese Thematik nicht geregelt werden.
77.	1011 1004	Soziale Belastung, soziale Probleme befürchtet	Darüber hinaus zeigt sich immer wieder, dass eine starke Nachverdichtung zu starken sozialen Problemen bzw. Spannungen führen kann. Durch die Verdichtung in der Appenzeller Straße steigt die Anzahl der geförderten Wohnungen im Bereich Fürstenried	Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2025 die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Mit vorliegendem Beschluss wird für die sich in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			West bereits erheblich an. Die damit einhergehenden Zuzüge werden das Viertel in sozialer Hinsicht belasten. Auch gibt es in der Engadiner Straße sowie Solothurner Straße bereits zahlreiche Bauten, welche nicht für konsumstarke Bewohner stehen. Daher ist es mehr als fraglich, ob ein weiterer Gebäudekomplex, mit einer erheblichen Zahl an geförderten Wohnraum, das soziale Gleichgewicht der Region kippen lässt.	Wohnraumversorgung verbindlich bestimmt, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen. Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die Förderquote auf 40 % festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert. Der aktuell vorliegende Planungsentwurf sieht ein Wohngebäude mit erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie einer integrierten Kindertagesstätte vor. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), unter Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergeben sich 10.200 m² GF des neu zu realisierten Wohnbaurechts. Laut dem o. g. Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400, „Wohnen in München VII“) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht. Die genannte Förderquote ist ausschließlich im Rahmen der einkommensorientierten Förderung umzusetzen. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 79 und 71 verwiesen.
78.	1006	Zunehmende Kriminalität aufgrund Verdichtung	Herrschaften, Ihr macht einen Fehler nach dem nächsten: Fürstenried West ist jetzt schon voll ! Das bestätigt Euch die zunehmende Kriminalität.	Es wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 76, 77 und 79 verwiesen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Liebe sog. "Entscheider": Vordenken hört sich gut an, reicht aber nicht - Nachdenken und Augenmaß wären angesagt.	
79.	1006	Soziale Mischung	Eine weitere Fehlplanung, die Fürstenried-West sehenden Auges zu einem Problemviertel verkommen lässt. Sehen Sie sich mal die aktuelle Einwohnerstruktur an: gefühlt 10% Münchner - Rest: "Andere". Jedenfalls redet da keiner Deutsch; was jetzt noch verstärkt wird.	Das Baurecht nach § 34 BauGB ist im Planungsumgriff vorhanden und die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 jederzeit zulässig. Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 trägt auch dem Grundgedanken der sog. Münchener Mischung Rechnung, d. h. im Sinne der Gleichberechtigung sollen alle Bürger*innen die gleichwertigen Chancen auf entsprechende Lebens- und Arbeitsbedingungen bekommen. Die Möglichkeit, sich eine bezahlbare Unterkunft im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB leisten zu können, soll auch den Menschen mit geringfügigem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Als Quote der sozialen Wohnraumförderung wird ein Anteil von 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt, der auf Grundlage des vorhandenen, bislang aber noch nicht realisierten Baurechts nach § 34 BauGB errichtet werden könnte. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 77 verwiesen.
Einwände aus der Erörterungsveranstaltung am 31.03.2025 im Städtischen Thomas-Mann-Gymnasium, Gmunder Straße 45, München				
80.	--	Maß der Nutzung / Schäden durch hohe Gebäude / Wind	Gefragt wurde, weshalb an der Engadiner Straße ab Hausnummer 4 keine Pappeln mehr stünden. Wenn zwei Gebäude nah zusammenstünden, werde befürchtet, dass eine „Düse“ entstehe. Dadurch könne es zu Schäden an den Häusern kommen. Sei die Stadt München dafür verantwortlich bzw. haftbar zu machen, wenn es zu	Der bauliche Gesamtzustand des bestehenden Gebäudes entspricht nicht mehr den aktuellen funktionalen und technischen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen. Aus diesem Grund ist ein Rückbau des Bestandsgebäudes erforderlich. wird in Anspruch genommen, welches gleichzeitig zu einer, Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation beitragen soll.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Schäden käme? Ein Bürger rügte, dass zu viele verschiedene Zahlen genannt würden. Man solle Details zu den Wohnungen nennen. Bei den geplanten 220 Wohnungen sei nicht klar, wie die hohe Anzahl an Stockwerken entstünden. Könne man nicht unter dem Baurecht bleiben?	Das Grundstück ist derzeit zu rund 90 % bebaut. Im Osten des Planungsumgriffs befindet sich aktuell eine größere versiegelte und unterbaute Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Es ist beabsichtigt, diesen Bereich einschließlich des zugehörigen Untergeschosses vollständig zurückzubauen und durch eine nicht unterbaute, begrünte Freifläche zu ersetzen. Die bislang oberirdisch angeordneten Kraftfahrzeugstellplätze sollen in einer neu zu errichtenden Tiefgarage untergebracht werden. Auch wenn das Baurecht nach § 34 BauGB für das Bauvorhaben dem Grunde nach bereits vorliegt und somit seitens der Grundstückseigentümerin grundsätzlich der Rechtsanspruch besteht, dieses umsetzen zu können, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190, mehrere Gutachten vorgelegt und verschiedene Referate der Landeshauptstadt München beteiligt. Es wurden keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung festgestellt. Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2025 die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Mit vorliegendem Beschluss wird für die sich in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung verbindlich bestimmt, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen. Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die Förderquote auf 40 % festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Der aktuell vorliegende Planungsentwurf sieht ein Wohngebäude mit erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie einer integrierten Kindertagesstätte vor. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), unter Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergeben sich 10.200 m² GF des neu zu realisierten Wohnbaurechts. Laut dem o.g. Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400, „Wohnen in München VII“) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 47 und 49 verwiesen.
81.	--	Art der Nutzung / Dachterrasse	Auf dem nördlichen Gebäude sei eine Dachterrasse geplant. Von hier werde Lärmbelästigung befürchtet. Gäbe es noch Planungsalternativen, oder sei die vorliegende Planung die einzige?	Der Gebäudekomplex erhält eine intensive Begrünung mit großen Substratstärken auf dem Dach des Erdgeschosses (1. OG) sowie auf dem Dach des nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudeteils (private Dachgärten). Die begrünten Dachflächen, die auch mit größeren Pflanzen und kleinen Bäumen bepflanzt werden, wirken der Aufheizung der Gebäude/der Umgebung entgegen. Dies soll zu klimatischen Verbesserungen im Nahbereich gegenüber dem Bestandsgebäude führen. Die Dachflächen der drei Gebäude werden nicht nur begrünt, sondern gegebenenfalls auch mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Dachgärten werden ausschließlich den Bewohner*innen des Hauses zur Verfügung stehen und soll als Ort der Erholung und der Gemeinschaft dienen. Am 29.04.2025 wurde der vorgeschlagene Entwurf auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 05.07.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346) der Stadtgestaltungskommission vorgestellt. Die Mitglieder der Kommission für Stadtgestaltung waren sich einig, dass sich der städtebauliche Ansatz grundsätzlich gut in die

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				vorhandene Heterogenität der Umgebung einfügt. Gleichzeitig wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Höhenverhältnisse der Gebäude an einigen Stellen zu überprüfen und die Gesamtfigur etwas einheitlicher bzgl. der Höhen zu konzipieren. Die aktuelle Planung sieht ein zum Schweizer Platz hingesetztes Hochhaus bis zu maximal 13 Stockwerken (44,5 m) vor. Des Weiteren wurden die drei Gebäude im Westen, Norden und Süden auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen abgestimmt. Auf den Dächern dieser Gebäude sind jeweils ein Dachgarten sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über den Nachweis der grundsätzlich erforderlichen Abstandsflächen gesichert. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der Stadtrat über das vorliegende Planungsvorhaben abschließend entscheiden.
82.	--	Höhe des Gebäudes	Einige Bürger*innen äußerten sich dahingehend, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen erdrückenden Koloss handle. Warum werde ein Gebäude mit 13 Geschossen in Fürstenried geplant und nicht in Freiham, Riem, Pasing oder am Orleansplatz? Dort gäbe es keine derartigen Hochhäuser. Eine Bürgerin hätte lieber eine geschlossene Blockbauweise als einen Hochpunkt. Die Geschosse solle man vom Hochhaus reduzieren und in die „Ecke“ setzen. Die hohen Gebäude könnten nicht nachvollzogen werden. Eine weitere Bürgerin befürchtet eine starke Windbelastung durch das Hochhaus. Nach § 34 BauGB müsse sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügen. Es werde nicht verstanden, wie sich ein Hochhaus in die dortige Umgebung einfüge.	Das nicht ausgeschöpfte Baurecht nach § 34 BauGB ist vorhanden, da die nähere Umgebung sich durch deutlich höhere Wohngebäude auszeichnet. Das Projekt unterscheidet sich von einem nach § 34 BauGB bereits genehmigungsfähigen Projekt nur durch die verpflichtende anteilige Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum und durch die rein auf die geänderte Wandhöhe / Hochhaus (HH) zurückzuführenden planungsbezogenen Auswirkungen. Die angepasste Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse / Geschossfläche (GF) als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Es kommt somit letztlich zu einer „Baumassenverschiebung oder -verlagerung“ mit dem Ziel der Realisierung einer qualitätvolleren städtebaulichen Gestalt. Die geschlossene Blockbauweise an diesem Standort könnte einen massiven, monolithischen Eindruck erzeugen, der die

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				städtebauliche Qualität des Quartiers mindert und zugleich die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen erschwert. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 47 und 49 verwiesen.
83.	--	Hochhausthematik Aufwertung des Schweizer Platzes	Beim Thema Hochhaus müsse auf die Abstandsflächen geachtet werden. Der Schweizer Platz habe keine Aufenthaltsqualität. Es sei wünschenswert, dass die Aufenthaltsqualität am Schweizer Platz gesteigert werde. Eine schöne Gestaltung werde gefordert. Gefragt wurde, wie viele Hochhäuser noch geplant würden und ob es eine Begrenzung gäbe.	Der Schweizer Platz liegt nicht im Planungsumgriff des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 und ist somit nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der Schweizer Platz befindet sich im Eigentum der Stadt. Der Stadtrat legt in abgestufter Priorität fest, in welcher Reihenfolge städtische Plätze aufgewertet oder ausgebaut werden. Hierzu wurde durch die Vollversammlung des Stadtrates am 27.11.2018 der Beschluss „Plätze und Aufenthaltsqualität – Priorisierung von Plätzen und Straßen für eine Umgestaltung“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09614) gefasst. Derzeit ist der Schweizer Platz noch nicht in die vorrangige Umsetzung eingeordnet. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 47 und 49 verwiesen.
84.	--	Ort der Erörterungsveranstaltung	Seitens mehrerer Bürger*innen wurde Befremden darüber geäußert, dass die Erörterungsveranstaltung im Thomas-Mann-Gymnasium abgehalten werde. Für die Bürger*innen entstünden Kosten, wenn sie so weit zu fahren hätten. Außerdem hätte der Veranstaltungsort aufgrund von Kinderbetreuung näher sein sollen.	Der 19. Stadtbezirk ist einer der größten Stadtbezirke und seitens der U-Bahn sehr gut erschlossen. Der Veranstaltungsort wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss ausgewählt und sollte für alle gut erreichbar sein. Die Stadtverwaltung hat hierbei keinen freien Zugang zu allen schulischen Einrichtungen oder anderen Räumen. Die entsprechende Kapazität des Veranstaltungsortes für die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dabei ein wesentliches Thema gewesen. Die Aula im Thomas-Mann-Gymnasium bot ausreichend Platz für alle interessierten Bürger*innen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
85.	--	Verkehr, allgemein	Es werde befürchtet, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Staubelastung durch Autoverkehr kommen werde. Die Verkehrsregelung an der Engadiner Straße sei merkwürdig. Bezweifelt werde, ob die Mitarbeiter des Mobilitätsreferates sich die Problematik angeschaut hätten. Sei die Verkehrszählung an einem repräsentativen Tag gemacht worden?	Die im Rahmen des sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 vorgelegte Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass die planungsursächlichen Auswirkungen nur zu einer geringen Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen werden und grundsätzlich bewältigbar sind (dabei wurde auch sämtlicher bestehender Verkehr aus den umliegenden Gebieten berücksichtigt). Darüber hinaus wird auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nrn. 13, 29 und 30 verwiesen.
86.	--	Ruhender Verkehr / Stellplätze	Im Umfeld des Schweizer Platzes gäbe es weder ausreichend oberirdische Stellplätze noch Tiefgaragenstellplätze. Sicher würden nicht nur Leute ohne Auto hierher ziehen. Wenn man Wohnungen baue, müsse man auch ausreichend Garagen zur Verfügung stellen. Garagenmieter müssen ihre Garage aufgeben und auf öffentliche Parkflächen ausweichen. Gefragt wurde, ob es eine Garantie für Stellplätze gäbe, da die Stellplatzsatzungen außer Kraft gesetzt würden?	Zum aktuellen Sachstand des Projektes ist eine Tiefgarage mit drei Untergeschossen geplant. In dieser Tiefgarage werden die pflichtigen Stellplätze für das Gebäude und die enthaltenen Nutzungen untergebracht. Zudem ist im weiteren Projektfortschritt die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes vorgesehen. Mit Unterstützung dieses Mobilitätskonzeptes soll die Nutzung von Alternativen zum (eigenen) PKW so attraktiv wie möglich gestaltet werden und damit die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten geschaffen werden. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 38 verwiesen.
87.	--	ÖPNV	Die U-Bahn sei bereits ab der Endhaltestelle überlastet. Was plane die Landeshauptstadt München diesbezüglich?	Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 selbst kann keine Regelungen für den ÖPNV treffen. Es finden fortlaufend Abstimmungen mit der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) statt, um Möglichkeiten zu eruieren, den ÖPNV zu ertüchtigen. Um der wachsenden Einwohnerzahl entlang des Südastes der U-Bahn-Linie 3 in den kommenden Jahren Rechnung zu tragen, setzt die MVG auf der Strecke der U-Bahn-Linie 3 vornehmlich Fahrzeuge der neuesten Fahrzeuggenerationen ein, die deutlich mehr Platz bieten als die Altfahrzeuge aus den 1970er und 1980er Jahren.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Im Laufe der 2020er Jahre wird zudem die Tram-Westtangente als weitere leistungsstarke Anbindung im Münchner Südwesten der steigenden Einwohnerzahl Rechnung tragen. Bei der U-Bahn-Line 3 Richtung Fürstenried West ist, gemäß der Information der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG), langfristig eine Taktverdichtung auf drei Fahrten/10 Minuten in den Hauptverkehrszeiten (HVZ) geplant. Perspektivisch wird zudem, abhängig vom Fortschritt der Nachverdichtung im Bereich Appenzeller Straße, eine Verbesserung im Busnetz geprüft. Zu Veränderungen im Regionalbusverkehr kann die MVG keine Aussage treffen.
88.	--	Schulsituation	Die angrenzende Schule sei vollkommen ausgelastet und sanierungsbedürftigt. Im Umfeld des Schweizer Platzes entstünden viele neue Wohnungen. Wie werde mit der aktuellen schulischen Situation umgegangen und dieser entgegengetreten. Ist in der Nähe des Schweizer Platzes ein Schulneubau geplant? Wie werde darauf reagiert, dass die Schüler*innen wegen der künftigen Baustelle die Straßenseite werden wechseln müssen da die Fußwege auf Grund der Baustelle verschwinden würden. Dies berge eine Gefahrenquelle.	Der Zuwachs an Schülern ist bereits seitens des Referates für Bildung und Sport in deren Prognose zur Schulsituation eingeplant. Das Planungsgebiet liegt im Sprengel der Grundschule an der Walliser Straße. Zur Sicherung der Grundschulversorgung in der Grundschule an der Walliser Straße wird die Mittelschule ausgelagert und in den geplanten Neubau in die Grund-/ Mittelschule an der Königswieser Straße verlagert. Dadurch werden (ab 2029) Räume frei, die dann durch die Grundschule genutzt werden können. Somit ist die Schulversorgung gesichert. Nachdem die neu zu erwartenden Verkehrsmengen überschaubar sind, werden nur geringe Änderungen an der bisherigen verkehrlichen Situation eintreten. Laut dem vorgelegten Gutachten haben die neuen Verkehrsmengen keinen Einfluss auf den Fuß- und Radverkehr. Somit wird die Schulwegsicherheit nicht beeinträchtigt.
89.	--	Sozialer Brennpunkt	Es wurde gefragt, ob der Stadt München nicht bewusst sei, dass hier ein sozialer Brennpunkt geschaffen würde? Bereits jetzt gäbe es am Schweizer Platz Kriminalität und Drogenprobleme. Es befänden sich zwei Schulen, die U-Bahn und Busendhaltestellen in diesem Bereich.	Der Bezirksausschuss 19 befasst sich sehr intensiv mit allen sicherheitsrelevanten Themen und versucht zusammen mit der Polizei die Kriminalität an diesem Standort durchaus im Blick zu behalten.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Diese geplanten Sozialwohnungen kämen nicht für die in der Erörterungsveranstaltung anwesenden Bürger*innen in Frage.	Das Baurecht nach § 34 BauGB ist im Planungsumgriff vorhanden und die Weiterentwicklung des Umfeldes wäre auch ohne die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 jederzeit zulässig. Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 trägt auch dem Grundgedanken der sog. Münchener Mischung Rechnung, d. h. im Sinne der Gleichbehandlung sollen alle Bürger*innen die gleichwertigen Chancen auf entsprechende Lebens- und Arbeitsbedingungen bekommen. Die Möglichkeit, sich eine bezahlbare Unterkunft im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB leisten zu können, soll auch den Menschen mit geringfügigem Einkommen zur Verfügung gestellt werden. Als Quote der sozialen Wohnraumförderung wird ein Anteil von 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche festgelegt, der auf Grundlage des vorhandenen, bislang aber noch nicht realisierten Baurechts nach § 34 BauGB errichtet werden könnte. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 77 verwiesen.
90.	--	Einkaufsmöglichkeiten am Schweizer Platz	Derzeit gäbe es so gut wie keine Einkaufsmöglichkeiten in der Gegend. Am Schweizer Platz sei die erste Einkaufsmöglichkeit. Bezweifelt werde, ob die geplanten Parkmöglichkeiten für die Einkäufer in Geschäften und auf dem Wochenmarkt, die Restaurantbesucher und die Bewohner*innen reichen würden. Des Weiteren wurde nach einer Übergangslösung bzgl. der Einkaufsmöglichkeiten gefragt. Werde eine weitere Einkaufsmöglichkeit geschaffen, bevor die Einkaufsmöglichkeit am Allgäuer Straße sichergestellt sei.	Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mitgeteilt, dass ab 2026 ein REWE in der Allgäuer Straße geplant ist sowie Anfang 2028 ein Edeka in der Appenzeller Straße entstehen soll. Laut Aussage des Eigentümers ist der Betrieb des REWE-Marktes auch während der künftigen Bauphase vorgesehen. Der Markt ist ein wichtiger Bestandteil des lokalen Lebens und seine Funktion darf auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
91.	--	Baumaßnahme – Einschränkung bei Gehwegen	Es werde befürchtet, dass durch die vorgesehene Baumaßnahme vorhandene Gehwege verschwinden werden. Hierdurch werde eine Gefahrenquelle befürchtet.	Für die Einrichtung einer Baustelle auf öffentlichem Grund benötigt die Bauherrin eine Sondernutzungserlaubnis und eine verkehrsrechtliche Anordnung, da der Straßenverkehr beeinträchtigt werden kann. Diese notwendigen Erlaubnisse sind beim Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München zu beantragen. Dabei werden die Anforderungen an eine verkehrssichere Anordnung geprüft. Bei Baustelleneinrichtungen auf privatem Grund überwacht die Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt München, dass Baustellen so eingerichtet sind, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder vermeidbare Belästigungen entstehen.
92.	--	Verschattung	Seitens einiger Bürger*innen wurde die Befürchtung geäußert, dass die Lichtverhältnisse in den Wohnungen gegenüber stark beeinträchtigt würden und dass die Wohnungen keine Morgensonne mehr erreiche. Warum werde die vorhandene Schule nicht mehr verschattet und stattdessen die Bewohner*innen?	Bei einer geschlossenen Blockbauweise wäre die Verschattung stärker ausgeprägt. Mit der derzeit geplanten Aufteilung würde hingegen weniger Verschattung auftreten. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 50 verwiesen.
93.	--	Beteiligung Gemeinde Neuried	Die Gemeinde Neuried wäre auch gerne am Verfahren beteiligt worden, da dort seit fünf Jahren ein vergleichbarer Platz geplant werde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
94.	--	Gesamtbetrachtung gefordert	Es werde eine Gesamtbetrachtung gewünscht, wenn es zur Ausführung des Vorhabens komme. Befürchtet werde, dass die Stimmung in dem Bereich kippen werde, die Aggressionen wegen der Enge steigen werden. Es müsse größer gedacht werden.	Im Planungsgebiet besteht ein umfangreiches nicht vollständig ausgeschöpftes Baurechtspotenzial nach § 34 BauGB. Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2025 die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Mit vorliegendem Beschluss wird für die sich in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung verbindlich bestimmt, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen.

Nr.	ID	Thema	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die Förderquote auf 40% festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert. Laut dem o. g. Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400, „Wohnen in München VII“) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht. Die genannte Förderquote ist ausschließlich im Rahmen der einkommensorientierten Förderung umzusetzen. Abgesehen davon, besteht kein Anspruch darauf, dass die heutige Situation im Planungsumgriff für immer unverändert bleibt.
95.	--	Polizei	Gefragt wurde, ob in diesem Bereich eine Polizeidienststelle geplant sei.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann diese Thematik leider nicht geregelt werden.
96.	--	Solarenergie	Gefragt wurde, ob Solarenergie möglich sei.	Nach derzeitigem Planungsstand ist die Installation von Photovoltaikanlagen Bestandteil des Vorhabens. Die Dachflächen der drei Gebäude (im Norden/Westen/Osten) werden nicht nur begrünt, sondern gegebenenfalls auch mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190, Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich)

Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Äußerungen im Verfahren und Stellungnahme der Verwaltung

Tabelle 2

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 6

TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:** Von dem Bebauungsplan Nr. 2190 sind im Besonderen zwei sich in unmittelbarer Nähe befindliche Einzeldenkmäler betroffen: das Schulzentrum Fürstenried West (D- 1-62-000-9004), ein ein- bis viergeschossiger, gestaffelter Sichtbetonbau 1971–75, und die Pfarrkirche St. Matthias (D-1-62-000-7943), ein quadratischer Zentralflachbau mit eingestellter Rotunde und Klinkerfassade sowie einem atriumähnlich geschlossenem Pfarr- und Gemeindezentrum 1964–65. Zu dem Vorhaben hatte sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bereits gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde der LH München geäußert (u.a. am 29.08.2024 und am 22.01.2025). Kritisch wurde und wird dabei die Höhenentwicklung zur Engadiner und Graubündener Straße betrachtet: - Für die Gebäudeseiten zum Schweizer Platz sowie zur Flurnr. 569/2 gibt es zur vorgesehenen Höhenentwicklung keine Bedenken. - Für den Gebäudeteil an der Engadiner Straße ist die Höhenentwicklung des gegenüberliegenden Schulzentrums Fürstenried West zu berücksichtigen, so dass voraussichtlich fünf Vollgeschosse möglich wären. - Für den Gebäudeteil an der Graubündener Straße ist die Höhenentwicklung der Pfarrkirche St. Matthias maßgeblich, die einen ortsbildprägenden Charakter hat bzw. als Hauptträger der städtebaulichen Situation zu betrachten ist. Hier wären voraussichtlich drei Vollgeschosse denkbar. **Bodendenkmalpflegerische Belange:** Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.	Im Planungsgebiet besteht ein umfangreiches nicht vollständig ausgeschöpftes Baurechtspotenzial nach § 34 BauGB. Um teuren Neubauwohnungen und einer Gentrifizierung entgegenzuwirken, setzt der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 für das bestehende, aber bislang noch nicht realisierte Baurecht einen Anteil an gefördertem Wohnen fest. Da das Baurecht nach § 34 BauGB im Planungsumgriff vorhanden ist, ist die Weiterentwicklung/Nachverdichtung des Umfeldes auch ohne die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 jederzeit zulässig. Das dreigeschossige Bestandsgebäude kann den heutigen Anforderungen der Nutzungen nicht mehr gerecht werden und die Grundstückseigentümer*innen haben hier grundsätzlich einen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Bei dem sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 sollen die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs.2d BauGB zu Nutze gemacht werden, um möglichst viele geförderte Wohnungen im unbeplanten Innbereich nach § 34 BauGB zu realisieren. Dieser Bebauungsplan setzt nur die Bindung des geförderten Wohnraums und die angemessene Wandhöhe sowie die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, fest. Die geänderte Wandhöhe erzeugt nicht mehr Baumasse / Geschossfläche (GF) als sie aktuell nach § 34 BauGB bereits möglich wäre. Es kommt somit lediglich zu einer „Baumassenverschiebung oder -verlagerung“ mit dem Ziel der Realisierung einer qualitätsvolleren städtebaulichen Gestalt. Die Höhenentwicklungen der Gebäude beziehen sich auf derzeitig gegebenen Rahmenbedingungen. Gemäß den aktuellen Änderungen der BayBO wird 1,0 H nicht mehr als erforderlich oder zielführend zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen. Das geplante Bauvorhaben hält die, nach den geltenden Vorschriften der BayBO notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, im Planungsumgriff ein. Somit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudes sichergestellt. Des Weiteren, im Gegensatz zum Bestandsgebäude, vergrößert die (zur Kreuzung Graubündener- und Engadiner Straße) geplante offene Ecke des Bauvorhabens den Raum für die Wahrnehmbarkeit des Kirchengebäudes.

TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. **Art. 8 (1) BayDSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. **Art. 8 (2) BayDSchG:** Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Das in Planung befindliche Bauprojekt soll die vorhandenen Funktionen am Schweizer Platz stärken und um neue Qualitäten für die Mitte des Quartiers erweitern: – Eine Vergrößerung der Nahversorgungsfunktion ist eingeplant. Die Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sollen im Zuge der Neubebauung noch gestärkt und vergrößert werden. – Eine Gastronomie im 1. OG wird auch den Schweizer Platz aus einer erhöhten Perspektive erlebbar machen. – Eine private Kindertageseinrichtung wird im Planungsumgriff realisiert. – Der Innenhof wird nur den Wohnungen und der Kita vorbehalten sein und soll zur Erholung sowie als Gartenersatz mit Entspannungsecken für die Bewohner*innen dienen. – Außerdem sind Dach- und Fassadenbegrünung der Gebäude sowie die privaten Dachgärten vorgesehen. – Großer Vorteil des Neubaukonzepts ist, dass die Kfz-Stellplätze, die bisher oberirdisch angelegt sind, in einer Tiefgarage verschwinden werden. – Eine städtebauliche Fassung des Schweizer Platzes durch die Platzierung des Hochhauses zum nördlichen Platzrand Da das geplante Hochhaus auf der abgewandten Seite zum Schweizer Platz stehen soll, ergibt sich kein direktes Gegenüber zu den genannten Baudenkmälern. Das Hochhaus trägt zur Betonung der funktionalen Mitte des Schweizer Platzes bei.

TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190, Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich

Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Äußerungen im Verfahren und Stellungnahme der Verwaltung

Tabelle 3

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 7

TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Die im Planungskonzept angeführten „offenen Ecken (zur Kreuzung Graubündener - und Engadiner Straße)“ waren bereits in den im März 2025 zur Verfügung gestellten Unterlagen zum sektoralen Bebauungsplan Nr. 2190 auf Seite 3 und 4 vorgestellt und daher auch in der Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege berücksichtigt worden. Die Stellungnahme vom 31. März 2025 hat daher weiter Bestand: Von dem Bebauungsplan Nr. 2190 sind im Besonderen zwei sich in unmittelbarer Nähe befindliche Einzeldenkmäler betroffen: das Schulzentrum Fürstenried West (D-1-62-000-9004), ein ein- bis viergeschossiger, gestaffelter Sichtbetonbau 1971–75, und die Pfarrkirche St. Matthias (D-1-62-000-7943), ein quadratischer Zentralflachbau mit eingestellter Rotunde und Klinkerfassade sowie einem atriumähnlich geschlossenem Pfarr- und Gemeindezentrum 1964–65. Zu dem Vorhaben hatte sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bereits gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde der LH München geäußert (u.a. am 29.08.2024 und am 22.01.2025). Kritisch wurde und wird dabei die Höhenentwicklung zur Engadiner und Graubündener Straße betrachtet: - Für die Gebäudeseiten zum Schweizer Platz sowie zur Flurnr. 569/2 gibt es zur vorgesehenen Höhenentwicklung keine Bedenken. - Für den Gebäudeteil an der Engadiner Straße ist die Höhenentwicklung des gegenüberliegenden Schulzentrums Fürstenried West zu berücksichtigen, so dass voraussichtlich fünf Vollgeschosse möglich wären.	Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde zur Kenntnis genommen, und die nachfolgend aufgeführten Änderungen sind in die weitere Planung eingeflossen: Der modifizierte Planungsentwurf sieht ein zum Schweizer Platz angrenzendes Hochhaus bis zu maximal 13 Stockwerken (44,5 m) vor. Die drei Gebäude im Westen, Norden und Osten wurden auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen umgeplant. Maßgeblich dafür waren die Empfehlungen der Kommission für Stadtgestaltung vom 29. April 2025. Außerdem sind neu auf den Dächern dieser drei Gebäude jeweils ein Dachgarten sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen. Für die sich östlich des Planungsumgriffs anschließenden Wohnhöfe wurde bereits in der städtebaulichen Planung aus dem Jahr 1961 eine Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt. Die drei sechsgeschossigen Baukörper mit einer geplanten Höhe von 21,5 m unterschreiten den im Quartier vorgegebenen Maßstab und gewährleisten damit eine angemessene Maßstäblichkeit, die auf die Pfarrkirche St. Matthias und Schulzentrum Fürstenried West reagieren. Die von Ihnen benannte mögliche Höhenentwicklung der Gebäude an der West- und Nordseite des Planungsumgriffs auf drei bzw. fünf Vollgeschosse ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Prägung des näheren Umfelds nur schwer realisierbar. Dieses weist eine deutlich höhere Bebauung auf und setzt damit einen maßgeblichen städtebaulichen Rahmen fest. Dadurch würden die bestehenden Entwicklungspotenziale nicht effizient genutzt, was für eine nachhaltige Stadtentwicklung von wesentlicher Bedeutung ist. Das Hauptziel des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190 ist die Aktivierung und Weiterentwicklung bereits vorhandener, aber bisher noch nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpfter innerörtlicher Potenziale. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gemäß den aktuellen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird 1,0 H nicht mehr als erforderlich oder zielführend zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesehen. Das geplante Bauvorhaben hält die, nach der geltenden Vorschriften der Bayerischen

TOEB	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	- Für den Gebäudeteil an der Graubündener Straße ist die Höhenentwicklung der Pfarrkirche St. Matthias maßgeblich, die einen ortsbildprägenden Charakter hat bzw. als Hauptträger der städtebaulichen Situation zu betrachten ist. Hier wären voraussichtlich drei Vollgeschosse denkbar. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). Mit freundlichen Grüßen	Bauordnung (BayBO) notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, ein. Diese Abstandsflächen werden sowohl zu den Grundstücksgrenzen als auch zu den Straßenmittellinien vollständig eingehalten bzw. sogar immer deutlich unterschritten. Im vorliegenden Planungsentwurf entspricht die prägende Traufhöhe von 25 m der Höhe eines siebengeschossigen Gebäudes. Der Schweizer Platz bildet einen Mittelpunkt zwischen verschieden Gebäudetypologien und Stadtbausteinen. Die nördliche Platzfassung wird die funktionale Mitte des Platzes hervorheben und damit zu dessen Stärkung beitragen. Hier soll ein neues Stadtteilzentrum entstehen. Jede vorgesehene Nutzung – wie etwa erweiterte Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie ein Kindergarten – werden die konzeptionelle Ausrichtung des geplanten Bauvorhabens zusätzlich stärken.
Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraumanalyse	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln im Rahmen des Spartenumlaufs gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190 - Engadiner Straße, Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich) - Beteiligung der Behörden

Tabelle 4

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 8

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	Sehr geehrte Damen und Herren, der BA 19 hat sich in seiner Sitzung am 14.10.2025 mit der o.g. Anhörung befasst und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab: Der Bezirksausschuss spricht sich entgegen der Vorlage für die Höhenentwicklung aus, die noch zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Inhalt des sektoralen Bebauungsplans war. Damit also für einen höheren Südbau (13 Vollgeschosse), aber entsprechend niedrigeren Ost- (fünf Vollgeschosse) und Westbauten (sechs Vollgeschosse). Dadurch könnte mehr Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft gelegt werden. Davon abgesehen stimmt der Bezirksausschuss der vorliegenden Planung zu, da dadurch 40% der neu geschaffenen Wohngeschossfläche dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung steht und damit für bezahlbaren Wohnraum in Form von ca. 45 Wohneinheiten sorgt, die Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch erweiterte Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen gesichert wird, eine qualitätvolle Eingrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünung entstehen, es insgesamt zu einer Entsieglung im Vergleich zum Bestand kommt und die Verwirklichung eines privaten, ins Gebäude integrierten Kindergartens die entsprechenden zusätzlichen Bedarfe deckt. Damit haben auch Anwohner*innen Vorteile durch die Umsetzung des sektoralen Bebauungsplans. Die vorliegende Belichtungsstudie belegt, dass die Vorgaben gegenüber den Nachbargebäuden überall eingehalten werden. Deshalb haben die Gebäude im Westen und Osten eine niedrigere Höhenentwicklung. Das höchste Gebäude im Süden steht mit seiner schmalen Seite zur Wohnbebauung im Westen und Osten, weshalb auch hier keine wesentlichen Einschränkungen für die Anwohner*innen zu befürchten sind. Mit freundlichen Grüßen	Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 wurde zur Kenntnis genommen und die nachfolgend aufgeführten Änderungen sind in die weitere Planung eingeflossen: Die aktuelle Planung sieht ein zum Schweizer Platz angrenzendes Hochhaus mit bis zu maximal 13 Stockwerken (44,5 m) vor. Die drei Gebäude im Westen, Norden und Süden wurden auf eine einheitliche Höhe von maximal sechs Geschossen umgeplant. Maßgeblich dafür waren die Empfehlungen der Kommission für Stadtgestaltung vom 29. April 2025. Für die sich östlich des Planungsumgriffs anschließenden Wohnhöfe wurde bereits in der städtebaulichen Planung aus dem Jahr 1961 eine Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt. Die drei sechsgeschossigen Baukörper mit einer geplanten Höhe von 21,5 m unterschreiten den im Quartier vorgegebenen Maßstab und gewährleisten damit eine angemessene Maßstäblichkeit. Außerdem sind neu auf den Dächern dieser drei Gebäude jeweils ein Dachgarten sowie Photovoltaikanlagen vorgesehen, um möglichst viele Aufenthaltsräume für die Bewohner*innen im Freien zu gewährleisten. Die vorhandene angrenzende Bebauung ist durch eine sehr heterogene Gebäudestruktur geprägt. Der Schweizer Platz bildet einen Mittelpunkt zwischen verschiedenen Gebäudetypologien und Stadtbausteinen. Da das geplante Hochhaus auf der abgewandten Seite zum Schweizer Platz stehen soll, ergibt sich kein direktes Gegenüber zu den vorhandenen Baudenkmälern. (das Schulzentrum Fürstenried an der Engadiner Straße und die Kirche St. Matthias an der Appenzeller Straße). Die nördliche Platzfassung wird die funktionale Mitte des Platzes hervorheben und damit zu dessen Stärkung beitragen. Im Gegensatz zum Bestandsgebäude vergrößert die (zur Kreuzung Graubündener- und Engadiner Straße) geplante offene Ecke des Bauvorhabens außerdem den Raum für die Wahrnehmbarkeit des Kirchengebäudes (Erweiterung des öffentlichen Raums). Am Schweizer Platz soll ein neues Stadtteilzentrum entstehen. Jede darüber hinaus vorgesehene Nutzung – wie etwa erweiterte Handels-,

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie ein Kindergarten – würde die konzeptionelle Ausrichtung des geplanten Bauvorhabens zusätzlich stärken. Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2025 die Dritte Programmanpassung „Wohnen in München VII“ Sozialgerechte Bodennutzung in München (SoBoN) beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400). Mit vorliegendem Beschluss wird für die sich in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung verbindlich bestimmt, die Quote der sozialen Wohnraumförderung auf 10 % aller Wohnungen bzw. der Wohnbaugeschossfläche (bezogen auf das vorhandene, bislang aber noch nicht realisierte Baurecht nach § 34 BauGB) festzulegen. Insofern wird der Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.03.2023 zur Anwendungspraxis von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09080), der die Förderquote auf 40% festlegte sowie der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2024 zur Wohnungsbauoffensive (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) abgeändert. Die beantragte Wohnbaugeschossfläche bei dem vorgelegten Planungsentwurf beträgt ca. 20.200 m² (Gesamt-GF), unter Abzug des Bestandes von 10.000 m² ergeben sich 10.200 m² GF des neu zu realisierten Wohnbaurechts. Laut dem o. g. Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18400, „Wohnen in München VII“) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet 10 % der neu zu schaffenden Wohnbaugeschossfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten, d. h. ca. 1.020 m² GF, was gemäß den städtischen Orientierungswerten (bei 95 m² GF/WE) ungefähr 11 geförderten Wohneinheiten entspricht.

Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes am 29 10 25

Betreff **(Wiederholung von Seite 1 – bitte nur 1 Thema pro Wortmeldebogen):**

Hochhausbau am Schweizer Platz

Antrag (Bitte formulieren Sie so, dass mit "ich stimme zu" oder "ich stimme nicht zu" abgestimmt werden kann) **oder Anfrage:**

Am Schweizer Platz soll die Bebauung die dort geplant ist maximal 5. Stockwerke haben.
Kein Hochhaus am Schweizer Platz.

Raum für Vermerke des Direktoriums - bitte nicht beschriften -

- ☐ ohne Gegenstimme angenommen
- ☒ mit Mehrheit angenommen
- ☐ ohne Gegenstimme abgelehnt
- ☐ mit Mehrheit abgelehnt

Betreff

Antrag zum Bauvorhaben Schweizer Platz in Bezug auf die Höhe der Bauwerke und ein Verkehrskonzept

Antrag zum Themengebiet Bau/ Planung

1. **Höhe der geplanten Bauten: Ich beantrage, dass die Geschosshöhen gegenüber der bisherigen Planung jedenfalls nicht erhöht werden, sondern im Gegenteil geringere Geschosszahlen realisiert werden, so dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die übrige Bebauung in der Gegend um den Schweizer Platz einfügen.**

2. **Verkehrskonzept: Ich beantrage die Vorlage eines seriöses Verkehrskonzeptes für den Zustand der Neubebauung und die Bauzeit.**

Zust. mdl.

BA-Stellungnahme

Anhörung gemäß § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung zu Empfehlungen Nr. 20-26 / E 03112 und Nr. 20-26 / E 03113 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 29.10.2025

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190 – Engadiner Straße (südlich), Schweizer Platz (nördlich), Graubündener Straße (östlich)

Tabelle 5

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 11

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
LHM – Bezirks-ausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	Sehr geehrte Damen und Herren, der BA 19 hat sich in seiner Sitzung am 10.02.2026 mit der o.g. Anhörung befasst und hat einstimmig folgendes beschlossen: Der Bezirksausschuss zeigt sich erfreut, dass sein im vergangenen Verfahrensschritt gemachter Vorschlag die Bebauung wie im Verfahren zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu realisieren zumindest teilweise aufgenommen wurde. Der Südbau (13 Vollgeschosse) und der Westbau (sechs Vollgeschosse) entsprechen nun wieder den vom BA vorgeschlagenen Höhenentwicklungen. Da der Bezirksausschuss die Grundzüge der Planung weiterhin unterstützt gibt er zum jetzigen Verfahrensstand keine neue Stellungnahme mehr ab. Die beiden Bürgerversammlungsempfehlungen sind aus Sicht des Bezirksausschusses korrekt beantwortet und gewürdigt, weshalb das Gremium der Stellungnahme der Verwaltung folgt, dass den beiden Empfehlungen nicht entsprochen werden kann. Mit freundlichen Grüßen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.