



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz i. V. mit § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) - vom 14. März mit 15. April 2025 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung

(Sektoraler) Bebauungsplan Nr. 2190

Engadiner Straße (südlich)

Schweizer Platz (nördlich)

Graubündener Straße (östlich)



Abb. 1 Umgriff Bebauungsplan Nr. 2190 (ohne Maßstab) © LHM

Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln und hat eine Größe von zirka 0,7 Hektar. Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2190 umfasst ein einziges Grundstück, das in unmittelbarer Nähe des Schweizer Platzes und der U-Bahn-Haltestelle „Fürstenried West“ liegt und sich im privaten Eigentum befindet. Die Bestandsgebäude im Planungsumgriff weisen vorwiegend Wohnnutzung auf, aber auch Einzelhandel sowie Dienstleistungen sind vorhanden.

Anlass der Planung und bisheriges Verfahren

Die Landeshauptstadt München und die Grundstückseigentümerin verfolgen das Ziel, den aktuellen Bestand zu erneuern, weiterzuentwickeln und bezahlbaren Wohnraum für weite Bevölkerungskreise zu schaffen. Es ist beabsichtigt das bestehende Gebäude aus den 60er Jahren, dessen Gesamtzustand nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, abzureißen und durch einen neuen Gebäudekomplex zu ersetzen.

Die Eigentümerin hat im Mai 2023 einen Bauantrag eingereicht, für die Errichtung eines Neubaus mit Ladenzentrum und darüberliegenden Wohnungen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat im Juli 2023 die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplanes Nr. 2190 für den Bereich zwischen Engadiner Straße, Schweizer Platz und Graubündener Straße beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10346). Der vorgenannte Bebauungsplan setzt einen Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum für das bislang nicht realisierte, erstmalig nach § 34 BauGB in Anspruch genommene Wohnbaurecht fest.

Die Prüfung, ob beim vorgelegten Bauantrag das vorhandene Baurecht vollständig ausgeschöpft wurde, hat gezeigt, dass die beantragte Anzahl der Wohnungen, unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung der Wandhöhe sowie unter Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung, erhöht werden kann, um so einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt München beizutragen.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 652/13, Gemarkung Forstenried und ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, vgl. § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB.

Im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2190 befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler und kein Ensemble. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Baugrundstücks liegen zwei Einzelbaudenkmäler: das Schulzentrum Fürstenried an der Engadiner Straße und die Kirche St. Matthias an der Appenzeller Straße.

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München (fortgeschriebener Beschluss vom 20. März 2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) wird der bestehende Einzelhandel als Nahbereichszentrum charakterisiert.

In der Hochhausstudie 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) werden Anforderungen für die Planung von Hochhäusern bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt aufgezeigt. Ein Räumlicher Leitplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Das Planungsgebiet ist der Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ zugeordnet, die von der Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils ausgeht und die Wirkung auf das Quartier als Bezug für die Höhenentwicklung setzt. Quartierszeichen (bis 150 % Überhöhung gegenüber der prägenden Traufe) lassen sich an stadträumlich geeigneten Orten gut integrieren.

Der betrachtete Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als allgemeines Wohngebiet mit der überlagernden Schraffur Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung und im Norden einer Örtlichen Grünverbindung dargestellt.

Im Planungsgebiet gelten die städtische Baumschutzverordnung, die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung sowie die Freiflächengestaltungssatzung.

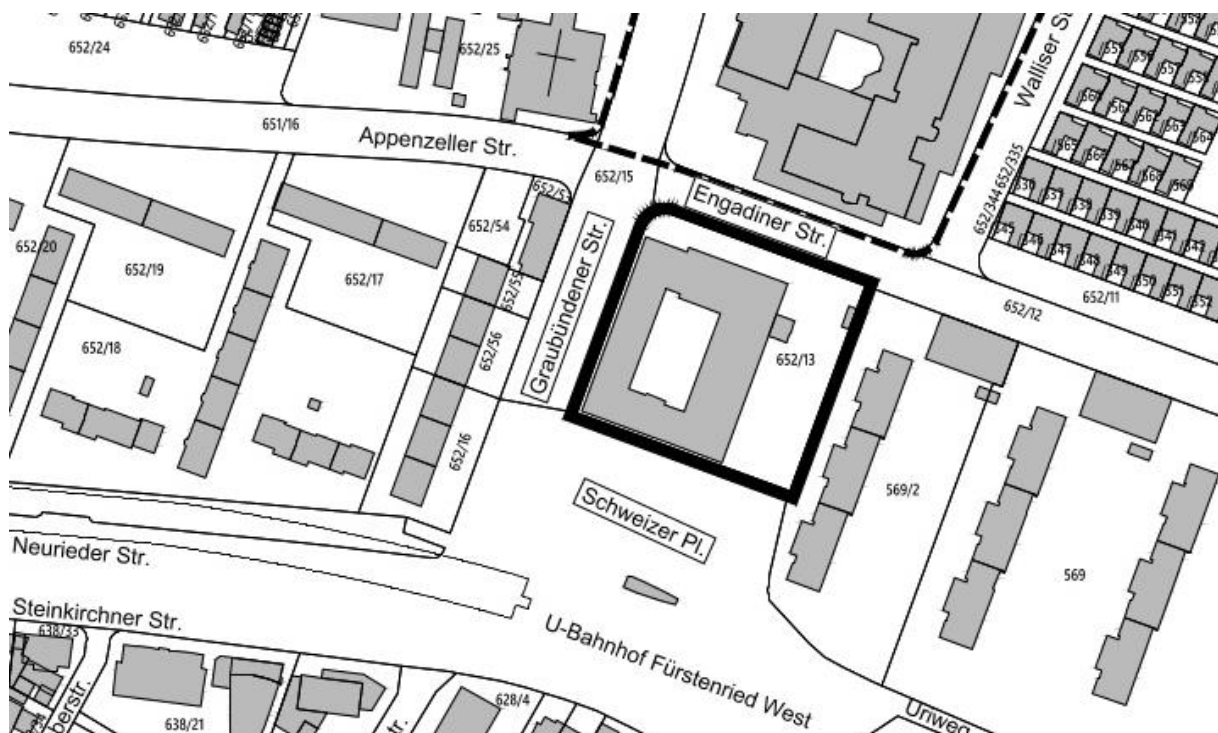


Abb. 2 Umgriff Bebauungsplan Nr. 2190 (ohne Maßstab) © LHM

Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die nachhaltige Weiterentwicklung des Standortes sowie die Umsetzung der Ziele des sektoralen Bebauungsplans Nr. 2190. Dabei ist eine Realisierung von preisgedämpftem Mietwohnungsbau in den Innenstadtbereichen von Bedeutung, um der Entwicklung einer Stadt im Gleichgewicht Sorge zu tragen. So kann dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum in einem bestehenden, gut erschlossenen Quartier geschaffen werden. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden Flächen bebaut, auf denen schon Baurecht vorhanden ist, welches aber bisher nicht bzw. nicht vollständig ausgeschöpft wurde.

Weitere wesentliche Ziele aller Planungsbeteiligten 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.



Abb. 3 Lageplan © lauber zottmann blank architekten GmbH

Planungskonzept

Das Konzept „Krone“, der Entwurfsverfasser Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH (siehe Abbildung 3), 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 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). Im weiteren Verfahren ist eine möglichst frühzeitige Behandlung des Projektes in der Kommission für Stadtgestaltung geplant.

Das Dach des Sockelgeschosses (Hofffläche) wird mit einem hohen Substrataufbau mit Bäumen und weiteren Pflanzen intensiv begrünt und soll für alle Anwohner*innen aus den Wohnhäusern erreichbar sein. Die gemeinschaftlich zu nutzende Fläche des Innenhofs soll zur Erholung und zum Spielen sowie als Garten(ersatz) dienen. Ein privater Kindergarten soll ebenfalls in das Gebäude integriert werden, voraussichtlich im ersten Obergeschoss des östlichen Wohnbaukörpers. Vorgesehen werden unter anderem auch Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ein Dachgarten auf dem nördlichen Wohngebäude.

Die vier Wohngebäude erzeugen eine bewegte Silhouette, die auf die jeweiligen Nachbarschaften reagieren. 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 großteils nicht unterbaute Grünfläche ersetzt. Außerdem soll ein Mobilitätskonzept dazu beitragen, den motorisierten Verkehr zu reduzieren.

Eckdaten:

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

Festsetzungen:

- 40 % der erstmalig entstehenden Wohnungen müssen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden
- Festsetzung der Wandhöhe

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs des Büros Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt. Anhand der stadträumlichen Simulationen zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Hochhauses am Schweizer Platz in München - Fürstenried West ist zu erkennen, dass sich durch das neue Vertikalobjekt mit einer Objekthöhe von zirka 44 Meter, an mehreren Sichtpunkten, vornehmlich im Münchner Südwesten, eine markante Wirkung in der lokalen Silhouette und eine deutliche Veränderung der gewohnten Szenerie des Stadtraums ergeben wird. 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 Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu dem vorliegenden Planungsstand daher als stadtbildverträglich zu beurteilen.



Abb. 4 **Neurieder Straße** östlich des Anschlusses Steinkirchner Straße/ Bildmontage Sichtraum
Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung © Städtebaulicher Entwurf: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH
Fotos und Darstellungen: EISENLAUER – Architektur & Stadtplanung – München



Abb. 5 **Maxhofstraße** nördlich des Anschlusses Mühlthaler Straße/ Bildmontage Sichtraum
 Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung © Städtebaulicher Entwurf: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH
 Fotos und Darstellungen: EISENLAUER – Architektur & Stadtplanung – München



Abb. 6 Blick von der Kirche „**Alter Peter**“ - Umgang auf dem Turm / Bildmontage Sichtraum
 Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung © Städtebaulicher Entwurf: Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH
 Fotos und Darstellungen: EISENLAUER – Architektur & Stadtplanung – München

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 Fußgängern frequentierten Bereich liegen. An dieser Stelle befinden sich bereits jetzt im Bestand die Zufahrten.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung 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 Tiefgaragen-Ausfahrt) festgestellt. Dementsprechend sind hier bestimmte bauliche Maßnahmen (z. B. nicht öffnende Fenster in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) zur Einhaltung der Schallabschirmungsanforderungen vorgesehen. Die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft außerhalb des Planungsumgriffs werden am Tag und in der Nacht eingehalten. In der Beurteilung des Verkehrslärmgutachtens wird ausgeführt, dass sich die Emissionspegel im Prognose-Planfall nur unwesentlich erhöhen.

Belichtungsstudie

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 Staffelung der Gebäudeteile wurde abgestimmt auf die städtebaulich angemessenen Höhen sowie auf die Abstandsflächen und die Belichtung der Gebäude zu jeder Seite. Die Abstandsflächen nach der BayBO, 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 Meter, wird zu den Grundstücksgrenzen und den Straßenmitten vollständig eingehalten, und sogar deutlich unterschritten.

Für die Entwicklung der Baukörperhöhen war die Überprüfung und Einhaltung des Belichtungswinkels von 45° ausschlaggebend. Dieser wird gegenüber den Nachbargebäuden überall eingehalten. Auch für die Gebäude im Vorhaben wird der Belichtungswinkel von 45° für alle Gebäudeteile eingehalten. Sogar in Bezug auf das Hochhaus wird ein flacherer, besserer, Winkel erreicht. Außerdem bestätigt die vorgelegte Belichtungsstudie, dass es für die Wohnanlage im Osten an der Engadiner Straße 4 bis 8 in den für die Bewertung relevanten Wintermonaten zu keinerlei Verschattung durch das geplante Vorhaben kommt.

Qualitätsanforderungen der Hochhausstudie 2023

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind Aussagen zur Umsetzung der Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 erforderlich. Hochhäuser müssen angemessen in den Stadtraum, wie auch in das vorhandene Nutzungsgefüge eingebunden werden. Für die geplante Höhenentwicklung ist eine belastbare Argumentation erforderlich, die sich an den Qualitätskriterien der Hochhausstudie orientieren muss. Anhand des Kriterienkataloges müssen für Städtebau, Architektur, den gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima Ansatzpunkte aufgezeigt werden, wie mit den Anforderungen umgegangen wird. Diese Inhalte sollten auch Teil der Behandlung des Projekts in der Kommission für Stadtgestaltung (KfStG) sein.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die sektoralen Bebauungspläne sind an einen eigenen Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 2d BauGB gebunden. Somit sind nur die dort genannten Festsetzungen, die sich unter anderem auf den Wohnungsbau beschränken, zulässig. Es können keine klimabezogenen Festsetzungen oder Regelungen zur Mobilität getroffen werden. 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.

Mobilitätskonzept

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, eine Festsetzung ist aufgrund des eingeschränkten Katalogs des § 9 Abs. 2d BauGB nicht möglich. 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.

Verfahren

Der sektorale Bebauungsplan Nr. 2190 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit kann sich vom 14. März mit 15. April 2025 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und hat damit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung:

- Im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online“. Hier besteht die Möglichkeit, die Äußerung in Form einer Stellungnahme online abzugeben. Die Beteiligungsplattform ist unter folgender Adresse zu erreichen: <https://bauleitplanung.muenchen.de>
- beim **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** Hauptabteilung II, Blumenstraße 28b (Hochhaus), 80331 München, Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum - barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28a), von Montag bis Freitag von 6 bis 18 Uhr
- bei der **Bezirksinspektion Süd**: Implerstraße 11, 81371 München (Montag, Mittwoch, Freitag von 7.30 bis 12 Uhr, Dienstag von 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr, Donnerstag 8.30 bis 15 Uhr). Eine Einsichtnahme ist nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 089/233-39888 möglich,
- bei der **Stadtbibliothek Fürstenried**, Berner Straße 4, 81476 München: Bitte informieren Sie sich im Internet unter www.muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten oder [telefonisch unter 089/233-772418](tel:089233772418) über etwaige kurzfristige Abweichungen von den regulären Servicezeiten der Stadtbibliothek.

Zudem stehen Ihnen Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für **Auskünfte zum Bebauungsplan unter der Telefonnummer 089/233-23281 während der Dienstzeit Montag mit Donnerstag von 9.30 Uhr bis 12.30 Uhr und Freitag von 9.30 Uhr bis 12 Uhr als auch per E-Mail unter plan.ha2-31v@muenchen.de zur Verfügung.**

Äußerungen können während dieser Frist **bis zum 15. April 2025** bei den oben genannten städtischen Dienststellen vorgebracht werden. Alle Äußerungen werden aufgenommen und fließen dann in das weitere Bauleitplanverfahren ein.

Eine Entscheidung zu den Äußerungen wird durch den Stadtrat getroffen.

Allgemeine Informationen zum Ablauf eines Bauleitplanverfahrens finden Sie im Internet unter:

www.muenchen.de/bauleitplanung

Erörterungsveranstaltung

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung findet während der Unterrichtsfrist am Montag, den 31. März 2025, um 19 Uhr im Städt. Thomas-Mann-Gymnasium an der Gmunder Straße 45 (U3, U-Bahn Haltestelle Aidenbachstraße) statt. Hier wird die Planung vorgestellt und Gelegenheit für Rückfragen und Anmerkungen gegeben. Die interessierten Bürger*innen werden hierzu herzlich eingeladen. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Die Veranstaltung ist barrierefrei zugänglich. Eine barrierefreie Toilette ist vorhanden.

Datenschutz

Hinweise zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten entnehmen Sie bitte den „Datenschutzhinweisen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren“, die auf <http://www.muenchen.de/bauleitplanung> eingestellt sind und bei den oben genannten Stellen vor Ort zur Einsicht bereit liegen.

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München
www.muenchen.de/plan

Bildnachweis:
Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Lauber Zottmann Blank Architekten GmbH
Eisenlauer Architektur & Stadtplanung – München

Stand: Januar 2025