


Copyright © LHM



1:50.000


## Bezirksübersicht

 Lage der beabsichtigten Überplanung



Copyright © LHM

## Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.  
 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 5000

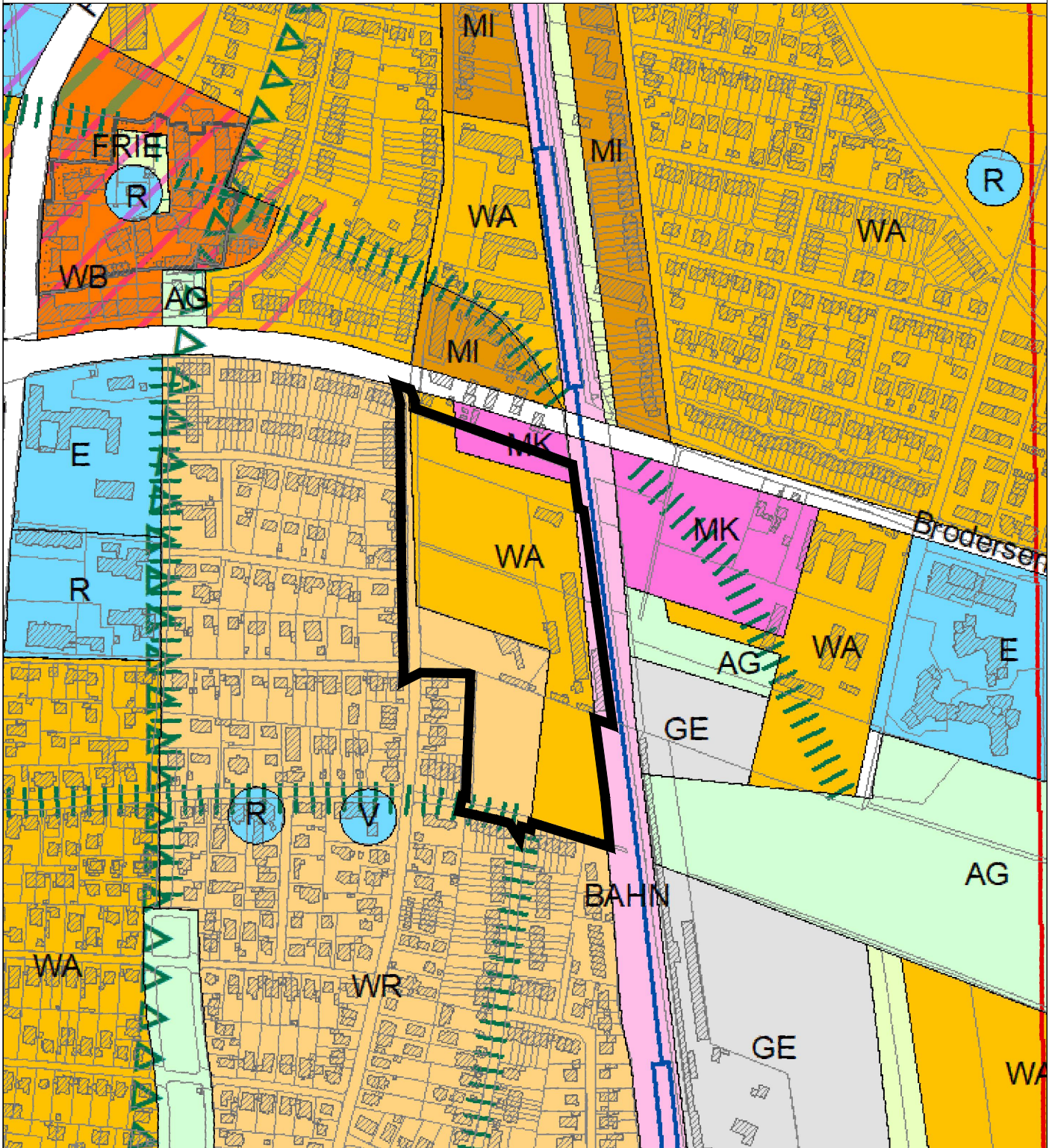


## Übersichtsplan Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss mit Planungsumgriff

Beabsichtigte Überplanung des Bereiches:  
 Marienburger Straße (östlich),  
 Memeler Straße (nördlich),  
 Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)


Landeshauptstadt München  
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
 HA II / 31 P

am 24.06.2022



Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 5000



Übersichtsplan Eckdaten- und  
Aufstellungsbeschluss mit Planungsumgriff

Beabsichtigte Überplanung des Bereiches:  
Marienburger Straße (östlich),  
Memeler Straße (nördlich),  
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P

am 24.06.2022



Copyright © LHM

Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage



M. = 1 : 5000



Übersichtsplan Eckdaten- und  
Aufstellungsbeschluss mit Planungsumgriff

Beabsichtigte Überplanung des Bereiches:  
Marienburger Straße (östlich),  
Memeler Straße (nördlich),  
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P

am 24.06.2022



**Legende**

**Bewertung Arten und Biotoptypen**

- hoch (Biotop)
- mittel
- mögliche Erweiterung Biotopschutzstreifen nach Abstimmung mit UNB
- Baum Bestand
- Baum Bestand Erhalt aufgrund Arten- und Biotopschutz
- Höhlenbäume für Vögel und Fledermäuse geeignet
- besonders erhaltenswerte Bäume

**Sonstiges**

- Flurstücksgrenzen
- Umgriff Bebauungsplan
- Wettbewerbsumgriff
- Ideenteil unter Berücksichtigung des gesamten Straßenraum der zukünftigen Engelschalkinger Str. / neue Bahnhofsplanung sowie Marienburger Straße
- Realisierungsteil
- Fließende Grenze zwischen Ideen- und Realisierungsteil in Abhängigkeit des jeweiligen Wettbewerbsentwurfes
- Gebäude unter Denkmalschutz

**Verkehr**

- Ergänzung Fußweg Marienburger Straße und innere Erschließung für bevorrechtigten Verkehr, Fußgänger
- Zukünftige U-Bahn-Trasse Verlängerung U4 von Arabellapark. Neue U-Bahn-Station am S-Bahn-Halt Engelschalking
- Zufahrtsbereiche auf das Planungsgrundstück (TG)

**4-gleisiger Gleisausbau (DB) worstcase (Tunnel + oberirdischer Ausbau berücksichtigt):**

- Gleise Bestand
- Flächeninanspruchnahme Ausbau
- Baustraße mit 1m Grube + 3m Straße
- Pflege- und Wartungsweg LSW
- Lärmschutz Wand DB

**Immissionen**

- Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung

**Wasser**

- Kanalschutzzone (nicht über-/unterbauen, auf- oder anschütten, keine Baumpflanzungen)

**BEZIRKSAUSSCHUSS DES 13. STADTBEZIRKES  
DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
BOGENHAUSEN**



Vorsitzender: Florian Ring

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HA II – 31 V

**Florian Ring**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstr. 40, 81660 München  
Telefon: 233-61483  
Telefax: 233-61485  
E-Mail: BA13@muenchen.de

München, 12.10.2022

Ihr Schreiben vom  
27.07.2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
TOP 2.2.1 / 11.10.2022

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx  
Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich),  
- Eckdaten – und Aufstellungsbeschluss -  
Beschlussentwurf;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 13 Bogenhausen hat sich in seiner Sitzung am 11.10.2022 mit der o.g. Anhörung befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

**Der Bezirksausschuss 13 Bogenhausen hat die drei angefügten Stellungnahmen beschlossen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Florian Ring  
Vorsitzender des BA 13 Bogenhausen

München, im Oktober 2022

**Stellungnahme zu 2.2.1:  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx  
Marienburger Straße (östlich), Memeler Straße (nördlich),  
Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich),  
- Eckdaten – und Aufstellungsbeschluss -  
Beschlussentwurf; Anhörung des Referats für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Der Bezirksausschuss möge beschließen:

Der Bezirksausschuss kann zum geplanten Vorhaben wegen zahlreicher ungeklärter Probleme derzeit keine positive Stellungnahme abgeben. Folgende Fragen müssen baldmöglichst umfassend geklärt werden:

1. Das größte Problem ist die Vorbelastung durch den Bahnlärm im Planungsgebiet. Diese Thematik ist zum jetzigen Zeitpunkt in keiner Weise gelöst. Die Lärmemissionen im derzeitigen Worst-Case-Szenario (noch ohne Anbindung an den Zulauf zum Brenner-Basistunnel) werden schon heute mit tagsüber 70 dB(A) und in der Nacht mit 60 dB(A) angegeben. Damit liegen sie weit über den gesetzlich vorgegebenen Grenzwerten.

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

2. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar, wann welche Entscheidung zum viergleisigen Ausbau der Bahntrasse erfolgen wird. Damit ist auch die zukünftige Lage der Verlängerung der Engelschalkinger Straße ungeklärt (Tunnellage oder Überwerfungsbauwerk).

Auch die Klärung der Trasse für die U4-Verlängerung kann Stand heute nicht seriös angegeben werden. Diese Fragen sind aber für die weitere Überplanung des Gebiets von essenzieller Bedeutung.

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

3. Aus dem Entwurf der Hochhausstudie ergibt sich, dass die Marienburger Straße der Raumkategorie „maßstäblich gestalten“ zugeordnet wird, in der Akzente mit einer Überhöhung um 35% von der Traufhöhe der Umgebung gesetzt werden können. In der Sitzungsvorlage ist die Rede davon, dass "bei der umfassenden Überplanung und Ergänzung eines Standortes im Sinne eines zusammenhängenden Quartiers, wie im vorliegenden Quartier", diese Traufhöhe "neu gesetzt" werden kann und, ausgehend von dieser neuen Traufhöhe Akzente mit einer Überhöhung von 35 % gesetzt werden können. Dies führt zu einer neuen Bautypologie, die sich im vorhandenen Quartier nicht wiederfindet und deshalb zu städtebaulichen Spannungen führen kann und erhebliche Akzeptanzprobleme bei den Bewohnern vor Ort auslösen wird.

*(Beschluss: mehrheitlich zugestimmt)*

4. Im Eckdatenbeschluss wird ausgeführt, dass eine funktionsfähige Erschließung des Planungsgebiets „von der bestehenden Marienburger Straße über eine Zufahrt auf Höhe Libauer Straße und Putziger Straße“ erfolgen soll. Die Marienburger Straße ist aufgrund ihres Straßenquerschnitts und ihrer Funktion als Fahrradstraße derzeit nicht geeignet, um die zu erwartenden Verkehrsmengen des südlichen Teils aufzunehmen.

Da nur zwei Tiefgaragenzufahrten vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass die Tiefgaragen mehrstöckig ausgeführt werden müssten. Das bedeutet, dass sie auf jeden Fall in die grundwasserführenden Schichten hinabreichen. Eine flächenhafte, eingeschobene Tiefgarage würde den formulierten Klimazielen widersprechen, da dadurch große Flächenanteile versiegelt werden müssten und großkronige Baumpflanzungen nicht mehr möglich wären. Außerdem wäre die ungehinderte, natürliche Versickerung stark eingeschränkt.

*(Beschluss: mehrheitlich zugestimmt)*

5. Mobilitätskonzepte erscheinen prinzipiell möglich, müssten jedoch so ausgestaltet werden, dass sie einwandfrei den tatsächlichen Stellplatzbedarf des neuen Bauquartiers und seiner zukünftigen Bewohner zu 100% abdecken. Voraussetzung muss sein, dass Ziel- und Quellverkehr im angrenzenden Straßennetz reibungslos abgewickelt werden können und dass angrenzende bestehende Wohnquartiere nicht als „Ersatzparkraum“ wegen fehlender Stellplätze der Neubebauung zweckentfremdet werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Anzahl an Stellplätzen geschaffen werden müsste und die völlig wirklichkeitsfremden Stellplatzreduzierungen nur zu mehr Parksuchverkehr im gesamten Quartier führen würden. Dies ist nicht akzeptabel.

*(Beschluss: mehrheitlich zugestimmt)*

6. Die wichtige stadtklimatische Durchlüftung über Grünzüge in den Außenräumen muss auf alle Fälle sichergestellt werden. Das ist mit den erforderlichen Lärmschutzwänden im Fall des viergleisigen oberirdischen Bahnausbaus kaum erreichbar.



*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

7. Das Referat für Bildung und Sport legt umgehend vor der Weiterführung des Verfahrens detailliert dem Bezirksausschuss 13 Bogenhausen die jetzige und zukünftige Schul- und Kitaversorgung für die zu erwartenden Kinder im neuen Quartier vor.

Es ist darzustellen, wie die zu erwartenden Bedarfe für die Kinderbetreuung im neuen Quartier sichergestellt werden sollen. Besonderen Stellenwert muss die schon heute vorhandene Überlastung der bestehenden Kindertagesstätten und Grundschulen haben.

Die Grundschulen sind seit Jahren überlastet und mit Schulraumcontainern maximal ausgebaut worden. Wie weitere Schülerzahlen vernünftig untergebracht werden sollen, ist bis heute völlig unklar.

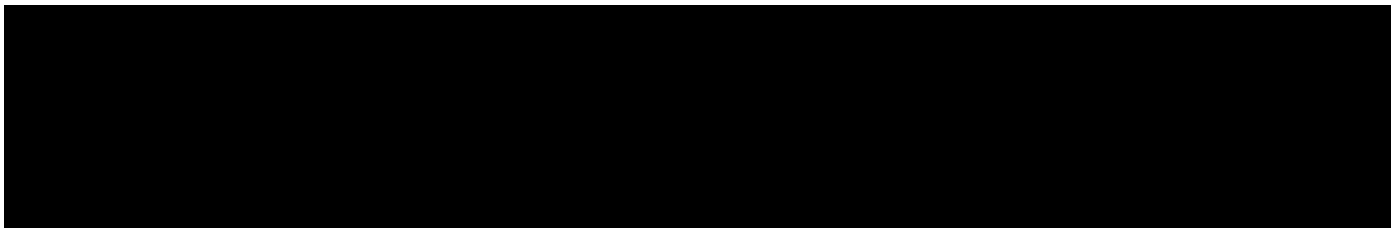
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

8. Die Anbindung des Planungsgebiets an die Verlängerung der U4 ist realistisch nicht vor dem Jahr 2040 zu erwarten, da sich das Projekt in einem sehr frühen Stadium befindet. Der Planungszusammenhang mit der SEM im Münchner Nordosten führt dazu, dass die Infrastrukturplanung räumlich und zeitlich mit der SEM synchronisiert werden muss.

Die aufgrund der Bebauung entstehenden erheblichen Verkehrszunahmen sind in der Marienburger Straße (derzeit Fahrradstraße) aktuell nicht realisierbar.

Vor einem erfolgten viergleisigen Ausbau der Bahntrasse führt die geplante Bebauung zu massiven Verkehrsproblemen bei der Erschließung des Planungsgebiets und des gesamten Umfelds. Wegen der zu erwartenden Baumaßnahmen und des daraus folgenden Baustellenverkehrs bei der Verlängerung der Engelschalkinger Straße und dem Bau der U4-Verlängerung wird die ohnehin schon fehlende verkehrliche Leistungsfähigkeit weiter in Mitleidenschaft gezogen.

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*



## **Stellungnahme der SPD-Fraktion zur Bebauung Marienburgerstrasse, ehemals Gelände der Fa. Geith + Niggli**

**Die SPD-Fraktion im BA 13 Bogenhausen** kann sich vorstellen, dass das Bauvorhaben in der Marienburgerstrasse sich in ein leben- und liebenswertes Wohnquartier umplanen und bebauen lässt, wenn folgende Bedingungen, die für die SPD wichtig sind, eingehalten werden.

**1) Ein umfassendes Verkehrskonzept wird aufgestellt, das vor allem beinhaltet:**

- beschränkte Nutzung der Marienburgerstrasse
- Tiefgaragenzufahrten ohne Belästigung der Nachbarschaft
- ausreichende Lösungen für den ruhenden Verkehrs, unter- und oberirdisch
- beste ÖPNV-Anbindung
- keine Genehmigung einer Ablöse vom aktuellen Stellplatzschlüssel

*(Beschluss: Spiegelstrich 1 – 4: einstimmig zugestimmt, Spiegelstrich 5: mehrheitlich zugestimmt)*

---

**2) Mehr Kinderbetreuungsplätze über den aktuellen Bedarf hinaus, also für die Zukunft, speziell für behinderte Kinder, müssen in den Mariengärten mitgeplant werden.**

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

---

**3) Sofortiger Beginn der Ertüchtigung aller umliegenden Schulen muss gewährleistet sein, um bei der wachsenden Schüler\*innen-Zahl auch in den Mariengärten eine gute Bildungsversorgung zu garantieren. Das Lehrpersonal muss sofort angeworben werden, das dann in ca. 2-3 Jahren zur Verfügung stehen kann.**

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

---

**4) Es soll geprüft werden, ob der nördliche „Ideen-Teil“ des Baugebiets „Mariengärten“ in ein WU (Urbanes Gebiet) umgewidmet werden kann.**

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

---

**5) Das denkmalgeschützte Haus auf dem Gelände der neuen „Mariengärten“ sollte für soziale und kulturelle Nutzung vorgesehen werden.**

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

---

**6) Die energetische Versorgung der Mariengärten sollte dem neuesten Stand der technischen Entwicklung entsprechen, klimaneutral und bezahlbar sein.**

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

---

**7) Jede Form der Fassaden- und Dachnutzung der Neubebauung Mariengärten ist denkbar, die Nutzung darf vielfältig, muss aber immer klimaneutral sein.**

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

**Stellungnahme zu 2.2.1      Bebauungsplan mit Grünordnung Marienburger Straße (östlich),  
Memeler Straße (nördlich), Bahnstrecke Nr. 5560 (westlich)**

Der BA 13 stimmt der Vorlage unter der Maßgabe zu, dass folgende Forderungen in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen werden:

1. Die Verlängerung der Engelschalkinger Straße muss von Anfang an bedacht und von Bebauung freigehalten werden. Eine vorzeitige provisorische Verlängerung der Engelschalkinger Str. ist auch im Sinne einer Umsteigebeziehung zwischen S-Bahn und Bus zu überlegen.  
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*
2. Die Marienburger Str. muss weiterhin als Fahrradstraße erhalten bleiben und weitmöglichst von zusätzlichem MIV freigehalten werden. Stattdessen soll eine schwerpunktmäßige Zufahrt über die – wenn notwendig provisorisch verlängerte – Engelschalkinger Straße geprüft werden. Zusätzlich sollen für alle im Wettbewerbsverfahren eingereichten Entwürfe die zu erwartenden Auswirkungen auf die Marienburger Str. und die angrenzenden Straßen quantitativ dargestellt werden. Dies muss in den Auslobungstext aufgenommen werden.  
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*
3. Das Mobilitätskonzept soll auch an die zukünftigen Bewohner\*innen vermittelt werden.  
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*
4. Bei der Planung muss eine gute Durchlüftung des Quartiers gerade auch mit den ggf. notwendigen Lärmschutzwänden sichergestellt werden.  
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*
5. Eine Lösung für die fehlenden Kapazitäten bei der Grundschulversorgung **muss** dem BA vor Baubeginn vorliegen! Ggf. ist ein Bau der mittelfristig zugesagten Grundschule im Stadtbezirk – insbesondere im betroffenen Schulsprengel – vorzuziehen.  
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*
6. Der BA fordert tatsächliche Partizipationsmöglichkeiten für die Anwohnerschaft sowie eine Bilanz, welche der eingebrachten Anregungen übernommen oder (fachlich begründet) nicht weiterverfolgt werden.  
*(Beschluss: mehrheitlich zugestimmt)*
7. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, im Rahmen der Bebauung neue Kapazitäten zur dringend benötigten stationären Pflegeversorgung von Senior\*innen und Demenzerkrankten insbesondere mit Pflegegrad 3 und 4 zu schaffen. Der BA ist über den Stand der diesbezüglichen Planungen laufend zu informieren.  
*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*

8. Das Kerngebiet des nördlichen Ideenteils muss in Absprache mit dem Planungsreferat in die gesamtheitliche Planung des Quartierszentrums westlich und östlich der Bahntrasse integriert werden.

*(Beschluss: einstimmig zugestimmt)*