

**Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz
Entwicklungsperspektive „Produktives Stadtquartier Bodenseestraße“ und
Fortschreibung Sanierungsziele Bodenseestraße**

Rahmenplanung für die Bodenseestraße,
Antrag Nr. 20-26 / A 05044 der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, CSU mit FREIE WÄHLER
vom 25.07.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15280

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Gemäß Antrag der Fraktionen DIE GRÜNEN – Rosa Liste und CSU mit FREIE Wähler vom 25.07.2024 soll eine Entwicklungsperspektive für ein Areal an der Bodenseestraße aufgezeigt werden.
Inhalt	Für die Bodenseestraße 253 - 281 (ungerade) werden Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich aufgezeigt.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0
Entscheidungsvorschlag	Für die Grundstücke Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) sollen Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung aufgezeigt und die Sanierungsziele fortgeschrieben werden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bodenseestraße, Sanierungsgebiet
Ortsangabe	Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied, Bodenseestraße 253 - 281 (ungerade)

**Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz
Entwicklungsperspektive „Produktives Stadtquartier Bodenseestraße“ und
Fortschreibung Sanierungsziele Bodenseestraße**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15280

- Anlagen: 1. Lage im Stadtgebiet und im Sanierungsgebiet
2. Entwicklungsperspektive „Produktives Stadtquartier Neuaubing“
3. Antrag Nr. 20-26 / A 05044 der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, CSU mit
FREIE WÄHLER vom 25.07.2024

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass	2
2. Ausgangslage	2
2.1 Aktuelle Situation an der Bodenseestraße in Neuaubing und am Westkreuz	2
2.2 Sanierungsziele für die Bodenseestraße	3
2.3 Weitere vorhandene, planerische Rahmenbedingungen	4
2.4 Baurechtliche Ausgangslage	4
3. Leitgedanken der Entwicklungsperspektive	4
4. Inhalte der Entwicklungsperspektive	5
5. Fortschreibung Sanierungsziele	8
6. Umsetzung	9
7. Klimaprüfung	9
8. Behandlung des Stadtratsantrages	9
9. Anhörung des Bezirksausschusses	9
II. Antrag der Referentin	10
III. Beschluss	10

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO) ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, da die städtebauliche Entwicklungsperspektive „Produktives Stadtquartier Bodenseestraße“ eine Angelegenheit der Stadtsanierung betrifft.

1. Anlass

Die Fraktionen DIE GRÜNEN – Rosa Liste und CSU mit FREIE WÄHLER haben mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 05044 vom 25.07.2024 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, eine Rahmenplanung für die Bodenseestraße zu erstellen, die eine städtebauliche Aufwertung, eine sinnvolle Nachverdichtung und eine Verbesserung des Zugangs zur S-Bahn Neuaubing vorsieht. Dabei ist der Beschluss zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2017/2018 und die Lage im Umgriff des Sanierungsgebiets Aubing – Neuaubing – Westkreuz zu beachten (siehe Anlage 3).

Diesem Antrag und der darin geforderten Rahmenplanung soll mit der Erstellung einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive für die Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) sowie einer entsprechenden Fortschreibung der Sanierungsziele entsprochen werden. Bei der Entwicklungsperspektive handelt es sich um eine vereinfachte Rahmenplanung, die einen reduzierteren Umfang beinhaltet, eine schnelle Einschätzung ermöglicht und Grundlage für weitere Entwicklungen des Areals und diesbezügliche Planungen bildet.

Das Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz bildet seit seiner förmlichen Festsetzung 2014, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13733 (mit Erweiterung um den Ortskern Aubing 2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13046) die Grundlage zur erfolgreichen Umsetzung von Projekten im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied. Einen besonderen Handlungsschwerpunkt stellt dabei die Bodenseestraße dar, da sie wichtige verkehrliche, auf den Freiraum bezogene und identitätsstiftende Funktionen für Neuaubing und das Westkreuz übernimmt. Nach verschiedenen grundlegenden Untersuchungen für diesen südwestlichen Bereich des Sanierungsgebiets konnte insbesondere die Jugendfreizeitstätte Fredl mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden. Der Bau des südlichen Eingangs der Parkmeile Neuaubing begann im Herbst dieses Jahres. Neben der Entwicklung der nördlich an die Bodenseestraße anschließenden Parkmeile Neuaubing ist aktuell die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Bodenseestraße 146 – 212 (gerade) mit dem Ziel der Entwicklung eines lebendigen gemischten Quartiers mit Schwerpunkt Wohnen ein besonders wichtiges Projekt.

2. Ausgangslage

2.1 Aktuelle Situation an der Bodenseestraße in Neuaubing und am Westkreuz

Die Situation an der Bodenseestraße in Neuaubing und am Westkreuz stellt sich heterogen dar. Große Parkplatzflächen und Gewerbebauten mit meist 1-4 Geschossen prägen im östlichen Abschnitt das Stadtbild. Der westliche Bereich ist durch flache gewerbliche Gebäude geprägt. Dieser wird durch Wohnnutzungen unterbrochen, ohne einem stringenten städtebaulichen Konzept zu folgen.

Die stark befahrene Bodenseestraße ist ein Standort für sehr verschiedene Gewerbenutzungen. Neben verarbeitendem Gewerbe und Handwerksgewerbe (insbesondere autoafines Gewerbe, wie KFZ-Werkstatt und Autohäuser sowie KFZ-Ersatzteilgeschäfte) hat sich die Bodenseestraße sukzessive auch als Standort für Einzelhandel etabliert, der teilweise nicht in bestehende Zentrenstrukturen integriert ist, und vor allem auf eine Anfahrt mit dem

motorisierten Individualverkehr ausgerichtet ist. Hinzu kommen Anbieter*innen der (System-)Gastronomie sowie Vergnügungsstätten.

Die Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt Neuaubing ist als wenig attraktiv einzustufen. Der nördliche Bahnsteig ist lediglich von der Brunhamstraße angebunden. Die eigentlich zentrale Querung Bodenseestraße-Brunham-/Limesstraße ist von einer aus der Zeit gefallenen Unterführung geprägt und sollte den aktuellen Bedarfen angepasst werden.

Die Freiflächen der Gewerbebetriebe werden von oberirdischen Stellplätzen dominiert und sind stark versiegelt. Die Dächer und Fassaden sind in der Regel ebenfalls nicht begrünt. Daraus resultiert eine unzureichende Grünausstattung und eine weniger günstige bioklimatische Situation. Die Freiflächen bieten weder eine Aufenthaltsfunktion für die Mitarbeiter*innen noch einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Des Weiteren herrscht auf bestimmten Grundstücken ein Entwicklungsdruck hin zu einer Nutzungsmischung und einer höheren baulichen Dichte. In der Zusammenschau der o. g. flächenextensiven gewerblichen bzw. allgemeinen Flächennutzung stellt dies bei gleichzeitiger Flächenknappheit in der Landeshauptstadt München wie auch den klimatischen Rahmenbedingungen ein Optimierungspotenzial dar.

2.2 Sanierungsziele für die Bodenseestraße

Folgende Leitlinie und folgende Sanierungsziele zur Bodenseestraße wurden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Neuaubing – Westkreuz (ISEK) festgelegt, das mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Stadtratsbeschluss mit Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13733 vom 09.04.2014) beschlossen wurde.

Die Leitlinie lautet wie folgt:

„Die Bodenseestraße – attraktiver und gut erschlossener Gewerbebestandort

Die Bodenseestraße soll langfristig zu einem hochwertigen, qualifizierten Gewerbebestandort und in Fortführung zu Freiham zu einem attraktiven, innovativen westlichen Eingangsbereich in die Stadt München entwickelt werden. Hierfür sind vertiefende Untersuchungen und Planungen durchzuführen. Dabei sollten Art und Maß der Nutzung der Standortgunst (Stadteinfahrt, S-Bahn-Erschließung) entsprechend geprüft werden. Gleichzeitig sollte sichergestellt werden, dass das Quartierszentrum entlang der Limesstraße und Bodenseestraße nicht durch zentrenrelevanten Einzelhandel in unmittelbarer Umgebung außerhalb des Zentrums geschwächt wird.“

Die Leitlinie wird durch folgende textliche Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Neuaubing – Westkreuz konkretisiert:

- Einzelhandel und Marketing Sanierungsziel 07: Vermeidung einer zentrenschädigenden Konkurrenz in der Bodenseestraße
- Stadtgestalt Sanierungsziel 10: Gestaltung des Straßenraums in der Bodenseestraße

Für die Grundstücke Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) existieren darüber hinaus folgende Sanierungsziele (siehe auch Anlage 2):

- Sicherung und Ausbau der Dienstleistungs- und Nahversorgungsbereiche;
- Entwicklung von Straßenbegleitgrün zur Unterstützung der Fußwegeverbindung;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Freiflächen im privaten Wohn- und Gewerbeumfeld;
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Des Weiteren wurden bereits Überlegungen zur Gestaltung der Bodenseestraße

getroffen, die insbesondere einen breiten, grünen Vorbereich zur Bodenseestraße vorsehen, eine stärkere städtebauliche Fassung aufzeigen und eine Neuordnung der Parkplätze zum Ziel haben.

2.3 Weitere vorhandene, planerische Rahmenbedingungen

Weitere gesamtstädtische Zielsetzungen sind (siehe auch Anlage 2):

- Gewerbeflächenentwicklungsprogramm: Gewerbe-B-Flächen für ein erweitertes Nutzungsspektrum (z.B. Büro, Verwaltung, Handel, Veranstaltung)
- Zentrenkonzept: Quartierszentrum, es befinden sich zwei Lebensmittelbetriebe (>300 m² Verkaufsfläche) sowie drei sonstige Einzelhandelsbetriebe im Gebiet;
- Hochhausstudie: Die Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) ist als Raumkategorie C Höhenprofil zu gestalten und als zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum eingetragen. Die maximal vorgesehene Höhenstufe ist Höhenstufe 3: Quartierszeichen, max. 150 % Überhöhung;
- Freiraumkonzept 2030: Der Bereich wird aktuell als Verdichtungsraum charakterisiert. Des Weiteren ist die Bodenseestraße westlich der Limesstraße als identitätsstiftender Ort gekennzeichnet;
- Arten- und Biotopschutzprogramm: Erhalt, Optimierung und Verbund von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen (Bahnbegleitflächen);
- Stadtentwicklungsplan: Im STEP 2024 sind hier ein zu stärkendes Zentrum und die Sicherung von Gewerbeflächen „Steigerung der Flächeneffizienz und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe“ eingetragen;

2.4 Baurechtliche Ausgangslage

Der Bereich ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im östlichen Bereich befinden sich Straßenbegrenzungslinien und eine rückwärtige Baugrenze. Der Bereich Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) ist gekennzeichnet durch eine heterogene Bebauungsstruktur, bestehend aus teilweise großmaßstäblichen Gebäuden. Diese weisen Wandhöhen von bis zu 14,50 m auf bei III-IV Geschossen. Der Flächennutzungsplan stellt Gewerbe und Verbesserung der Grünausstattung dar. Auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart von einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO auszugehen.

Der Bereich befindet sich darüber hinaus innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Neuaubing – Westkreuz. Es gelten darüber hinaus folgende Satzungen der Landeshauptstadt München:

- Gestaltungs- und Begrünungssatzung
- Baumschutzverordnung
- Stellplatzsatzung
- Fahrradabstellplatzsatzung

3. Leitgedanken der Entwicklungsperspektive

Die Bodenseestraße 253 bis 281 (ungerade) soll als „Produktives Stadtquartier“

weiterentwickelt werden, das darauf abzielt, eine langfristig nachhaltige Transformation von derzeit funktionsgetrennten Gewerbebereichen zu hybriden gemischten städtebaulichen Strukturen mit vielfältigen Nutzungsüberlagerungen mit moderater bis hoher städtebaulicher Dichte zu ermöglichen. Zugleich sind Verbesserungen der Stadtgestalt, der Mobilität, der Grünausstattung und der Klimaanpassung im Rahmen von Umsetzungsprojekten auf Basis der Planungsperspektive zu verfolgen.

Hier wird angestrebt, eine ausgewogene gewerbliche Nutzungsmischung innerhalb der Quartiere zu fördern und weiterhin produzierendes Gewerbe zu integrieren. Dabei wird besonderer Wert auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gelegt, um langfristige städtebauliche und ökologische Ziele zu erreichen. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in den Gewerbearealen verdichtet und gleichzeitig bestehendes verträgliches Gewerbe vor Ort gehalten und gefördert werden. Die Steigerung der Flächeneffizienz durch Verdichtung der Nutzungen geht zugleich mit einer Reorganisation bodengebundener Flächen einher mit dem Ziel, den Anteil versiegelter Flächen zu reduzieren. Damit werden die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Grün- und Freiflächenausstattung und für eine Steigerung der Klimaresilienz und des Aufenthaltswertes geschaffen.

Die im Stadtratsantrag geforderte Rahmenplanung für die Bodenseestraße 253 bis 281 (ungerade) wird in Form einer Entwicklungsperspektive sowie einer entsprechenden Fortschreibung der Sanierungsziele umgesetzt. Bei der Entwicklungsperspektive handelt es sich um eine vereinfachte Rahmenplanung, die einen reduzierteren Umfang beinhaltet, aber eine schnelle und zugleich sachgerechte Einschätzung ermöglicht und Grundlage für weitere Entwicklungen des Areals und diesbezügliche Planungen bildet.

4. Inhalte der Entwicklungsperspektive

Die bauliche Konfiguration sieht als städtebauliche Grundfigur offene Blöcke vor, die sich in ihrer Körnigkeit an den vorhandenen Grundstückszuschnitten orientieren. Die offenen Blöcke schirmen den Innenbereich von den Immissionen der Bodenseestraße und der Bahnlinie ab und schaffen somit Möglichkeiten einer erhöhten Aufenthaltsqualität durch ruhige Bereiche. Zur Regulierung der thermischen Belastung sollen an den lärmabgewandten Seiten Durchgänge geschaffen werden. Eine Öffnung der Blockränder nicht nur im Erdgeschoss ist anzustreben.

Die Blockstruktur wird durch „Grüne Fugen“ in Nord-Südrichtung rhythmisiert, die teils als Durchlüftungskorridore mit Versickerungs- und Retentionsflächen, teils mit Großbaumstandorten ausgebildet werden sollen. In West-Ost-Richtung kann entlang der Bodenseestraße eine durchgängige grüne „Vorgartenzone“ mit Bäumen entstehen, entlang der Bahnlinie sichert ein mindestens 15 m breites grünes Band sowohl die Funktion als Biotopverbundachse als auch die Wirksamkeit der übergeordneten Ventilationsbahn. Der vorhandene Baumbestand soll in diese grünen Strukturen weitgehend integriert und damit erhalten werden.

Ausgehend von einer Geschosshöhe von 3,50 m sind zur Bodenseestraße drei bis vier Geschosse vorgesehen, um einen gewissen Übergang zur gegenüberliegenden kleinteiligen Wohnbebauung aufzunehmen. Höhere Geschosse sind möglich, wie sie zum Beispiel im produzierenden Gewerbe erforderlich sind, jedoch nur, wenn die Anzahl der Geschosse entsprechend abnimmt, so dass die Gebäudehöhe sich nicht erhöht. Im Erdgeschoss sind zur Bodenseestraße Geschosshöhen von 4 - 6 m möglich, wenn die oberen Geschosse entsprechend in Höhe oder Anzahl reduziert werden. Im rückwärtigen Bereich zu den S-Bahngleisen ist ein zusätzliches Geschoss vorstellbar und städtebaulich wie auch aus Gründen der Flächeneffizienz wünschenswert. Es kann zugleich eine dem Lärmschutz gegenüber der Bahn dienende Funktion entfalten. Eine noch höhere Bebauung ist gleichwohl aus Rücksicht auf die auf der anderen Seite der Bahngleise liegenden denkmalgeschützten Gebäude an der Papinstraße nicht vorgesehen. Nach Westen zum

Übergang zum Mischgebiet sind Höhen von etwa zwei bis drei Geschossen anzustreben (siehe Anlage 1).



Abbildung 1: Erdgeschossplan (Quelle: LHM)

Grundsätzlich soll an der Bodenseestraße eine öffentlichkeitswirksame Nutzung, wie zum Beispiel Einzelhandel, Kultur, Dienstleistungen, Kunst, Gastronomie, Hotels oder auch weitere öffentliche Nutzungen untergebracht werden. Insbesondere die Erdgeschosszone soll mit entsprechenden Raumangeboten für derartige Nutzungen sowie für kleinteiliges Gewerbe bzw. ggfs. auch für Bedarfe der Kultur- und Kreativwirtschaft ausgestattet werden. In den oberen Geschossen sind hingegen auch Büros denkbar. In den Bereichen entlang der Bahntrasse sind gemischte gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Nutzungen wie beispielsweise Parkhäuser, Hotel, Coworking-Space sind denkbar. Eine Ausnahme bildet das mittlere Grundstück, in dem nur produzierendes, verarbeitendes Gewerbe und Handwerk vorgesehen ist, um für den Standort zukünftig auch A-Gewerbe zu ermöglichen.

Zur Bodenseestraße ist zusätzlich zu Flächen, die für breitere Rad- und Gehwege erforderlich sind, eine 7 m breite grüne „Vorgartenzone“, angedacht, die als lebendige, hochwertige und einladend zu gestaltende Freifläche dienen soll und sowohl die Bodenseestraße städtebaulich aufwerten als auch einen Raum für eine kommunikative Begegnungszone schaffen soll. Insgesamt ergibt sich damit ein 10 m breiter nichtbebauter Streifen auf privatem Grund an der Bodenseestraße, der auch dazu dienen soll den Kontrast zur gegenüberliegenden kleinteiligen Bebauung zu mindern.

Die Erhebung der aktuellen Grün- und Freiflächenausstattung zeigt, dass der vorliegende Bereich aktuell ein Defizit aufweist, dem im Zuge einer Entwicklung des Areals mit der Schaffung neuer Angebote entgegengewirkt werden soll. Die begrünten und vor Lärm geschützten Innenhöfe eignen sich insbesondere, um für die Beschäftigten ein quantitativ und qualitativ angemessenes Freiflächenangebot vorzusehen. Entsprechend der Freiflächenorientierungswerte sollen mindestens 2 m² nicht verlärmte Freiflächen pro Arbeitsplatz nachgewiesen werden. Bei der Umsetzung der Grünflächen sollte auch auf eine gute

bioklimatische Aufenthaltsqualität und mikroklimatische Vielfalt in Form einer abwechslungsreichen Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen geachtet werden.

Um eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten sind mindestens 15 m breite Fugen vorgesehen. Diese können im Sinne der Schwammstadt begrünte Retentions- und Versickerungsflächen aufnehmen. Hinsichtlich der Durchlüftung können diese Flächen mit einem lockeren Baumgestand (Hochstämme) ausgestattet werden. Dichte Vegetationsstrukturen besonders im bodennahen Bereich sollten jedoch vermieden werden. Die mittlere Fuge dient wesentlich dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und kann Baumneupflanzungen ergänzt werden.

Im östlichen Bereich kann über zwei platzartig gestaltete Freiflächen ein attraktiver und gut auffindbarer Zugang zum S-Bahnhof Neuaubing geschaffen werden. Die Plätze sollen belebt werden durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kunst oder Kultur, die sich in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude befinden. Die Quartiersplätze sollen intensiv begrünt und mit Bäumen ausgestattet werden.

Entlang der Bahn soll eine durchgängige, nicht unterbaute Grünverbindung gesichert werden, die die übergeordnete Ventilationsbahn gemäß Stadtklimaanalysekarte erhält und auch künftig unterstützt, aber auch die Möglichkeiten für einen Biotopverbund (Trockenstandorte) schafft (siehe Anlage 2).

Der Versiegelungsgrad und die Unterbauung von Flächen sollten so gering wie möglich gehalten werden, um der aktuell ungünstigen bioklimatischen Situation im Planungsgebiet entgegenzuwirken und den Erhalt und Neuschaffung von Großbaumstandorten als wichtigen Bestandteil der Durchgrünung zu ermöglichen. Der Anteil an unterbauten Flächen soll daher maximal 60 % der Grundstücksfläche betragen. Sollten Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen geschaffen werden, so sind die Großbaumstandorte auszusparen oder - in nachfolgender Priorität - ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 1,50 m vorzusehen. Im Sinne der Ziele der Klimaneutralität und Klimaanpassung sind die Dächer in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen zu begrünen (Schichtdicke mind. 20 cm) und bodengebundene Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die Durchwegung und öffentliche Nutzbarkeit der Innen- und Außenbereiche der offenen Blöcke, um einerseits die Anbindung zum S-Bahnhof Neuaubing, andererseits eine Verbindung der Gebäudestrukturen und der einzelnen Grundstücke untereinander im Bereich der Erdgeschosszone zu schaffen. Auch sollen dadurch neue, abwechslungsreiche Räume zur Entspannung, zur Kommunikation und zum Verweilen entstehen. Dieser Grundsatz soll zudem bei weiteren Entwicklungen entlang der Bodenseestraße westlich und östlich des vorliegend behandelten Areals aufgegriffen und fortgeführt werden. Entlang der Bahn soll durch das gesamte Plangebiet eine Wegeverbindung geschaffen werden, die nach Westen wie nach Osten verlängert werden kann. Die öffentliche Nutzung der Wege über Privatgrund sollen dinglich gesichert werden, um die Vernetzung und den direkten Zugang zur S-Bahn langfristig zu garantieren.

Die Einhaltung der durch den Stadtrat beschlossenen Freiflächenorientierungswerte sind Grundlage für die Entwicklung in der Bodenseestraße.

Des Weiteren sollen ein passgenaues Mobilitätskonzept für die einzelnen Grundstücke entwickelt werden, um die Anzahl der Stellplätze möglichst gering zu halten und damit sowohl die Belastungen für die Umwelt als auch für die Bodenseestraße zu reduzieren. Für eine Reduzierung der Stellplätze ist zusätzlich eine Stellplatzabläse erforderlich. Mobilitätskonzepte können nur in Verbindung mit einer Stellplatzabläse zu einer Stellplatzreduzierung führen.

5. Fortschreibung Sanierungsziele

Zur Umsetzung der genannten Inhalte der Entwicklungsperspektive sollen insbesondere folgende aktualisierte Sanierungsziele für die Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) beitragen:

- Umsetzung eines „Produktiven Stadtquartiers“ mit gewerblicher Nutzungsvielfalt und Zentrenfunktionen: Umstrukturieren, Ergänzen, Mischen unter Berücksichtigung der Umgebung;
- Geordnete Entwicklung in der Bodenseestraße: Der Entwicklungsdruck auf einigen Grundstücken wird im Rahmen des vorhandenen Baurechts in geordnete Bahnen gelenkt und fügt sich in langfristige Entwicklungspotenziale ein;
- Umsetzung und Konkretisierung der Sanierungsziele: Die Sanierungsziele werden mittels der zeichnerischen Darstellung grundstücksscharf ausformuliert und hinsichtlich städtebaulicher Konfiguration, Gebäudehöhe, Nutzung, Dichte, Grünflächen und Durchwegungen präzisiert;
- Baustein zur künftigen Entwicklung eines wahrnehmbaren Stadt- und Quartierseingangs an der Bodenseestraße und als städtebauliches Bindeglied zu Freiham;
- Entwicklung einer Quartiersmitte mit entsprechender Aufenthaltsqualität = Aktivierung und Stärkung des Zentrums;
- Stärkung des Quartierszentrums und zentrierte Ansiedlung der Handelseinrichtungen und ergänzenden Nutzungen im erweiterten Bereich des S-Bahnhalts Neuaubing;
- Integration der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe;
- Beteiligung der Gewerbe-A-Flächen an dem zu erwartenden Flächengewinn der Geschossfläche;
- Erhöhung der Flächeneffizienz, mehr bauliche Dichte, soweit dies im Rahmen des vorhandenen Baurechts möglich ist, Verdichtung zu Gunsten von Entsiegelung;
- Verbesserung der Durchwegung für den Rad- und Fußverkehr, insbesondere zum S-Bahnhalt Neuaubing und zu den umliegenden Wohnquartieren;
- Reduzierung des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze auf ein notwendiges Minimum;
- Teilentsiegelung der nahezu vollständig versiegelten Gewerbeflächen, Begrenzung von unterbauten Freiflächen; Verbesserung der Grünausstattung;
- Schaffung von ausreichend attraktiven Freiflächen sowie Schaffung bzw. Steigerung der Aufenthaltsqualitäten; Freiraum als Steigerung der Arbeitsplatzqualität;
- Klimaanpassung durch Verbesserung des Mikroklimas, Erhalt der Durchlüftung und Anwendung des Schwammstadtprinzips;
- Erhalt bzw. Stärkung des Biotopverbundes entlang der Bahntrasse; Förderung der Biodiversität; Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzes;
- Weitgehender Erhalt der Bestandsbäume und Ergänzung durch Neupflanzungen;
- Anschlussfähigkeit der strategischen Planung für das vorliegend behandelte Areal auch in die angrenzenden Gebiete westlich und östlich entlang der Bodenseestraße.

6. Umsetzung

Die vorliegende Entwicklungsperspektive „Produktives Stadtquartier Bodenseestraße“ ist bei weiteren Planungen und Entwicklungen auf den Grundstücken Bodenseestraße 253 – 381 (ungerade) zu beachten. Bei der Entwicklungsperspektive handelt es sich um eine vereinfachte Rahmenplanung und damit um ein informelles Planungsinstrument. Insbesondere soll sie bei Einzelbauvorhaben im Rahmen des vorhandenen Baurechts berücksichtigt werden.

Die fortgeschriebenen Sanierungsziele werden durch die sanierungsrechtlichen Instrumente und Verfahren (z. B. sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren, Grunddienstbarkeiten) im weiteren Verlauf des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Aubing – Neuaubing – Westkreuz, Teilbereich Neuaubing – Westkreuz vollzogen. Es soll geprüft werden, ob Städtebaufördermittel für die Umsetzung der konkretisierten Sanierungsziele zur Verfügung stehen.

Am 13.11.2024 fand eine Informations- und Diskussionsveranstaltung mit den Eigentümer*innen der Grundstücke Bodenseestraße 253 - 281 (ungerade) statt, um eine Bereitschaft zur Entwicklung der vorgenannten Grundstücke abzufragen. Eine Eigentümer*in von zwei Grundstücken signalisierte, demnächst eine Entwicklung anzustreben. Zwei weitere Eigentümer*innen können sich keine kurzfristige Umsetzung vorstellen, haben jedoch langfristige Entwicklungsabsichten. Mehrere Eigentümer*innen nahmen das Gesprächsangebot nicht wahr.

7. Klimaprüfung

Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt.

Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

8. Behandlung des Stadtratsantrages

„Rahmenplanung für die Bodenseestraße“, Antrag Nr. 20-26 / A 05044 der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, CSU mit FREIE WÄHLER vom 25.07.2024

Dem Vorschlag nach Erstellung einer übergeordneten Planung für die Bodenseestraße wird im Rahmen der vorstehenden Ausführungen entsprochen.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung, Ziffer 1.2 des Katalogs für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Bei Drucklegung lag die Stellungnahme des Bezirksausschusses leider noch nicht vor. Sie wird jedoch mittels Hinweis- und Ergänzungsblatt nachgereicht. Es bestand bereits Kontakt mit dem Bezirksausschuss zur Beschlussvorlage. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bedankt sich für die gewährte Fristverkürzung.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und der zuständige Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung III des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Höpner, haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Entwicklungsperspektive „Produktives Stadtquartier Bodenseestraße“ sowie den fortgeschriebenen Sanierungszielen für den Teilbereich Bodenseestraße 253 – 281 (ungerade) im Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz, Teilbereich Neuaubing – Westkreuz wird gemäß den Ausführungen des Vortrags zugestimmt.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05044 der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, CSU mit FREIE WÄHLER vom 25.07.2024 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. 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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An An das Direktorium HA II Verwaltungsabteilung
3. An das Direktorium HA II Abteilung für Bezirksausschussangelegenheiten
4. An den Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 – Aubing-Lochhausen-Langwied
5. An die Regierung von Oberbayern
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Kommunalreferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Kulturreferat
11. An das Mobilitätsreferat
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Referat für Bildung und Sport
14. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
15. An das Sozialreferat
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, I/4
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, II/4, II/5
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III, III/02, III/12, III/3, III/32
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV, IV/4
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
z. K.

Am

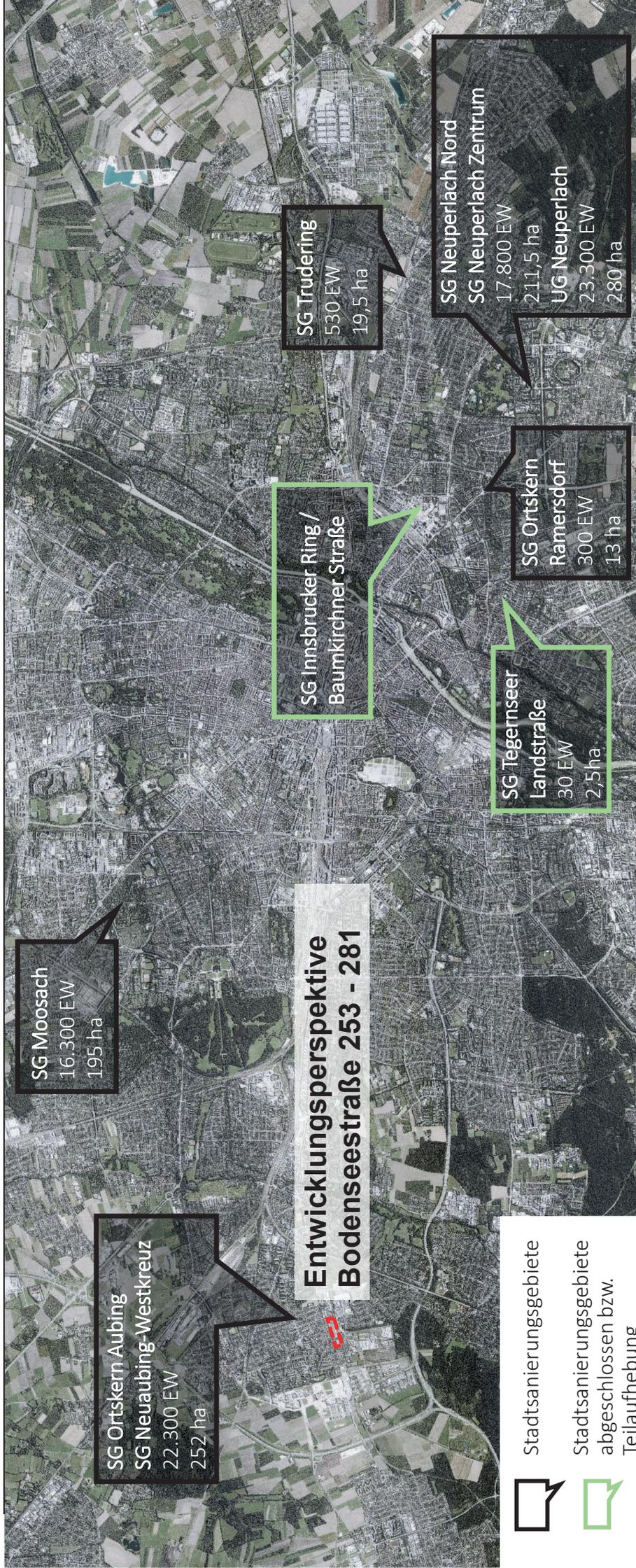
Lage im Stadtgebiet

Anlage 1



Landeshauptstadt
München

Referat für Stadtplanung
und Bauordnung



**Entwicklungsperspektive
Bodenseestraße 253 - 281**

SG Moosach
16.300 EW
195 ha

SG Ortskern Aubing
SG Neubaug-Westkreuz
22.300 EW
252 ha

**SG Innsbrucker Ring /
Baumkirchner Straße**

**SG Tegernseer
Landstraße**
30 EW
2.5 ha

**SG Ortskern
Ramersdorf**
300 EW
13 ha

SG Trudering
530 EW
19,5 ha

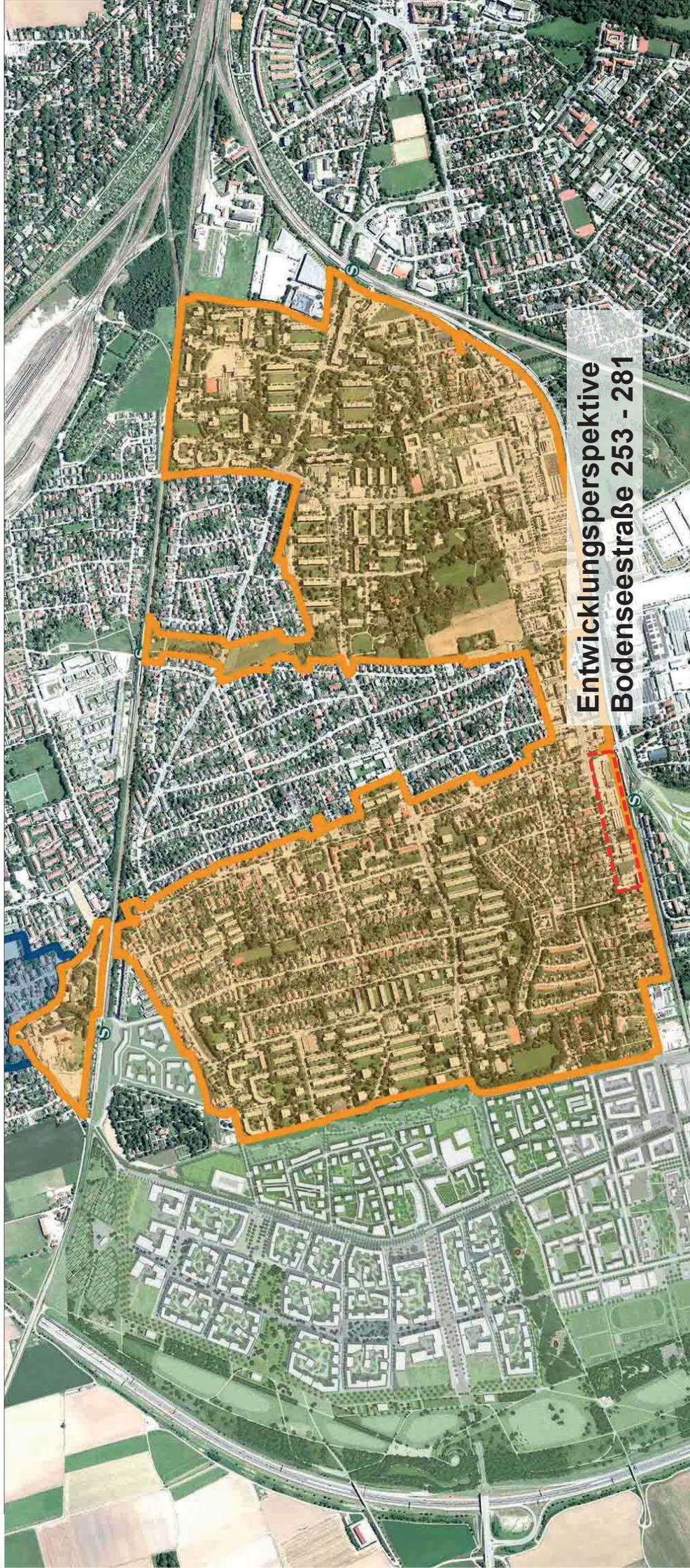
SG Neuperlach Nord
SG Neuperlach Zentrum
17.800 EW
211,5 ha
UG Neuperlach
23.300 EW
280 ha

- Stadsanierungsgebiete
- Stadsanierungsgebiete abgeschlossen bzw. Teilaufhebung

Lage im Sanierungsgebiet



Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung



Entwicklungsperspektive
Bodenseestraße 253 - 281



ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE PRODUKTIVES STADTQUARTIER NEUHAUBING

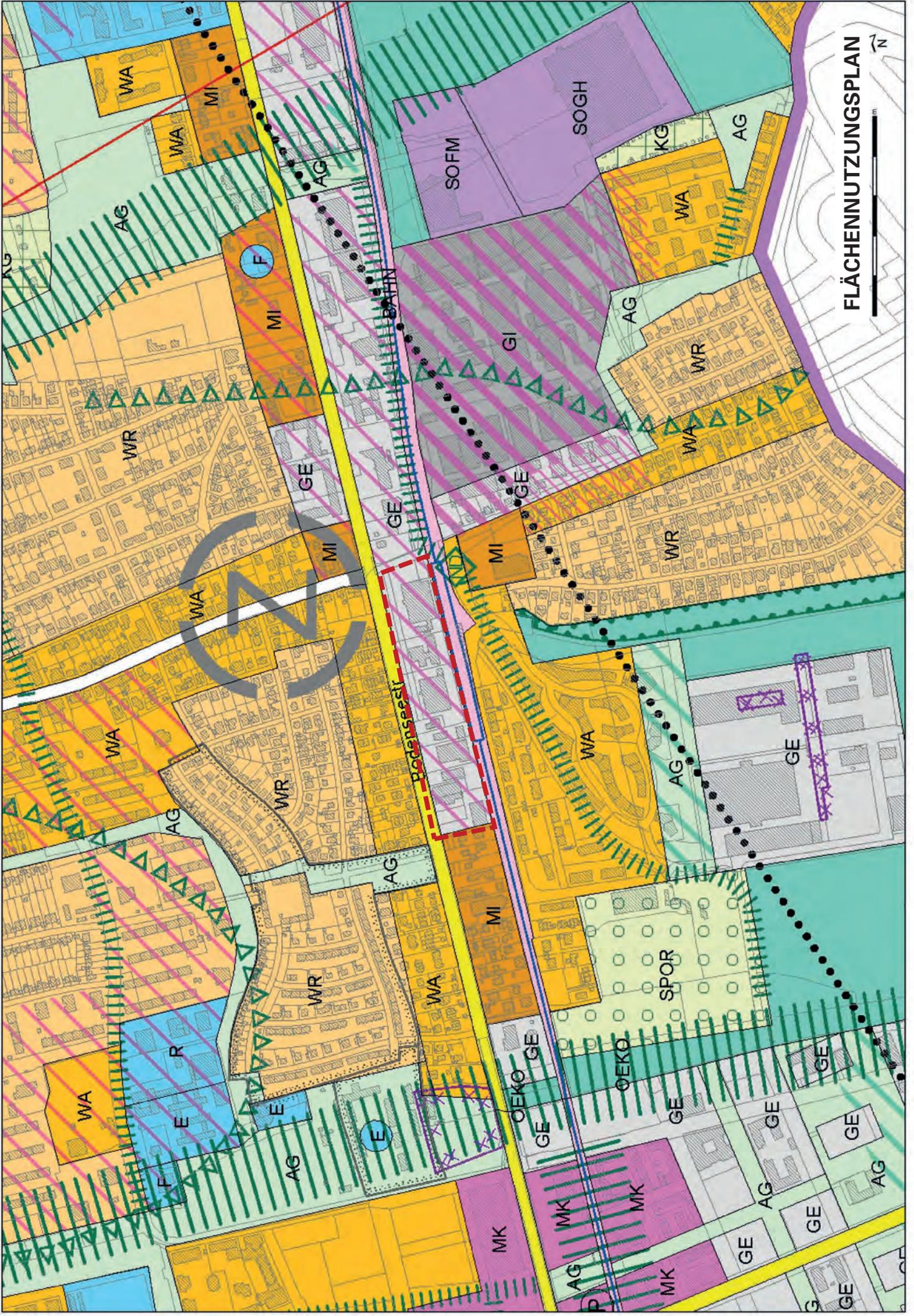
Westlich Brunhamstraße / südlich Bodenseestraße

GRUNDLAGEN



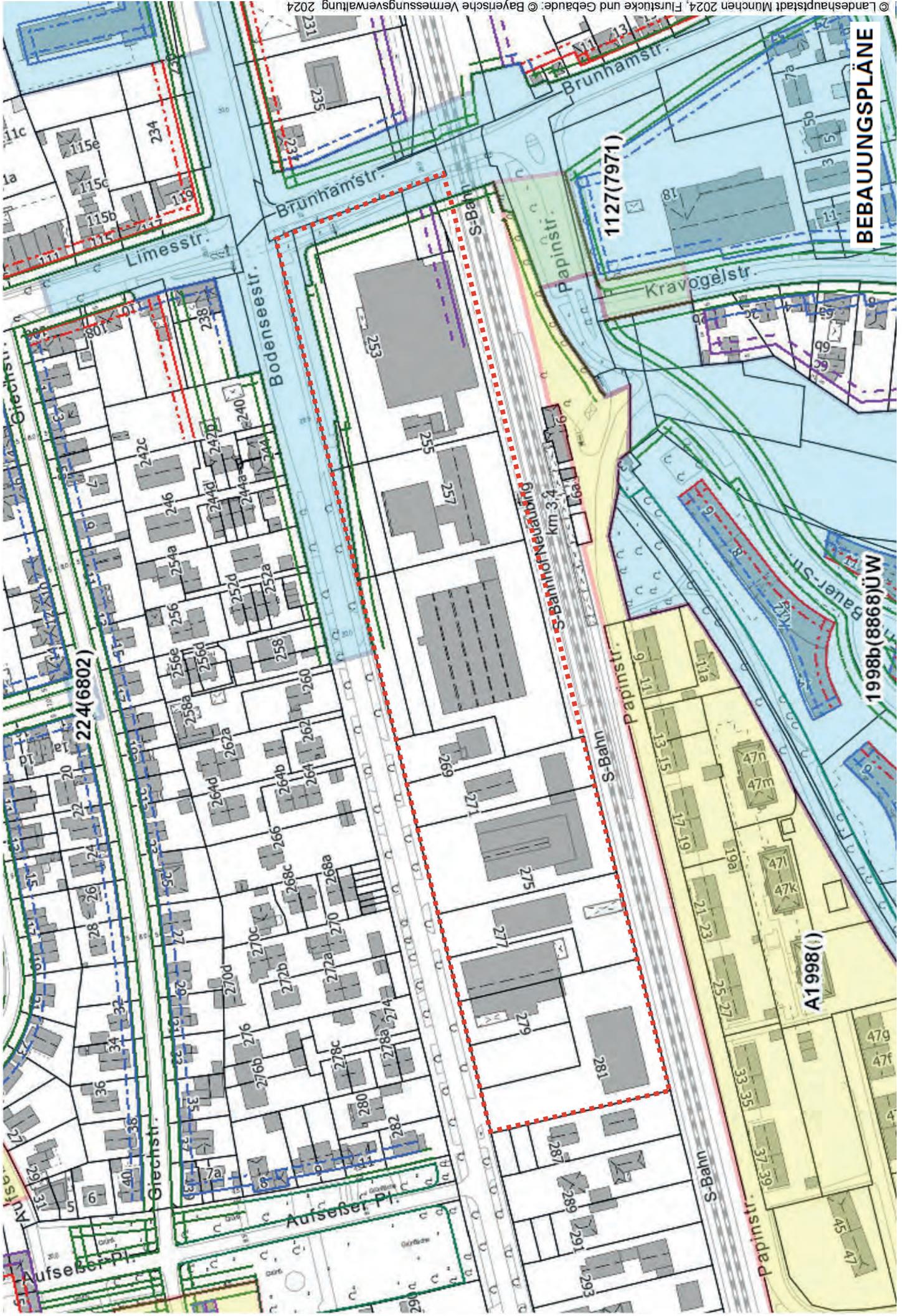


SCHWARZPLAN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN





BEBAUUNGSPLÄNE

1-29 Ziele- / Rahmenplan

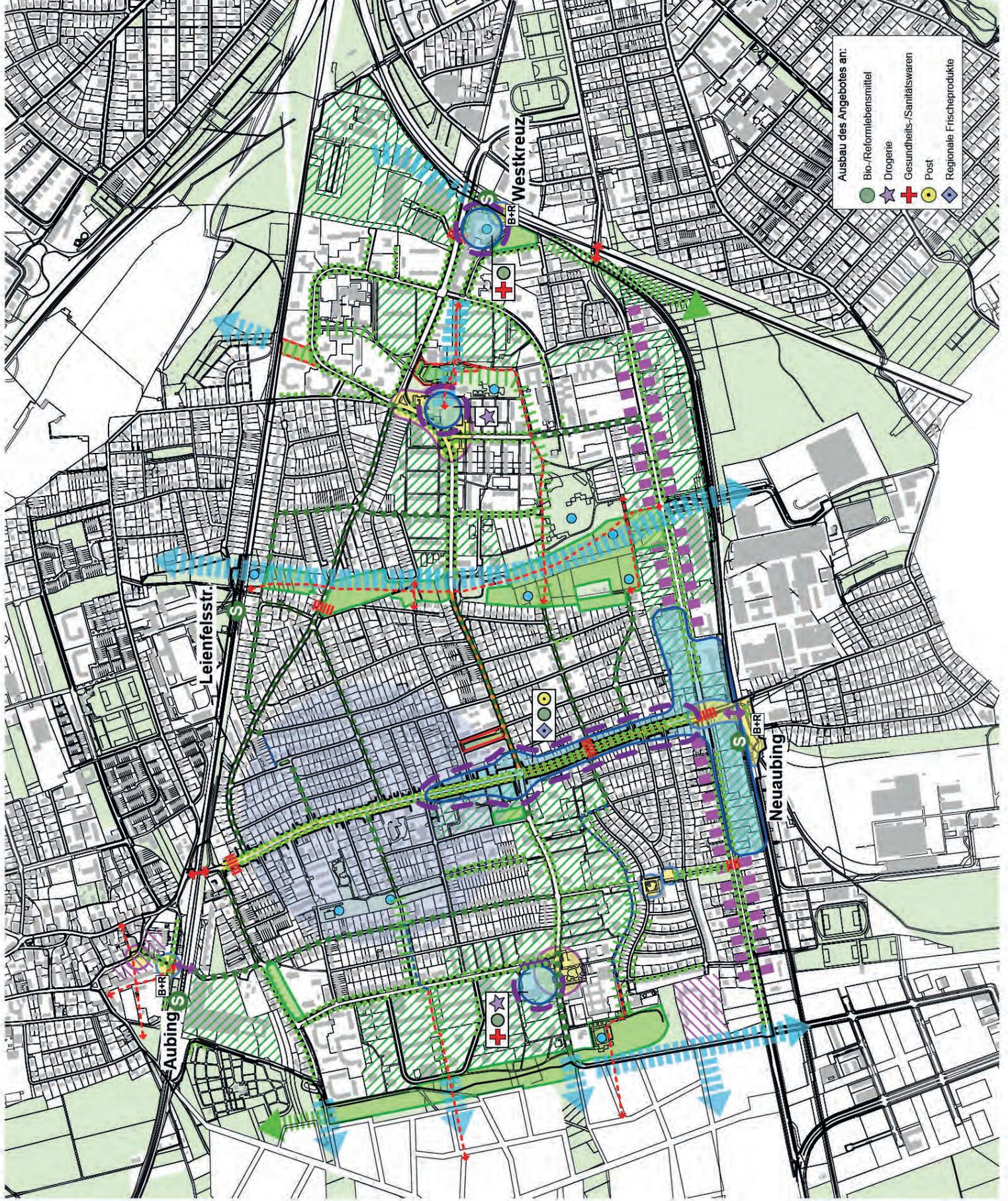
Legende

- Untersuchungsgebiet
- Gebäude
- Grünflächen
- Ziele mit Grün
- Einheitliche Gestaltung der Vorbereiche
- Entwicklung eines Quartiersplatzes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Sicherung und Ausbau der Dienstleistungs- und Nahversorgungsbereiche
- Verbesserung der Außengestaltung u Prüfung Flächenzusammenlegung
- Vermeidung zentrenrelevanter Einzelhandel, Sicherung des Gewerbestandorts u. neue Fassung des Straßenraumes
- Nahversorgung sichern
- Entwicklung von Straßenbegleitgrün zur Unterstützung der Fußwegeverbindungen
- Bestehende Fußwegeverbindungen erhalten
- Fuß- und Radwegeverbindungen schaffen bzw. aufwerten/verbessern
- Ausbau des Fahrradnetzes
- Schaffung von zusätzlichen Bike+Ride-Plätzen
- Neue/verbesserte Querungsstelle
- Barrierefreier Ausbau
- Verbesserung Unterführung
- Maßnahmen zur behutsamen Wiederherstellung identitätsbildender Orte
- Entwicklung öffentl. Grünflächen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität von öffentl. u. öffentl. zugänglichen Grünflächen
- Aufwertung bzw. Entwicklung von Spielflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Freizeitchen im privaten Wohn- und Gewerbeumfeld
- Erhalt Straßenbegleitgrün/ Alleesstrukturen
- Erhalt von Grünbeziehungen
- Entwicklung und Ausbau von Grünbeziehungen

M 1 : 10.000
 100 500
 04.02.2013

Plangrundlage: LH München (Jan 2012)
 Auftraggeber: MGS im Auftrag der LH München

**DRAGOMIR
 STADTPLANUNG**
 mit
 Prof. Dr. Vossen, lokale Ökonomie
 Dr. Jan Volker Wilhelm, Denkmalschutz
 Michael Angeschberger, Verkehrsplanung



Ausbau des Angebotes an:
 Bio-/Reformlebensmittel
 Drogene
 Gesundheits-/Sanitätswaren
 Post
 Regionale Frischeprodukte

STADTENTWICKLUNGSPLAN 2024



Starke Wohnquartiere und zukunftsfähige Stadtentwicklung

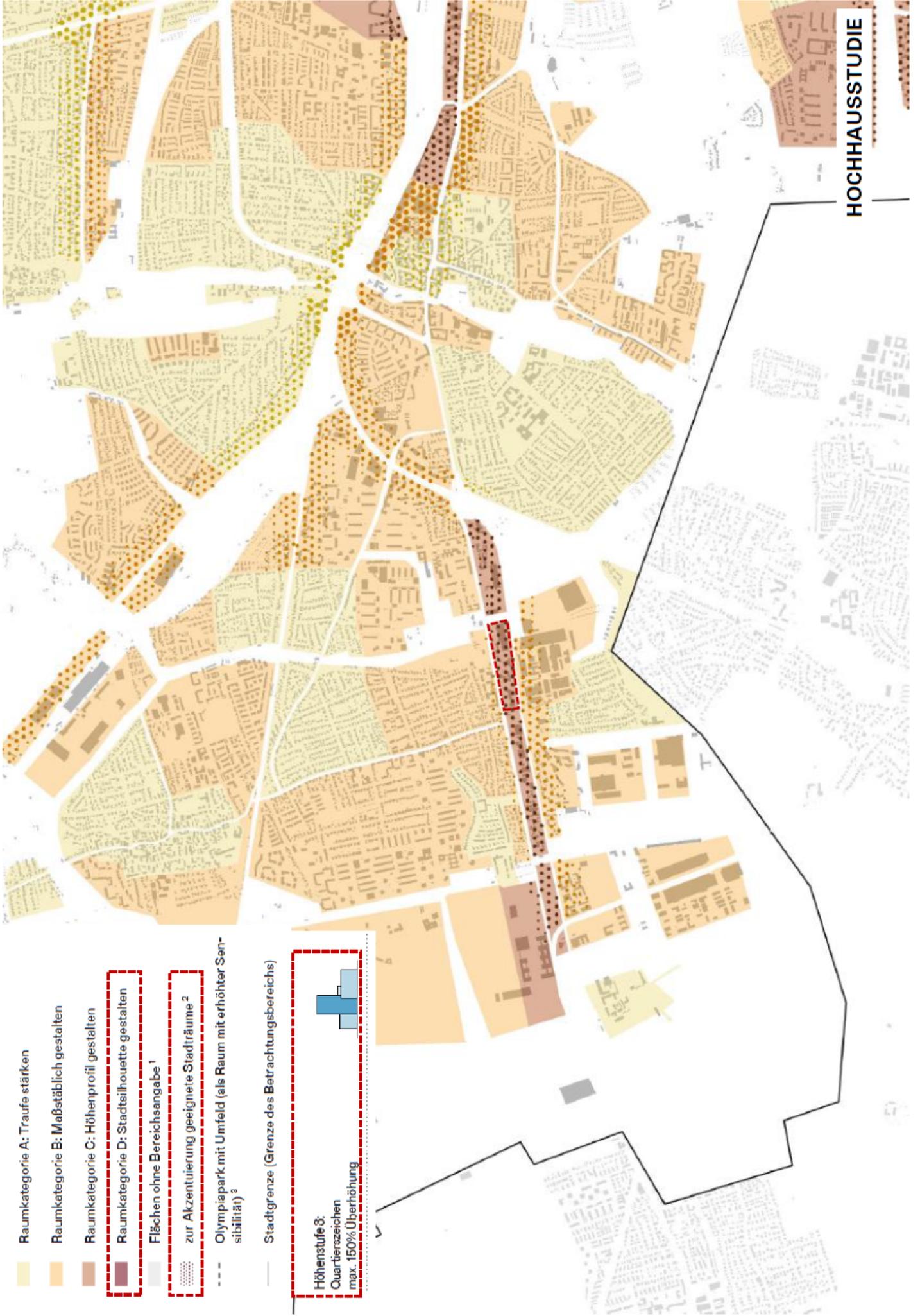
- Potenzialgebiete für qualifizierte Nachverdichtung in Wohngebieten
- Transformation zu gemischten Stadtquartieren
- Zu stärkende und neue Zentren
- Landschafts-, Siedlungs- und Freiraumentwicklung am Stadtrand

Innovative und produktive Stadträume

- Sichern von Gewerbeflächen
- Potenzialräume für Innovation und Synergien

FREIHAM

AUBING



HOCHHAUSSTUDIE

- Raumkategorie A: Traufs stärken
- Raumkategorie B: Maßstäblich gestalten
- Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten
- Raumkategorie D: Stadtsilhouette gestalten
- Flächen ohne Bereichsangabe¹
- zur Akzentuierung geeignete Stadträume²
- Olympiapark mit Umfeld (als Raum mit erhöhter Sensibilität)³
- Stadtgrenze (Grenze des Betrachtungsbereichs)

Höhenstufe 8:
 Quartierszeichen
 max. 150% Überhöhung

STADTKLIMAANALYSE



Siedlungsräume

Bio-klimatische Situation in den Siedlungsräumen³

Umland

- Sehr günstig
- Günstig
- Weniger günstig
- Ungünstig

Stadt

Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung

Verkehrbedingte Luftbelastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen

Hoch

Mittel

Luftaustausch

Kaltluftleitbahn

Modelliertes Kaltluftströmungsfeld⁵

Hauptströmungsrichtung der Flurwinde in den Grün- und Freiflächen (Flächengröße > 1,5 ha)

Volumenstrom Hoch / Sehr hoch

Flächen mit Luftaustauschpotenzial⁶

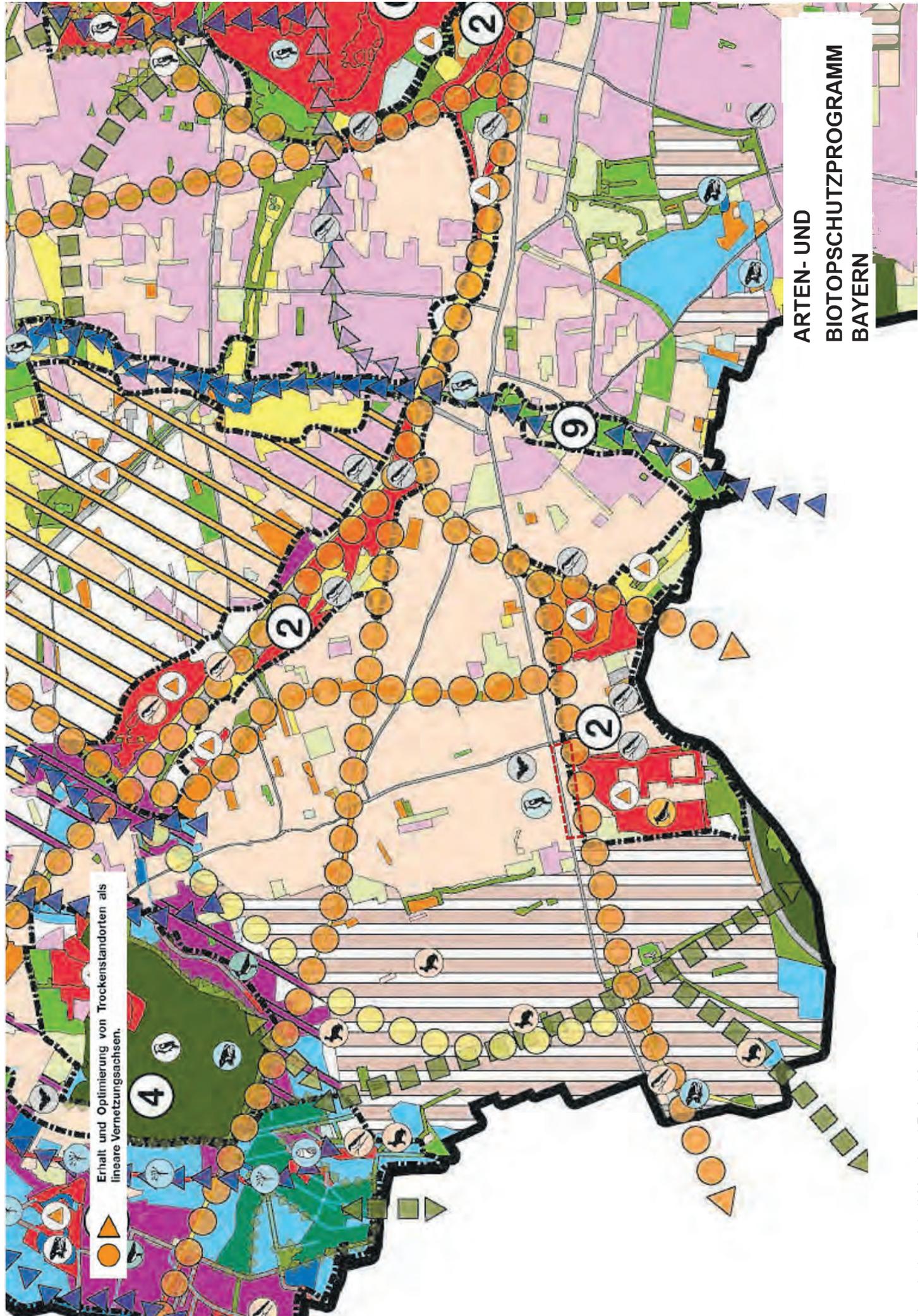
Wirkung übergeordneter Ventilationsbahnen

Hoch

Mittel

Lokale Wirkung

Sonstiges



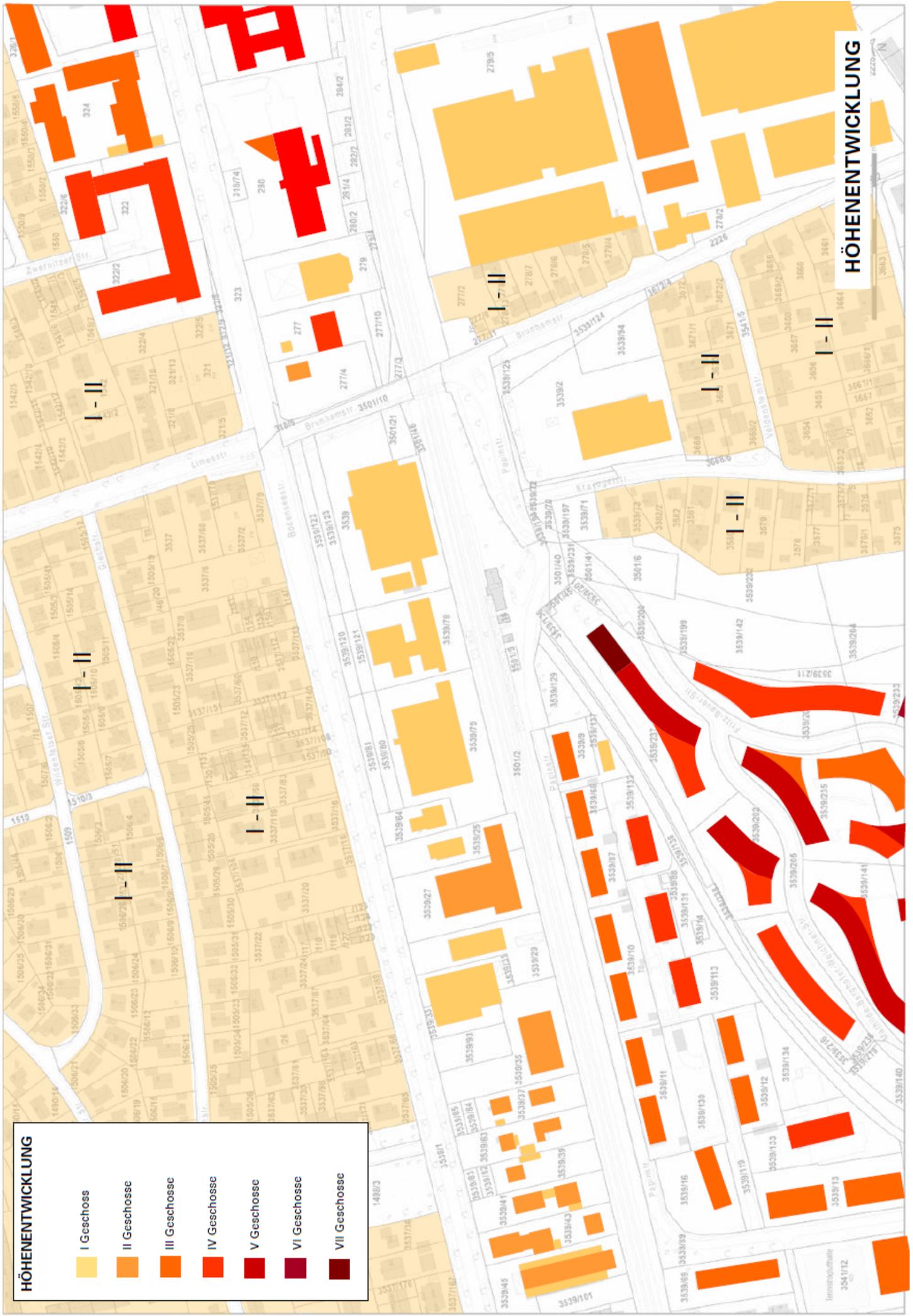


NUTZUNGEN

NUTZUNGEN

- Geschosswohnungsbau
- Einfamilienhaus/ Mehrfamilienhaus
- Schule/ Kita
- Soziale Einrichtungen
- Religiöse Einrichtungen
- Sport
- Hotel
- Gastronomie
- Einzelhandel/ Dienstleistung
- Gewerbe
- Kleingärten





HÖHENENTWICKLUNG

 I Geschoss
 II Geschoss
 III Geschoss
 IV Geschoss
 V Geschoss
 VI Geschoss
 VII Geschoss

HÖHENENTWICKLUNG

MOBILITÄT



MOBILITÄT

Hauptstraßen

Unterführungen

Fußgänger

PKW

ÖPNV

S-Bahn

Bus

Radwege

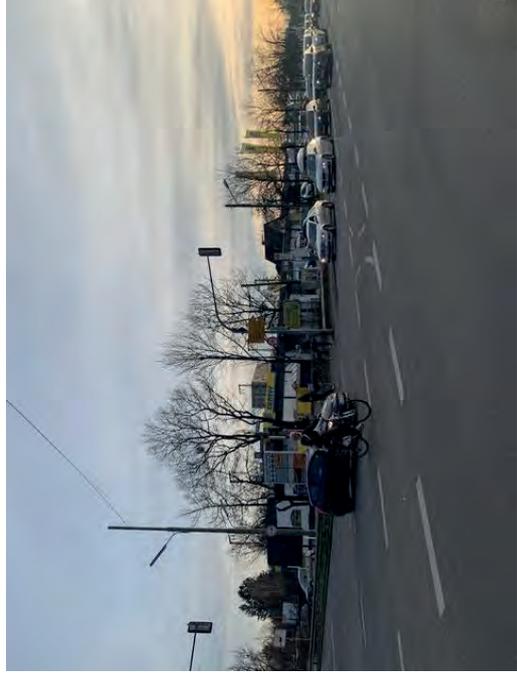


ANALYSE



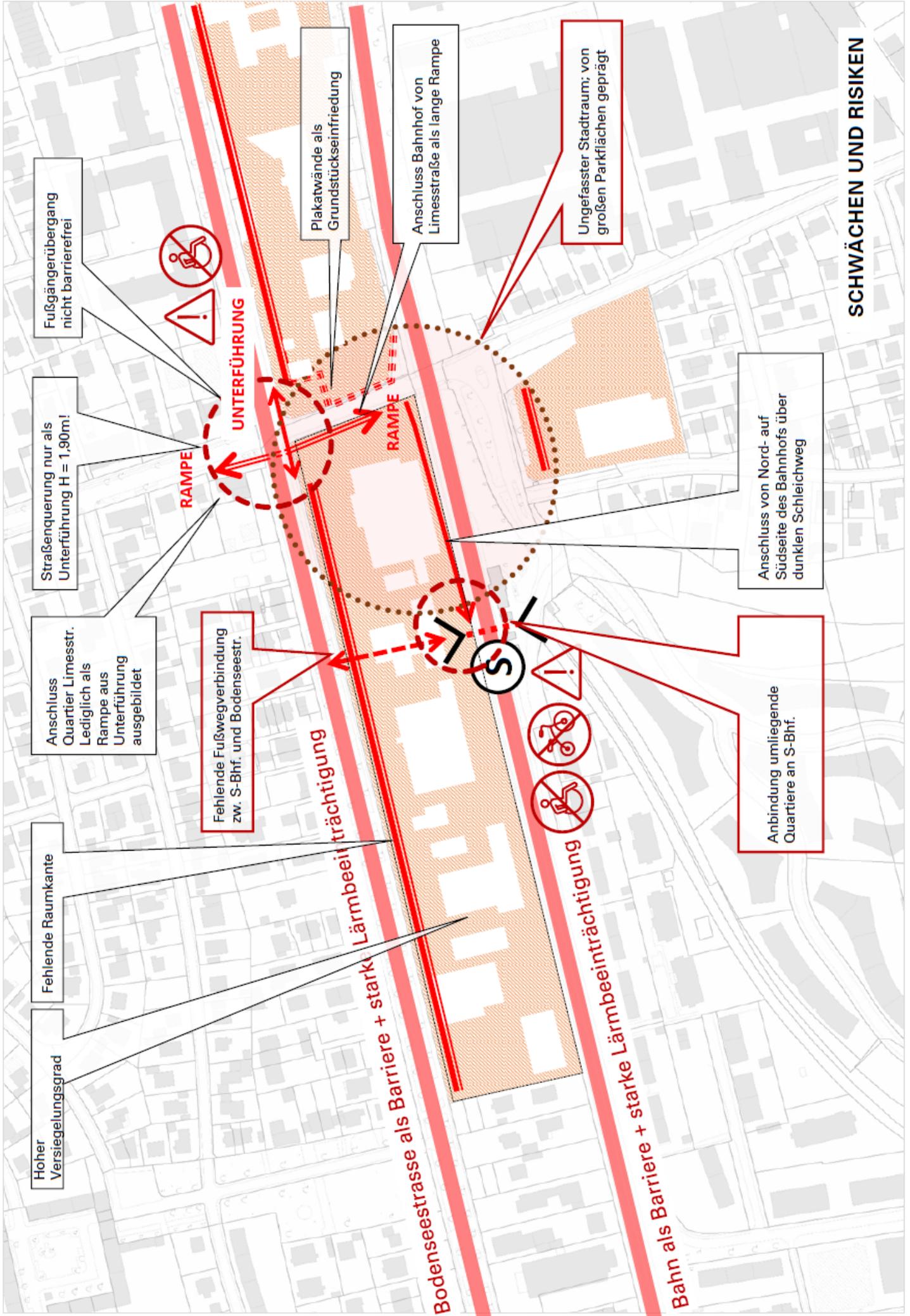
Quelle: LHM

NAHVERSORGUNG + GEWERBE



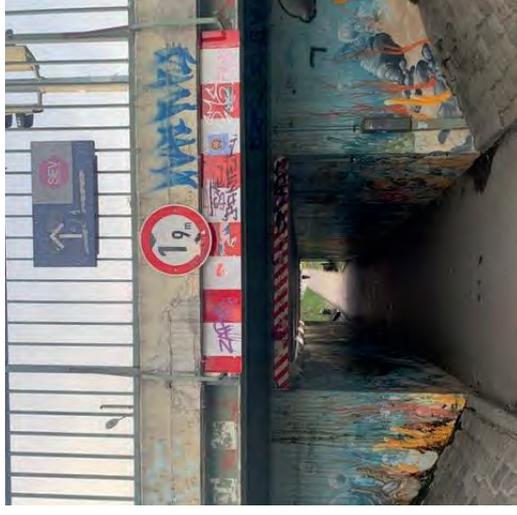
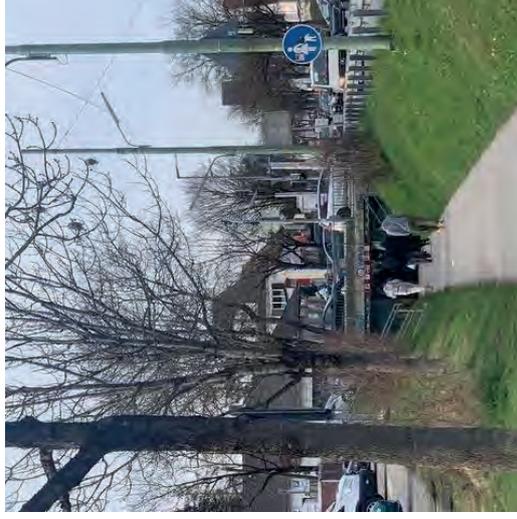
Quelle: LHM

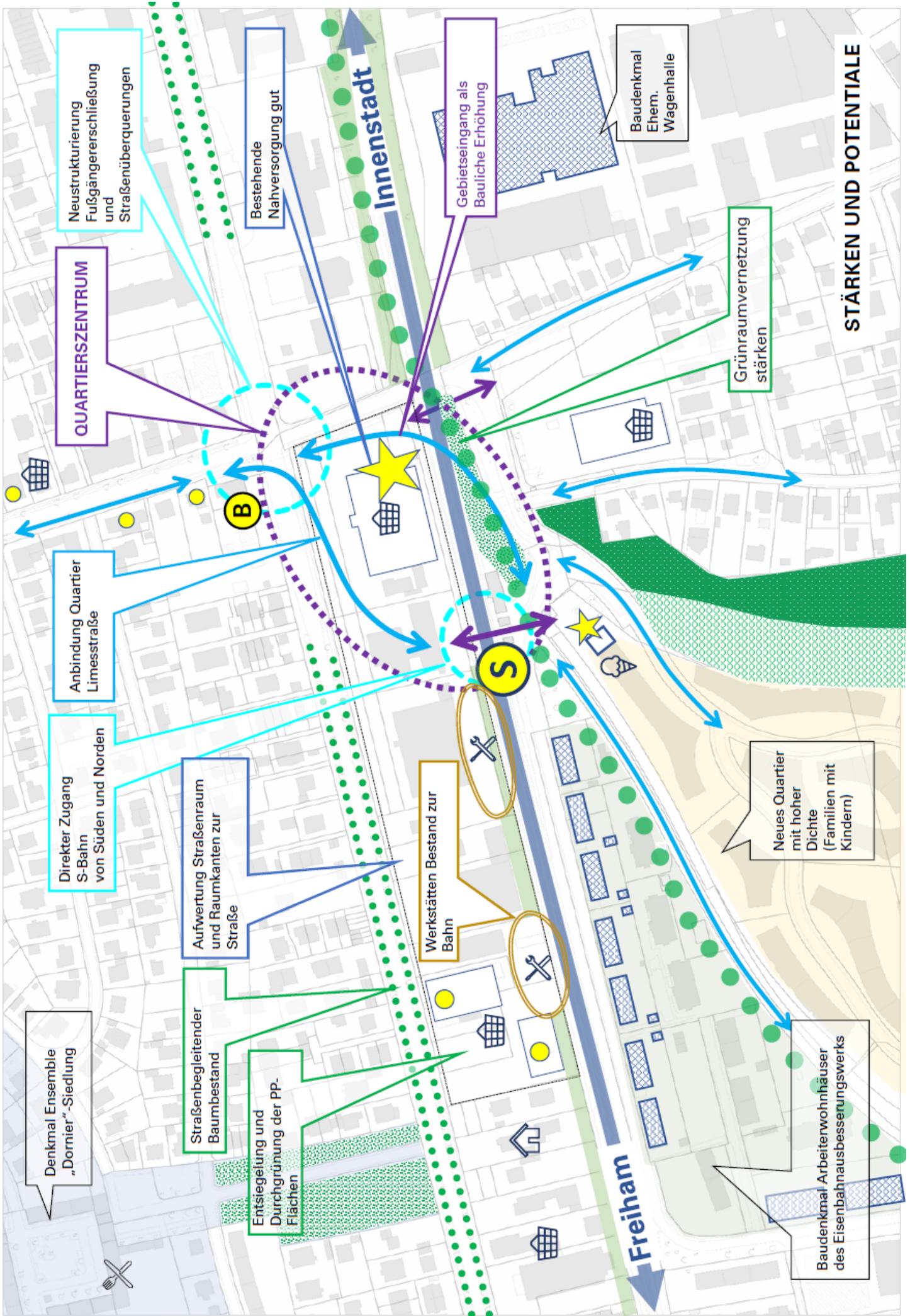
UM DEN S-BAHNHOF



Schwächen + Risiken

- Große Lärmimmissionen entlang der Bodenseestraße + Bahntrasse
- Bodenseestraße + Bahntrasse als Barriere zu den angrenzenden Wohngebieten
- Starke Versiegelung – Parkplatzflächen Nahversorgung oder Autohändler
- Fehlende Raumkanten zum Straßenraum + ungenutzter Stadtraum + keine Identitätsstiftenden Räume/ Gebäude
- Fehlende Barrierefreiheit – Zugang Bahngleise/ Überquerung Kreuzung
- Fußgängerunterführung Bodenseestraße – Geringe Höhe (1,90 m) + Breite
- Anschluss Quartier Limesstraße
- Fehlender Auftakt ins Quartier, wenig Aufenthaltsqualität
- Sehr schmaler geteilter Fuß- und Radweg





STÄRKEN UND POTENTIALE

Stärken + Potentiale

- Baudenkmäler in umgebender Nachbarschaft
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung (MIV + ÖPNV)
- Nähe zur Innenstadt + neues Stadtquartier Freiam
- Straßengebende Begrünung mit Baumbestand
- Unterschiedliche Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie, etc.)
- Angrenzende Wohnbebauung mit unterschiedlicher Dichte + Bevölkerungsstruktur
- Erhöhte Bevölkerungsdichte in den letzten Jahren durch neues Wohnquartier
- Quartierszentrum als potentieller Knotenpunkt und Anbindung der nördlichen und südlichen Quartiere an die S-Bahn
- S-Bhf und Nahversorgung zur Aktivierung für einen neuen Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität und hoher Frequentierung



PLANUNG

Legende

- EG: Einzelhandel, öffentlichkeitswirksame Nutzungen
- OG: Büros, öffentlichkeitswirksame Nutzungen
- gemischte gewerbliche Nutzungen
- Produzierendes Gewerbe
- Geschossigkeit (Annahme durchschnittliche Geschosshöhe 3,5m, Abweichung bei gleichzeitiger Reduzierung der Anzahl der Geschosse möglich)
- Durchwegung
- Gebäudedurchwegung im EG
- nicht unterbaute und zu begründende Flächen
- Biotopverbundflächen
- Durchlüftung und Versickerungsflächen
- zu erhaltende Bäume
- neu zu pflanzende Bäume





Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 25.07.2024

Rahmenplanung für die Bodenseestraße

Antrag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, eine Rahmenplanung für die Bodenseestraße zu erstellen, die eine städtebauliche Aufwertung, eine sinnvolle Nachverdichtung und eine Verbesserung des Zugangs zur S-Bahn Neuaubing vorsieht. Dabei ist der Beschluss zur Fortschreibung des Gewerbeflächen Entwicklungsprogramms GEWI 2017/2018 i.V.m. und das Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing - Westkreuz zu berücksichtigen.

Begründung:

Es gibt im Bereich des Gewerbegebiets südlich der Bodenseestraße, insbesondere im Umfeld des S-Bahn-Haltes Neuaubing, ein großes Potential dieses entsprechend den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramm in der Entwicklung zu stärken und durch Maßnahmen wie Nachverdichtung, kompakte Anordnung und flächensparenden Maßnahmen den Städtebau in die Zukunft zu führen.

Grundsätzliches Ziel ist, in der Stadt keine Freiflächen mehr zu bebauen, sondern bestehende Gewerbeflächen, die unzureichend genutzt sind, intensiver zu nutzen.

Der Bereich an der Bodenseestraße eignet sich sehr gut, diese Ziele umzusetzen und es gibt bereits für einige Grundstücke Bereitschaft der Eigentümer für eine solche Entwicklung und planerische Studien.

Das Planungsreferat soll hier in einem ersten Schritt eine grobe Rahmenplanung erstellen, um mögliche Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 zu prüfen und die Auswirkungen abwägen zu können.

Die Ziele des dortigen Sanierungsgebiets und dabei insbesondere die Verbesserung der Durchquerung und Entsiegelung des Gebiets, sowie die Erschließung der S-Bahn und ein schlüssiger Übergang zum anschließenden Wohngebiet auf der anderen Straßenseite sollen dabei berücksichtigt werden.

Zu den möglichen Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele gehört z.B. die partielle Umsetzung der Vorbereiche der Bodenseestraße zu ermöglichen, insbesondere die Baumreihe zu stärken. Ebenfalls kann ein weiterer Zugang zur S-Bahn-Haltestelle Neuaubing ermöglicht werden.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Initiative:

Paul Bickelbacher
Anna Hanusch
Angelika Pilz-Strasser
Sebastian Weisenburger
Florian Schönemann
Christian Smolka
Sibylle Stöhr
Mitglieder des Stadtrates

Fraktion CSU-Freie Wähler

Manuel Pretzl
Heike Kainz
Alexander Reissl

Mitglieder des Stadtrates