

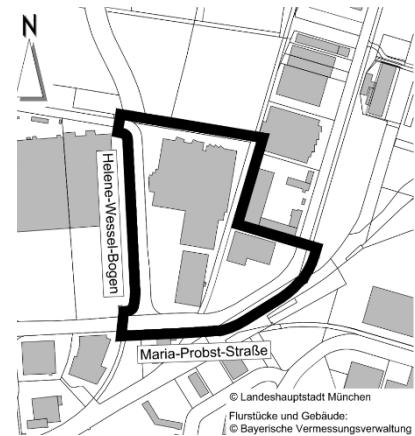


**Beteiligung der Öffentlichkeit: Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 16.02.2026 mit 18.03.2026
und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der städtischen Fachdienststellen**

**Bauleitplanung
Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/79
und
Aufstellung des
Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2200 –**

„Europark“
Helene-Wessel-Bogen (östlich),
Maria-Probst-Str. (nördlich, westlich)

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit
Grünordnung Nr. 1505a)



Anlass der Planung

Der sogenannte „Europark“ ist ein großräumiges Gewerbegebiet im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann, das vor allem durch Gewerbe-A-Flächen wie beispielsweise Produktion, Handwerk, Logistik, Gewerbe-B-Flächen wie Büros und Handelsnutzungen, insbesondere Abholgroßmärkte und Großhandelsketten, geprägt ist. Das Gebiet befindet sich beiderseits der Ingolstädter Straße zwischen Lilienthalallee und Knorrstraße, nördlich des Eisenbahn-Nordringes, dem sogenannten DB-Nordring, bzw. des Frankfurter Rings und südlich der ehemaligen Bayernkaserne (Neufreimann). Das Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf sowie einen großen Anteil an Parkplatzflächen.

Die Eigentümerin der sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses befindlichen Grundstücke (Flurstück Nrn. 182/2 und 181/4, Gemarkung Freimann), die HWB 39 GmbH & Co. KG ist an die Landeshauptstadt München herangetreten, um die privaten Flächen gemeinsam mit den städtischen Flächen im Umgriff zu entwickeln. Zwei weitere Grundstücke im Umgriff (Flurstück Nrn. 182/4 sowie 137/28, Gemarkung Freimann) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Das Flurstück Nr. 137/28, Gemarkung Freimann, ist derzeit noch zu Bahnzwecken gewidmet. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken wurde gemäß § 23 Abs. 2 AEG beantragt.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) wird der Europark überwiegend als Gewerbegebiete (GE) mit großen Sondergebieten Einzelhandel (SOEZ), Fachmarkt (SOFM) und Gewerblicher Gemeinbedarf (SOGE) dargestellt. Der Umgriff des Planungsgebiets ist als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind im Bereich des Europarks vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanstattung erforderlich, weshalb das Areal im FNP mit der entsprechenden landschaftsplanerischen Schraffur überlagert ist. Im Südosten des

Planungsgebiet verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung. Der FNP wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB geändert.

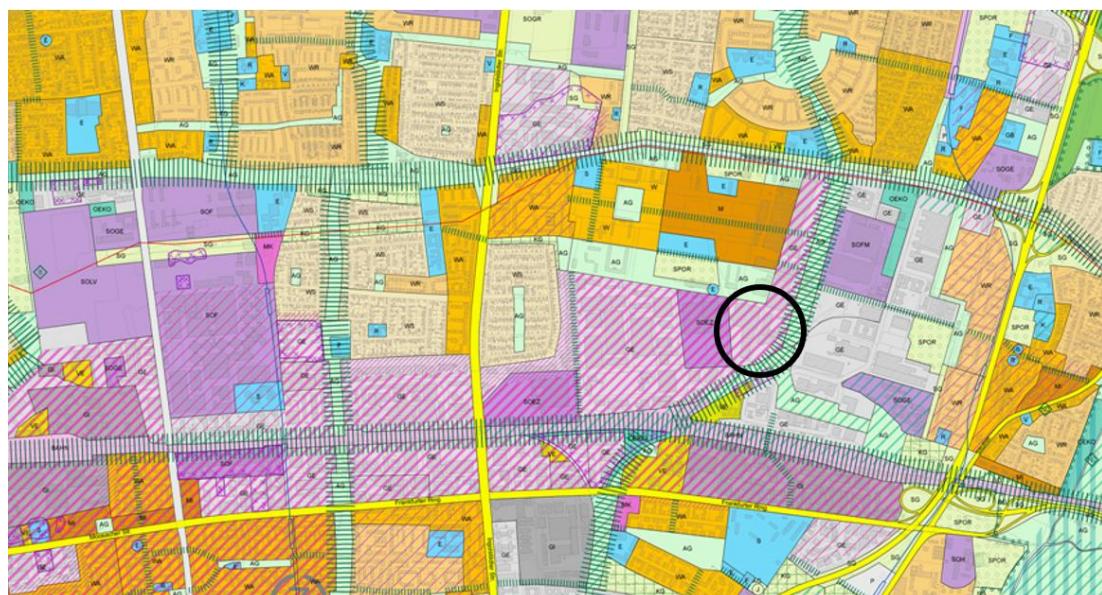


Abbildung: Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) Ausschnitt
(Quelle: Landeshauptstadt München 2021, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Lage und Umgriff der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann, südöstlich des neu entstehenden Stadtteils Neufreimann, zwischen Heidemannstraße, Maria-Probst-Straße und Helene-Wessel Bogen, zirka 7 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt zirka 5,4 Hektar.
Die Fläche wird ausschließlich gewerblich genutzt.

Bisherige Planungsschritte

Zusammen mit der Landeshauptstadt München hat die HWB 39 GmbH Co.KG in dem Zeitraum 2022-2024 am Ideenwettbewerb Europen E17 „living cities2“ – Lebendige Städte teilgenommen.

Europen ist ein offener, einstufiger Ideenwettbewerb für junge Architekt*innen, der seit Ende der 1980er Jahre in einem anonymen Verfahren europaweit ausgelobt wird. Alle zwei bis drei Jahre wird der Wettbewerb für verschiedene europäische Standorte unter einem thematischen Schwerpunkt ausgeschrieben, um innovationsreiche architektonische und urbanistische Lösungen zu finden. Ziel des durchgeführten Wettbewerbes war es, moderne, zeitgemäße, nutzungsgemischte und urbane Quartiere zu entwickeln.

Für den Siegerentwurf konnte sich das deutsch-spanische Team „FGGH“ mit Benedikt Herz, Marta Fernandez Cortés, Daniel Grenz und Anna-Maria Grimm mit der Arbeit „METROpolis“ durchsetzen.

Die Arbeit „METROpolis“ präsentiert sich als differenziert ausgestaltete Blockstruktur mit einer angemessenen und gut verorteten gemischten Nutzungsverteilung aus Wohnen, Gewerbe, sozialer, grüner sowie kultureller Infrastruktur. Grüne Straßen entlang der bestehenden Bahngleise verbinden die Grünflächen beiderseits des Entwurfsgebietes.

Auf Basis des Siegerentwurfes wurde am 23. April 2024 im Rahmen eines Workshops der Siegerentwurf METROpolis gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und der Eigentümerin weiter entwickelt. Der Siegerentwurf mit dem überarbeiteten Workshopergebnis ist Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Auf dieser Basis soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB sowie der städtischen Fachdienststellen durchgeführt werden.

Aufstellungsbeschluss Nr. 2200

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 4. Juni 2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/79 und den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2200 zur Schaffung eines nachhaltigen klimaneutralen und zukunftsgerichteten Stadtquartiers beschlossen. (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16442)

Ziele der Planung

Zu den wichtigsten Planungszielen zählen hierbei insbesondere:

- Entwicklung eines gemischten, urbanen und lebendigen Stadtquartiers mit zentralen Funktionen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimawandels
- Entwicklung eines verträglichen Nutzungsmixes aus Wohnen, Zentrenutzungen wie Einzelhandel, Gastro und Dienstleistung sowie gewerblichen Nutzungen, GE-A-Flächen (wie beispielsweise Manufaktur, Produktion „light“ oder Handwerk mit Dienstleistung), GE-B-Flächen (Büro), sozialer Infrastruktur, Kultur und Freizeitnutzungen
- Entwicklung eines nachhaltigen, klimaneutralen und klimaresilienten Stadtbausteins
- Stärkung der städtebaulichen, verkehrlichen, freiraumplanerischen sowie funktionalen Vernetzung im Stadtteilgebiet
- Untersuchung eines integrierten Groß- und Fachmarktstandortes mit Produktion in verdichteter Form
- Aufwertung des Grünzugs entlang des Gleisbandes und Herstellung der Kontinuität der Grünverbindungen zur Vernetzung der Erholungsnutzungen (Park Neufreimann – Isar) auch über das Projektgebiet hinaus, sowie Entwicklung einer lebendigen Raumfolge; Entsiegelung, größtmöglicher Baumerhalt, Baumneupflanzungen
- Hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums einschließlich der Straßenräume, insbesondere durch hochwertige multifunktionale, freiraumplanerische Gestaltung und Grünausstattung mit flächensparender Erschließung

Entwurfskonzept

Das planerische Konzept für die Aufstellung des Bebauungsplans basiert auf dem Workshopergebnis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs Europan E17 für das Projektgebiet.

Der Konzeptansatz „METROpolis“ verbindet die bestehenden gewerblichen Nutzungen des Europarks mit klassischen städtischen Nutzungen zu einem neuen, lebendigen, gemischt genutzten Stadtquartier, das neu geschaffenen Wohnraum mit Gewerbenutzungen kombiniert. Durch die Verdichtung der baulichen Strukturen und Nutzungen soll – trotz des hohen Gewerbeanteils entlang der Maria-Probst-Straße – eine lebenswerte Mitte entstehen.

Die Setzung der geplanten Gebäude und Hochpunkte ermöglicht eine angemessene urbane Dichte, die der günstigen Lage als Scharnier zwischen dem neu entstehenden Wohnquartier Neufreimann und dem gewerblich genutzten Frankfurter Ring entspricht. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie Einzelhandel, Gastro und Dienstleistungen, gewerblichen Nutzungen (wie Handwerk, Manufaktur), Büroflächen, sozialer Infrastruktur, Kultur und Freizeiteinrichtungen trägt zur ganztägigen Belebung der öffentlichen Räume bei.

Das freiräumliche Konzept bezieht seine Stärke aus der Abfolge unterschiedlich großer, grüner Freiräume, welche sich durch das gesamte Quartier ziehen. Das Verhältnis der Platz- und Grünflächen ergibt sich aus den Bedürfnissen der Bewohner*innen an ihren zukünftigen Freiraum. Dadurch ergeben sich eher kleinere nutzbare Platzflächen und großzügige Grünflächen mit Baumpflanzungen, die sowohl Naherholung als auch stadtclimatischen Mehrwert bieten. Die Entwicklung einer übergeordnete Grün- und Wegverbindung von Norden nach Süden entlang des Gleisbandes bietet eine erhebliche Verbesserung für die Umgebung und bindet das Projektgebiet in den gesamtstädtischen Kontext ein.

Der Freiraum wird durch grüne Innenhöfe, Fassadenbegrünung sowie begehbarer und nutzbare Gründächer ergänzt. Es entstehen qualitätvolle Grün- und Freiflächen sowohl für die zukünftigen Bewohner*Innen als auch die in den Gewerbeeinheiten Beschäftigten in ausreichender Quantität gemäß den freiraumbezogenen Orientierungswerten.



© Studio FGGH

Siegerentwurf METROpolis Überarbeitungsergebnis des Workshops vom 23.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit kann sich **vom 16. Februar 2026 bis 18. März 2026** gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung 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 auch 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, Blumenstraße 28 b** (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum - barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28 a)
Montag mit Freitag von 6 bis 18 Uhr
- **Mohr-Villa-Freimann e.V., Sitolistraße 75**
Montag bis Freitag von 11 bis 14 Uhr, Donnerstag von 15 bis 18 Uhr
Eine Einsichtnahme ist nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 089/3243264 möglich.
- **Stadtbibliothek Schwabing, Hohenzollernstraße 16**
Dienstag bis Freitag von 10 bis 19 Uhr, Samstag von 10 bis 15 Uhr
Bitte informieren Sie sich im Internet unter www.muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten oder telefonisch unter 089/233-772432 über etwaige kurzfristige Abweichungen von den regulären Öffnungszeiten der Stadtbibliothek.
- **Stadtbibliothek Hasenbergl, Blodigstraße 4**
Dienstag bis Freitag von 10 bis 19 Uhr, Samstag von 10 bis 15 Uhr
Bitte informieren Sie sich im Internet unter www.muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten oder telefonisch unter 089/233-772421 über etwaige kurzfristige Abweichungen von den regulären Öffnungszeiten der Stadtbibliothek.

Zudem stehen Ihnen Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für **Auskünfte zum Bebauungsplan** unter der Telefonnummer 089/233-22935 während der Dienstzeit Montag mit Donnerstag von 9.30 bis 12.30 Uhr und Freitag von 9.30 bis 12 Uhr sowie auch per E-Mail unter plan.ha2-61p@muenchen.de zur Verfügung.

Grundsätzliche Aussagen zum Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/79 erhalten Sie unter der Telefonnummer 233-22890, per E-Mail unter plan.fnp@muenchen.de oder vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 31, Montag mit Freitag von 09.30 bis 12.30 Uhr mit der Bitte um vorherige telefonische Vereinbarung.

Die ergangenen Äußerungen werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen dann in die weiteren 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 Unterrichtungsfrist am **23. Februar 2026 um 19 Uhr in der Staatlichen Realschule VI, Paul-Hindemith-Allee 7** statt.

Die interessierte Öffentlichkeit wird hierzu eingeladen.

Datenschutz

Hinweise zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten entnehmen Sie bitte den „Datenschutzhinweisen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren“, die auf 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

Stand: 22.01.2026.