Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 16. Januar 2026 mit 17. Februar 2026

Bauleitplanung

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2160 –
Forstenrieder Allee 256 (Teiländerung der
Bebauungspläne Nr. 679a und Nr. 746)
und
Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter
Landschaftsplanung für den Bereich III/31 (ehemals III/30)**

Forstenrieder Allee (westlich) und
Bundesautobahn 95 (östlich)

Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2160 (ohne Maßstab) Bild: Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlass der Planung
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Rahmen der Schulbauoffensive 2013-2030 das größte kommunale Schulbauprogramm in Deutschland auf den Weg gebracht (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 24. Juli 2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12217).

Um die schulische Versorgung des Münchner Südens zu verbessern, ist mit Beschluss vom 27.11.2019 im Rahmen des 3. Schulbauprogrammes der Neubau einer 5-zügigen Realschule und eines Hauses für Kinder im 19. Stadtbezirk Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Schulbauvorhabens mit 3-fach Sporthalle, Mensa (ohne externe Versammlungsstätte) und einem Haus für Kinder für zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen sowie entsprechenden Pausenhof- und Freisportflächen geschaffen. Die voraussichtliche Fertigstellung des Schulbauvorhabens ist für 2031 geplant.

Lage, Umgriff, bestehende Nutzungen und Erschließung
Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen – Obersendling – Forstenried – Fürstenried – Solln, westlich der Forstenrieder Allee und östlich der Bundesautobahn 95. Es hat eine Fläche von rund 5,45 Hektar und umfasst die Flurstücke Nrn. 69/0 (teilweise), 72/2 (teilweise), 473/0, 493/0, 493/3, 493/4, 493/27, 494/0 und 495/0 (Gemarkung Forstenried). Diese sind Eigentum der Landeshauptstadt München. Das Flurstück Nr. 477/1 (Gemarkung Forstenried) befindet sich im Eigentum der Stadtwerke München GmbH.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 495/0 (Gemarkung Forstenried) ist eine Freizeitanlage mit gärtnerischer Nutzung verortet. Das Grundstück mit der Flurnummer 494/0 (Gemarkung Forstenried) wird durch eine bis auf Widerruf befristete Asyl- und Flüchtlingsunterkunft in einer zweigeschossigen Pavillonanlage genutzt. Daran angrenzend befindet sich auf dem Grundstück der Flurnummer 493/0 eine Villa, die dem Denkmalschutz unterliegt. Sie wird aktuell als Wohngebäude genutzt. Im zentralen Bereich ist eine Tennisanlage mit 15 Sandplätzen und einem Clubhausgebäude verortet. Derzeit ist der Betreiber ist der TC Forstenrieder Park. Das südöstliche Flurstück Nr. 477/1 (Gemarkung Forstenried) wird von der Münchner Verkehrsgesellschaft als Buswendeschleife genutzt.

Außerhalb des Planungsumgriffs prägen das städtebauliche Umfeld im Norden und Osten vorwiegend freistehende Doppel-, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen.
Im Süden des Planungsgebietes befindet sich die Stadtgrenze und der dahinter liegende Forstenrieder Park. Unmittelbar westlich grenzt die Bundesautobahn 95 an das Planungsgebiet. Wiederum westlich dieser befindet sich

Blumenstraße 28b, 80331 München, Tel.: (089) 233 - 252 17, Fax: (089) 233 - 228 68, E-Mail: plan.ha2-63p@muenchen.de

eine Großwohnsiedlung mit viergeschossigen Zeilenbauten sowie neungeschossigen Punkthäusern und Hochhausscheiben.

Ein Anschluss an das Busliniennetz besteht nördlich am Haltepunkt Mindelheimer Straße und südlich an der Endhaltestelle Forstenrieder Allee. Der nächstgelegene U-Bahnhof Fürstenried West befindet sich 1,4 km nordwestlich des Planungsgebiets. Eine übergeordnete Rad- und Fußwegverbindung stellt der Karl-Wieninger-Weg da. Er verläuft von der Mindelheimer Straße über eine die Bundesautobahn 95 kreuzende Brücke bis zur Allgäuer Straße. Ein Radweg verläuft auf der Ostseite der Forstenrieder Allee.

Das Planungsgebiet ist weitestgehend eben und wird nach Westen hin von einem mit Gehölzen und Bäumen eingegrünten und gut eingewachsenen Lärmschutzwall begrenzt. Das Gebiet hat eine hohe bioklimatische Bedeutung, damit trägt es zur Kaltluftproduktion bei. Über das Gebiet werden die nördlich gelegenen Wohngebiete mit Kaltluft aus dem Forstenrieder Park versorgt.

Ausschnitt Luftbild mit Umgriff Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2160 (ohne Maßstab)
Bild: Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

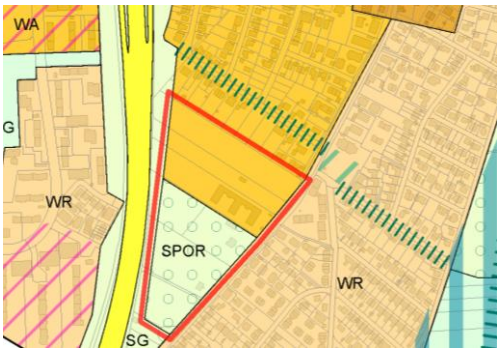
Ziele der Planung
Grundsätzlich werden für das Planungsgebiet u. a. folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des Schulbauvorhabens mit einer 5-zügigen Realschule und einem Haus für Kinder an der Forstenrieder Allee
- Einbindung des Schulstandortes in das städtebauliche Umfeld
- Schutz der angrenzenden Siedlungsgebiete vor Immissionen durch ein übergreifendes Lärmschutzkonzept
- Berücksichtigung der Anforderungen an moderne Bildungs- und Sporteinrichtungen – Umsetzung des Lernhauskonzeptes
- Öffnung des Schulstandortes für außerschulische (Sport-)Nutzungen
- Optimierung der ÖPNV-Infrastruktur (Busführung)

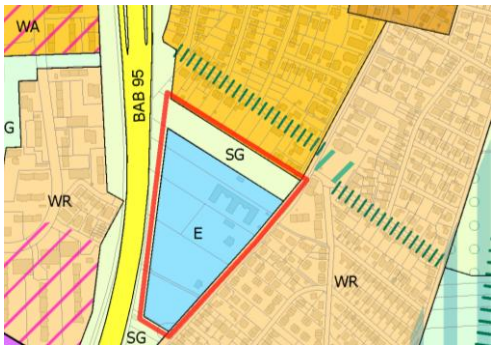
- Berücksichtigung der Belange von Klimaanpassung sowie Sicherung der stadtklimatischen Funktion, insbesondere der Durchlüftung, Wasserhaushalt und Mikroklima
- Entwicklung von qualifizierten Grün- und Freiflächen mit geringem Versiegelungsanteil
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes
- Sicherstellung und größtmöglicher Erhalt des ökologisch wertvollen und prägnanten Baumbestandes unter anderem im Bereich der bestehenden Villa, entlang des westlich gelegenen Lärmschutzwalles und entlang der östlich verlaufenden Forstenrieder Allee

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung
Das Planungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Süden als Sportanlagen (SPOR) und im Norden als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Flächen sind derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Umsetzung der Planungsziele wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2160 ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung eingeleitet.

Die Flächen für das Schulbauvorhaben einschließlich der Freisportflächen sollen zukünftig als Gemeinbedarfsfläche Erziehung (E) dargestellt werden. Nördlich des Planungsumgriffs für den Schulbau schließt eine Fläche an, die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Reell vorhanden ist eine unbebaute Grünfläche. Sie schließt an die umgebenden Freiflächen an und trägt als Teil des städtischen Freiflächensystems zur stadträumlichen Gliederung und zur Stärkung des vorhandenen grünen Netzes an informellen Wegen und Erholungsflächen (z.B. für informellen Sport) bei. Die Grünfläche soll als Puffer zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet und des südlichen Schulgeländes fungieren und wird als Sonstige Grünfläche (SG) dargestellt. Abweichend zum Bebauungsplan erweitert sich der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung um diese Fläche im Norden.



Bestand



Planung

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung mit Umgriff der Flächennutzungsplanänderung im Bereich III/31 (ohne Maßstab) Bild: Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Geplante Nutzungen

Schul- und Freisportbedarfe
Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten einer 5-zügigen Realschule mit einer 3-fach Sporthalle, eines Hauses für Kinder für zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen sowie entsprechende Pausenhof- und Freisportflächen geschaffen werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Auflösung bestehender Sportanlagen.
Die Schule ist ganztagsgerecht geplant. Es sind insgesamt fünf Lernhäuser für circa 1.020 Schüler*innen, Lehrkräfte und Erziehungspersonal sowie ein Haus für Kinder für 74 Kinder und den entsprechenden Erzieher*innen und Kinderpfleger*innen geplant.

Von der Bushaltestelle Endstation „Forstenrieder Park“ im Süden des Planungsgebietes ist die geplante Realschule in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Gebäudevolumen staffelt sich drei bis vier Geschosse in die Höhe und passt sich durch die Ausbildung von einzelnen Kubaturen der kleinteiligen Umgebungsbebauung an. Das Haus für Kinder ist in den Hauptbaukörper integriert. Es fungiert als eigenständiger Teil mit von der Realschule getrenntem Eingangsbereich sowie entsprechendem Freibereich. Der Haupteingang der Realschule öffnet sich durch die trapezförmige Ausbildung eines Freibereiches bzw. Vorplatzes sowohl für Fußgänger*innen als auch für Radfahrer*innen, die ihren Schulweg von Süden oder Norden kommend zurücklegen. Entlang des Außenraums oder über einen der beiden großzügigen Ausgänge in der zentralen Mitte der Schule gelangt man in den Pausenbereich. Er erstreckt sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen einem gut eingewachsenen und erhaltenswerten Baumbestand und schafft dadurch naturnahe Aufenthaltsflächen.

Auf derselben Höhe befindet sich die denkmalgeschützte Villa mit Orientierung zur Forstenrieder Allee. Sie bietet mit ihrem Gebäudezuschnitt und den baumbewachsenen Freiflächen in Zukunft die Möglichkeit für eine öffentliche, soziokulturelle Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsflächen. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes sind die Freisportanlagen der Schule sowie nordöstlich die Dreifachsporthalle vorgesehen. Neben einem großen Rasenspielfeld sind ein großer und ein kleiner Allwetterplatz, eine Weit- und Hochsprunganlage, Laufbahnen und ein multifunktionales Beachfeld geplant. Außerhalb der Schulzeiten sollen die Sporthalle und die Sportfreiflächen auch für den Breitensport, sowie die Pausenhofflächen für die Öffentlichkeit genutzt werden. Die entlang der Forstenrieder Allee angeordnete Sporthalle bildet eine städtebauliche Kante und dient gleichzeitig als Lärmschutz. Die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle Mindelheimer Straße ermöglicht gerade für die Vereinsnutzung und den Breitensport eine schnelle Anbindung und unabhängige Nutzung von der Schule.

Der westlich des Planungsgebietes gelegene Lärmschutzwall mit dem ökologisch und klimatisch wertvollen Gehölz- und Baumbestand bleibt als Nord-/ Süd-Grünverbindung zwischen dem Forstenrieder Park und dem nördlich gelegenen Siedlungsgebiet erhalten. Die im Osten verlaufende ortsbildprägende Baumallee auf der Forstenrieder Allee wird ebenfalls, bis auf die Fällungen zugunsten der durch den Schulneubau erforderlichen Ein- und Ausfahrten, sichergestellt und bei Bedarf durch Baumneupflanzungen ergänzt. Der wertvolle, teilweise ortsbildprägende Baumbestand im Umfeld der Villa und Zentrum des Planungsgebietes wird weitgehend erhalten und in das qualifizierte Freiraumkonzept integriert. Er dient als Verbindungselement (= Durchwegung) zwischen den künftigen Schul- und Sportbedarfen. Für das Mikroklima ist der Baumerhalt sowie die Pflanzung von Großbäumen wichtiger Bestandteil. Zudem wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad, Fassaden- sowie Dachbegrünung angestrebt. Zur Schaffung einer guten bioklimatischen Aufenthaltsqualität und mikroklimatischen Vielfalt wird eine abwechslungsreiche Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen geplant. Ziel ist es, das Niederschlagswasser im Sinne eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts vor Ort zu versickern. Die Anforderungen für ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt-Prinzip werden dabei berücksichtigt.

Geplante städtebauliche Anordnung mit Umgriff des Planungsgebiets (ohne Maßstab)
Bild: Sauerbruch Hutton / Landeshauptstadt München

Planungsverfahren
Der Billigungsbeschluss durch den Stadtrat ist für das 3. Quartal 2026 vorgesehen. In diesem werden fristgerecht eingegangene Äußerungen der Bürger*innen abgewogen und das Ergebnis öffentlich mitgeteilt. Danach haben die Bürger*innen erneut die Möglichkeit zur Äußerung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB. Für eine bedarfsgerechte Realisierung der Schule wird das Inkrafttreten des Bebauungsplans bis Mitte 2028 angestrebt. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung geändert.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit kann sich vom **16. Januar 2026 mit 17. Februar 2026** 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 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), von Montag mit Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr
- bei der **Bezirksinspektion Süd**, Implerstraße 11
  (Montag, Mittwoch, Freitag von 7.30 Uhr bis 12 Uhr,

Dienstag von 8.30 Uhr bis 12 Uhr und 14 Uhr bis 16 Uhr,
Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15 Uhr)
Eine Einsichtnahme ist nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung
unter (089) 233 - 398 88 möglich

- bei der **Stadtbibliothek Fürstenried**, Berner Straße 4
  (Dienstag bis Freitag von 10 Uhr bis 19 Uhr, Samstag von 10 Uhr bis 15 Uhr).
  Bitte informieren Sie sich im Internet unter www.muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten oder telefonisch unter (089) 233 - 772 418 über etwaige kurzfristige Abweichungen von den regulären Öffnungszeiten der Stadtbibliothek.

Äußerungen können während dieser Frist bei den oben genannten Adressen vorgebracht werden. Die ergangenen Äußerungen werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft 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

Zudem stehen Ihnen Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für **Auskünfte zum Bebauungsplan** unter der Telefonnummer (089) 233 - 252 17 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.ha2-63p@muenchen.de zur Verfügung. **Auskünfte zum Flächennutzungsplan** erhalten Sie unter der Telefonnummer (089) 233 - 26089 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.fnp@muenchen.de.

Erörterungsveranstaltung
Eine **öffentliche Erörterung** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung findet während der Unterrichtungsfrist **am Dienstag, den 27. Januar 2026 um 18.30 Uhr in der Aula der Joseph-von-Fraunhofer-Schule an der Engadiner Straße 1** statt. Hier wird die Planung vorgestellt und Gelegenheit für Rückfragen und Anmerkungen gegeben. Die interessierten Bürger*innen werden hierzu eingeladen.

Stand: 12.12.2025

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
muenchen.de/plan