

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich I/35  
Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (beidseits)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

5. Stadtbezirk Au - Haidhausen

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03421**

- Anlagen:**
1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
  2. Übersichtsplan
  3. Stellungnahmen des BA 5 vom 16.05.2013 und 19.02.2015
  4. Stellungnahmen des BA 17 vom 16.05.2013 und 15.01.2015

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 08.07.2015 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**2. Erläuterung der Planänderung**

Anlass der Planung ist die Verlagerung des innerstädtischen Produktionsstandorts der Paulaner Brauerei GmbH & Co KG auf Flächen in Langwied. Von dem heutigen Brauereikomplex verbleiben innerhalb des Planungsgebiets nur die Hauptverwaltung, die Mikrobrauerei im Eiswerk am Auer Mühlbach und die Paulaner Gaststätte am Nockherberg. Die Paulaner-Hauptverwaltung wird zukünftig in einem neuen Gebäude an der Ohlmüllerstraße ihren Sitz finden, in das der zu erhaltende Teil des klassizistischen Brauhauses des Zacherlbräus aus dem Jahr 1882 baulich integriert werden soll.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

**3. Verfahrensstand**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am

12.11.2013 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 15.02.2013 durchgeführt. Die Behörden wurden in diesem Rahmen auch um Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 9 vom 28.03.2013 in der Zeit vom 03.04.2013 mit 03.05.2013 statt.

Eine ganztägige Bürgerwerkstatt fand am 13.04.2013 sowie eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 22.04.2013 im Veranstaltungssaal des Salesianums, Eingang Sieboldstraße 11, 81669 München, statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.12.2014 durchgeführt.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 behandelt.

Die **Anregungen** aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

**4.1. Die Evang.-Luth. Kirchengemeinde** vermisst gemäß ihrem Schreiben vom 22.04.2013 den sozialen und kulturellen Gesichtspunkt bei der Neubebauung des Paulanergeländes. Sie stellt die Frage nach Treffpunkten für Jugendliche, Senioren sowie einem Bürgerhaus und Räumen für kulturelle oder religiöse Veranstaltungen und Proberäumen für Musiker.

##### **Stellungnahme**

Soziale und kulturelle Aspekte wurden bei der Planung berücksichtigt. Die entsprechenden Dienststellen wurden um Benennung etwaiger Bedarfe im Zuge des Verfahrens gebeten. Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan ermöglichen die Unterbringung der genannten Nutzungen. So ist beispielsweise auch ein integrierter, kirchlicher Veranstaltungsraum in den Erdgeschosszonen entlang der Regerstraße und Welfenstraße möglich. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus soll zudem ein Nachbarschaftstreff entstehen, eine Jugendeinrichtung ist ebenfalls im Planungsgebiet vorgesehen.

**4.2. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** und die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bringen in ihren Stellungnahmen vor, dass es erforderlich sei, die einzelnen Planbereiche im weiteren Planverfahren auf ihre Eignung für eine Wohnnutzung grundsätzlich zu überprüfen. Des Weiteren werde ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass durch die

geplanten Wohnnutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den noch verbleibenden gewerblichen Nutzungen entstehen dürften, die dazu führen würden, dass ortsansässige Unternehmen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften und auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt oder gefährdet würden.

#### **Stellungnahme**

Anlass der Planung ist die Verlagerung des Produktionsstandorts der Paulaner Brauerei GmbH & Co KG nach Langwied. Grundsätzlich handelt es sich bei der Planung also um die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen, ehemals gewerblich-industriell genutzten Fläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden dabei Flächen für Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Arbeiten und Dienstleistung geschaffen. Außer den zu verlagernden Gewerbenutzungen befinden sich im bzw. im Umfeld des Planungsgebietes keine störenden Gewerbebetriebe mit Konfliktpotenzial, die bei Umsetzung der Planung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb Einschränkungen erfahren könnten.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen sowohl die vorhandene, höherwertige, gewerbliche Nutzungsstruktur, als auch die geplante Verlagerung der Paulaner-Hauptverwaltung und führen zu keinerlei Nutzungskonflikten.

- 4.3. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DschG hin, und bittet um Kenntlichmachung der Denkmale im zugehörigen Planwerk. Des Weiteren wurden unter Benennung weiterer Denkmale um Ergänzung der entsprechenden Textpassage gebeten.

#### **Stellungnahme**

Ein entsprechender Hinweis auf die Gesetzeslage ist im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung bereits enthalten. Die Aufzählung der Denkmale im Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Bezüglich der geforderten Aufnahme der Baudenkmäler in das "zugehörige Planwerk" wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen.

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme besteht also in Bezug auf Mehrheiten denkmalgeschützter baulicher Anlagen, d.h. auf solche denkmalgeschützten Anlagen, die - gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab - nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen.

Es kommen in Frage zusammenhängende bauliche Anlagen, Gebäudegruppen, Gesamtanlagen bzw. Ensembles, Denkmalbereiche bzw. -zonen, Denkmalschutzgebiete.

Dieser gesetzlichen Regelung wird durch die Kennzeichnung von Ensembles im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München im Maßstab 1 : 10.000 Rechnung getragen. Weitergehende Kennzeichnungen z.B. von Boden- oder Ein-

zeldenkmälern entsprechen nicht der Methodik des Münchner Flächennutzungsplans und sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches auch nicht erforderlich.

Eine weitergehende Verortung durch Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht zielführend.

#### **5. Beteiligung des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks Au - Haidhausen und des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen fordert in seinen Stellungnahmen vom 16.05.2013 und 19.02.2015 u.a. eine gemischte Bebauung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe im Gebiet entlang der Reger- sowie der Welfenstraße.

#### **Stellungnahme**

Die künftige Darstellung im Flächennutzungsplan sieht entlang der Reger- und Welfenstraße ein Allgemeines Wohngebiet in Fortführung der umliegenden Nutzung sowie eine Allgemeine Grünfläche vor. Damit wird die Voraussetzung für die Entwicklung von vorwiegender Wohnnutzung in Verbindung mit sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, wohnverträglichem Arbeiten und Dienstleistung geschaffen.

Die weiteren vom Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirks Au-Haidhausen und vom Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks Obergiesing - Fasangarten vorgebrachten Äußerungen vom 16.05.2013 und 15.01.2015 betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 behandelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/35 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (beidseits), nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.11.2014 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der öffentlichen Auslegung fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bezirksausschüsse des 5. Stadtbezirks Au – Haidhausen und des 17. Stadtbezirks Obergiesing – Fasangarten haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren können nur nach Maßgabe des Vortrages der Referentin unter Punkt 4 und 5 berücksichtigt werden.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/35 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (beidseits), nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.11.2014 (Anlage 1) wird gebilligt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/35 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (westlich), nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.11.2014 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
5. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 4 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung I/11-3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An den Bezirksausschuss 5, 17**

3. **An das Baureferat**

4. **An das Kommunalreferat - IS - KD - GV**

5. **An das Kommunalreferat - RV**

6. **An das Kreisverwaltungsreferat**

7. **An das Kulturreferat**

8. **An das Referat für Arbeit und Wirtschaft**

9. **An das Referat für Bildung und Sport**

10. **An das Referat für Gesundheit und Umwelt**

11. **An das Sozialreferat**

12. **An die Stadtwerke München GmbH**

13. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3**

14. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/2, HA II/5**

15. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III**

16. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/2, HA IV/5, HA IV/6**

17. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

18. **Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11-3**

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-3