

Telefon: 0 233-26936
22445
22528
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42P
PLAN-HA II/54
PLAN-HA II/45

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111
Ludwig-Koch-Straße (im Planungsumgriff),
Hans-Steinkohl-Straße (östlich),
Bundesautobahn A 96 München - Lindau (nördlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 06027

Anlagen:

1. Übersichtsplan M 1:5.000
2. Übersichtsplan Stadtbezirk 22 M 1:50.000
3. Auszug Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a
4. Luftbild
5. Unverbindlicher Konzeptplan der Firma Höffner - Logistik und Bestandsgebäude
6. Stellungnahme BA 22

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.06.2016

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Die Beschlussvorlage wurde gemeinsam mit der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 in der Bauleitplankommission am 12.05.2016 vorgestellt. Dort ergaben sich einige Nachfragen, die nunmehr geklärt werden konnten. Um eine weitere zeitliche Verzögerung zu vermeiden und zeitnah vor den Sommerferien den nächsten Verfahrensschritt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, durchführen zu können, wird die Vorlage nun direkt in die Vollversammlung eingebracht.

2. Planungsanlass

Das Möbelhaus Höffner in Freiham will auf der Fläche VE2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a unmittelbar südlich des bestehenden Möbelhauses eine Betriebserweiterung realisieren. Erste Gespräche zu einer möglichen Betriebserweiterung der Firma Höffner auf diesem Grundstück haben bereits 2007 stattgefunden. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1916a setzt für diese Fläche „Ver- und Entsorgungsfläche“ fest und lässt somit die geplante Nutzung durch die Firma Höffner nicht zu. Entsprechend ist eine Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a für diesen Bereich bezüglich der Nutzungsart erforderlich.

Das betreffende Grundstück Fl.Nr. 3511/11, Gemarkung Freiham befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und ist für die Nutzung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) vorgesehen. Bedingung für einen Verkauf des Grundstücks in Freiham von der Landeshauptstadt München an die Firma Höffner ist deshalb die Bereitstellung eines gleichwertigen Grundstücks mit gleicher Flächengröße und gleichem Baurecht zur Nutzung durch den AWM. Zur planungsrechtlichen Neuordnung und Sicherung einer Nutzung durch den AWM wird hierzu parallel in München-Langwied der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 aufgestellt.

3. Ausgangssituation

3.1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einem unbebauten Baugrundstück sowie der Fläche der Ludwig-Koch-Straße.

3.2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentümer

Das Planungsgebiet für die Betriebserweiterung liegt im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied im Baugebiet Freiham unmittelbar nördlich der Autobahn A 96 an der Ausfahrt München-Freiham-Süd.

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Anschlussstelle München-Freiham-Mitte zur A 99 und im Osten und Süden von Freiflächen begrenzt. Die Ludwig-Koch-Straße, die im Planungsumgriff liegt, bildet die Nordgrenze.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 2,3 ha.

Der geplante Umgriff der Bebauungsplanänderung befindet sich in städtischem Eigentum und ist derzeit an die Firma Höffner vermietet, die das Baugrundstück als LKW-Stellplatz nutzt.

3.3. Umfeld des Planungsgebietes

Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes wird im Norden und Westen von Verkehrsflächen bzw. einer öffentlichen Grünfläche geprägt. Darüber hinaus wurde im Norden und Westen bereits ein Großteil der Gewerbebauten im südlichen Teilbereich

des Baugebietes Freiham realisiert. Die Gebäude des Hornbach-Baumarktes und des Möbelhauses Höffner sind hier wegen ihrer Dimensionierung markanter als die dahinter liegenden, kleinteiligen Gewerbe- und Bürogebäude. Im Osten und Süden grenzen ökologische Ausgleichsflächen an das Planungsgebiet an, im Süden die Bundesautobahn A 96 und der Kreuzlinger Forst.

3.4. Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird der Umgriff des Planungsgebietes überwiegend als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Ein Streifen am östlichen Rand des Planungsgebiets ist Bestandteil einer ökologischen Vorrangfläche. Über die östliche Hälfte des Planungsgebietes hinweg verläuft in diesem Zusammenhang ebenso eine übergeordnete Grünbeziehung in nord-südlicher Richtung.

3.5. Baurecht

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des seit 05.10.2005 gemäß § 10 BauGB in Kraft getretenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a. Dieser setzt für das Planungsgebiet eine Ver- und Entsorgungsfläche Recyclingwirtschaft mit einer Grundflächenzahl von 0,7, einer Geschossfläche von 12.200 m² und einer maximalen Wandhöhe von 12,0 m fest. Es ist ein großzügiger Bauraum festgesetzt mit einer umgebenden Randeingrünung zu den Grundstücksgrenzen. Darüber hinaus ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel als Festsetzung vorgesehen. Die Ludwig-Koch-Straße ist Straßenverkehrsfläche.

3.6. Grünordnung

Ein Großteil der Fläche besteht aus Schotterflächen, nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist asphaltiert. Im Osten des Planungsgebietes befindet sich ein Hügel mit Rotlage, auf dem sich ruderal Vegetationsstrukturen entwickelt haben. Markante Vegetationsstrukturen fehlen.

Östlich an das Planungsgebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 1916a Ausgleichsflächen als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen fest. Hier entsteht ein Verbundkorridor direkt benachbart zu den Flächen des ehemaligen Gleislagers Neuaubing (geschützt nach Art. 23 BayNatSchG). Die Flächen sind möglichst von Verschattung freizuhalten.

Im dargestellten Umgriff werden Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt, da auf den noch nicht bebauten Flächen artenschutzrechtlich relevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Am östlichen Rand des Planungsgebietes wurden erstmals 2015 Wechselkröten nachgewiesen. Die bereits im geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a gesicherten und direkt angrenzenden Ausgleichsflächen stellen jedoch geeignete Lebensräume z. B. für Eidechsen und Wechselkröten dar, so dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen mit den entsprechenden Habitatausstattungen bereits vorhanden sind bzw. eine weitere Aufwertung von Habitatstrukturen erfolgt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme liegt vor.

3.7. Verkehrliche Erschließung

Durch die unmittelbare Lage an der Anschlussstelle München-Freiham-Süd der Bundesautobahn A 96 ist das Planungsgebiet für den Kfz-Verkehr sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Zusätzlich ist das Planungsgebiet über die Hans-Steinkohl-Straße und die Bodenseestraße im Norden an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Das Planungsgebiet wird über eine Buslinie an den weiter nördlich an der Bodenseestraße gelegenen S-Bahnhof Freiham angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle, Freiham - Möbel Höffner, befindet sich in fußläufiger Entfernung vor dem Haupteingang des Möbelhauses.

Der Rad- und Fußverkehr kann derzeit die straßenbegleitenden Geh- und Radwege an der Hans-Steinkohl-Straße im näheren Umfeld des Planungsgebietes nutzen. Die Ludwig-Koch-Straße verfügt derzeit nur über einen straßenbegleitenden Fußweg auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Straßenseite.

3.8. Vorbelastungen

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Schallimmissionen und Luftschadstoffe ausgehend von den Bundesautobahnen A 96 und A 99 sowie dem Autobahndreieck München-Süd-West.

4. Notwendigkeit, Beschreibung und Bewertung des Vorhabens (s. Anlagen 5 u. 6)

Das Planungsgebiet wird bereits aktuell durch die Firma Höffner als Stellplatz für Lieferfahrzeuge für die Warenauslieferung genutzt. Durch die Schaffung eines Neubaus kann diese Warenauslieferung effizienter und damit auch verträglicher abgewickelt werden. Auf der geplanten Erweiterungsfläche soll ein Warenauslieferungs- und Ausbildungszentrum mit Werkstätten in räumlicher Anbindung errichtet werden.

Dafür realisiert werden soll ein quaderförmiges Hallenbauwerk. Das geplante Gebäude besteht im Erdgeschoss zur Hälfte aus einem Hochregallager, welches die gesamte Gebäudehöhe einnimmt. Im nördlichen Teil des Gebäudes befinden sich weitere Lagerflächen. Sie sind zweigeschossig. Über ihnen sollen Räumlichkeiten für eine Werkstatt sowie Ausbildungs- und Schulungsräume untergebracht werden. Im Untergeschoss findet über einen Tiefhof die Auslieferung der Waren per LKW statt. Das Untergeschoss ist zudem über einen Verbindungsgang, welcher unterhalb der Ludwig-Koch-Straße verlaufen soll, mit dem Untergeschoss des bestehenden Möbelhauses verbunden.

Insgesamt führt die Erweiterung des Möbelhauses aus Sicht des Eigentümers zu einer Stärkung der Niederlassung an dieser Stelle. Da es sich um keine Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, sondern um ergänzende Einrichtungen, wie Warenauslieferung etc., wird kein wesentlicher Neuverkehr generiert, sondern der bereits bestehende Verkehr lediglich optimiert.

5. Planungsziele

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1916a, speziell die Anpassung der Art der Nutzung,
- Schaffung des Baurechts für ein Warenauslieferungs- und Ausbildungszentrum,
- Bündelung des Warenauslieferungsverkehrs des Möbelhauses Höffner und damit Entlastung des Straßennetzes vom Lieferverkehr,
- räumliche Fassung des Autobahnzubringers durch Ersatz der derzeitigen Parkplatzfläche durch einen Gewerbebau, insbesondere in der bisher geplanten Höhenentwicklung,
- Beibehaltung der bestehenden Regelung des Bebauungsplans Nr. 1916a zu Grün- und Freiflächen.

6. Weiteres Vorgehen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vor der Sommerpause 2016 geplant.

Der Billigungsbeschluss wird für Ende 2016 und der Satzungsbeschluss für 2017 angestrebt.

Parallel wird ein Bebauungsplan als Ersatzfläche für den AWM in Langwied aufgestellt.

7. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird gegenüber dem geltenden Stand keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Daher wird vorgeschlagen, das geplante Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, insbesondere:

- bezweckt die Planung eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung,
- liegt die Grundfläche unter 70.000 m²,
- ist kein Schutzgebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB betroffen und
- wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant.

Auch sind die zusätzlichen Anforderungen gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.06.2011 eingehalten.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (möglichst verkürzt) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen durchgeführt werden. Ebenso soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen nach § 4 Abs. 2 BauGB und des Bezirksausschusses 22 durchgeführt werden.

Auf ein Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen) wird verzichtet, da vor dem Hintergrund der vorgesehenen eingeschränkten Anpassungen die vorliegenden Informationen ausreichen bzw. mit den tatsächlich betroffenen Dienststellen ohnehin eine frühzeitige Abstimmung vorgesehen ist.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, der für einen Teilbereich noch Kerngebiet darstellt, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan entsprechend nachträglich angepasst.

8. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Der Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde am 09.12.2015 das Vorhaben vorgestellt. Die Planung löst keine Infrastrukturmaßnahmen und keine Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München im Sinne der SoBoN-Grundsätze aus. Daher finden die Regelungen und Verfahrensgrundsätze zur SoBoN keine Anwendung.

9. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 und § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle für Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschuss-satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Der **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 16.03.2016 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 6). Der Bezirksausschuss 22 stimmt den Planungen einstimmig zu.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.02.2016, M 1:5.000, schwarz umrandete Gebiet Ludwig-Koch-Straße (im Planungsumgriff), Hans-Steinkohl-Straße (östlich), Bundesautobahn A 96 München - Lindau (nördlich) ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1916a für diesen Bereich bzgl. der Nutzungsart aufzustellen. Der diesbezügliche Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Den im Vortrag unter Kapitel I., Ziffer 4 dargelegten Planungszielen für die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a wird zugestimmt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - 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 – HA II/45

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45