

Telefon: 0 233-26936  
23195  
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. 2112  
Mühlangerstraße (östlich),  
Mälzereistraße (südlich),  
Staudenäckerweg (westlich),  
Wertstoffhof (nördlich)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 06026

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M 1:5.000 Umgriff Aufstellungsbeschluss
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan
4. Luftbild
5. Bestand
6. Konzeptplan
7. Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied, 2007
8. Antrag Fristverlängerung BA 21
9. Stellungnahme BA 21
10. 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. 2111 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

Am 03.06.1992 hat der Stadtrat einen Beschluss zum „Gewerbegebiet Freilandstraße“, der auch die Flächen des Planungsgebietes einschließt, gefasst. Ziel des Beschlusses war, im Bereich Langwied erstmalig die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen in größerem Umfang zu ermöglichen.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 04.10.2007 mit dem Beschluss „Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied“ (Vorlage Nr. 02-08/V 10767) dieses Ziel aktualisiert. Danach sollen im Gebiet „Mühlangerstraße/Langwied“ im nördlichen Bereich am Autobahnkreuz A 8/A 99 Flächen von ca. 45 ha für klassische gewerbliche Nutzungen entwickelt werden (siehe Anlage 7).

Ein Teilbereich von ca. 15 ha ist inzwischen entwickelt. Unmittelbar südlich des Autobahnkreuzes A 8/A 99 wurde der neue Standort für die Paulaner Brauerei angesiedelt. Seit Juni 2014 errichtet die Paulaner Brauerei hier ihre neue Produktionsstätte, deren Fertigstellung für 2016 geplant ist. Eine Erweiterung des Brauereiareals für Getränkevertrieb und Logistikeinrichtungen südöstlich des Standortes befindet sich in der Planungsphase (Aufstellungsbeschluss Nr. 14-20/V 04029 vom 21.10.2015).

Bereits errichtet ist ein 7.000 m<sup>2</sup> großer Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) in Langwied, der im September 2014 eröffnet wurde. Weitere Ver- und Entsorgungsflächen für den AWM im Münchner Westen wurden ursprünglich in Freiam Süd im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a vorgesehen. Ein hierfür vorgesehenes Grundstück befindet sich im Eigentum des Kommunalreferats (KR) der Landeshauptstadt München. Zwischenzeitlich wird jedoch eine andere Verwendung für diese Fläche angestrebt. Es soll hier eine Betriebserweiterung des unmittelbar angrenzenden Möbelhauses Höffner realisiert werden. Derzeit ist dieses Grundstück von der Firma Höffner als LKW-Stellplatz angemietet. Erste Gespräche zu einer möglichen Betriebserweiterung auf diesem Grundstück haben bereits 2007 stattgefunden. Bedingung für einen Verkauf des Grundstücks in Freiam Süd an die Firma Höffner ist die Bereitstellung eines gleichwertigen Grundstücks mit gleicher Flächengröße und Baurecht als Ersatzfläche für den AWM. In einem Abstimmungsprozess mit dem KR der Landeshauptstadt München und dem AWM wurden in München Langwied die beiden Flurstücke Nr. 158 und 159 (= Planungsgebiet) als Tauschfläche und Ersatz für eine Nutzung durch den AWM bestimmt.

Die Ersatzfläche für die Ver- und Entsorgungsfläche für den AWM in Freiam umfasst die Flurstücke Nr. 158 und 159 der Gemarkung Aubing, welche unmittelbar nördlich an den neuen Wertstoffhof des AWM angrenzen. Durch das Grundstück Fl.Nr. 158 an der Mühlangerstraße in Verbindung mit dem Grundstück Fl.Nr. 159 kann eine ausreichend große Fläche für den AWM zur Verfügung gestellt werden. Um gleichwertiges Baurecht, wie es für die VE2-Fläche in Freiam besteht, gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung erforderlich, welcher die städtebaulichen Kennwerte der VE2-Fläche in Freiam, insbesondere ein Bauvolumen, das u. a. eine Geschossfläche von rund 12.200 m<sup>2</sup> ermöglicht, übernimmt.

In einem zweiten Verfahren soll parallel für die genannte VE2-Fläche in Freiam eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1916a im Hinblick auf die Art der Nutzung durchgeführt werden, um die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses zu ermöglichen.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet für die Ersatzfläche des AWM liegt im Nordwesten Münchens, im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.

Die Mühlangerstraße bildet die Begrenzung im Westen, die neu hergestellte Mälzereistraße im Norden, der Staudenäckerweg im Osten und der neue Wertstoffhof des AWM im Süden.

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

Der geplante Umgriff des Bebauungsplans befindet sich zum Teil in privatem Eigentum. Die Krieger Projektentwicklungs- und Bau GmbH hat im Jahr 2015 einen notariellen Kaufvertrag für die Grundstücksfläche mit der Fl.Nr. 158 Gemarkung Langwied abgeschlossen. Das südliche Grundstück Fl.Nr. 159 befindet sich in städtischem Eigentum und ist an einen Verein als Ausbildungs- und Trainingsgelände für Hunde verpachtet.

#### **3.2. Umfeld des Planungsgebietes**

Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes ist heterogen. Im Westen wird es von landwirtschaftlichen Strukturen und im Süden von dem neuen Wertstoffhof des AWM geprägt.

In östlicher bzw. südöstlicher Richtung sind landwirtschaftliche Strukturen, der Betrieb einer Bodenbörse sowie das Hauptumspannwerk Menzing vorhanden. In die Landwirtschaftsflächen sind Gehölzbestände und einzelne Splitterbebauungen eingestreut. Es handelt sich zum Teil um Wohnnutzungen und Wochenendhäuser. Diese befinden sich unter anderem nördlich des Umspannwerkes an der Mooswiesenstraße.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die neu erbaute Paulaner Brauerei, südlich davon eine Splittersiedlung mit überwiegend Gewerbe-, aber auch Wohnbebauung.

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Stadtrat hat am 21.10.2015 die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 04029). Das Planungsgebiet soll künftig entsprechend als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt werden.

### **3.4. Baurecht und bestehende Beschränkungen**

Das Planungsgebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Das Planungsgebiet wird von Süd-Südwesten nach Nord-Nordosten von einer Hochspannungsleitung (110 kV) sowie entlang der nordöstlichen Grenze von einer Höchstspannungsleitung (380 kV) gequert. Unterhalb dieser Spannungsleitungen sowie im Bereich der Schutzzonen gelten die Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen gemäß Starkstromleitungsrecht.

Im Osten und Südosten setzen der Bebauungsplan Nr. 1066 und dessen Teiländerung, der Bebauungsplan Nr. 1233, Versorgungsflächen für das Umspannwerk Menzing sowie kleinere Straßenverkehrsflächen fest.

Nördlich des Planungsumgriffs befinden sich zudem zwei Bebauungspläne in Aufstellung. Zum einen grenzt der bestehende Aufstellungsbeschluss Nr. 2014, der die Entwicklung der dortigen Flächen in gewerbliches Bauland vorsieht, westlich an die Mälzereistraße. Des weiteren grenzt der bestehende Aufstellungsbeschluss Nr. 2105, der die Erweiterung des Brauereiareals für Logistikeinrichtungen planungsrechtlich sichern soll, östlich an die Mälzereistraße.

### **3.5. Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene und wurde bis vor kurzem im Bereich des Flurstücks Nr. 158 landwirtschaftlich genutzt. Dieser Teil liegt jetzt brach und ist frei von Gehölzbestand. Der südliche Teil des Planungsumgriffs im Bereich des Flurstücks Nr. 159 ist Wiesenfläche, die am Rand mit großen und kleinen Bäumen sowie Sträuchern bestanden ist und im Inneren des Flurstücks eine dichte Vegetationsstruktur mit waldartigem Charakter aufweist.

Bisher wurden auf den Grundstücken keine besonders geschützten Arten festgestellt. Schutzmaßnahmen in Verbindung mit der im Süden direkt angrenzenden Ausgleichsfläche des AWM-Wertstoffhofs auf dem Flurstück Nr. 160 werden eingeleitet. So wird derzeit eine Amphibienleiteinrichtung auf der Grundstücksgrenze zu dieser Ausgleichsfläche beauftragt. Biotopvernetzung und Artenaustausch werden zudem durch Mühlanger- und Mälzereistraße eingeschränkt.

Im Entstehen begriffen ist in nördlicher Richtung der Neubau der Paulaner Brauerei mit Bauhöhen bis zu 30 m, der das Landschaftsbild im Gebiet dominant beherrschen wird.

Das Landschaftsbild wird außerdem durch die von Südwesten nach Nordosten sowie die darüber hinweg von Südosten nach Nordwesten verlaufende Hochspannungsleitung mit Masthöhen von bis zu 80 m beeinträchtigt.

### **3.6. Verkehrliche Erschließung**

Nördlich des Planungsumgriffs wird der neue Brauereistandort durch eine neue Buslinie zunächst in einem Probetrieb von Herbst 2015 bis zum Fahrbahnwechsel im Dezember 2017 erschlossen.

Die S-Bahn Station Langwied liegt südlich des Planungsgebietes und ist etwa 1,5 km entfernt.

Das Planungsgebiet ist für den Kfz-Verkehr insbesondere über die Mälzereistraße und die Mühlangerstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Untergeordnet ist ein Anschluss an die Mooswiesenstraße vorhanden.

Über die Mühlangerstraße und weiter über die Anschlussstelle München-Lochhausen auf der Bundesautobahn A 99 besteht eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 99/A 8).

Der Rad- und Fußverkehr kann derzeit neben der wenig befahrenen Mooswiesenstraße die straßenbegleitenden gemeinsamen Geh- und Radwege an der Mühlangerstraße und Mälzereistraße im direkten Umfeld des Planungsgebietes nutzen.

### **3.7. Vorbelastungen**

Das Flurstück Nr. 158 liegt im Umgriff einer ehemaligen verfüllten Kiesgrube. Deshalb wurde für die Flurstücke Nr. 158 und 159 eine orientierende Altlasterkundung durchgeführt. Dabei wurden im Bereich des Flurstücks Nr. 158 Auffüllungen aus Bauschutt, Erdaushub sowie Hausmüll und Gewerbeabfällen festgestellt, die zu einer deutlichen Belastung mit Schadstoffen in Teilbereichen des Flurstücks führen. Das Flurstück Nr. 159 liegt außerhalb des Umgriffs der ehemaligen Kiesgrube. Eine Schadstoffbelastung konnte hier nicht nachgewiesen werden.

Das Planungsgebiet unterliegt in untergeordnetem Umfang einer Vorbelastung durch Schallimmissionen und Luftschadstoffen ausgehend von Mühlangerstraße und Mälzereistraße.

Im Bereich der querenden Hochspannungsleitungen sind elektromagnetische Felder vorhanden.

## **4. Planungsziele**

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung des Baurechts für einen Standort des AWM in vergleichbarem Umfang wie im Bebauungsplan Nr. 1916a auf der Gemeinbedarfsfläche VE2-Recyclingwirtschaft,

- stadträumliche Einbindung des zukünftigen Gebäudevolumens in das bauliche und freiräumliche Umfeld,
- verträgliche Einbindung des neuen Standortes des AWM in das Gesamtkonzept zum Verkehr,
- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Randeingrünung zur Einfassung des Gebietes gegenüber der Umgebung,
- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt zum Erhalt seiner Leistungsfähigkeit.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll unmittelbar mit der konkreten Planung begonnen werden. Es wird auf die strukturellen Untersuchungen in der Anlage 7 verwiesen.

Als nächste Schritte werden für das Bebauungsplanverfahren angestrebt:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor der Sommerpause 2016,
- der Billigungsbeschluss Ende 2016,
- der Satzungsbeschluss im Jahr 2017.

## **6. 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.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die betroffenen Bezirksausschüsse des 21. und 22. Stadtbezirkes wurden 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 Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Der **Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing** hat sich in der Sitzung vom 05.04.2016 mit der Planung befasst und mit Schreiben vom 07.04.2016 um Auskunft über die Art der künftigen, konkreten Nutzung der Fläche und um Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme bis zur nächsten BA-Sitzung am 03.05.2016 gebeten (s. Anlage 8).

### **Stellungnahme der Stadtplanung:**

Dem Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes wurde mit Schreiben vom 21.04.2016 folgendes mitgeteilt:

Der Bezirksausschuss kann seine Stellungnahme jederzeit in das laufende Verfahren einbringen, diese wird im Verfahren berücksichtigt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Für die Vorlage des Aufstellungsbeschlusses kann eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme nicht gewährt werden, da dies zu erheblichen Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren führen würde.

Im Hinblick auf die Beschleunigung der Bebauungsplanverfahren ist die Stadtplanung generell gehalten, keine Verlängerungen über die sechswöchige Anhörungsfrist der Bezirksausschüsse hinaus zu gewähren.

Das Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan ist zudem terminlich an ein anderes Verfahren gebunden. Die Fläche in Langwied dient als Tauschfläche und Ersatz für eine Nutzung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM). Für die bisher für den AWM vorgesehene VE 2-Fläche in Freiham soll in einem parallelen Verfahren eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1916a im Hinblick auf die Art der Nutzung durchgeführt werden, um die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses zu ermöglichen. Die beiden Bebauungsplanverfahren laufen aufgrund ihres sachlichen Zusammenhangs parallel. Um den Terminplan für die beiden Verfahren halten zu können, ist es erforderlich, den Aufstellungsbeschluss im Juni dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Bezüglich der Nachfrage nach der Art der künftigen, konkreten Nutzung der Fläche wird auf die Ausführungen im Aufstellungsbeschluss verwiesen. Die Fläche in Langwied wird als „Ver- und Entsorgungsfläche“ festgesetzt, über die konkrete Nutzung kann derzeit vom AWM keine Aussage getroffen werden.

Der 21. Stadtbezirk ist lediglich indirekt über das Verkehrsgeschehen von der Planung betroffen. Ein gegenüber der dem Bezirksausschuss 21 bisher bekannten Prognose erhöhtes Verkehrsaufkommen ist im Zusammenhang mit der Planung jedoch nicht zu erwarten. Die bisherigen Verkehrsgutachten haben eine gewerbliche Nutzung mit dem zu erwartenden Verkehr bereits unterstellt.

Der Bezirksausschuss wird zudem im weiteren Verfahren (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme erhalten.

Der **Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing** hat sich in der Sitzung vom 03.05.2016 erneut mit dem Beschlussentwurf befasst und hierzu einstimmig folgende Stellungnahme beschlossen: „Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing fordert, dass er bei einer Konkretisierung der Planung frühzeitig zwingend mit eingebunden wird“ (s. Anlage 9).

Die Einbindung wurde dem Bezirksausschuss bereits mit o.g. Schreiben vom 21.04.2016 zugesichert.

Der **Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 16.03.2016 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 10). Der Bezirksausschuss 22 stimmt den Planungen einstimmig unter folgender Maßgabe zu: „Der Bezirksausschuss weist hier nochmals ausdrücklich darauf hin, dass eine weitere Entwicklung südlich der Mühlangerstraße abgelehnt wird.“

**Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:**

Die aktuelle Planung liegt nördlich der Mühlangerstraße. Eine Entwicklung südlich der Mühlangerstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 21.10.2015 beauftragt, u. a. für die Flächen südlich der Mühlangerstraße einen städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenplan („Machbarkeitsstudie“) zu erarbeiten.

Die erforderlichen Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Somit können zu einer möglichen Entwicklung der Flächen südlich der Mühlangerstraße derzeit noch keine Aussagen getroffen werden.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 21 Pasing-Obermenzing und 22 Aubing-Lochhausen-Langwied haben jeweils 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 Mühlangerstraße (östlich), Mälzereistraße (südlich), Staudenäckerweg (westlich), Wertstoffhof (nördlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der diesbezügliche Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Den im Vortrag unter Kapitel I., Ziffer 4 dargelegten Planungszielen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2112 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.(I) 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 21
3. An den Bezirksausschuss 22
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VV EO
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45