

**Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/34
Trimbургstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich),
Voglerstraße (nördlich), Leisaustraße (östlich) -
ehemaliges Dornier-Gelände**

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06424

Anlagen

1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
2. Übersichtsplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (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

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 22 südlich des Industriegebietes an der Trimburgstraße in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Gräfelfing. Im Süden des Planungsumgriffes verläuft die Stadtgrenze der Landeshauptstadt München. Der Südteil des ehemaligen Dornier-Geländes wird derzeit weitgehend als Parkplatz für den nördlich gelegenen Gewerbepark genutzt. Aufgrund der geplanten Konzentration der vorhandenen Parkplätze in einem mehrgeschossigen Parkhaus soll auf den dadurch frei werdenden Flächen eine Wohnnutzung mit entsprechenden Freiflächen und sozialer Infrastruktur entwickelt werden.

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 Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2086 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 23.05.2013 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 16.03.2015 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 30.03.2015 in der Zeit vom 08.04.2015 mit 08.05.2015 statt.

Eine öffentliche Erörterung fand am 23.04.2015 um 18.30 Uhr im Bayerischen Schnitzel- und Hendlhaus (Festsaal), Limesstraße 63 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.03.2016 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 Flächennutzungsplans 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 Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2086 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:

Mehrere **Bürgerinnen und Bürger** bringen vor, dass die für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Planunterlagen nicht ausreichend gewesen seien, um über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung, mögliche Varianten und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Unter Anderem sei eine vergleichende Darstellung von Bestand und Planung betreffend der Änderung des Flächennutzungsplans den Unterlagen nicht zu entnehmen gewesen.

Stellungnahme

Die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat insbesondere eine Anstoßfunktion, um die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die Planung zu informieren, damit diese sich in einem sehr frühen Stadium der Planung schon aktiv einbringen können. Für das hier vorliegende Verfahren wurde als Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Siegerentwurf des vorangegangenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs herangezogen. Dieser zeigt allgemeine Ziele, Zwecke und Inhalt der Planung hinreichend auf.

Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit einer vergleichenden Darstellung von Bestand und Planung erstellt. Dieser ist Bestandteil des vorliegenden Stadtratsbeschlusses.

Mehrere **Bürgerinnen und Bürger** bringen vor, dass die derzeit noch funktionierende Frischluftschneise, die über den Stadtpark in Pasing durchgängig bis zum Dornier-Gelände vorhanden sei, nur so verändert werden dürfe, dass eine natürliche Belüftung des neuen Wohnquartiers inklusive der Nachbarbebauung in Pasing, Gräfelfing, Neuaubing etc. nicht gefährdet werde. Beim jetzigen ausgewählten Wettbewerbsentwurf könne man den Versuch, die Frischluftschneise bestehen zu lassen, gut erkennen. Lediglich die westliche langgezogene Nord-Süd-Bebauung solle diesbezüglich evtl. nochmals überprüft werden. Zudem sei sicherzustellen, dass die östlich des Bebauungsplangebiets angeordnete Biotopfläche als die entscheidende Komponente einer Frischluftschneise erhalten bleibe.

Stellungnahme

Die klimatischen Auswirkungen von Planungen werden standardmäßig auf Grundlage der Klimafunktionskarte der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München beurteilt, so auch bei der vorliegenden Planung. Der Stadtpark Pasing hat laut Klimafunktionskarte in Ost-West-Richtung lediglich eine lokale Wirkung. Das Planungsgebiet selbst dient aufgrund der unterschiedlichen Oberflächenstrukturen als Kaltluftlieferant für die umgebende Bebauung ebenfalls mit lokaler Wirkung. Die wesentliche Kaltluftleitbahn kommt jedoch aus südlicher Richtung und verläuft östlich des Planungsgebiets im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche des „Gleisdreieck Pasing“.

Wie bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, verbleibt bei Umsetzung der Planung trotz der geplanten Bebauung ein großer Anteil an öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, so dass insgesamt eine gute Durchlüftung des Planungsbereiches erreicht werden kann, was eine positive Wirkung auf die Luftreinheit sowie das Kleinklima hat. Es ergeben sich insgesamt keine negativen Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion.

Mehrere **Bürgerinnen und Bürger** bringen vor, dass mit dem Entwurf ein weitgehend abgekapselter „Stadtbaustein“ von sehr hoher Dichte ohne räumlichen und funktionalen Bezug zur umgebenden Bebauung und zu den angrenzenden lebendigen Stadt- und Vorortquartieren entstehe. Das geplante Quartier liege durch die umgebenden Gewerbezone isoliert, und lasse außer den öffentlichen Grünflächen keine sozialräumlichen Qualitäten erkennen. Der Zugang zu Geschäften, Schule und anderen Einrichtungen sei ungünstig.

Stellungnahme

Durch die Neuplanung können die bisher als Parkplatz genutzten bzw. brach liegenden Flächen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt und damit ein Beitrag zum großen Wohnungsbedarf in München geleistet werden. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung der Gemeinde Gräfelfing an. Westlich des Planungsgebiets befindet sich die Wohnbebauung von München-Neuaubing. Stadtstrukturell findet die geplante Wohnnutzung somit Anschluss an entsprechende, vorhandene Nutzungsstrukturen.

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, wird die wohnortnahe Versorgung des Planungsbereiches mit sozialer Infrastruktur und mit Gütern des täglichen Bedarfs über entsprechende Einrichtungen bzw. das vorhandene Quartierszentrum Aubing sichergestellt.

Mehrere **Bürgerinnen und Bürger** bringen vor durch die Entstehung neuer Wohn- und Gewerbeflächen im Münchner Westen - neben dem Dornier-Gelände vor allem die Neuaubinger Gleisharfe und Freiham - werde der Individualverkehr zunehmen und der öffentliche Verkehr stärker genutzt werden. Es wurde kritisiert, dass beide Verkehrsarten bereits jetzt die zur Verfügung stehenden Infrastrukturen und Verkehrseinrichtungen überlasteten (vor allem Bodenseestraße, Bahnübergang Brunhamstraße, A 99 und A 96). Es entstünden durch Verkehrsverlagerungen und zusätzlichen Schleichverkehr auch für Wohnquartiere abseits der Hauptverkehrswege zusätzliche Belastungen.

Die diversen Entwicklungsprojekte auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München würden zudem die sehr angespannte Verkehrssituation in den direkt angrenzenden Gemeinden Gräfelfing und Germering weiter verschlechtern. Es fehle ein alle neuen Siedlungsplanungen im Münchner Westen integrierendes Gesamtverkehrskonzept. Die Verkehrsplanung halte mit der vorhersehbaren Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt. Es werde daher ein schlüssiges Gesamtverkehrskonzept gefordert, das die Planung für den Münchner Westen einbinde.

Stellungnahme

Bei den größeren Bauvorhaben der Landeshauptstadt München, so auch beim vorliegenden Planungsgebiet „Dornier-Gelände“, wird grundsätzlich ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrliche Situation beurteilen zu können. Grundlage für das Verkehrsgutachten ist dabei in der Regel das multimodale Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München. Dies beinhaltet alle bekannten Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet sowie der umliegenden Gemeinden, so dass die zu erwartenden Verkehrsbelastungen für 10 bis 15 Jahre in die Zukunft unterstellt werden. Im vorliegenden Fall sind selbstverständlich die bekannten städtischen Projekte wie z. B. Freiham-Nord, Freiham-Süd, Gleisharfe Neuaubing, Aubing-Ost-Straße, Aubing-Mitte, Henschelstraße usw. bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens berücksichtigt worden.

D.h. alle neuen Siedlungsplanungen sind integraler Bestandteil der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen. Darüber hinaus bereitet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans vor.

Im Übrigen werden durch die Planung wesentliche Verkehrsmengen von der Brunhamstraße auf die Straße „Am Gleisdreieck“ verlagert, sodass durch diese Planung keine Verschlechterung für die angrenzende Gemeinde Gräfelfing zu erwarten ist.

Eine **Bürgerin** regt an, dass eine gründliche Untersuchung auf Altlasten und Kampfmittel durchzuführen sei.

Stellungnahme

Wie bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung die Dekontamination des Bodens sicherzustellen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** teilt mit Schreiben vom 25.04.2016 mit, dass gegenüber dem Planverfahren keine Einwände bestünden, sofern den Belangen der im Umgriff bestehenden gewerblichen Nutzungen entsprechend den Ausführungen im Rahmen der Stellungnahme vom 14.04.2015 (Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.) Rechnung getragen werde.

Seinerzeit wurde angemerkt, dass durch die Planung eine Gemengelage entstünde. Es sei sicher zu stellen, dass angrenzende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante heranrückende Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet würden. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** weist mit Schreiben vom 27.04.2016 darauf hin, dass durch die Umstrukturierung des Plangebiets keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen entstehen dürften, die die dort ansässigen Unternehmen in der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit beeinträchtigen könnten.

Stellungnahme

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden im Grenzbereich von Wohn- und gewerblich-industrieller Nutzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" dargestellt. Eine entsprechende Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Rahmen der weiteren Verfahren zu regeln. Damit ist dem Belang auf Flächennutzungsplan-Ebene Rechnung getragen.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist in seinen Schreiben vom 08.04.2015 und vom 01.04.2016 darauf hin, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereich, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürften, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sei.

Stellungnahme

Im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung sind bereits die entsprechenden Hinweise enthalten.

Die **Gemeinde Gräfelfing** wendet mit ihrem Schreiben vom 27.04.2016 gegen die Planung ein, dass ein nicht unwesentlicher Anteil der Erschließung über die Trimburg- bzw. Voglerstraße geplant sei. Damit werde die ohnehin schon überlastete Brunham-/Aubinger Straße, einschließlich der Kreuzungen an der Bodenseestraße und an der Bahnlinie, zusätzlich so stark gefordert, dass mit Ausweich- und Schleichverkehren in Richtung Lochham durch Gräfelfinger Flur gerechnet werden müsse. Das gelte um so mehr auch deshalb, weil die angestoßene Nachverdichtung im Bereich des bisherigen Ausbesserungswerks zum Teil ebenfalls über die Papinstraße erschlossen werden solle. Vor diesem Hintergrund werde gefordert, dass das Baugebiet ausschließlich über die Straße „Am Gleisdreieck“ erschlossen werde.

Ferner würde noch eine Einwand zur Baumbestandsbewertung vorgebracht. Dieser betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans.

Stellungnahme

Der Großteil des Planungsgebiets wird ausschließlich über die Straße "Am Gleisdreieck" erschlossen. Dies betrifft sowohl das geplante Parkhaus, als auch den überwiegenden Teil der geplanten Wohnnutzung. Somit werden nicht unwesentliche Verkehrsmengen nach Nordosten verlagert. Dem Planungskonzept entsprechend werden somit rund 90 % des Neuverkehrs erschlossen. Lediglich rund 10 % des Neuverkehrs werden im südwestlichen Bereich des Umgriffs über die Voglerstraße abgewickelt. Die Erschließungssituation des Planungsgebiets wird damit für die bestehenden umliegenden Wohngebiete wohnverträglich abgewickelt und verbessert sich in den direkt angrenzenden Bereichen durch die vorliegende Planung.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 22 Aubing-Lochhausen-Langwied hat sich in seiner Sitzung vom 20.04.2016 mit der Planung befasst und bringt in seiner Stellungnahme vom 21.04.2016 Folgendes vor:

"Wir bitten darum, die beiden geplanten Flächen für Kinderspielplätze auf drei Flächen zu verteilen. Hiervon sollen auch die Anwohner der Voglerstraße profitieren, in dem die dritte Kinderspielfläche in der Nähe situiert wird.

Die nördliche Kinderspielfläche, in der Nähe der Leisaustraße, ist in Richtung Südwest zu verschieben, damit diese mehr Abstand von dem Industriegebiet erhält, um die Gesundheit der Kinder zu schützen."

Stellungnahme

Die Anregungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden daher im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2086 behandelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/34, Trimburgstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich), Leisaustraße (östlich) - ehemaliges Dornier-Gelände, nach dem Plan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.03.2016 (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.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren können nur nach Maßgabe des Vortrags der Referentin unter Punkt 4 berücksichtigt werden.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/34, Trimbургstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich), Leisaustraße (östlich) - ehemaliges Dornier-Gelände, nach dem Plan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.03.2016 (Anlage 1) wird gebilligt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/34, Trimbургstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich), Leisaustraße (östlich) - ehemaliges Dornier-Gelände, nach dem Plan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.03.2016 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
5. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans 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.(I) 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/11-2
zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.:
1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
 2. An den Bezirksausschuss 22
 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/4, HA II/5
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV,
HA IV/4, 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/11-2

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2

