

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich VI/17**

**Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich),  
Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich),  
Mühdorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich)**

- a) Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss
- b) Aufhebung des Billigungsbeschlusses und vorbehaltlich endgültiger Beschluss der  
Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07487)

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

§ 2 Nr. 13 GeschO

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08180**

- Anlagen:
- 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung vom 31.01.2017
  - 2. Übersichtsplan

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.02.2017**  
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.

**2. Anlass für die erneute Vorlage**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 14.12.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühdorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich) gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07487). Dem gefassten Beschluss lag der Änderungsplan vom 29.07.2016 zu Grunde, der für einen Bereich entlang der Rosenheimer Straße / Anzinger Straße als städtebauliche Zielvorstellung ein Kerngebiet darstellt. Da jedoch in den Verhandlungen ein Bestandsschutz für die in diesem Bereich derzeit ausgeübte Nutzung reklamiert wurde – dies wurde versehentlich nicht berücksichtigt – und eine Aufgabe dieser Nutzung in

absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist, macht es das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“) erforderlich, dass eine Berichtigung der Darstellung für diesen Bereich erfolgt. Die nun zu beschließende Änderung sieht dementsprechend die Darstellung eines Gewerbegebietes vor.

Der zeitgleich mit der Flächennutzungsplanänderung aufzustellende Bebauungsplan mit Grünordnung beabsichtigt im betreffenden Bereich ebenfalls eine Festsetzung als Gewerbegebiet.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass in einem Teilbereich an der Friedenstraße / Haager Straße die Festsetzung eines Kerngebietes geplant ist. Dementsprechend soll auch hier die Darstellung im Flächennutzungsplan von einem Gewerbegebiet in ein Kerngebiet geändert werden, sodass damit auch in diesem Bereich das Entwicklungsgebot berücksichtigt wird.

Die Anlage 1 wurde nunmehr entsprechend korrigiert und kann hiermit gebilligt werden.

### **3. Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung**

Das Planungsgebiet umfasst eines der vier Industriegebiete, die mit dem Staffelbauplan von 1904 am damaligen Stadtrand mit Gleisanschluss geplant worden waren. Ab den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts verließen zunehmend Unternehmen das Gebiet. In den ehemaligen Werksgebäuden hat sich seit 1996 der "Kunstpark Ost", später unter dem Namen "Kultfabrik" und Optimolgelände mit Gastronomie, Konzert hallen, Großdiskotheken, Clubs, Künstlerateliers, Ausstellungsflächen, Werkstätten und Büros als Zwischennutzung etabliert.

Durch die Aufgabe oder Verlagerung von Gewerbebetrieben eröffnen sich neue Entwicklungspotenziale für das Areal. Das Planungsgebiet bietet aufgrund seiner Lage und der guten Erschließung sehr gute Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung hin zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Handel und Gewerbe sowie Kultur, Freizeit und Erholung.

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

### **4. Verfahrensstand**

Eine erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde mit Schreiben vom 16.05.2007 mit zwei Strukturplan-Varianten des seinerzeitigen Siegerentwurfs eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs "Rund um den Ostbahnhof, Friedenstraße, Mühlendorfer, Aschheimer, Anzinger und Rosenheimer Straße " durchgeführt. In den folgenden Jahre wurde diese Planung stark überarbeitet, und daher dieser Verfahrensschritt mit überarbeiteten Unterlagen erneut durchgeführt. Die Äußerungen in diesem Verfahrensschritt werden unter Punkt 5.1. behandelt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in der Folge zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 "Werksviertel" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 "Anzinger Straße - Quantum" weitergeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden Umweltprüfungen durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Scopingtermine hierzu wurden am 29.02.2012 (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) und am 18.08.2015 (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097) durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.11.2011 (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) und vom 14.07.2015 (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097) 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 12 vom 30.04.2015 in der Zeit vom 07.05.2013 mit 07.06.2013 (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) und nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 20 vom 20.07.2015 in der Zeit vom 29.07.2015 mit 09.09.2015 (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097) statt.

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 fand am 15.05.2013 im Forum Werksviertel München, Friedenstraße 14, 81671 München, statt. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 wurde keine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Gesamtbereich (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.10.2016 durchgeführt.

## **5. 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 der der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2061 und 2097 behandelt. Gleichfalls werden Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Flächennutzungsplan-Änderung aus dem Jahr 2007 berücksichtigt.

### **5.1. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus der ersten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2007**

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bringt vor, dass davon ausgegangen werden müsse, dass möglicherweise die im Planumgriff angesiedelten Betriebe von den Änderungen betroffen sein könnten.

Diese Änderungen könnten die Standortvorteile, die bisher aus Sicht der Betriebe bestehen, einschränken. Einige Betriebe könnten sich auch eine Betriebserweiterung vorstellen bzw. hätten diese in den nächsten Jahren geplant.

Da generell ein sehr großes Interesse der Betriebe bestehe, am Standort weiter arbeiten zu können, solle verhindert werden, dass langjährig ansässige Betriebe ihren Betriebsstandort aufgeben müssten.

Insbesondere könne ein Nutzungskonflikt für Betriebe in der Haager Straße mit der

rückseitig geplanten Wohnnutzung entstehen. Das Planungskonzept der Stadt sehe vor, diesen traditionell durch klassisches Gewerbe geprägten Standort neu zu mischen, da die bisherige Nutzung nicht mehr zeitgemäß sei.

Da für viele Betriebe die Verkehrsanbindung eine große Rolle spiele und auch vor dem Hintergrund der möglichen finanziellen Konsequenzen für die betroffenen Betriebe könne eine Umsiedlung nicht in Frage kommen.

Es wird darum gebeten, diese Belange besonders bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** weist darauf hin, dass durch die neu entstehende Wohnbebauung die dort bereits bestehenden Unternehmen in keiner Weise beeinträchtigt werden dürften. Vielmehr würden diese jedenfalls hinsichtlich ihrer bestehenden Tätigkeit Bestandsschutz genießen. Sollten also immissionsschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sein, um Wohnbebauung auf den immissionsgefährdeten Geländeteilen verwirklichen zu können, so könnten diese ausschließlich zu Lasten der heranrückenden Wohnbebauung gehen, keinesfalls jedoch auf Kosten der Unternehmen.

Könnten diese dann nicht als ausreichend erachtet werden, um die Wohnbebauung effektiv zu schützen, so müsse seitens der Stadt gegebenenfalls in Erwägung gezogen werden, den bestehenden Charakter des Gebiets, der in der Vergangenheit bis zum jetzigen Zeitpunkt stets gewerblich geprägt gewesen sei, beizubehalten. Aufgrund der ohnehin starken Vorbelastung des Geländes durch Immissionen des Bahnverkehrs biete sich auch für die Zukunft zweifellos weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Areals an.

In Bezug auf den noch anzufertigenden Umweltbericht wird angeregt dringend eine detaillierte schalltechnische Untersuchung aufzunehmen.

### **Stellungnahme zu den Äußerungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern und der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

Im Rahmen der Überarbeitung der Planung sind die o.g. Äußerungen entsprechend in die Planung eingeflossen, und es wurde eine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Firmen erarbeitet.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften. Es wurden Gutachten für das Planungsgebiet erstellt, insbesondere wurden die Punkte Verkehrserschließung und Schallschutz (u.a. in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen) geprüft. Insgesamt kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf der Ebene der nachfolgenden Verfahren für mehrere Bereiche des Untersuchungsraumes geeignete schallschutztechnische Maßnahmen zu ergreifen sind, um die geplante vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, sozialer Infrastruktur, kulturellen und gewerblichen Nutzungen umsetzen zu können.

Das **Eisenbahn-Bundesamt** bringt vor, dass die aus dem Eisenbahnbetrieb am Ostbahnhof resultierenden Immissionsbelastungen als "Bestand" hinzunehmen seien bzw. gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen seien.

Zudem könnten im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen. Die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für den gesamten Bereich der Bahnüberleitungen habe die Deutsche Bahn

im Rahmen eines Untersuchungsberichts (Bericht Nr. 51533 vom 8. Juni 1998, 26. BlmSchV, Nachweis der Grenzwerteinhaltung an 15-kV Oberleitungsanlagen, Deutsche Bahn AG, Forschungs- und Technologie-Zentrum München BT 412, Bearbeiter: Kühn/Angerer) bestätigt. Gleichwohl könnten von der elektrifizierten Bahnstrecke Emissionen in Form elektromagnetischer Felder ausgehen, die u. U. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen könnten.

Falls sich im Umgriff des Flächennutzungsplans noch Flächen befinden sollten, die dem Fachplanungsvorbehalt unterstünden, ersetze die Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebszwecken.

Für die im Erläuterungsbericht mehrfach angesprochene "südliche Bahnunterführung" am Ostbahnhof (Aufweitung und Verlängerung) sei ein Verfahren nach § 18 AEG erforderlich. Beim Eisenbahn-Bundesamt liege weder ein Antrag für diese Maßnahme vor noch sei dem Eisenbahn-Bundesamt eine solche Planung vorgestellt worden.

Im Umfeld des Ostbahnhofes seien jüngst Verfahren nach § 18 AEG eingeleitet bzw. abgeschlossen worden (z. B. der Planfeststellungsabschnitt 3A der 2. S-Bahn-Stammstrecke). Die Landeshauptstadt München sei an den entsprechenden Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Inwieweit sich hier (baubedingte) Auswirkungen ergeben würden, die sich auf die Änderung des Flächennutzungsplanes auswirken könnten, könne aufgrund der vorgelegten Unterlagen derzeit nicht beurteilt werden.

Die **DB Services Immobilien GmbH** bringt vor, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen seien. Insbesondere seien Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso seien Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung seien wegen der Bahnanlage Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### **Stellungnahme zu den Äußerungen des Eisenbahn-Bundesamts und der DB Services Immobilien GmbH**

Die vorgebrachten Hinweise zu Immissionsbelastungen, elektrischen und magnetischen Feldern sind in die Planung eingeflossen. Entsprechende Erläuterungen hierzu finden sich u.a. im Umweltbericht als Teil der Begründung der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung. Die elektrischen und magnetischen Felder wurden messtechnisch geprüft. Danach können negative Auswirkungen auf die Nutzung und die Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Flächen bekannt, die dem Fachplanungsvorbehalt unterstünden.

Die angesprochene Bahnunterführung am Ostbahnhof ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

Das **Erzbischöfliche Ordinariat München** bittet darum, den Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Pius mit Pfarrhaus und Pfarrheim als Gemeinbedarfsfläche Religion darzustellen und nicht als Allgemeine Gemeinbedarfsfläche. Es wird um die Beibehaltung einer genauen Abgrenzung wie in der jetzigen Fassung des Flächennutzungsplanes gebeten. Die gleiche Forderung gelte für den Kindergarten in der Anzinger Straße.

In der beabsichtigten Darstellung werde der übergeordnete Grünzug, der den geplanten Park mit dem Piuspark verbinde, auf der Piusstraße geführt, die das Pfarrheim sowie das Pfarrhaus mit Büro und Wohnungen erschließe. Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Grünplanungen nicht zu Lasten der Erschließung der pfarrlichen Einrichtungen gehen dürften. Die Erreichbarkeit von Pfarrheim, Pfarrhaus und Pfarrbüro mittels PKW müsse weiterhin gewährleistet sein.

### **Stellungnahme**

Die Bereiche der Pfarrkirche St. Pius mit Pfarrheim sind im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung als Gemeinbedarfsfläche Religion dargestellt.

Die Übergeordnete Grünbeziehung und deren Verlauf, der bereits in dieser Form im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt ist, stellt ein wichtiges Verbindungselement des geplanten "Zentralparks" über den Piusplatz zu den in der Umgebung vorhandenen Grün- und Freiflächen dar. Die Darstellung ist symbolischer Natur und markiert lediglich einen Korridor, in dem nach Möglichkeit grünplanerische Maßnahmen ergriffen werden sollen, um dieses Planungsziel (ggf. langfristig) zu erreichen. Eine Einschränkung der verkehrlichen Erreichbarkeit von Kirche, Pfarrheim, Pfarrhaus etc. ist damit nicht verbunden.

Die Umsetzung konkreter grünplanerischer Maßnahmen hingegen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

Aus Sicht der **Regierung von Oberbayern** stünden die vorliegenden Planungen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Es werden Hinweise bezüglich der Schulwegsicherung für die Grundschülerinnen und Grundschüler nach Haidhausen, zu Biotopen innerhalb des Planungsbereiches sowie zur Lage der geplanten Hochhäuser an der Friedenstraße im Bereich der bestehenden Richtfunkstrecke (München 18 Olympiaturm) Bayrischzell - Wendelstein vorgebracht.

### **Stellungnahme**

Die vorgebrachten Hinweise betreffen nicht die Darstellungs- und Regelungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und sind in die nachfolgenden Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 eingeflossen.

Der **Heimatpfleger der Landeshauptstadt München** weist auf eine eventuelle Problematik neuer Hochhausstandorte südlich der Bahnlinie hin. Das Franzosenviertel mit seiner klaren Achsenbildung solle keinesfalls in seinen freien Blickachsen beeinträchtigt werden. Eventuelle Hochhausstandorte seien mit sorgfältigen Sichtfeldanalysen zu belegen.

### **Stellungnahme**

Standorte von Hochhäusern sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung und betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächen-

nutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 werden entsprechende Untersuchungen zu den geplanten Hochhausstandorten erstellt, und die daraus resultierenden Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Der **Kreisjugendring München-Stadt** bringt vor, dass die Ergänzung mit konkreten Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im zentralen Park notwendig sei. Als Beispiel wird der Georg-Freundorfer-Platz genannt, der u.a. mit einem Skater-Bereich und Streetballkörben ausgestattet sei.

#### **Stellungnahme**

Die Ausstattung von Spiel- und Freiflächen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung und betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Entsprechende Regelungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 berücksichtigt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat keine Einwände gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen würden.

#### **Stellungnahme**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Passus auf die Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz findet sich bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter".

### **5.2. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Planung vom 29.07.2016)**

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** und die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** weisen darauf hin, dass im Rahmen der Planungen sicherzustellen sei, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstünden, und angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante 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.

Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass mit diesem Planvorhaben, das eine Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen vorsieht, das Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet von München weiter eingeschränkt werde. Mit Blick auf die langfristige Stadtentwicklungsplanung solle sichergestellt werden, dass ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet zur Verfügung stehe.

### **Stellungnahme**

Die vorliegende Planung berücksichtigt die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften. Es wurden Gutachten für das Planungsgebiet erstellt, insbesondere wurden die Punkte Verkehrser-schließung und Schallschutz (u.a. in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen) geprüft. Insgesamt kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf der Ebene der nachfolgenden Verfahren für mehrere Bereiche des Untersuchungsraumes entsprechende, geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, um die geplante vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, sozialer Infrastruktur, kulturellen und gewerblichen Nutzungen umsetzen zu können.

Der Erhalt und der Ausbau der Attraktivität Münchens als Lebensraum und Wirtschaftsstandort und damit die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft sind Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung und der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt München. Untrennbar damit verbunden sind insbesondere die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte und der Erhalt eines möglichst breiten Fächers von Produktion, Handwerk und Dienstleistungen der unterschiedlichsten Branchen. Diesen Anforderungen wird u.a. im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt München Rechnung getragen.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** stimmt der Planung zu, weist jedoch darauf hin, dass im Planungsgebiet nach ihren Unterlagen Altlastenverdachtsflächen vorhanden seien.

### **Stellungnahme**

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, dass im Rahmen von Untersuchungen und Gutachten zu Altlasten im Planungsgebiet lediglich in Teilbereichen nutzungsrelevante Verunreinigungen angetroffen wurden. Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist in diesen Bereichen die Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen auf Basis weiterer Detailuntersuchungen zur Ermittlung des genauen Sanierungsumfangs. Die Sanierung der ermittelten Kontaminationen wird als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar eingeschätzt. Aufgrund der geplanten Sanierung kann die Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen im Flächennutzungsplan zukünftig entfallen.

Der **Kreisjugendring München-Stadt** äußert sich zur betrieblichen Organisation des Begegnungshauses und der geplanten Grundschule sowie zur Nutzbarkeit von Dachgärten und dem geplanten Spielraumkonzept.

### **Stellungnahme**

Die vorgebrachten Einwände betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden daher im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 aufgegriffen.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** verweist in seiner Äußerung auf die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 abgegebenen Stellungnahmen. Darin wird auf das im Planungsbereich gelegene Baudenkmal "Ehem. Verwaltungsgebäude Firma Rhenania, zweigeschossiger Walmdachbau



mit Pilastergliederung und Merckrelief im Bogenfeld über dem Eingang, neoklassizistisch, um 1920" hingewiesen. Durch die in unmittelbarer Nähe vorgesehene, zum Teil fünfgeschossige Bebauung, sei eine erhebliche Beeinträchtigung des zweigeschossigen Denkmals zu erwarten. Aus diesem Grund könne seitens der Abt. Praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege der Planung in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Des Weiteren wird gebeten, das Gebäude in den Planunterlagen als Baudenkmal entsprechend zu kennzeichnen und bei allen konkreten künftigen Planungen, welche das Objekt selbst bzw. seine Nähe betreffen, das Landesamt für Denkmalpflege erneut zu beteiligen. Zudem wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

### **Stellungnahme**

Das Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania, Friedenstraße 22 ist im Bebauungsplan mit Grünordnung als Denkmal gekennzeichnet aufgenommen worden. Eine nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch lediglich für nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen erforderlich. Der Hinweis zur Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Passus darauf findet sich bereits im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter".

Weitergehende konkrete Maßnahmen zum baulichen Umgang mit dem Denkmal sind nicht Gegenstand der Darstellungs- und Regelungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans, und werden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 dargestellt.

Das **Münchner Forum, Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e.V.** bringt vor, dass der Anteil Wohnen dem Arbeitskreis zu niedrig angesetzt erscheine. Konkret könnte sich der Arbeitskreis, in zweiter Reihe von der Rosenheimer Straße bei der Friedenstraße vorstellen (Wohnen statt Kerngebiet) oder auch oberhalb des geplanten Nahversorgungszentrums an der Grafinger Straße.

Eine **Bürgerin** bringt vor, dass der Schwerpunkt der Nutzung des Gebiets in eine überwiegende Wohnnutzung (z. B. Wohngebiet oder Mischgebiet) geändert werden müsse, unter Beibehaltung der vorhandenen Arbeitsplätze, und u.U. deren sinnvollen Erweiterungen. Die Planung müsse neue Schulen und andere Bildungsstätten vorsehen. Auf dem Gelände gebe es genügend Platz für die notwendigen Gemeindebedarfsflächen, inklusive Erziehung und Bildung.

Eine Reduzierung der gewerblichen Flächen sei dringend erforderlich, da in München bereits jetzt Tausende Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen leer stünden. Die Flächennutzung müsse eine realistische und vernünftige Zukunft unterstützen, und nicht staatlich subventionierte Spekulationsruinen fördern.

### **Stellungnahme zu den Äußerungen des Münchner Forums und einer Bürgerin**

Das Werksviertel und die geplante Bebauung an der Anzinger Straße ist als Gesamtkonzept mit aufeinander abgestimmten städtebaulichen Parametern und gestalterischen Merkmalen entwickelt und abgestimmt. Dazu zählen die Bebauungsstruktur, die Höhenentwicklung, die Freiräume und die geplante Nutzungsmischung. Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kann Baurecht für insgesamt ca. 1.700 Wohneinheiten geschaffen, und somit ein nicht unerheblicher Beitrag

zur Wohnsituation in München geleistet werden.

Nördlich der Haager Straße wird der Gewerbestandort zukunftsfähig erweitert, um auch künftig Arbeitsplätze in diesem Viertel zu erhalten. Weitere neue Arbeitsplätze entstehen im urbanen Bereich zwischen Friedenstraße und Rosenheimer Straße.

Die teilweise bestehenden sowie die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete werden durch die Berücksichtigung entsprechender Flächenbedarfe für Kindertagesstätten, ein "Begegnungshaus" sowie eine Grundschule gedeckt.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

### **6.1. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim**

Der Bezirksausschuss wurde mit Schreiben vom 12.07.2016 (Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061) und mit Schreiben vom 07.11.2016 (vorhabenbezogene Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097) um Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim hat sich in der Sitzung vom 26.07.2016 mit der Planung zum Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 bzw. der Flächennutzungsplan-Änderung befasst. Dem vorliegenden Entwurf wurde seitens des Bezirksausschusses 14 grundsätzlich zugestimmt. Die in seiner Stellungnahme weiteren vorgebrachten Punkte zur Erschließung über einen Fußgängertunnel und zur Errichtung einer fünfzügigen Grundschule betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden daher im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 aufgegriffen.

In seiner Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 vom 11.11.2016 bittet der Bezirksausschuss 14 um Prüfung und Auskunft, in wie weit der durch das Vorhaben ggf. entstehende Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kinder- und Jugendangebote, Wohnertreff, Senioren) durch die im Werksviertel entstehenden Angebote mit abgedeckt sei (Nicht gemeint sind Kita- und Schulversorgung, die ja bereits sichergestellt seien).

Der in der Stellungnahme des Weiteren vorgebrachte Einwand zu Besucherparkplätzen entlang der Anzinger Straße betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden daher im Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2097 aufgegriffen.

#### **Stellungnahme**

Den Bedarfen an sozialer Infrastruktur soll neben der Versorgung durch eine Grundschule auch durch die Errichtung einer offenen Einrichtung für Kinder-, Jugend- und Familien in Form eines Begegnungshauses Rechnung getragen werden.

### **6.2. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen**

Der Bezirksausschuss wurde mit Schreiben vom 12.07.2016 (Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061) um Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen wurde als an das Planungsgebiet angrenzender Bezirk angehört. Dieser hat sich in der Sitzung vom 21.09.2016 mit der Planung befasst. Die in seiner Stellungnahme vom 22.09.2016 bisher vorgesehenen ca. 1.200 Wohneinheiten seien im Verhältnis zur verfügbaren Fläche - bei dem aktuell gesehenen Münchner Gesamtbedarf - keinesfalls ausreichend und bedürften der Nachbesserung.

In jedem Fall müsse im Rahmen der Werksviertel-Bebauung ein eigenständiger Ausbau der sozialen Infrastruktur erfolgen. Eine Verlagerung in benachbarte Siedlungsgebiete, die offensichtlich in Teilbereichen erfolgen müsse, könne nicht hingenommen werden.

Die weiteren vorgebrachten Einwände zu den Themen Baudichte, Fußgängertunnel und geplanter Philharmonie-Standort betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

und werden daher im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 aufgegriffen.

### **Stellungnahme**

Das Werksviertel und die geplante Bebauung an der Anzinger Straße ist als Gesamtkonzept mit aufeinander abgestimmten städtebaulichen Parametern und gestalterischen Merkmalen entwickelt und abgestimmt. Dazu zählen die Bebauungsstruktur, die Höhenentwicklung, die Freiräume und die geplante Nutzungsmischung. Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kann Baurecht für insgesamt ca. 1.700 Wohneinheiten geschaffen, und somit ein nicht unerheblicher Beitrag zur Wohnsituation in München geleistet werden.

Die teilweise bestehenden sowie die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete werden durch die Berücksichtigung entsprechender Flächenbedarfe für Kindertagesstätten, ein "Begegnungshaus" sowie eine Grundschule gedeckt.

### **6.3. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach**

Der Bezirksausschuss wurde mit Schreiben vom 12.07.2016 (Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061) um Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde als an das Planungsgebiet angrenzender Bezirk angehört. Dieser hat sich in der Sitzung vom 18.08.2016 mit der Planung befasst. Die in seiner Stellungnahmen vom 26.08.2016 vorgebrachten Punkte zu Kfz-Stellplätzen und Parksuchverkehr betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden daher im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 aufgegriffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühldorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich) (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.

Auf Grundlage des geänderten Planentwurfs wird nach Beschlussfassung das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut eingeholt.

Gehen Stellungnahmen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 5 Au-Haidhausen, 14 Berg am Laim und 16 Ramersdorf-Perlach haben je einen Abdruck der Vorlage erhalten.

### **Begründung für die Vorlage in der heutigen Sitzung**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 durchgeführt.

Um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen, soll die Entscheidung über die Billigung der Flächennutzungsplan-Änderung, ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, in der Vollversammlung erfolgen.

### **Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2 AGAM in der heutigen Sitzung der Vollversammlung ist notwendig, um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen.

Eine rechtzeitige Vorlage war nicht möglich, da bis zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die Ausarbeitung der Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Der Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühldorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich), nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2017 (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Der Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültige Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07487) zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühldorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich) wird aufgehoben.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf Grundlage des geänderten Planentwurfs das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut einzuholen.
4. 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.
5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühldorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich), nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2017 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
6. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 5 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 5 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung infolge eingehender Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2**

zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 5, 14, 16
  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/3, HA II/5
  15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/3, 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  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

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