

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich IV/41**

**Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und Allacher Straße (nördlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 23 – Allach-Untermenzing

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08484**

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag der Referentin	1
1.	Zuständigkeit	1
2.	Erläuterung der Planänderung	1
3.	Verfahrensstand	2
4.	Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten- München mit Bedacht gestalten“	2
5.	Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren	3
II.	Antrag der Referentin	10
III.	Beschluss	11

**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 - das sogenannte „Kirschgelände“ - befindet sich im 23.

Stadtbezirk Allach-Untermenzing. Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbe- bzw. Mischgebiet genutzt.

Gemäß Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16166) ist Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktur. Des Weiteren ist eine ausreichende Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie eine Durchlässigkeit des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung durch Verlängerung der übergeordneten Fahrradrouten entlang der Bahnlinie und die Anbindung an das Planungsgebiet zu gewährleisten.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklungen geschaffen.

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. 2146 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. Der Scopingtermin wurde am 14.12.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger\*innen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 15.09.2021 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. 7 vom 10.03.2021 in der Zeit vom 15.03.2021 mit 15.04.2021 statt. Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand aufgrund der Situation durch die COVID-19-Pandemie als digitale Veranstaltung während der Unterrichtsfrist am 23.03.2021 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger\*innen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.07.2022 durchgeführt.

### **4. Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten- München mit Bedacht gestalten“**

Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.02.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt und für zulässig befunden. Der Stadtrat hat in diesem Zusammenhang nach Auffassung der Regierung von Oberbayern einen Beschluss gefasst, der nicht zu einer vollständigen Übernahme des Begehrens und damit zu einem Entfallen des Bürgerentscheids gemäß

Art. 18a Abs. 14 Satz 1 GO geführt hat. Der Stadtrat wird daher in der Vollversammlung am 01.03.2023 erneut mit der Durchführung des Bürgerentscheids befasst werden. Gemäß Art. 18a Abs. 9 GO darf bis zur Durchführung des Bürgerentscheids eine dem Begehren entgegenstehende Entscheidung der Gemeindeorgane nicht mehr getroffen werden, es sei denn, zu diesem Zeitpunkt haben rechtliche Verpflichtungen der Gemeinde hierzu bestanden. Die Ziele des Bürgerbegehrens werden aus diesem Grunde bereits jetzt wie folgt berücksichtigt:

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Änderung von Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) und einer Allgemeinen Grünfläche vorgesehen. Zukünftig sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Gemeinbedarfsfläche Erziehung (E) sowie umfangreiche Allgemeine Grünflächen (AG) dargestellt werden. Die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes wird angepasst.

Insgesamt erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung damit eine Verschiebung und erhebliche Mehrung der Darstellung von Allgemeinen Grünflächen, womit der Grünflächenanteil der geplanten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich erhöht wird.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben aufgrund der Mehrung der öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen ausschließlich mit positiven Auswirkungen verbunden. Die geplante Flächennutzungsplan-Darstellung Örtlicher Grünverbindungen innerhalb der Wohngebiete gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und deren Vernetzung untereinander sowie die Anbindung an eine im Rahmen der Umsetzung der Planung zu realisierende übergeordnete Radwegebeziehung. Geplant ist außerdem eine zukünftige Anbindung nach Westen zum Grünzug entlang der Würm, die durch die Planung vorbereitet wird. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung gestärkt.

Eine Sicherung dieser Flächen erfolgt über entsprechende Festsetzungen im Rahmen des zeitgleich aufzustellenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2146.

## **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\*innen 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 Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2146 behandelt.

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

- Die **Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH (BEG)** bringt als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in der Liste zu den Maßnahmen des Planfalls „Deutschlandtakt“ die Maßnahme „drittes Gleis Dachau – München Hbf an SPFV-Gleisen“ aufgeführt sei. Die im Betreff genannten Änderungen des Flächennutzungsplanes und der

Bebauungsplan dürften dieser Maßnahme nicht entgegenstehen.

### **Stellungnahme**

Die geplante Darstellung des Grundschulstandorts als Gemeinbedarfsfläche Erziehung E ist mit einer Reduzierung der Darstellung von Bahnanlagen BAHN verbunden. Dies erfolgt jedoch nur auf Flächen, die aus der bahnrechtlichen Nutzung entlassen sind. Eine Einschränkung der in der Liste zu den Maßnahmen des Planfalls „Deutschlandtakt“ aufgeführten Maßnahme „drittes Gleis Dachau – München Hbf an SPFV-Gleisen“ ist dadurch nicht zu erkennen.

- Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bringt keinen Einwand gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Plangebiet mehrere emittierende Gewerbebetriebe befänden, die im Zuge der weiteren Planungen und heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften nicht gestört oder sogar gefährdet werden dürften. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

### **Stellungnahme**

Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, treten gemäß einer schalltechnischen Untersuchung die höchsten Beurteilungspegel durch Anlagenlärm entlang der Kirschstraße unmittelbar gegenüber dem bestehenden, westlich der Kirschstraße gelegenen Gewerbegebiet auf. Der vorliegende Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung reagiert bereits günstig auf diese Gewerbelärmeinwirkungen, indem die Darstellung zukünftig bebaubarer Wohnflächen von den maßgebenden Quellen abgerückt wird. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind hier auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. Gegebenenfalls sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Insgesamt kann somit sichergestellt werden, dass im Planungsgebiet selbst, in den bestehenden und zu entwickelnden privaten und öffentlichen Grünflächen und in den im näheren und weiteren Umfeld bestehenden Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Gleichzeitig werden die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden industriellen wie gewerblichen Nutzungen östlich der Bahnstrecke sowie nördlich der Hintermeier- und westlich der Kirschstraße nicht beeinträchtigt bzw. eingeschränkt.

- Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** bringt keinen Einwand gegen die geplante Flächennutzungsplan-Änderung vor. Es werde dennoch angemerkt, dass bei der vorliegenden Planung hochwertige Gewerbeflächen verloren gehen würden, die dringend von der örtlichen Wirtschaft benötigt werden würden. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern sei aufgrund der knappen Flächen für Gewerbe ein Ausgleich wichtig, um die Vielfalt der Wirtschaftskultur zu erhalten. Daher habe ein adäquater Ausgleich des Verlustes an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet zu erfolgen.

### **Stellungnahme**

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München wurde zuletzt im Jahr 2018 fortgeschrieben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731, Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018). Ziel ist die langfristige Sicherung und Entwicklung eines ausreichenden, vielfältigen und branchengerechten Flächenangebots für die gewerbliche Nutzung in der Landeshauptstadt. Bis 2030 sollen zirka 35 Hektar Gewerbeflächen neu geschaffen werden und die Bestandsgebiete sollen durch flächensparende Konzepte, strategische Entwicklungsansätze und die Einführung eines Gewerbegebietsmanagements neu profiliert und gestärkt werden.

### **5.2. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt thematisch zusammenfassen:

- **Thema: Beibehaltung der gewerblichen Nutzung**

Die Bebauung entlang der Bahnlinie solle weiterhin für Gewerbe genutzt werden.

#### **Stellungnahme:**

Wie in der Begründung zur Änderung des FNP ausgeführt sollen im Planungsgebiet aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (Lage des Gebietes zwischen den S-Bahn-Haltestellen Allach und Untermenzing) sowie der Nähe zum Oerterplatz mit vorhandenem Einzelhandel eine Wohnnutzung und ein Schulstandort entwickelt werden. Zur Umsetzung dieses Planungsziels hat die Vollversammlung des Stadtrats am 23.10.2019 einen entsprechenden Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16166) beschlossen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat damit ein neues Planungsziel für das ehemalige Kirschgelände beschlossen und der Entwicklung des Geländes zu einem Wohnquartier für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs in München den Vorrang gegenüber der Beibehaltung der gewerblichen Nutzung eingeräumt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde im Rahmen dieses Beschlusses beauftragt, den FNP zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

- **Thema: Verkehrsgutachten und weiterführendes Konzept**

- Die Zahlen des vorgelegten Verkehrsgutachtens seien leider nicht realistisch.
- Es sei bereits mehrfach angesprochen worden, dass die Verkehrszählung nicht repräsentativ durchgeführt worden sei und so falsche Rückschlüsse gezogen worden seien.
- Die Straßen seien bereits heute überlastet und ein Verkehrsfluss für alle Teilnehmer könne nicht mehr sicher gewährleistet werden.
- Es fehle ein funktionierendes Konzept für den Verkehrs- Zu- und Abfluss sowie Parkmöglichkeiten. Hier werde auf die angrenzenden Straßen verwiesen, die allerdings bereits heute schon nicht weiter aufnahmefähig seien. Die Unterführung in der Allacher Straße sei bereits heute schon überlastet.
- Es wird gefragt, ob das Verkehrsgutachten öffentlich eingesehen werden

könne.

### **Stellungnahme**

Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dabei wurden auf Basis anerkannter Richtlinien und Verkehrszählungen die verkehrliche Bestands-situation sowie die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Ebenfalls wurde im Verkehrsgutachten die leistungsfähige Abwicklung dieses ermittelten Verkehrs-aufkommens mit anerkannten Methoden und unter Einhaltung aller Vorschriften und Richtlinien untersucht.

Wie in der Begründung zur FNP-Änderung ausgeführt, wurde im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont 2035 erstellt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde dabei das maximal mögliche, durch die Umsetzung der Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen ermittelt. Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens kann der durch die Planung ausgelöste Verkehr vom umgebenden Straßennetz weiterhin abgewickelt werden. Die Leistungsfähigkeit aller relevanten Verkehrsknotenpunkte bleibt durch die Umsetzung der Planung ebenfalls weiterhin gewährleistet. Positiv wirkt sich aus, dass der durch die bisherige gewerbliche Nutzung im Gebiet verursachte Schwerlastverkehr weitestgehend entfällt.

Des Weiteren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts (mit beispielsweise der Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen und einer zentralen Mobilitätsstation) in die Planung zu integrieren. Dies soll dazu beitragen die unterschiedlichen Mobilitätsformen miteinander zu verknüpfen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Nahmobilität zu stärken.

Darüber hinaus gehende Verkehrsuntersuchungen sind nicht erforderlich.

Das Verkehrsgutachten kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

- **Thema: Willi-Wien-Straße**

- Es wird gefragt, welche zusätzlichen Maßnahmen (Einbahnstraße, Spielstraße, Anliegerbeschränkung, etc.) für die Willi-Wien-Straße geplant seien, um sicherzustellen, dass nicht zukünftig eine erhebliche Mehrbelastung durch PKW-Verkehr in das neue Gebiet durch dieses Wohngebiet führe.
- Es wird gefragt, wie hoch die konkrete Mehrbelastung in der Verkehrsplanung für die Willi-Wien-Straße sei und was zu der Hypothese veranlasse, dass der Verkehr komplett über Allacher Straße und nicht über die Willi-Wien-Straße abgeführt werde.

### **Stellungnahme**

Für die Willi-Wien-Straße kann gemäß dem Verkehrsgutachten von keinen signifi-kanten Veränderungen der Verkehrsmengen durch die Planung ausgegangen werden. Der Schwerlastverkehr wird durch die Umsetzung der Planungen im ge-samten Umfeld des Kirschgeländes deutlich abnehmen bzw. hat durch die Absie-delung der Unternehmen in Teilbereichen auch schon abgenommen. Dement-sprechend sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren keine Maßnahmen im Be-reich der Willi-Wien-Straße geplant.

- **Thema: Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**  
Es würden neben dem S-Bahn-Anschluss (nur Richtung Innenstadt) weitere öffentliche Anbindungen ins Umfeld fehlen.

**Stellungnahme**

Das Planungsgebiet ist durch die S-Bahn gut an den ÖPNV angebunden. Darüber hinaus ist die Führung einer Buslinie durch das Planungsgebiet angedacht. Eine Erschließung mit der U-Bahn ist nicht vorgesehen.

- **Sonstige Äußerungen**

- Ein Groß- und Einzelhändler bringt vor, dass durch die geplante Umstrukturierung des Kirschgeländes die Firma das zentrale Standbein der sich dort befindlichen Lieferlogistik mit 15 Angestellten verliere.

Aufgrund der Flächenknappheit seien bisher noch keine geeigneten Ersatzflächen hierfür gefunden worden. Es werde befürchtet, dass das Familienunternehmen sowie dessen Arbeitsplätze in seinem Bestand gefährdet seien.

Die Firma sei in ihren Bemühungen um einen Ersatzstandort dringend auf die Unterstützung durch die Landeshauptstadt München angewiesen. Es werde darum daher um Auskunft über einen beabsichtigten Sozialplan gemäß §180 BauGB gebeten bzw. um Aufnahme in einen entsprechenden Sozialplan und Unterstützung.

**Stellungnahme**

Die Landeshauptstadt München unterstützt generell alle standortsuchenden Firmen bei der Suche nach geeigneten Gewerbeflächen. Dieses Betreuungsangebot steht auch allen Unternehmen, die von einer Absiedelung auf dem Kirschgelände betroffen sind, zur Verfügung. Die Landeshauptstadt München unterstützt bei der Ausarbeitung von konkreten Standortvorschlägen auf der Basis der Flächenbedarfsprofile, wobei sowohl städtische Gewerbeflächen (inkl. Gewerbehofflächen) als auch private Flächenpotenziale einbezogen werden.

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken erfolgt in einem Auswahlverfahren im Rahmen des städtischen Gewerbeförderprogramms. Derzeit wird ein Auswahlverfahren für Gewerbeparzellen im Bereich des ehemaligen „Junkersgeländes“ durchgeführt. Hier haben sich bereits Firmen aus dem Kirschgelände beworben.

Aufgrund der seit langem bestehenden Gewerbeflächenknappheit und dem Mietpreisgefüge am privaten Immobilienmarkt muss allerdings davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen sowohl quantitativ wie qualitativ bei weitem das Angebot übersteigt und deshalb allenfalls für einzelne planungsbetroffene Firmen auf dem Kirschgelände eine Standortalternative im Stadtgebiet aufgezeigt werden kann.

Mittel- bis langfristig setzt die Landeshauptstadt München große Hoffnung in die vom Stadtrat 2018 beschlossene Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731), wonach die Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 35 ha klassischer Gewerbeflächen geschaffen werden sollen.

Auch im vorliegenden Fall soll in Zusammenarbeit mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München ein Alternativstandort für eine

Verlagerung gefunden werden. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

- Die von der Kreisgruppe München des **BUND Naturschutz in Bayern e.V.** vorgebrachten Äußerungen zur Grünplanung, zu einer ökologischen Vernetzungszone, zum Baumbestand, zur Dachbegrünung, zu Glasfassaden, zur Fassadenbegrünung, zu Fassadenquartieren, zu Lichtverschmutzung, zu Tiefgaragen und zu Stellplätzen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.
- Die von der Kreisgruppe München Stadt/ Land des **Landesbundes für Vogelschutz** vorgebrachten Äußerungen zum Schutz und Förderung von Gebäude bewohnenden Tierarten (insbesondere Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Fledermäuse) und zum Schutz von Fassaden und Glasflächen gegen Vogelkollisionen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.
- Die **weiteren vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**, beispielsweise
  - zur Gebäudehöhe,
  - zur Erstellung eines durchgängigen Radwegs westlich der geplanten Wohngebäude entlang der Bahn,
  - zur Schallreflektion durch die lärmabschirmende Bebauung in Richtung Westen,
  - zum Schattenwurf bzw. der Spiegelungen der sechsgeschossigen Bebauungbetreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

## **6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing**

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hat sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Sitzung vom 13.04.2021 mit der Planung befasst. Die in der Stellungnahme vom 16.04.2021 vorgebrachten Äußerungen zur geplanten Bebauung, der Planung eines Nachbarschaftstreffs und Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern, zur Schul- und Kitaversorgung, zu Freizeit und Sport, zum Autoverkehr, zum Radverkehr und Radstellplätzen sowie zur Begrünung von Gebäuden betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hat sich im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger\*innen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Planung befasst und begrüßt in seinem



Schreiben vom 06.08.2022 die Umwidmung des bisherigen Gewerbe- und Mischgebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet und bringt keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung vor.

Bezüglich des Ausbaus der Esmarchstraße bis zu Eversbuschstraße wird jedoch geäußert, dass dieser als unbedingt notwendig erachtet werde.

### **Stellungnahme**

Wie im Umweltbericht zur FNP-Änderung ausgeführt, wurde im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont 2035 erstellt. Dabei wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung das maximal mögliche, durch die Umsetzung der Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen ermittelt. Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens kann der durch die Planung ausgelöste Verkehr vom umgebenden Straßennetz weiterhin abgewickelt werden. Die Leistungsfähigkeit aller relevanten Verkehrsknotenpunkte bleibt durch die Umsetzung der Planung ebenfalls weiterhin gewährleistet. Positiv wirkt sich aus, dass der durch die bisherige gewerbliche Nutzung im Gebiet verursachte Schwerlastverkehr weitestgehend entfällt. Die grundsätzliche Umsetzung der Planung ist somit auf Ebene der Flächennutzungsplanung gewährleistet.

Des Weiteren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts (mit beispielsweise der Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen und einer zentralen Mobilitätsstation) in die Planung zu integrieren. Dies soll dazu beitragen, die unterschiedlichen Mobilitätsformen miteinander zu verknüpfen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Nahmobilität zu stärken.

- Die weiteren vorgebrachten Äußerungen, beispielsweise
  - zur Reduzierung der tatsächlich zu realisierenden Kfz-Stellplätze auf nur 80 %,
  - zu einer maßvollen Erhöhung der Anzahl der Besucherstellplätze (Kfz sowie Fahrräder),
  - zur Ertüchtigung der Allacher Straße inklusive des Bereichs der Bahnunterführung,
  - zur nicht ausreichenden ÖPNV-Anbindung des geplanten Quartiers durch die S-Bahn in Allach und Untermenzing
  - zu technischen Ausführungen der unterschiedlichen Lärmschutzwände
  - zur Pflanzung von Kirschbäumen,
  - zur Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Staudenarten,
  - zur Herstellung von Magerrasen oder artenreichen Extensivwiesen,
  - zu sachgerechten Pflegemaßnahmen,
  - zur Schaffung einer Wasserfläche in der zentralen Grünanlage,
  - zur Realisierung eines Fitness-Centers einschließlich der dafür nötigen Besucherstellplätze,
  - zum zeitlichen Ablauf des Baufortschritts,
  - zur Realisierung von Wohnungen im Quartier für Erzieher\*innen

betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/41, Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und Allacher Straße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.02.2022 (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.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/41, Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und Allacher Straße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.02.2022 (Anlage 1) wird gebilligt.
2. 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.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/41, Kirschstraße (östlich), Esmarchstraße (östlich und südlich), Hintermeierstraße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und Allacher Straße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.02.2022 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 3 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
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 Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/4, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I-11-V

Am

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