

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich IV/28**

**Aubing-Ost-Straße (südlich), Hornberger Straße (westlich),  
Bahnlinie München-Pasing-Buchloe (nördlich), Berberichweg (östlich),  
Joseph-Suder-Bogen (östlich)**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied

**Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09609**

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
2. Übersichtsplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 04.07.2012 (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**

Um im Bereich der derzeit brach liegenden Flächen ehemaliger Werkstätten der Deutschen Bahn in Aubing Baurecht für dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau im direkten Einzugsbereich des Öffentlichen Personennahverkehrs zu schaffen, hat die Vollversammlung des Stadtrates am 14.12.2005 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

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 Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umwelt-

bericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 10.11.2009 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1977 wurde mit Schreiben vom 26.01.2010 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. 3 vom 29.01.2010 in der Zeit vom 03.02.2010 mit 03.03.2010 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.02.2012 durchgeführt.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung 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 die Regelungen des Bebauungsplans betreffen, werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 behandelt.

Die **Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

##### **Thema: Ausbau der Bahnstrecke zwischen Pasing und Buchenau**

Die **Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH** widerspricht der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans, da im Bereich der Bahnstrecke zwischen Pasing und Buchenau ein umfassender Ausbau der Schieneninfrastruktur geplant sei, und in der derzeitigen Planungsphase nicht ausgeschlossen werden könne, dass der Planungsbereich auch von den Ausbaumaßnahmen betroffen sei.

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH** bringt vor, dass die vorgelegte Planung nicht hinreichend den geplanten viergleisigen Ausbau der Strecke München - Pasing - Buchenau der Deutschen Bahn berücksichtige. Dieses Projekt befinde sich allerdings noch in der Vorplanung.

Das **Eisenbahn-Bundesamt** wendet ein, dass abzuklären sei, ob die vorliegende Planung den künftigen Ausbau des Streckenabschnitts München - Pasing - Buchenau der Bahnstrecke Nr. 5520 München - Pasing - Buchloe erheblich erschwere, und gibt allgemeine Hinweise zum Vollzug.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** regt an, das derzeit in Vorbereitung befindliche Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Bahnli-

nie im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Zum einen könne ein Ausbau der Bahnlinie Auswirkungen auf die Größe des derzeitigen Planungsumgriffes für das Wohngebiet haben und zum anderen könnten schalltechnische Maßnahmen in größerem Umfang als bisher erforderlich werden.

Die **Regierung von Oberbayern** bringt vor, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen stehe. Die Belange des Immissionsschutzes (LEP B V 6.1 (G)) - auch im Hinblick auf den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke - und die Altlastenproblematik (LEP B I 1.2.3 (G)) seien im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme**

Die Strecke München - Pasing - Buchenau befindet sich noch in der informellen Vorplanung, somit besteht keine Möglichkeit konkrete und verbindliche Angaben dieser Planung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Die Breite des Bahnkörpers ist nach Einschätzung der Landeshauptstadt München ausreichend, um die zusätzlich benötigten Gleise für die etwaig geplanten Ausbaumaßnahmen unterzubringen. Die vorliegende Bauleitplanung wird somit einen möglichen künftigen Ausbau der Schieneninfrastruktur nicht verhindern. Gegebenenfalls sind in einem nachfolgenden eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren entsprechende Anpassungserfordernisse zu berücksichtigen.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** weist darauf hin, dass im Kontext des in der Stadt München erhöhten Flächenbedarfs für produzierendes Gewerbe durch die voraussichtliche Nutzung der Flächen als überwiegend "Reines Wohngebiet" und teilweise "Allgemeines Wohngebiet" potenzielle Flächen für Erweiterungen und Neuansiedelungen von Handwerksbetrieben nicht mehr zur Verfügung stünden. Das im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte "Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf" solle wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Eine alternative Gestaltung des Planungsgrundstücks als "Mischgebiet" oder "Allgemeines Wohngebiet" und die Integration kleinteiliger Gewerbestruktur sei wünschenswert.

### **Stellungnahme**

Das Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines ehemals gewerblich genutzten Bereiches im Sinne eines Flächenrecyclings unter Schaffung von Baurecht für dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau im direkten Einzugsbereich des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die geplante Entwicklung eines Wohnquartiers stellt eine städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung und Ergänzung umgebender Nutzungsstrukturen dar, womit ein wirksamer Beitrag zur Errichtung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München geleistet werden kann.

Eine gewerbliche Nutzung des Planungsgebietes ist gemäß Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München nicht vorgesehen. Der Flächenbedarf für produzierendes Gewerbe wird entsprechend dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege** erhebt gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung keine Einwände, weist jedoch auf die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Denkmalschutzgesetz hin.

### **Stellungnahme**

Der Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Stadtplanung und der Lokalbaukommission m.d.B. um Beachtung in den weiteren Verfahren zugeleitet.

Die **Anregungen der Öffentlichkeit** aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

**Mehrere Bürgerinnen und Bürger** bringen Einwände zur verkehrlichen Erschließung und zur Zunahme und Bewältigung des durch die Planung ausgelösten Verkehrs und der damit verbundenen Erhöhung des Verkehrslärms sowie Schadstoffbelastung vor.

### **Stellungnahme**

Die Verträglichkeit mit der zukünftigen Nutzung und den umliegenden Straßen wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft. Danach resultiert aus der geplanten Wohnnutzung und nach Aufgabe des DB-Schulungszentrums ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.100 bis 2.200 Kfz-Fahrten/Tag (Prognosejahr 2025). Laut Gutachten ist das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Bauliche Ertüchtigungen sind nicht erforderlich.

Zur Einwirkung auf die zukünftige Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärmimmissionen sowie die vom Planungsbereich ausgehenden Emissionen untersucht. Danach treten bei einer Realisierung der Planung aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen entlang der Verkehrswege, insbesondere entlang der Bahnlinie, bereichs- bzw. zeitweise deutliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte auf. Lärmkonflikte durch das DB-Schulungszentrum sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Generell sind mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auch vermehrte Abgasemissionen zu verzeichnen. Im vorliegenden Fall führt die Mehrung des durchschnittlichen Tagesverkehrs allenfalls zu geringfügigen Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung. Die einschlägigen Grenzwerte zur Luftschadstoffbelastung werden eingehalten.

**Mehrere Bürgerinnen und Bürger** bringen vor, dass im Neubaugebiet zwar Kindergärten bzw. Kinderhorte erstellt würden, die Schulsituation sei aber schon jetzt in Aubing völlig unbefriedigend, was den derzeitigen Statistiken entnommen werden könne.

### **Stellungnahme**

In der Umgebung des Planungsgebietes besteht derzeit eine Unterversorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte).

Mit der Planung sind geeignete Standorte für die soziale Infrastruktur zu sichern und nachfolgend die erforderlichen Kindertageseinrichtungen zu errichten, wobei gleichfalls die bereits bestehende Unterversorgung der umgebenden Wohnnutzungen in diesem Bereich mit abzudecken ist.

Die Versorgung mit Grundschulplätzen ist an der zuständigen Sprengelgrundschule an der Gotzmannstraße zukünftig noch sicherzustellen.

Die **Pro Bahn München, Gemeinnütziger Fahrgastverband** weist darauf hin, dass südlich des Planungsbereiches die Bahnlinie München-Pasing-Buchloe verlaufe, für die eine viergleisiger Ausbau in Vorbereitung sei. Dieser sei nicht nur in den spezifischen Fachplanungen, sondern auch im Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region München verankert. Es sei daher notwendig, ausreichend räumliche Reserven inklusive Abstandsflächen zu erhalten, um diesen Ausbau zu ermöglichen, und als Bahnfläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Auch der Lärmschutz solle bereits von Anfang an auf den künftigen Schutzbedarf abgestimmt sein.

### **Stellungnahme**

Derzeit liegen keine Unterlagen zu einem Planfeststellungsverfahren für einen Ausbau der Bahnstrecke Nr. 5520 München - Pasing - Buchloe mit verbindlichen Aussagen vor. Die sich in Vorbereitung befindlichen Planungen können daher bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden.

### **Die weiteren Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern**

- zu einem geplanten Lärmschutzwall,
- zum Erhalt des Baum- und Strauchbestandes entlang der Grünfläche am Joseph-Suder-Bogen und Berberichweg,
- zur geplanten Nutzungsdichte,
- zur Anzahl der Wohneinheiten, zur geplanten Bebauung mit "Blocks",
- zur geplanten Nutzung des Joseph-Suder-Bogens als Fuß- und Radwegeverbindung,
- zum Bau eines Gebäudes mit sozial schwächeren Bewohnern,
- zur Zunahme der Kriminalität auf Grund des Zuzugs von Bürgern aus verschiedenen sozialen Verhältnissen,
- zum möglichen Wertverlust der bestehenden Immobilien,
- zur Genehmigung eines Bauvorhabens zur Nahversorgung auf einem Grundstück an der Kronwinklerstraße

beziehen sich nicht auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung. Soweit sie sich auf die Regelungen des Bebauungsplans beziehen, werden diese im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1977 behandelt.

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

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing - Lochhausen - Langwied hat mit Schreiben vom 28.03.2012 folgende Stellungnahme abgegeben:

"Der Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied hat sich in seiner Sitzung am 14.03.12 mit o.g. Anhörung befasst. Es konnte keine mehrheitliche Meinung zur Ablehnung / Zustimmung der Vorlage hergestellt werden.

Durch den Ausschluss von 3 BA-Mitgliedern (2 SPD, 1 Grüne) wegen persönlicher Beteiligung ergaben sich veränderte Mehrheitsverhältnisse."

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/28, Aubing-Ost-Straße (südlich), Hornberger Straße (westlich), Bahnlinie Mün-

chen-Pasing-Buchloe (nördlich), Berberichweg (östlich), Joseph-Suder-Bogen (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2012 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 22. Stadtbezirkes Aubing - Lochhausen - Langwied hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Schwartz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 22 vom 28.03.2012 wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Anregungen aus den Beteiligungsverfahren kann nach Maßgabe des Vortrages der Referentin unter Punkt 4 entsprochen bzw. nicht entsprochen werden.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/28, Aubing-Ost-Straße (südlich), Hornberger Straße (westlich), Bahnlinie München-Pasing-Buchloe (nördlich), Berberichweg (östlich), Joseph-Suder-Bogen (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2012 (Anlage 1) wird gebilligt.
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 zeitgleich mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977 öffentlich auszulegen.
5. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/28, Aubing-Ost-Straße (südlich), Hornberger Straße (westlich), Bahnlinie München-Pasing-Buchloe (nördlich), Berberichweg (östlich), Joseph-Suder-Bogen (östlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2012 (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 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 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. Planungsreferat HA I/11-3**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

**2. An den Bezirksausschuss 22**

**3. An das Baureferat**

**4. An das Kommunalreferat IS-KD-GV und RV**

**5. An das Kreisverwaltungsreferat**

**6. An das Kulturreferat**

**7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft**

**8. An das Referat für Bildung und Sport**

**9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt**

**10. An das Sozialreferat**

**11. An die Stadtwerke München GmbH**

**12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/01-BVK,  
HA I/2, HA I/3**

**13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II, HA II/4, HA II/5**

**14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III**

**15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/3, HA IV/4, HA IV/6**

**16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3**

**mit der Bitte um Kenntnisnahme.**

**17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11-3**

**zum Vollzug des Beschlusses.**

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-3