

Telefon: 0 233-22487
22445
25258
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/40 VS

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2104
Bahnlinie München - Herrsching (südlich),
Anton-Böck-Straße (beiderseits),
Centa-Hafenbrädl-Straße (beiderseits) und
Hans-Steinkohl-Straße (beiderseits)

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing–Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03986

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Übersichtsplan Stadtbezirk 22, M=1 : 50.000
3. Auszug Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 22

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 20.10.2005 ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a - Freiham-Süd in Kraft getreten, der die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gewerbestandortes Freiham bilden sollte. Zwischen der Bodenseestraße und der Bundesautobahn A 96 München - Lindau wurden hier gewerbliche Bauflächen unterschiedlicher Ausprägung geschaffen. Im Weiteren wurden öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Große Teile von Freiham-Süd sind bereits bebaut.

Derzeit sind aber vor allem im nördlichen und mittleren Teilbereich des Gewerbestandortes mehrere Baugebiete in städtischem Eigentum bisher nicht vermarktet und stehen somit für weitere Bedarfe noch zur Verfügung.

Aufgrund der allgemeinen baulichen Entwicklung in den angrenzenden Bestands- und Neubaugebieten ist auch der zu erwartende Bedarf an Schulversorgung, insbesondere auch südlich der Bodenseestraße gestiegen.

Durch das Baugebiet Gleisharfe Aubing (Bebauungsplan Nr. 1998b) mit ca. 500 Wohneinheiten und das Baugebiet auf dem ehemaligen Dornier-Gelände (Bebauungsplan Nr. 2086) mit ca. 320 Wohneinheiten wird zusammen der Bedarf von rund zwei Grundschulzügen ausgelöst, der sowohl kurz- wie langfristig durch einen neuen Grundschulstandort befriedigt werden muss.

Ebenso muss zur Entlastung der Grundschule an der Limesstraße der Bestand südlich der Bodenseestraße an dem neuen Grundschulstandort in Freiham-Süd versorgt werden, was dem Bedarf von mindestens einem weiteren Grundschulzug entspricht.

Der Planungsbereich Freiham-Nord steht hierfür nicht zu Verfügung, da im 1. Realisierungsabschnitt (1.RA) bereits drei Grundschulen zur Versorgung des Planungsgebietes Freiham-Nord wie auch zur Bedarfsdeckung von Neuaubing sowie vier weitere weiterführende Schulen mit insgesamt rund 4.500 Schülerinnen und Schüler vorgesehen sind.

Daher beabsichtigt das Referat für Bildung und Sport, vorübergehend Schulpavillons auf einer der noch unbebauten Flächen im Planungsumgriff zu errichten, so dass bereits zum Schuljahr 2016/2017 zur Deckung der Bedarfe aus den Bestandsgebieten in Neuaubing ein zusätzliches Angebot bereitsteht. Insbesondere die beiden am östlichen Rand gelegenen Gewerbegebiete GE 11 und GE 12 bieten sich wegen ihrer Nähe zu bestehender und künftiger Wohnbebauung sowie zum S-Bahnhaltepunkt Freiham für schulische Zwecke an. Darüber hinaus sollen diese Flächen auch für eine dauerhafte Grundschule beansprucht werden können. Um auch diese Handlungsoption zu eröffnen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu prüfen, da die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die dauerhafte Errichtung einer Grundschule nicht zulassen. Hierzu ist der Eintritt in ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Im Bereich zwischen der Bodenseestraße und Clarita-Bernhard-Straße war gemäß dem bisherigen Planungskonzept ein Kerngebiet vorgesehen, das sich südlich der Bahnlinie München-Herrsching auch durch einen Wohnanteil auszeichnen sollte. In der baulichen Umsetzung wurden die Wohnanteile entlang der Clarita-Bernhard-Straße in eigenen Wohngebäuden umgesetzt, so dass hier eine heterogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe entstanden ist.

Im Weiteren ist beabsichtigt, die beiden nördlich der Bahn gelegenen Teilgebiete MK 1 und MK 2 im Zuge der Stadtteilentwicklung Freiham-Nord neu zu konzeptionieren. Die Flächen sollen deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2068 aus dem Kerngebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a herausgelöst werden.

Um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten zu schaffen, soll für die Kerngebietsflächen (MK 3 bis MK 8) insbesondere entlang der Clarita-Bernhard-Straße überprüft werden, ob eine Gebietsausweisung als Mischgebietsflächen sinnvoll ist.

Auch dies ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

Des Weiteren sind in den südlich angrenzenden Gewerbegebieten die Festsetzungen u.a. dahingehend zu überprüfen, ob und ggf. inwieweit der Ausschluss bestimmter gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässi-

ger Nutzungen (z.B. soziale, kulturelle oder sportliche Nutzungen) einen flexiblen Vollzug des Bebauungsplans behindert und somit zurückgenommen werden sollte. Ergänzend hierzu ist auch zu prüfen, ob und inwieweit Anpassungen zur Verbesserung der Erschließungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke im Kiefernham (GE 14 bis GE 18) erforderlich sind.

In diesem Zusammenhang ist auch der Bebauungsplan an die bereits auf der Grundlage der Planfeststellung vom 30.07.2012 realisierte Verlängerung der Centa-Hafenbrädl-Straße anzupassen.

Auch soll untersucht werden, ob auf der bislang für die Trambahnwendschleife vorgehaltenen Teilfläche der Fl.Nr. 3509/13 westlich des Gewerbegebietes GE 16, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ein Baugebiet vorgesehen werden kann, um den durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche entstehenden Verlust an Gewerbeflächen zumindest teilweise kompensieren zu können oder ob diese weiterhin für verkehrliche Zwecke vorzuhalten ist. Die Endhaltestelle der Trambahn und Trambahnwendemöglichkeit sind nunmehr weiter nördlich geplant; eine Querung der Bahnlinie in Richtung Süden ist nicht mehr vorgesehen. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 2068 wird deshalb zwischen Bodenseestraße und Bahnlinie ein Sondergebiet "ÖPNV-Haltestelle, - Abstellanlage, P+R und B+R" festgesetzt, das als zukünftige Endhaltestelle für die Trambahn dienen soll und die Anbindung an die S-Bahnhaltestelle sichern wird. Die ÖPNV-Feinerschließung von Freiham-Süd soll wie bisher über eine Buslinie erfolgen.

Etwaige weitergehende Überlegungen zur ÖPNV-Groberschließung werden bei dieser Prüfung mit berücksichtigt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22, Stadtteil Freiham, südlich der Bahnlinie München - Herrsching, beiderseits der Anton-Böck-Straße, beiderseits der Centa-Hafenbrädl-Straße und beiderseits der Hans-Steinkohl-Straße unmittelbar südlich des S-Bahnhaltepunktes Freiham.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 19 ha, davon befinden sich ca. 16 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München. Die restlichen Flächen befinden sich in Privateigentum.

2.2. Gewerbestandort Freiham-Süd

Der Gewerbestandort beinhaltet gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung von Kerngebieten mit Wohnanteil im Norden über Flächen für höherwertiges Gewerbe und Sondergebiete bis hin zu Flächen für traditionelles, produzierendes Gewerbe im Süden. Einschließlich der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen erstreckt sich der Standort auf einer Fläche von 110 ha.

Derzeit sind über zwei Drittel der Baugrundstücke vermarktet und bebaut.

2.3. Planungsrechtliche Ausgangslage

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a. Als Nutzungsart der Baugebiete setzt dieser innerhalb des Planungsumgriffes ein Kerngebiet mit den Teilgebieten MK 3 bis 8 sowie die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 9 und GE 11 bis GE 18 fest.

Neben den Baugebieten sind innerhalb des Planungsumgriffs noch öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen sowie ein kleiner Teilbereich einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In der öffentlichen Grünfläche „Kiefernhein“ ist entsprechend der ursprünglich vorgesehenen Wendeschleife eine Fläche mit dem Hinweis "Vorhaltefläche für eine Stadt-Umland-Bahn-/Tramtrasse einschließlich Wendeschleife und Abstellhalle" vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt im nordwestlichen Bereich überwiegend Kerngebiet MK, im östlichen und südlichen Bereich Gewerbegebiete (GE) und in Form zweier orthogonaler Achsen Allgemeine Grünfläche (AG) dar, die sich im Süden stark aufweitet und dort z.T. überlagert wird mit der Darstellung Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Entlang der Bahnlinie sowie am östlichen Rand des Planungsgebietes sind zudem auch noch zwei übergeordnete Grünbeziehungen dargestellt.

2.4. Umgriff

Der Planungsumgriff umfasst die Kerngebietsflächen südlich der Bahnlinie (MK 3 bis MK 8) sowie die östlich und südlich gelegenen Gewerbegebiete und öffentlichen Grünflächen, einschließlich der Flächen unmittelbar südlich der Centa-Hafenbrädl-Straße auch westlich der Hans-Steinkohl-Straße. Der sog. Kiefernhein wurden einschließlich der Baugebiete der GE 14 bis GE 18 aufgrund aktuell auftretender Erschließungsfragen in den Umgriff mitaufgenommen, um auch hier ggf. Anpassungen prüfen zu können.

3. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Versorgung mit Infrastruktur, insbesondere der Schulversorgung,
- Anpassung der planungsrechtlichen Situation im Bereich des derzeitigen Kerngebiets, insbesondere Berücksichtigung des bestehenden Wohnanteils,
- Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 9 und GE 13 bis GE 18, insbesondere auch für soziale und kulturelle Einrichtungen
- Neufestsetzung gewerblicher Baugebiete, sofern bei Beibehaltung der StadtUmlandbahn-Trasse möglich,

4. Verfahren

Die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1916a im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses festgesetzten Grundflächen haben eine Gesamtgröße von rund 61.030 m².

Durch die geplante erstmalige Festsetzung und Änderung von Baugebieten werden voraussichtlich weniger als 5.000 m² Grundfläche neu festgesetzt werden.

Daher wird vorgeschlagen, das geplante Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 BauGB liegen vor, insbesondere:

- die Planung bezweckt eine „andere Maßnahme“ der Innenentwicklung,
- die Grundfläche liegt unter 70.000 m²,
- es ist kein Schutzgebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB betroffen,
- es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant.

Auch sind die zusätzlichen Anforderungen gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.06.2011 eingehalten.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (möglichst verkürzt) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen durchgeführt werden. Ebenso soll die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen nach § 4 Abs. 2 BauGB und des Bezirksausschusses 22 durchgeführt werden.

Auf ein Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen) wird verzichtet, da vor dem Hintergrund der vorgesehenen eingeschränkten Anpassungen die vorliegenden Informationen ausreichen bzw. mit den tatsächlich betroffenen Dienststellen sowieso eine frühzeitige Abstimmung vorgesehen ist.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, der für einen Teilbereich noch Kerngebiet darstellt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan entsprechend nachträglich angepasst.

Im dargestellten Umgriff werden noch Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt, da auf den noch nicht bebauten Flächen artenschutzrechtlich relevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Am östlichen Rand wurden erstmals benachbart Zauneidechsen und Wechselkröten nachgewiesen. Die bereits im geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a gesicherten und direkt angrenzenden Ausgleichsflächen stellen jedoch geeignete Lebensräume z.B. für Eidechsen und Wechselkröten dar, so dass eventuell erforderliche Kompensationsräume mit den entsprechenden Habitatausstattungen bereits vorhanden sind bzw. hier ggfs. eine weitere Aufwertung der Habitatstrukturen möglich ist.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich in ihrer Sitzung vom 15.10.2014 mit den Planungsabsichten befasst und die Planung zustimmend zur Kenntnis genommen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Beschlussvorlage wurde dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Referat für Bildung und Sport sowie dem Kommunalreferat zur Mitzeichnung zugeleitet.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat mit Schreiben vom 24.11.2014 u.a. einer Änderung der Gewerbegebiete GE 11 und GE 12 abgelehnt, da der Bedarf für eine dauerhafte Grundschulplanung nicht nachgewiesen sei.

Das Referat für Bildung und Sport hat dem Beschlussentwurf mit Schreiben vom 09.12.2014 zugestimmt. Dabei hat es auch den grundsätzlich dauerhaften Bedarf an einer 3-4-zügigen Grundschule in Freiham-Süd bestätigt, wie unter Punkt I.1. dargestellt.

Das Kommunalreferat hat mit Schreiben vom 01.12.2014 mitgeteilt, dass eine Änderung der Kerngebiete MK 3 und MK 4 in ein Mischgebiet abgelehnt werde, um Verkaufsverhandlungen in diesen Baugebieten nicht zu erschweren bzw. bereits getätigte Verkäufe nicht nachträglich zu belasten.

Die Abstimmung mit diesen Dienststellen im Hinblick auf die vorgebrachten Belange wird im Rahmen der weiteren planerischen Überprüfungen durchgeführt. Eine abschließende Bewertung ist erst nach entsprechenden Grundlagenermittlung im Rahmen der Planungstätigkeit möglich.

Auch die Frage, in welchem Umfang im Kerngebiet Anpassungen erforderlich sein werden, um eine schlüssige und weiterhin tragfähige planungsrechtliche Grundlage für den Bereich zwischen Bahnlinie und Clarita-Bernhard-Straße zu gewährleisten, d.h. ob die Kerngebiete MK 3 und MK 4 zwingend mit in die konkreten Planungen einzubeziehen sind, bedürfen noch detaillierterer Untersuchungen. Grundsätzlich müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses 22

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied hat am 21.05.2015 anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 4).

Stellungnahme:

Für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 9 und das GE 13 wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1916a bestimmte nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, selb-

ständige Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten. Aufgrund unterschiedlicher Anfragen von Grundstücksinteressenten bestand die Überlegung, zu prüfen, inwieweit die genannten Einschränkungen zurückgenommen werden könnten, um einerseits ein größeres Nutzungsspektrum zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch den Charakter des Gewerbebestandes, insbesondere die Aufteilung in verschiedene Bauzonen zu wahren.

In den angesprochenen Gewerbegebieten eine allgemeine Wohnnutzung zu ermöglichen, war damit nicht beabsichtigt.

Durch den Wegfall der Gewerbegebiete GE 11 und GE 12 für Schulzwecke stellt sich die Frage, ob und ggf. wo dieser Wegfall kompensiert werden kann. Die bisherige Vorhaltefläche für die Stadt-Umlandbahn bietet sich hierfür grundsätzlich an, da eine Wendeschleife an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird.

Die verschiedenen Nutzungsansprüche, d.h. Schaffung von Gewerbeflächen oder Beibehaltung der bisherigen Zielsetzung, also auch Vorhaltung für verkehrliche Zwecke sind noch im weiteren Verfahren zu prüfen. Insbesondere wird zu prüfen sein, ob bei Freihaltung der Trassenführung auf der verbleibenden ehemals vorgesehenen Wendefläche nutzbare gewerbliche Grundstücke angeboten werden können.

Grundsätzlich ist aber darauf hinzuweisen, dass bei der Herstellung des Kiefernheims auf dieser Teilfläche ausdrücklich eine Fläche ausgespart worden ist. Es ist grundsätzlich nur eine Prüfung von Festsetzungen bei den bestehenden Baugebieten im Kiefernheim bzw. der ausgesparten Fläche vorgesehen, kein wesentlicher Eingriff in den Baumbestand. Insofern steht das Planungsziel Neufestsetzung von Gewerbeflächen selbstverständlich unter dem Vorbehalt dieser Überprüfungen.

Darüber hinaus wurde die Formulierung der Planungsziele insgesamt noch angepasst.

In den Jahren 1995 und 1996 wurden umfangreiche archäologische Grabungen vorgenommen. Funde wie Gräber und Spuren von Häusern haben die Vermutung eines vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsgebietes bestätigt. (Siehe Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.03.1998). Nichtsdestotrotz ist aber bei den anstehenden Bauvorhaben in diesem Bereich im Vollzug jeweils zu prüfen, ob die Belange der Bodenarchäologie erneut zu berücksichtigen sind.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.07.2015, M 1:5.000 schwarz umrandete Gebiet Bahnlinie München - Herrsching (südlich), Anton-Böck-Straße (beiderseits), Centa-Hafenbrädl-Straße (beiderseits) und Hans-Steinkohl-Straße (beiderseits) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 VS

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 VS