

Telefon: 233 - 26089
233 - 22262
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich III/30
Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich),
Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich)**

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06865

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
2. Übersichtsplan
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

2. Erläuterung der Planänderung

Das Planungsgebiet befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Bezirksteil Obersendling. Im Rahmen des Beschlusses vom 15.05.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14503) wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und gleichzeitig einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet bietet sich die Chance, dieses städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues dichtes und attraktives Quartier mit einer verträglichen Nutzungsmischung aus Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Freizeitnutzungen im Einklang mit den teilweise emittierenden gewerblichen Nutzungen der Umgebung zu entwickeln.

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. Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2139 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, siehe Anlage 1. Der Scopingtermin wurde aufgrund der Corona-Pandemie statt des ursprünglich geplanten Präsenztermins am 25.03.2020 als schriftliches Umlaufverfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 24.02.2020 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. 19 vom 10.07.2020 in der Zeit vom 13.07.2020 mit 13.08.2020 statt. Aufgrund der aktuellen Situation durch die Corona-Pandemie wurde mit Zustimmung des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks statt einer öffentlichen Erörterung im o.g. Zeitraum ein Video zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung bereitgestellt. Das Video war zusammen mit den Unterlagen zum Verfahren unter der Adresse www.muenchen.de/auslegung abrufbar.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.11.2021 durchgeführt.

4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2139 behandelt.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt thematisch zusammenfassen:

4.1. Thema: Umgriff des Planungsgebietes

Die Stadtplanung solle die Siedlungsentwicklung im Großen und Ganzen betrachten, anstatt den Augenmerk auf ein kleines Areal zu legen.

Stellungnahme:

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für das gesamte Stadtgebiet beruht auf dem Regionalplan und der Stadtentwicklungskonzeption "Perspektive München". In dieser sind weitere Konzepte wie die Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie), das Zentrenkonzept, das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI), die Konzeption zur langfristigen Freiraumentwick-

lung "Freiraum 2030" und der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) enthalten. Dieses breit gefächerte Programm- und Konzeptgerüst der Landeshauptstadt München wurde und wird im laufenden Planungsprozess berücksichtigt.

4.2. Thema: Nutzungsart, Nutzungsmischung

Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Realisierung der erwünschten Nutzungsmischung entsprechend dem Rahmenplan Obersendling sichergestellt werde. Auch sei zu gewährleisten, dass die geplante Wohnnutzung die vorhandene, teilweise emittierende gewerbliche Nutzung der Umgebung nicht einschränke und deren Entwicklung nicht behindere.

Stellungnahme:

Im Flächennutzungsplan werden Gemischte Bauflächen (M) dargestellt, die die gewünschte Nutzungsmischung zulassen. Im Bebauungsplan wird diese Nutzungsmischung durch die entsprechend genaueren Festsetzungen zur Art der Nutzung (Gebietskategorien) sichergestellt.

Insgesamt kommt ein im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstelltes schalltechnisches Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung entsprechender umfangreicher (Schallschutz-)Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl bezüglich des Verkehrs- als auch des Gewerbelärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Somit ist sichergestellt, dass ein Nebeneinander von Gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen im Planungsgebiet konfliktfrei möglich ist und die bestehenden Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft in ihrer Nutzung auch zukünftig nicht eingeschränkt werden.

4.3. Thema: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es wird befürchtet, dass die Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr nicht ausreichend sei.

Stellungnahme:

Die Bebauung und somit der Bezug des Planungsareals wird sukzessive nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Tram Westtangente wird voraussichtlich im Jahr 2027 fertiggestellt. Da, wie in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, das Planungsgebiet bereits heute durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist (U-Bahn-Haltestellen Machtlfinger Straße und Aidenbachstraße (Linie U3) sowie mehrere Buslinien), kann von einer ausreichenden Erschließung auch in Zukunft ausgegangen werden. Detaillierte Aussagen hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

4.4. Thema: Motorisierter Individualverkehr

- Die Verkehrsanbindung für derart viele Arbeitsplätze im Planungsgebiet könne nicht sinnvoll gelöst werden.
- Der Stadtteil Obersendling sei in den vergangenen Jahren stark verdichtet worden. Daher habe der Bevölkerungsanteil hier stark zugenommen und damit auch der Verkehr im Viertel.

- Vor Errichtung weiterer hochverdichteter Bebauung in Obersending und dem Stadtbezirk 19 sei ein Verkehrskonzept zu erstellen.
- Sobald die beiden Schulen am Ratzingerplatz fertig gestellt seien, könne man das verträgliche Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende örtliche Hauptstraßennetz überprüfen. Es solle schon jetzt eine klare Darstellung erfolgen, wie der Verkehr hier zukünftig gelenkt werden solle.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde ein umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen eingehend untersucht wurden. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Verkehr - einschließlich des durch Umsetzung der Planung neu erzeugten Verkehrs - im bestehenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann.

4.5. Thema: Klima

Die Auswirkungen durch die aktuelle und noch anstehende Bebauung entlang der Boschetsrieder Straße / Ratzingerplatz auf das Klima seien vor einer weiteren Bebauung in Obersending zu prüfen.

Stellungnahme:

Wie im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung, siehe Anlage 1, ausgeführt, weist das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage im stark versiegelten Bereich des Gewerbebandes Obersending und ohne Anschluss an klimatisch wirksame Kaltluftleitbahnen eine ungünstige bioklimatische Situation auf. Bezogen auf den Ist-Zustand wird der Anteil an begrünten und bioklimatisch wirksamen Flächenanteilen durch die Umsetzung der Planung erhöht. Durch die Erstellung des zentralen grünen Bands durch das Quartier und die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen wie Gebäudestellungen, Baumpflanzungen, erhöhte Bodenaufbauten, Dach- und Fassadenbegrünung, versickerungsfähige Belagsflächen und Wasserrückhaltung kann ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Ebenso werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Regenwassers festgesetzt und die Anordnung offener Wasserflächen ermöglicht. Gemäß der mikroklimatischen Untersuchung verbessert sich voraussichtlich das Mikroklima im Quartier durch die Umsetzung der Planung.

4.6. Thema: Naherholung

Schon durch den Neubau Drygalski-Allee / Boschetsrieder Straße werde der Südpark erheblich stärker frequentiert. Nun komme eine weitere Belastung der Erholungsfunktion hinzu.

Stellungnahme:

Die derzeit maßgeblichen Orientierungswerte zur Versorgung der Anwohner*innen mit ausreichenden öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen in Höhe von insgesamt 20 m² pro Einwohner*in können im Planungsgebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vollumfänglich nachgewiesen werden. Die öffentlichen Parkanlagen werden durch die zukünftigen Anwohner*innen ergänzend zu den wohnortnahen Grünflächen für deren Naherholung mitgenutzt. Im Südpark wurden durch Kompensationsmaßnahmen aus dem nahegelegenen Quartier Ecke Boschetsrieder Straße / Drygalski-Allee Teilbereiche der vorhan-

denen Spieleinrichtungen und Flächen der Grünanlage durch Neugestaltung aufgewertet und so einer breiteren und besseren Nutzung zur Verfügung gestellt.

4.7. Bestehende gewerbliche Nutzungen östlich des Planungsgebietes

Der Grundstückseigentümer einer östlichen Anschlussfläche des geplanten „Gleisbandes Obersendling“ weist darauf hin, dass diese Fläche zum Betrieb des hier angesiedelten Unternehmens notwendig sei und daher nicht für die Umsetzung des „Gleisbandes Obersendling“ zur Verfügung stehe.

Stellungnahme:

Die hier genannte Fläche befindet sich außerhalb des Planungsumgriffes und liegt im Bereich des geplanten "Gleisbands Obersendling". Das ehemalige Industriegleis, - beginnend kurz nach der Drygalski-Allee im Westen bis zur Bahnstrecke München - Holzkirchen im Osten - ist im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung durchgängig entweder als Allgemeine Grünfläche oder als Örtliche Grünverbindung dargestellt. Im Rahmenplan Obersendling ist beschrieben, dass mit dem hier dargestellten, aber teilweise noch nicht umgesetzten Planungsziel eine von Straßen unabhängige Wegeverbindung, ein grünes Rückgrat und ein Identitätsmerkmal im Obersendlinger Gewerbeband geschaffen werden soll, das auch vielfältige ökologische und klimatische Funktionen übernehmen kann.

Das Planungsziel wird mit der Absicht, eine einvernehmliche Lösung zu erlangen, langfristig weiterverfolgt. Dazu wird auf die derzeit laufenden Abstimmungen zwischen den betroffenen Betrieben und verschiedenen Fachstellen der Landeshauptstadt München verwiesen. Eine Umsetzung in Teilstücken, wie mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und mit dem Bebauungsplan Nr. 2139 verfolgt, ist losgelöst von einer durchgängigen Fortführung nach Osten sinnvoll.

- 4.8. Die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)** äußert sich zu den Belangen des Flächennutzungsplans dahingehend, dass Tiere und auch Menschen auf die Unterschiede von Hell und Dunkel angewiesen seien und sich der allgegenwärtigen Beleuchtung in der Stadt kaum entziehen könnten. Der BN fordere deshalb, dass für das Planungsgebiet eine fachlich fundierte, kompetente Lichtplanung in die zukünftigen Entwürfe eingearbeitet und damit eine gute, ökologisch verantwortbare Lichtqualität sichergestellt werde.

Stellungnahme

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung wurde um einen entsprechenden Textbeitrag zu künstlicher Beleuchtung erweitert.

Danach sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

Die weiteren vorgebrachten Äußerungen des BN zu Gehölzbestand, geplanten Grünflächen, Dach- sowie Fassadenbegrünung und Glasfassaden betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans.

- 4.9.** Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen würden.

Stellungnahme:

Wie auch im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, gibt es innerhalb des Planungsumgriffs sowie unmittelbar angrenzend gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Der Umweltbericht wurde um einen Passus zur Meldepflicht gemäß § 8 BayDSchG ergänzt.

- 4.10.** Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bringt vor, dass sich angrenzend an das Plangebiet zahlreiche gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befänden.

Das Planvorhaben sei vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen in München zu beurteilen und prinzipiell eine zu befürwortende Maßnahme der Innenentwicklung. Trotz alledem müsse sich die hinzukommende Bebauung in das beschriebene, vor allem gewerblich geprägte Areal einfügen. Es sei grundsätzlich darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)Bebauung keine Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstünden. Rein vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass für handwerkliche Betriebe in der baulichen Umgebung des Plangebiets grundsätzlich weiterhin gewährleistet sein müsse, dass diese weder in Hinsicht auf ihren ordnungsgemäßen Betriebsablauf und Betriebsverkehr, noch hinsichtlich betriebsüblicher Emissionen und insbesondere mit dem Bestandsschutz einhergehender angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, eingeschränkt oder gar gefährdet würden.

Es wäre zu begrüßen, wenn den gemischten Strukturen der angrenzenden Areale entsprechend auch nicht störenden Handwerks- und Gewerbestrukturen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet eingeräumt würden.

Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten und ein Branchenmix würden die Sicherung klein- und mittelständischer Handwerksbetriebe im Quartier – dies sei positiv hervorzuheben - unterstützen. Eine gute Nutzungsmischung würde zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Quartiere beitragen, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringe, für kurze Wege, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze Sorge und Versorgungsstrukturen sichere.

Stellungnahme

Wie auch im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Planungsgebiet und auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht wurden. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung entsprechender umfangreicher (Schallschutz-)Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl in Anbetracht des Verkehrs- als auch des Gewerbelärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Somit ist sichergestellt, dass ein Nebeneinander von Gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen im Planungsgebiet konfliktfrei möglich ist und die beste-

hende Gewerbenutzung in der Nachbarschaft in ihrer Nutzung auch zukünftig nicht eingeschränkt wird.

Im Flächennutzungsplan sind Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, auf beiden Flächenkategorien sind handwerkliche Betriebe und Gewerbehöfe grundsätzlich möglich. Allerdings lassen sich die Arten der Gewerbebetriebe und die Branchen, die sich hier entwickeln werden, nicht über die Bauleitplanung regeln.

Im städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt, sind neben Büro- und Wohnnutzung u.a. mietpreisreduzierte Gründergaragen für die Start-Up-Szene und kleine Kreativbüros sowie mietpreisreduzierte Werkstattflächen für Handwerk, Manufaktur und lokale Produkte vorgesehen. Hierbei wird auch der direkte Verkauf der Produkte vor Ort ermöglicht. Südlich des Gleisbandes, am zentralen Platz, sollen in der Markthalle Flächen für Kunst, Kultur und Konzerte verortet werden.

- 4.11.** Die **Industrie- und Handelskammer** teilt mit, dass das Planungsvorhaben aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar sei. Allerdings würden die Planungen zu Lasten der Gewerbeflächenpotenziale der Landeshauptstadt München gehen. Durch das Planungsvorhaben würden wertvolle Gewerbe- und Industriegebietsflächen verlorengehen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sähe man Umwidmungen von Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich kritisch. Abschließend werde angeregt, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen insbesondere für produzierendes, geruchs- und lärmintensives Gewerbe im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt München an anderer Stelle ausgeglichen werden sollte.

Stellungnahme

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München wurde in den Jahren 2017 und 2018 fortgeschrieben. 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.

Flankierend dazu wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den übergeordneten Rahmenplan Obersendling zu entwickeln, da sich die Gewerbeflächen in Obersendling insgesamt in einem Nutzungswandel befinden. Ziel der Rahmenplanung (Bekanntgabe des Rahmenplans: Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09524 vom 06.12.2017) ist der Erhalt, die Fortentwicklung bzw. die Revitalisierung des Gewerbes, wobei eine innovative Rahmenkonzeption gesucht wurde, die durch Qualifizierung des Freiraums und mit Impulsen für zukunftsweisende Nutzungsspektren zur Aufwertung des Gewerbebandes Obersendling beiträgt. Im Ergebnis sieht dieser für das Planungsgebiet Gewerbeflächen vor, wobei nördlich des Gleisbandes auch Wohnen untergebracht werden kann und südlich auch Kultur- und Freizeitnutzungen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieses Ergebnis umgesetzt und es entstehen drei Gewerbeflächen und zwei gemischte Bauflächen, aus denen in der verbindlichen Bauleitplanung ein Kerngebiet und Urbane Gebiete entwickelt werden, in denen weiterhin eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Insgesamt kann durch Stapelung und eine höhere Dichte hier trotz der künftigen Nutzungsmischung mehr Gewerbe möglich sein.

5. Die folgenden Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

- zu Hochhäusern allgemein, zur Höhe der Gebäude, zu Freiflächen, zur Entstehung von Wind, Schattenwurf und Erwärmung, zu sozialem Miteinander und zur Unwirtschaftlichkeit von Hochhäusern, zur topografische Thematik und zum Alpenblick,
- zur Hochhausstudie,
- zum Gebietscharakter von Sendling,
- zum Wunsch nach einem Wettbewerb,
- zum Bevölkerungswachstum, zur hohen Dichte,
- zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum,
- zur Gestaltung des öffentlichen Raums,
- zum Stadt- und Wohnklima,
- zur Steigerung des Bodenwerts,
- zum sinkenden Büroflächenbedarf,
- zu ausreichenden Geh- und Fahrradwegen,
- zu fehlenden Unterlagen zum Höhenprofil, zu den Geschossflächenzahlen,
- zur Schaffung von Gewerbehöfen,
- zur Qualität des Einzelhandels,
- zu einzelnen Kreuzungsbereichen bzw. zur Straßengestaltung,
- zur Dachbegrünung und zu Spielflächen auf Dächern

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

6. Beteiligung der Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat sich in der Sitzung vom 11.01.2022 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (Anlage 3).

Folgende Punkte, den Flächennutzungsplan betreffend, wurden dabei vorgebracht:

- **Thema: Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, sei bereits vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 durchgeführt worden. Das Verfahren möge formal korrekt sein, widerspreche aber doch in vielerlei Hinsicht den hohen Ansprüchen der Landeshauptstadt München in Bezug auf die angestrebte Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Sitzungsvorlage zur analogen und digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anmerkung der Verwaltung: Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 05892 „Analoge und digitale Öffentlichkeitsbeteiligung in der Landeshauptstadt München; Vorstellung des Externen-Konzepts für die systematische Weiterentwicklung“)).

- Konkret sei zu bemängeln:
 - a) Das Verfahren § 3 Abs. 1 endete mitten in den Sommerferien.
 - b) Die Würdigung der Einwendungen sei noch nicht erfolgt. Da der Billigungsbeschluss schon ein Höchstmaß an Detailliertheit aufweise, sei ernsthaft zu befürchten, dass alle Einwendungen unberücksichtigt blieben.

Stellungnahme zu a)

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, wurde mit Auslegung der Planunterlagen (Darlegung) vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 durchgeführt. Wie üblich wurde der Verfahrensschritt der Darlegung im Amtsblatt Nr. 19 vom 10.07.2020 und durch Presseveröffentlichungen angekündigt. Anstelle der Erörterungsveranstaltung wurde pandemiebedingt über die gesamte Zeit der Auslegung und darüber hinaus eine vertonte Videopräsentation mit genauer Erläuterung zum damaligen Planungsstand auf der Projektseite im Internet zur Verfügung gestellt. Diese Form der Information wurde entsprechend der Rückmeldungen sehr positiv aufgenommen. Auch Einzelerörterungen waren bei Bedarf angeboten.

Neben der Einsichtsmöglichkeit im Auslegungsraum des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b, konnten die Unterlagen auch in der Stadtbücherei Fürstenried, Berner Straße 4, und der Bezirksinspektion Süd, Implersstraße 11, eingesehen werden. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.09.1993 wurde festgelegt, dass die normale Darlegungsfrist von **einem Monat** anzuwenden ist, wenn zwei Wochen außerhalb der großen Ferien liegen. Die Ferien begannen im Jahr 2020 am 27.07.2020, somit folgte die Auslegungsdauer vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 dem geltenden Stadtratsbeschluss. Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.11.2021 bis 10.12.2021, der Bezirksausschuss 19 wurde parallel dazu bis zum 23.12.2021 beteiligt. Er erhielt, in Abweichung von der sechswöchigen Beteiligungsfrist, zusätzlich eine Terminverlängerung bis nach dessen Sitzung am 11.01.2022.

Stellungnahme zu b)

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Bürgerbeteiligung möglichst frühzeitig durchzuführen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Bürger*innen bereits vor den, mit den Behörden abgestimmten Bauleitplanentwürfen mitwirken können, da im weiteren Verfahrensablauf die öffentlichen Belange bereits in der Planung konkretisiert und gegeneinander abgewogen sind. Die Öffentlichkeit ist daher frühzeitig vor dem Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die während des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingehenden Einwendungen wurden nach Themen gegliedert geprüft und werden zusammen mit der entsprechenden Behandlung dem Stadtrat im Rahmen des hier vorliegenden Billigungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. Wie bereits ausgeführt, entsprach der Auslegungszeitraum den einschlägigen gesetzlichen Regelungen in Kombination mit den Vorgaben des unter a) genannten Beschlusses.

Im Anschluss an den vorliegenden Billigungsbeschluss (vorbehaltlich des endgültigen Beschlusses) soll eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahrensschritt hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich detailliert über den vorliegenden Planungsstand zu informieren und zu äußern. Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen wird dann der konkrete Entwurf des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht ver-

füßbar sein. Die Einsichtnahme in alle Gutachten wird ebenfalls ermöglicht. Der Auslegungszeitraum- und ort wird ortsüblich gemäß den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgegeben.

Gehen nach der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung Äußerungen ein, werden diese dem Stadtrat der im Rahmen eines endgültigen Beschlusses vorgelegt, welcher alle eingegangenen Einwendungen und die entsprechenden abgewogenen Stellungnahmen enthält. Sofern im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung keine oder nicht fristgerechte Einwendungen vorgebracht werden, gilt vorliegender Billigungsbeschluss als endgültiger Beschluss.

- **Thema: Erhöhung des Wohnanteils**

Der Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnanteil mit Kultur- und Freizeitnutzungen sei prinzipiell zu begrüßen. Der BA 19 sei aber der Ansicht, dass ein höherer Anteil Wohnnutzung in den geschützten Bereichen der MU-Gebiete möglich gewesen wäre. Dort bestehe auch keine Gefahr, dass die Emissionen des anliegenden produzierenden Gewerbes zum Problem werden könnten. Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob der Anteil von Wohnnutzung bis maximal 25% (aktuell 11,8%) erhöht werden kann. Dann wäre der Wohnanteil immer noch nicht dominant, hätte aber den entsprechenden Stellenwert angesichts der Knappheit bezahlbaren Wohnraums in München.

Stellungnahme

Grundsätzlich ist mit der geplanten Flächennutzungsplan-Darstellung als Gemischte Baufläche auch eine Erhöhung des Wohnanteils möglich. Der zu realisierende Prozentsatz wird letztendlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

- **Thema Bestandsgewerbe schützen**

Der Bezirksausschuss baue darauf, dass alle Verfahrensbeteiligten auch weiterhin den Kontakt zum umliegenden, produzierenden Bestandsgewerbe halten, mit dem Ziel, alle Gefahren für deren Betriebsfortführungen, die von den vorliegenden Planungen ausgehen könnten, vorzeitig zu erkennen und zu beheben.

Stellungnahme

Wie auch im Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung ausgeführt, wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Planungsgebiet und auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht wurden. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung entsprechender umfangreicher (Schallschutz-)Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl in Anbetracht des Verkehrs- als auch für des Gewerbelärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können. Somit ist sichergestellt, dass ein Nebeneinander von Gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen im Planungsgebiet konfliktfrei möglich ist und die bestehende Gewerbenutzung in der Nachbarschaft in ihrer Nutzung auch zukünftig nicht eingeschränkt wird.

- **Thema: Verkehrsbelastung**

In der Vorlage werde behauptet, dass das Verkehrsnetz die zusätzlichen Verkehre aufnehmen könne. Die Gesamtentwicklung und -planung des Stadtbezirks (z.B. Wohnungsbau in Fürstenried-West und am EON-Gelände, Entwicklung am Ratzingerplatz) sei dabei zu wenig berücksichtigt worden. Generell gelte, dass die das Planungsgebiet umgebenden Straßen keine Aufnahmekapazität mehr hätten.

Das neue Quartier solle laut Vorlage zusätzlich 5750 Kfz / 24 h in der Boschetsrieder Straße verursachen. Es werde bezweifelt, dass diese Straße den zusätzlichen Verkehr durch das Bauvorhaben und die weiteren geplanten Bauten (z.B. Einkaufszentrum) aufnehmen könne. Auch weil die notwendigen Umbauten für die Tram Westtangente und den Radwegeausbau die Kapazität der Boschetsrieder Straße weiter einschränken würden.

Stellungnahme

Wie bereits unter Punkt 4.4. ausgeführt, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen eingehend untersucht wurden. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Verkehr - einschließlich des durch Umsetzung der Planung neu erzeugten Verkehrs - im bestehenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann.

- **Thema: Ausreichende Schulversorgung**

Durch die Wohnungen, egal nach welchem Modell, würden Familien mit Kindern zuziehen. Die benachbarten Schulen seien nur beschränkt aufnahmefähig. Der BA 19 schlage vor, dass die Räume im JQO (Anm. d. Verw.: Junges Quartier Obersendling), die derzeit noch von der Fachschule Maler- und Lackierer genutzt würden, darüber hinaus von der Landeshauptstadt München angemietet werden sollten, entweder für eine weitere Grundschule oder für eine Realschule, die im Stadtbezirk dringend gebraucht würden, bis für diese Schulformen Einrichtungen an geeigneten Standorten fertiggestellt würden.

Stellungnahme

Grundsätzlich ist im Rahmen der Planung die ausreichende Versorgung der neuen Bewohner*innen mit sozialer Infrastruktur wie Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall ist die Schulversorgung in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport durch die Erweiterung bzw. den Neubau der Grund- und Mittelschule an der Zielstattstraße samt Haus für Kinder sowie durch den zukünftigen, neuen Standort Grundschule Passauerstraße sichergestellt. In diesem Bereich wird es später vermutlich zu Sprengelanpassungen im Grundschulbereich kommen.

Als Nachnutzung für die Fachschule für Farb- und Lacktechnik im Jungem Quartier Obersendling (JQO) ist die Berufsschule für Fachkräfte in Arzt- und Tierarztpraxen und pharmazeutisch-kaufmännische*r Angestellte*r vorgesehen. Als Ausweichquartier für eine Realschule ist der Standort nicht geeignet.

- Die weiteren vorgebrachten Äußerungen des Bezirksausschusses 19
 - zur städtebauliche Begründung, Höhe und zu klimatischen Bedenken bezüglich der geplanten Hochhäuser,
 - zur Hochhausstudie,
 - zu Dachformen,
 - zur Bebauungsdichte,
 - zur Fassadengestaltung, Fassaden- und Dachbegrünung,
 - zur geplanten Querungsmöglichkeit an der Machtlfinger Straße,
 - zu Besucherstellplätzen,
 - zu Stellplätzen am Straßenrand der Boschetsrieder Straße,
 - zur geplanten Gemeinschaftstiefgarage,

- zur Ausführung von Radwegverbindungen,
- zu Fahrradabstellanlagen,
- zur Fertigstellung und baulichen Ausführung der Tram Westtangente,
- zu einer Taktverdichtung der U3,
- zur Nutzung des Logistikzentrums

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 III/30 Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich), Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.06.2021 (Anlage 2) 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 Gelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln 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 III/30 Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich), Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.06.2021 (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 Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/30 Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich), Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.06.2021 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans 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.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth 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-V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 19
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/3, HA I/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II, HA II/3, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA IV/3, 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