

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) - Beschleunigtes Verfahren - vom 20. Februar 2023 bis 22. März 2023**

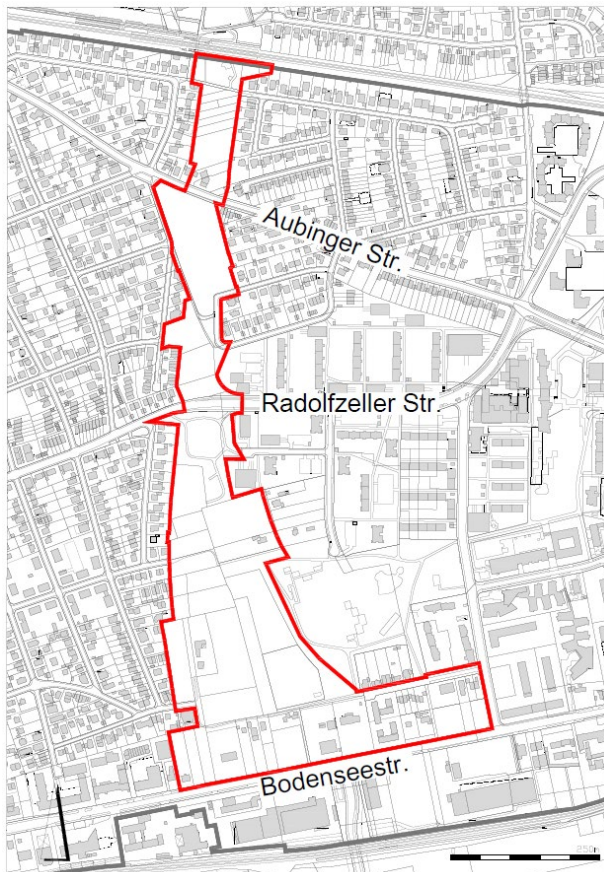
**Wohnen an der Parkmeile Neuaubing  
zentraler Bereich des Grünzug L zwischen Bahnlinie München - Buchloe (südlich) und  
Bodenseestraße (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 68a\_T2)**

**Anlass der Planung**

Das Sanierungsgebiet „Neuaubing - Westkreuz“ wurde im April 2014 förmlich festgelegt und wurde im November 2018 um den Ortskern Aubing erweitert. Es umfasst insgesamt etwa 252 Hektar mit 22.300 Einwohner\*innen. Die Aufwertung der Grünflächen, das Thema Energie, die Attraktivität der Nahversorgungszentrum, Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und das Erscheinungsbild der Hauptverkehrsstraßen, insbesondere der Bodenseestraße, stellen wichtige Sanierungsziele dar. Ein Teil davon konnte bereits umgesetzt werden. So wurden die Jugendspielfläche an der Wiesentfeller Straße und der nördlich davon liegende Kinderspielplatz bereits umgestaltet und mit einem vielfältigen Angebot ausgerüstet. Auch der Ersatzneubau des Paul-Ottmann-Zentrums ist bereits fertig gestellt. Als nächster großer Baustein zur Umsetzung der Sanierungsziele sollen an der Bodenseestraße westlich der Mainaustraße bezahlbare Wohnungen entstehen, die Bodenseestraße räumlich gefasst und die Parkmeile Neuaubing zwischen Bodenseestraße und Radolfzeller Straße ausgebaut werden. Dazu wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2148 aufgestellt.

**Bisherige Planungsschritte**

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2148 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15138). In Abstimmung mit den Eigentümer\*innen wurde ein Baukonzept entwickelt. Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 05.02.2020 bis zum 11.03.2020 stattgefunden.



Planungsgebiet Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 148 Quelle: Landeshauptstadt München

## **Lage und Umgriff der Planung**

Der sehr weit gefasste Aufstellungsbeschluss umfasst die Flächen zwischen Bodenseestraße und der Bahnlinie München - Buchloe. Um eine zügige Umsetzung voranzutreiben, werden die Flächen des Aufstellungsbeschlusses in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Der erste Bauabschnitt umfasst die Flächen von der Radolfzeller Straße bis zur Bodenseestraße. Der zweite Bauabschnitt umfasst das Gebiet von der Radolfzeller Straße bis zur Bahnstrecke München - Buchloe.

Wesentlicher Bestandteil des ersten Bauabschnittes sind die Grundstücke Bodenseestraße 146 – 212 (gerade) mit einer Fläche von 3,6 Hektar, die überwiegend von Gebrauchtwagenhändlern genutzt werden und auf denen das neue Quartier entstehen soll. Auf den nördlich daran angrenzenden Freiflächen soll eine neue öffentliche Grünfläche entstehen, die 11,8 Hektar umfassen soll.

Der Bebauungsplan Nr. 68a\_T2 soll entlang der Bodenseestraße geändert werden.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22 Aubing – Lochhausen – Langwied im Westen Münchens sowie im „Sanierungsgebiet Aubing – Neuaubing – Westkreuz“.

## **Planungsziele**

Der Bebauungsplan soll folgende Planungsziele umsetzen:

- Aufwertung und Entwicklung der Bodenseestraße durch ein verdichtetes gemischtes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen
- Schaffung von neuem, preisgünstigem Wohnraum
- Stadträumliche Fassung der Bodenseestraße
- Eine attraktive Gestaltung der neuen Freiräume und des Wohnumfeldes
- Schutz der hinteren Bereiche der Bodenseestraße vor Immissionen
- Entwicklung und Vernetzung der Grünflächen innerhalb des zentralen Bereichs des Grünzug L unter Berücksichtigung stadtklimatischer und naturschutzfachlicher Belange
- Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindungen
- Berücksichtigung der Anforderungen an Genderngerechtigkeit und unterschiedliche Lebenssituationen
- Umsetzung der energetischen Ziele des Energieleitplans des Sanierungsgebietes „Aubing – Neuaubing - Westkreuz“ insbesondere mit Hinblick auf den Ausbau der Fernwärmetrassen

## **Planungskonzept**

### Städtebau

Mit einer weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Bodenseestraße sollen die dahinter liegenden Gebäude und Freiflächen vor den Emissionen der Bodenseestraße geschützt werden. Zum Grünzug L hingegen soll sich die Bebauung auflockern, um sie mit dem Grünzug L zu verzahnen. Flächen im zentralen Bereich des Grünzug L sollen entwickelt und vernetzt werden. Der Grünzug L soll von Norden über die Grundstücke Bodenseestraße 186 und 188 bis zur Straße „Am Gleisdreieck“ geführt werden. Auf die Durchlässigkeit von Luftströmungen in Nord-Süd-Richtung wird geachtet.

Die zukünftige Planung soll im Sinne einer genderngerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Es wurde deshalb beim Entwurf der Freibereiche auf eine angstfreie Erreichbarkeit und Benutzung für Frauen, aber auch für Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen geachtet. Dafür wurden insbesondere gut einsehbare und belebte öffentlich zugängliche Bereiche und Wege sowie Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten geschaffen. Es soll ein möglichst kinder- und familien-, wie auch altengerechter Wohn- und Freibereich entstehen. Hierzu soll u.a. auf eine weitgehende Barrierefreiheit in der Umsetzung der Planung geachtet werden.



Strukturkonzept Quelle: Landeshauptstadt München

### Art der baulichen Nutzung

An der Bodenseestraße soll ein verdichtetes gemischtes Quartier mit einer Schwerpunktnutzung auf Wohnen entstehen. Es ist eine Festsetzung als urbanes Gebiet (MU) geplant. Insbesondere zur Bodenseestraße im Erdgeschossbereich soll eine gewerbliche Nutzung entstehen; im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist auch Einzelhandel vorstellbar. In den hinteren Bereichen zum Grünzug L soll Wohnen dominieren.

Der durch die Bebauung ausgelöste Bedarf an Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen soll innerhalb des Gebietes gedeckt werden. Die momentan in Planung befindliche Jugendfreizeitstätte „AWO's Fredl“ auf dem Grundstück Bodenseestraße 188 soll im Bebauungsplan als Gemeinbedarf gesichert werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Bei Würdigung der Lage und der Situation im Umfeld ist eine Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis max. 2,0 und an der Bodenseestraße bis zu sechs Geschossen möglich.

### Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes wurde durch ein externes Verkehrsgutachten überprüft. Ermittelt wurden die Verkehrsdaten für die geplante Bebauung im Vergleich zur bestehenden Nutzung. Die zusätzliche Belastung und

ihre Auswirkung auf den Verkehr in der Bodenseestraße wurden überprüft, wobei die Knotenpunkte Limesstraße, Mainastraße und Am Gleisdreieck besonders berücksichtigt wurden. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Verkehrsfluss in der Bodenseestraße zu erwarten.

Die aus der Planung resultierenden Stellplätze sollen grundsätzlich in Tiefgaragen untergebracht werden. Dadurch, dass im weiteren Verfahren ein Verkehrskonzept erstellt wird, wird die Anzahl der Stellplätze minimiert und somit auch die Unterbauung von Freiflächen durch Tiefgaragen möglichst gering gehalten. Der KFZ-Verkehr wird über die Bodenseestraße abgewickelt, wobei möglichst wenig Ausfahrten zur Bodenseestraße entstehen sollen, um den Radverkehr nicht zu beeinträchtigen. Die Anlage von Quartiersgaragen wird geprüft.

Die öffentliche Anbindung, insbesondere die Buslinien, aber auch die Fuß- und Radwegeanbindungen werden geprüft, in die Pläne einbezogen und Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen. Auch soll eine Verbreiterung des Radweges auf privaten Grundstücken sowie die Erstellung eines integrierten und übergeordneten Mobilitätskonzeptes für das gesamte Neubaugebiet erstellt werden.



Städtebaulicher Vorentwurf Quelle: Landeshauptstadt München / ISA Ingenieure für Stadtplanung und Architektur

### Freiraum

Für die Wohnbebauung soll ein qualitativvolles Wohnumfeld mit gut nutzbaren privaten Freiflächen und großen öffentlichen Freiflächen geschaffen werden. Die gemeinschaftlichen Freiflächen sollen zeitgemäß gestaltet werden und den hohen Anforderungen an Erholung, Spiel und Aufenthalt bei hohen städtebaulichen Dichten Rechnung tragen.

Um den Umfang an privaten Freiflächen zu gewährleisten, werden nutzbare Dachflächen in Erwägung gezogen. Zwischen der Bodenseestraße und der S-Bahnlinie 4 im Norden soll der zentrale Bereich des Grünzugs L als Parkmeile Neuaubing entwickelt werden. Er soll als zusammenhängende und vielfältige öffentliche Freifläche mit durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindungen entwickelt werden und dient somit der Umsetzung des Freiraumkonzeptes 2030.



Es sollen öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen geschaffen und diese Flächen mit den umgebenden Frei- und öffentlichen Räumen zu einem übergeordneten Grün- und Freiflächensystem verknüpft werden. Das Landschaftsbild des ländlichen Charakters im zentralen Grünzug soll auch bei Intensivierung der Nutzungen erhalten bleiben.

Es ist vorgesehen, entlang der Bebauung Jugendfreizeitstätte „AWO's Fredl“ eine Fuß- und Radwegverbindung von der Bodenseestraße aus bis hin zum zentralen Grünzug anzubieten. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Grünverbindungen von der Bodenseestraße aus zu entwickeln, die insbesondere den Biotopverbund im Münchner Westen sichern sollen.

Die ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sollen erhalten bleiben, Eingriffe in den Naturhaushalt sind so weit als möglich zu minimieren, die Neuversiegelungen durch die Nachverdichtung sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und unter anderem durch Rückbau der momentan bestehenden oberirdischen Stellplatzanlagen zu kompensieren. Besonders erhaltenswerte Großbäume sind in die Planung zu integrieren und zu schützen. Intensive Dachbegrünungen sind vorzusehen. Der Umfang ist mit anderen Nutzungen der Dächer abzuwägen und die Anreicherung der Freiflächen mit ökologisch wirksamen Strukturen sind zu fördern. Ebenso sind Fassadenbegrünungen an der Südfassade in Erwägung zu ziehen.



Blick über das Baugebiet in Richtung Bodenseestraße Quelle: Landeshauptstadt München / ISA Ingenieure für Stadtplanung und Architektur

### Energie

Den energetischen Rahmen für das Bebauungsplanverfahren bildet die „Perspektive München“ mit der Leitlinie „Ökologie – Klimawandel und Klimaschutz“, die mit ihren fachlichen Zielen und Richtlinien für den Ausbau und der Förderung von erneuerbaren Energien wesentliche Anknüpfungspunkte bietet. Im Sanierungsgebiet „Neuaubing - Westkreuz“ wurde als Teil des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts ein Energieleitplan entwickelt, der Handlungsempfehlungen zur Umsetzung energetischer Ziele enthält. Insbesondere im Hinblick auf das Sanierungsziel „Identifikation von Fernwärmeausbaubereichen“ soll im vorliegenden Fall das neue Quartier an die Fernwärmetrasse angeschlossen werden. Für die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Stromerzeugung sollen auf den Dachflächen die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### Immissionen

Zu Lärm, insbesondere zu Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm sowie zu Luftschadstoffen soll im weiteren Verfahren ein externes Gutachten erstellt werden. Bedeutende Lärmimmissionen stellen der existierende Sportplatz,

der Verkehr auf der Bodenseestraße, die umliegenden Gewerbebetriebe und weitere geplante Freizeiteinrichtungen dar.

Die elektromagnetischen Strahlungen der Hochspannungsleitung über den Flurstücken 336/2, 336/15, 334/3 und 334/6 in Nord-Süd wurden im städtebaulichen Vorentwurf berücksichtigt.

#### Artenschutz

Für das Bebauungsplanverfahren wurden umfangreiche floristische und faunistische Untersuchungen beauftragt. Die Kartierungen wurden im November 2022 begonnen.



Ansicht von der Parkmeile Neuaubing Quelle: Landeshauptstadt München / ISA Ingenieure für Stadtplanung und Architektur

#### Altlasten

Es wurde bereits ein Altlastengutachten erstellt. So wurden auf den Grundstücken Bodenseestraße 158 und 162 Altlasten gefunden, wo es eine mit ortsfremdem Material verfüllten Kiesgrube gegeben hat.

Auf dem Grundstück 158 zeigen die Analysen der aus den Auffüllungen entnommenen Bodenproben vergleichsweise geringe Schadstoffgehalte von primär abfallrechtlicher Relevanz. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist aus den Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Für die Bodenseestraße 162 hingegen zeigen die Analysen sowohl für die Oberbodenproben als auch für die aus den tieferen Auffüllschichten entnommenen Bodenproben durchweg stark bis sehr stark erhöhte Schadstoffgehalte für verschiedene Schwermetalle und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe). Die Kontaminationen sind jedoch weitgehend an die Auffüllung gebunden. Spätestens mit einer Neubebauung/Vermietung des Wohnhauses müssen umfangreiche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Behandlung der auf den Grundstücken angetroffenen Bodenverunreinigungen ist aus Sicht des Referates für Klima- und Umweltschutz sowohl technisch bewältigbar als auch wirtschaftlich vertretbar. Für später bei Aushubarbeiten anfallendes Aushubmaterial sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20. Februar 2023 mit 12. März 2023 ist der Billigungsbeschluss für Mitte 2024 durch den Stadtrat vorgesehen. Ziel ist es, den Bebauungsplan bis Mitte 2025 abzuschließen. Die Gewofag soll anschließend für die städtischen Grundstücke Bodenseestraße 200 - 210 einen Architekturwettbewerb durchführen.

### **Verfahren nach § 13a (BauGB)**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, werden vom 20. Februar 2023 mit 22. März 2023 an folgenden städtischen Dienststellen zur Einsicht bereitgehalten:

1. Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus), Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum - barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28 a), von Montag mit Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr,
2. Bezirksinspektion West, Landsberger Straße 486, 81241 München (Montag, Mittwoch, Freitag von 7.30 bis 12 Uhr, Dienstag von 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 15 Uhr) eine Einsichtnahme ist nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 089/233-46550 möglich,
3. Stadtbibliothek Neuaubing, Radolfzellerstraße. 13, 81243 München (Dienstag bis Freitag von 10 bis 19 Uhr und Samstag von 10 bis 15 Uhr). Aufgrund der COVID-19-Pandemie kann es zu abweichenden Öffnungszeiten der Stadtbibliothek kommen. Bitte informieren Sie sich im Internet unter [www.muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten](http://www.muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten) oder telefonisch unter 089/23364299, ob die Stadtbibliothek geöffnet ist bzw. ob eine Einsichtnahme in die Unterlagen vor Ort und die Abgabe einer Stellungnahme für den Publikumsverkehr möglich ist.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sowie die Datenschutzhinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse [www.muenchen.de/auslegung](http://www.muenchen.de/auslegung) zu finden.

Auskünfte und Einzelerörterungen zum Bebauungsplan erhalten Sie unter der Telefonnummer 089/233-26153 während der Dienstzeit Montag mit Donnerstag von 9.30 bis 12.30 Uhr und Freitag von 9.30 Uhr bis 12 Uhr. Einzelerörterungen vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind nach vorheriger telefonischer oder elektronischer Terminvereinbarung unter 089/233- 26153 bzw. per E-Mail unter [plan.ha3-32@muenchen.de](mailto:plan.ha3-32@muenchen.de) möglich.

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung findet während der Unterrichtsfrist statt

am Montag, den 27. Februar 2023 um 19 Uhr

in der Bodenseestraße 166, 81243 München im Gemeinschaftsraum von „UnS“.

Die interessierten Bürger\*innen werden hierzu eingeladen.

Äußerungen können während dieser Frist bei den oben genannten städtischen Dienststellen vorgebracht werden. Diese werden überprüft und fließen dann in das weitere Bauleitplanverfahren ein. Eine Entscheidung zu den Äußerungen wird durch den Stadtrat getroffen.

**Aktueller Hinweis:**

Aktuelle Informationen im Zusammenhang mit Corona, wie beispielsweise die geltenden Regelungen in der Landeshauptstadt München, können unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://stadt.muenchen.de/infos/corona-infoportal-muenchen.html#Maßnahmen>

Darüber hinaus wird gebeten, die allgemeinen Verhaltensempfehlungen der Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung (BayIfSMV) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Impressum**

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA III/32  
Blumenstraße 28 b, 80331 München  
[muenchen.de/plan](http://muenchen.de/plan)

E-Mail: [plan.ha3-32@muenchen.de](mailto:plan.ha3-32@muenchen.de)

Stand: Februar 2023