

Telefon 233 – 26089  
233 – 22262  
Telefax 233 – 26410

## Zweitschrift

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

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich III/30**

Am 05. Okt. 2022  
D-II-V  
Stadtratsprotokolle

**Machtfinger 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

§ 2 Nr. 13 GeschO

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.10.2022**  
Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022.  
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. **Beschluss** (gegen die Stimmen von ÖDP / München-Liste u, AfD):  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

gez. Habenschaden

gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

Ober-/Bürgermeister/in

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

**III. Abdruck von I. mit II.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.


**IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes 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/11-2  
zum Vollzug des Beschlusses.

19. 10. 22

Am ..... 17. 10. 22   
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-V

# Zweitschrift

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

05  
**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/42 und I/11-V

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am 21. Sep. 2022  
D-II-V  
Stadtratsprotokoll

**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**

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

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

<b>Anlass</b>	Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln. 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 Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein attraktives und gemischtes Quartier in Obersendling zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll der Planungsbe- reich zukünftig als Gewerbegebiete (GE), Gemischte Bauflächen (M) und als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt werden.
<b>Inhalte</b>	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	- / -
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	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.

	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Flächennutzungsplan, Machtlfinger Straße, Boschetsrieder Straße , Geisenhausenerstraße, Helfenriederstraße, Siemens, Betonwerk
<b>Ortsangabe</b>	Machtlfinger Straße, Boschetsrieder Straße, Geisenhausenerstraße, Helfenriederstraße

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 / 06865**

### **Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Zuständigkeit	1
2. Erläuterung der Planänderung	1
3. Verfahren	2
4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	2
4.1. Thema: Umgriff des Planungsgebietes	2
4.2. Thema: Nutzungsart, Nutzungsmischung	3
4.3. Thema: Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	3
4.4. Thema: Motorisierter Individualverkehr	3
4.5. Thema: Klima	4
4.6. Thema: Naherholung	4
4.7. Bestehende gewerbliche Nutzungen östlich des Planungsgebietes	5

4.8. Stellungnahme der Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)	5
4.9. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege	6
4.10. Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern	6
4.11. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer	7
5. Weitere Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	8
6. Beteiligung der Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	8
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>13</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>14</b>

**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](http://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 gefächertes 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 Obersendling 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 Obersendling 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 Obersendling 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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbetriebe grundsätzlich möglich. Allerdings lassen sich die Arten der Gewerbetriebe 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 Bauleitplanung 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

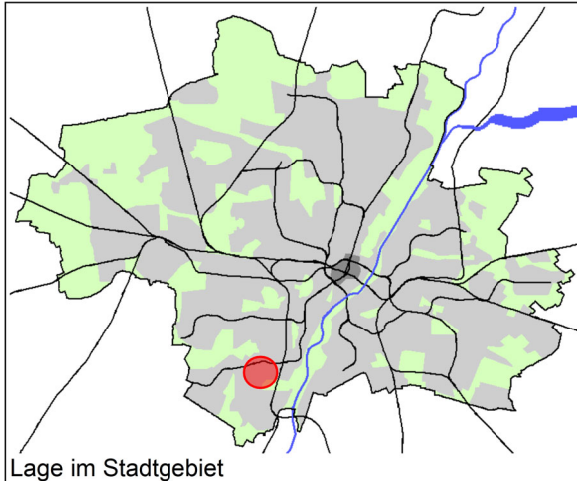
15.10.02

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



### Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung III/30

Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139)



Lage im Stadtgebiet

#### Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bauflächen und Grünflächen sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der FNP ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet noch keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümer\*innen, aber er dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträger\*innen bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungspläne oder Baugenehmigungen) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen, und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungen.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNP wird daher - entsprechend der Funktion des FNP - das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung für die geplante Nutzung u.a. hin-

sichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer und naturschutzfachlicher Aspekte untersucht.

Detaillierte Aussagen zu beispielsweise Gebäudehöhen können aufgrund der gesetzlichen Funktion und der Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP als "vorbereitender Bauleitplan" nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein, und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (Bebauungsplan oder Baugenehmigung) geregelt.

#### Ausgangslage der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Bezirksteil Obersendling. Das Gebiet wird im Osten von der Geisenhausenerstraße, im Norden von der Boschetsrieder Straße, im Westen von der Machtlfinger Straße und im Süden von der Helfenriederstraße begrenzt. Das Planungsgebiet war ehemals überwiegend ein Firmenareal, im südlichen Bereich befand sich ein Betonwerk. Beide Nutzungen wurden aufgegeben bzw. verlagert. Der Großteil der ehemaligen Gebäude entlang der Boschetsrieder Straße wurden 2020 abgebrochen, eine Tankstelle im Nordosten ist im Betrieb.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des sogenannten „Gewerbebandes Obersendling“, das sich südlich der Boschetsrieder Straße zwischen der Drygalski-Allee und der Bahntrasse der S7/S20/Regionalverkehr erstreckt. Innerhalb des Gewerbebands Obersendling vollzieht sich derzeit ein Umstrukturierungs- und Revitalisierungsprozess, aus dem eingestreute neue Wohn- und Mischnutzungen resultieren.

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Gewerbegebiet (GE) und als Industriegebiet (GI) dargestellt. Die Boschetsrieder Straße ist als Überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen im Osten, Süden und Westen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiete (GI) dargestellt. Das Gewerbegebiet ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ und das Industriegebiet mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der

Grünausstattung“ überlagert. Entlang der Machtlfinger Straße im Westen des Planungsgebietes verläuft als überlagernde landschaftsplanerische Darstellung eine Örtliche Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung, die vom Südpark Richtung Solln führt. Eine weitere Örtliche Grünverbindung verläuft in Ost-West-Richtung mittig durch das Planungsgebiet auf dem ehemaligen (Industrie-) Gleisband, die darunter verlaufende U-Bahn mit der Haltestelle Machtlfinger Straße ist im Flächennutzungsplan als Kennzeichnung eingetragen.

Die Anbindung des Planungsgebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der U-Bahn-Haltestellen Machtlfinger Straße und Aidenbachstraße (Linie U3) sehr gut. Die S-Bahn-Haltestelle Siemenswerke (Linie S7 und S20 sowie Regionalverkehr) liegt in ca. 1,5 km Entfernung östlich des Planungsgebietes. Zusätzlich bestehen mehrere Busverbindungen und es ist die Tram Westtangente entlang der Boschetsrieder Straße geplant, für die von der Regierung von Oberbayern bereits ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde. Durch die geplante Tramlinie wird die Qualität der öffentlichen Erschließung nochmals verbessert werden.

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr durch die angrenzenden Straßen, insbesondere die Boschetsrieder Straße, gut an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Zum U-Bahn-Zugang im Planungsgebiet besteht eine Fußwegeverbindung. Das Planungsgebiet ist über Nebenrouten an das ausgeschilderte Radnetz der Landeshauptstadt München angebunden. Während die Umgebung nach Westen, Osten und Süden für Fuß- und Radverkehr gut erschlossen ist, hat die Boschetsrieder Straße eine trennende Wirkung nach Norden in Richtung des Südparks. Querungsmöglichkeiten existieren derzeit in Verlängerung der Machtlfinger Straße sowie der Geisenhausenerstraße. Im Rahmen der Neuplanung der Tram Westtangente wird in Kombination mit der neuen Tram-Haltestelle eine neue Querungshilfe auf Höhe der Geisenhausenerstraße entstehen.

Östlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich u.a. im Stadtteilzentrum Fürstenried Ost und dem Quartierszentrum Ratzingerplatz in

ca. 500 m bis 1.000 m Entfernung mehrere Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das Quartierszentrum Ratzingerplatz soll künftig in seiner Versorgungsfunktion gestärkt werden.

Bezüglich sozialer Infrastruktur befindet sich südlich des Planungsgebietes in ca. 400 m Entfernung eine Kindertageseinrichtung. Weitere Betreuungseinrichtungen sind in den Wohngebieten der Umgebung in ca. 600 m Entfernung zum Planungsgebiet vorhanden. Die nächsten Grundschulen bzw. weiterführenden Schulen liegen ca. 700 m bis 1.000 m entfernt. Zusätzlich entstehen derzeit eine Grundschule und ein Gymnasium am Ratzingerplatz (Aidenbachstraße Ecke Boschetsrieder Straße und Aidenbachstraße Ecke Gmunder Straße) und an der Zielstattstraße ist die Erweiterung der Grund- und Mittelschule samt einem Haus für Kinder in Planung. Direkt südlich an das Planungsgebiet schließt das "Junge Quartier Obersendling" mit dem Sozialbürgerhaus Süd, verschiedenen Berufsschulen und Einrichtungen zur Integration von jungen Menschen wie die SchlaU-Schule (Schulanaloger Unterricht für junge Flüchtlinge) an.

Öffentlich zugängliche, größere Freiflächen in kurzer Entfernung sind nicht vorhanden. Zudem gibt es nur wenige begrünte, attraktive Verbindungen zu benachbarten größeren Naherholungsgebieten, wie dem Südpark im Norden, dem für die Öffentlichkeit teilweise zugänglichen Siemens Sport Park im Südosten oder den Isaraunen im Osten.

Das Planungsgebiet selbst wird durch das sogenannte Gleisband (eine ehemals industriell genutzte Gleistrasse) von Westen nach Osten durchzogen, welches überwiegend durch unterschiedliche Bewuchsstadien (von Ruderalflächen bis Baumgruppen) charakterisiert ist. Das Gleisband ist bislang nicht öffentlich zugänglich. Insgesamt zeichnet sich das Planungsgebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad bzw. seit Abbruch der Bestandsgebäude durch größere abgegrabene Flächen aus.

Auf das Planungsgebiet wirken die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden Verkehrswege ein. Verkehrsimmissionen resultieren im Wesentlichen aus der im Norden verlaufenden Boschetsrieder Straße.

Zur Zeit dient das ehemalige Betonwerk als Zwischennutzung für Kunst, Kultur und Sport.

### **Anlass der Planung**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) beauftragt, für das Gewerbeband Obersending einen Rahmenplan mit strukturellen Überlegungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten.

Als Ziele für die Rahmenplanung wurden u.a. im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) vom 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) eine bessere Vernetzung, die Aktivierung neuer Freiraumpotenziale, eine bessere Freiraumvernetzung sowie der Erhalt und die Fortentwicklung des Gewerbes bzw. dessen Revitalisierung festgelegt. Dabei soll auch eine für den Standort spezifische Nutzungsmischung aus geeigneten Gewerbeflächen und spezifischen Wohnkonzepten untersucht werden. Die Rahmenplanung sollte so umgesetzt werden, dass im Umgriff störende und nicht störende Gewerbebetriebe eine Perspektive haben und städtebauliche Defizite durch Nutzungskonflikte abgebaut werden.

Der Rahmenplan Obersending, der das Planungsgebiet einschließt, wurde am 17.01.2018 dem Stadtrat bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09524).

Die Vollversammlung des Stadtrates fasste am 15.05.2019 den Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14503), den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und konkretisierte die Ziele für die Entwicklung des Planungsgebietes.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2139 durchgeführt.

### **Planungsziele und beabsichtigte Darstellung**

Aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen bietet sich die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu

ordnen und ein attraktives und gemischtes Quartier in Obersending zu entwickeln.

Folgende planerische Zielsetzungen werden mit der Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt:

- Entwicklung eines neuen dichten und attraktiven Quartiers mit einer verträglichen Nutzungsmischung aus Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Freizeitnutzungen im Einklang mit den teilweise emittierenden gewerblichen Nutzungen der Umgebung, ohne diese in ihrer weiteren Entwicklung einzuschränken;
- Versorgung der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung mit erforderlicher sozialer Infrastruktur;
- Schaffung und Sicherung eines qualitativollen, vielfältig nutzbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes durch wohnungsnahes öffentliche und private Grün- und Freiflächen; besondere Berücksichtigung des ehemaligen (Industrie-) Gleisbandes durch die Entwicklung als zentrale öffentliche Grünfläche mit Anbindung nach Westen und Osten entsprechend des Freiraumgerüsts der Rahmenplanung Obersending („Grünes Gleisband“);
- Öffnung des Quartiers durch Durchwegungen, Optimierung der Vernetzung zwischen dem neuen Quartier und der Umgebung durch Schaffung attraktiver Grünverbindungen sowie verkehrssicherer Anbindungen an den ÖPNV und das bestehende Fuß- und Radwegenetz.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird der Planungsbereich zukünftig als Gemischte Baufläche (M) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die geplante zentrale Grünverbindung auf dem in Ost-West-Richtung verlaufenden ehemaligen Gleisband wird als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt. Damit entfällt die bestehende überlagernde Darstellung einer örtlichen Grünverbindung.

Die dargestellte, überlagernde Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" auf dem ehemaligen Industriegebiet und die Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ auf den ehemaligen Gewerbegebieten entfallen. Diesen Zielen zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität, Klimafunktionen und Ökologie wird einerseits durch Darstellung des Gleisbandes als Allgemeine

Grünfläche entsprochen. Andererseits werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Grünordnung Nr. 2139 für eine qualitativ hochwertige Grünausstattung (Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Beläge etc.) umgesetzt. Eine neue Örtliche Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung wird aufgenommen, um das Ziel der Durchlässigkeit und der Verknüpfung zwischen dem Quartier und der Umgebung mittels eines durchgängigen Freiraum- und Wegesystems zu verdeutlichen.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2139 geschaffen werden. Die Planung leistet durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen, Dienstleistungsangeboten, dem Einzelhandel sowie Wohnnutzungen und Kultur- und Freizeiteinrichtungen einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung des Gewerbebandes Obersendling. Infolgedessen wird die Anzahl der Bewohner\*innen und Nutzer\*innen zunehmen. Durch die Schaffung einer Kindertageseinrichtung wird der soziale Infrastrukturbedarf für die neu entstehenden Wohnungen gedeckt. Die Grundschulversorgung erfolgt in der Grundschule an der Zielstattstraße, die entsprechend erweitert bzw. neu gebaut wird.

Durch die geplante Darstellung der zentralen Allgemeinen Grünfläche werden quartiersnahe Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Nutzer\*innen und Bewohner\*innen geschaffen. Damit wird ein weiterer Beitrag zur Vervollständigung des ehemaligen Gleisbands als durchgängige attraktive Grün- und Wegeverbindung geleistet. Die Vernetzung der Grünflächen gemäß dem Freiraumgerüst des Rahmenplans Obersendling und die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz wird so insgesamt verbessert.

Gemäß dem Verkehrsgutachten kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben (Prognose-Planfall 2035) im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2035 auf den umliegenden Straßen. Der Prognose-Planfall sowie die Berechnung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zeigen auf, dass der zusätzlich

entstehende Verkehr verträglich in das bestehende Straßensystem aufgenommen werden kann. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist ein Mobilitätskonzept geplant, um den Anteil des motorisierten Verkehrs für Wohnen und Gewerbe zu senken. Im Planungsgebiet werden keine neuen Straßen vorgesehen, somit wird der Verkehr weiterhin aus dem Quartier und seinen Freiflächen herausgehalten.

Bei Umsetzung der Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrslärms zu rechnen. Des Weiteren grenzen an das Planungsgebiet im Westen, Süden und Osten gewerbliche Nutzungen an. Im Rahmen der Bauleitplanungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen des Verkehrs- und des Gewerbelärms auf das Planungsgebiet und auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht wurden.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung entsprechender umfangreicher Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl in Anbetracht des Verkehrs- als auch für des Gewerbelärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Zusätzlich wird damit 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.

Die Lärmimmissionen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Boschetsrieder Straße werden durch die Umsetzung der Planung leicht erhöht, wobei die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen maßgeblich durch die geplante Trambahnlinie (Tram Westtangente) verursacht wird. Daher wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Tram Westtangente die Umsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sein.

Bei isolierter Betrachtung des Planungsgebiets ohne die Entwicklung der Tram Westtangente wird gemäß dem schalltechnischen Gutachten nur an einem Immissionsort der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts überschritten. Unter Berücksichtigung der genannten Nutzungsbedarfe, aller städtebaulichen und freiräumlichen Belange sowie der bereits bestehenden hohen Verkehrslärmsituation an der Boschetsrieder Straße sind die zu erwartenden Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft bzw. die Überschreitung des



Schwellenwerts an einem Immissionsort in einem in der Regel nicht wahrnehmbaren Bereich ( $\leq 1$  dB) zumutbar und werden daher abgewogen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden mit einem Mobilitätskonzept umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) insgesamt und insbesondere auf der Boshetsrieder Straße vorgesehen.

### **Nachhaltigkeit und Energiekonzept**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Fortschreiten der Planung soll durch Festsetzung einer kompakten, städtebaulichen Konfiguration eine unter energetischen Gesichtspunkten günstige und kompakte städtebauliche Lösung erarbeitet werden. Im Beschluss der Vollversammlung „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ vom 22.01.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13147) wurden Grundsätze zur Entwicklung von Energiekonzepten auf der Ebene von Stadtquartieren aufgestellt. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 rief die Landeshauptstadt München den „Klimanotstand“ aus und hat mit einer Stadtratsvorlage „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) das Ziel der Klimaneutralität der Gesamtstadt 2035 formuliert.

Diese Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Quartier in den nachfolgenden Verfahren umgesetzt.

Die Beschreibung der Auswirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter finden sich im nachfolgenden Umweltbericht.

## **Umweltbericht**

### **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan Änderung**

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

- Mit der Planung wird den Vorgaben des Baugesetzbuches bezüglich eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen.
- Im geltenden Regionalplan München (Karte 2 "Siedlung und Versorgung") ist das Planungsgebiet als Bereich dargestellt, der für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Ziel BII 2.3). Der außerhalb des Planungsgebietes nordwestlich gelegene Südpark ist als Teil des regionalen Grünzuges "Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe" dargestellt.
- Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München ist als Ziel die ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen (auch koniferenreiche Bestände) aufgeführt. Zudem wird der Planungsumgriff im westlichen Teilbereich von einem Verbindungskorridor zur Entwicklung bzw. Optimierung der Waldvernetzung für eurytope (weit verbreitete) bzw. mobilere Waldarten durch Erhalt bzw. Neuanlage strukturreicher Gehölzbestände tangiert.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Schutzgut Mensch Lärm**

Das Planungsgebiet ist Verkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen des Verkehrs- und des Gewerbelärms auf das Planungsgebiet und auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht wurden. Demnach ist bei Umsetzung der Planung mit einer Zunahme des

Verkehrslärms zu rechnen. Dieser geht vorwiegend von der Boschetsrieder Straße aus, die im Norden an den Änderungsbereich anschließt. Da innerhalb des Planungsgebietes keine neuen Verkehrsflächen entstehen, beschränken sich die Verkehrslärmimmissionen auf die Randbereiche.

Des Weiteren grenzen an das Planungsgebiet im Westen, Süden und Osten gewerbliche Nutzungen an. Im Planungsgebiet selbst befindet sich eine Tankstelle. Die rechtlich zulässige Geräuschvorbelastung wurde im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung ermittelt. Die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für den Gewerbelärm werden gemäß schalltechnischem Gutachten im Großteil des Planungsgebietes eingehalten.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung entsprechender umfangreicher (Schallschutz-)Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowohl für den Verkehrs- als auch für den Gewerbelärm 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.

Die Lärmimmissionen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Boschetsrieder Straße werden durch die Umsetzung der Planung leicht erhöht, wobei die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen maßgeblich durch die geplante Trambahnlinie (Tram Westtangente) verursacht wird. Daher wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Tram Westtangente die Umsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sein.

### **Erschütterung**

Durch die Erschütterungsquelle innerhalb des Planungsgebietes (U-Bahn) sowie die potenzielle Erschütterungsquelle außerhalb des Planungsgebietes (Tram Westtangente) entstehen keine Beeinträchtigungen für die Planung, weshalb keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Bei der Realisierung der Tram Westtangente können die Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen im Planungsgebiet für Nutzungen wie Wohnen, Hotel, Kinderbetreu-

ungseinrichtung und Büro nicht generell eingehalten werden. Zur Reduzierung der prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen und somit Einhaltung der Anforderungen für die geplanten Nutzungen sind daher Maßnahmen für die zu errichtenden Gebäude erforderlich. Art und Umfang der Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens rechtsverbindlich zu sichern.

### **Erholung**

Da das Änderungsgebiet derzeit für die Öffentlichkeit - abgesehen vom Zugang der U-Bahn-Haltestelle - nur beschränkt zugänglich ist, besitzt es im Bestand keine Erholungsfunktion. Zukünftig können Grün- und Freiflächen zur Erholungsnutzung für die Nutzer\*innen und Bewohner\*innen zur Verfügung gestellt werden. Zudem wird das Ziel eines durchgängigen Gleisbandes als öffentlicher Raum umgesetzt. Des Weiteren wird der Ausbau der Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung realisiert. Insgesamt wird die Vernetzung der Grünflächen gemäß dem Freiraumgerüst des Rahmenplans Obersendling und die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz verbessert.

Gegenüber den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ist bei Umsetzung der Planung mit einer Verbesserung der Erholungsfunktionen des Planungsgebietes - auch für die Anwohner\*innen aus der Umgebung - zu rechnen.

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch positive Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu prognostizieren.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Derzeit befinden sich im Planungsgebiet nur vereinzelt begrünte Flächen und ca. 110 Bäume. Durch die neue Allgemeine Grünfläche im Bereich des Gleisbandes mit teilweisem Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie die in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Neupflanzungen von Bäumen oder Anlage sonstiger Pflanzflächen können die Anforderungen gemäß der im geltenden Flä-

chennutzungsplan dargestellten, überlagernden Schraffuren zur (vorrangigen) Verbesserung der Grünausstattung erfüllt und Lebensräume erhalten, ausgebaut und vernetzt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanungen wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Dieses weist im Planungsgebiet das Vorkommen der Vogelart Maueregler und von Fledermäusen nach. Bei Umsetzung der Planung ist von Eingriffen in das Zwergfledermaus-Winterquartier und die Maueregler-Nistplätze auszugehen. Daher sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen und Ausnahmegenehmigungen zu erwirken. Die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen für beide Tierarten sind erteilt.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung müssen zukünftig auch viele Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

Es ist von einer mittleren Betroffenheit des Schutzguts Tiere und von einer hohen Betroffenheit des Schutzguts Pflanzen auszugehen. Durch die Berücksichtigung vorhandener und die Schaffung neuer Lebensräume kann insgesamt jedoch eine positive Entwicklung des Schutzguts erwartet werden.

#### **Schutzgüter Boden und Fläche**

Durch die ehemalige Gewerbenutzung des Planungsgebietes, einhergehend mit einem hohen Versiegelungsgrad, ist die Bodenfunktion für einen Großteil der Böden im Planungsgebiet bereits stark beeinträchtigt. So sind durch die zukünftige Bebauung hauptsächlich Flächen betroffen, bei denen die natürliche Bodenfunktion bereits eingeschränkt ist.

Nach derzeitigem Baurecht ist eine vollflächige Versiegelung des Planungsgebietes zulässig. Aufgrund der in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Begrünungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen oder Anlage sonstiger Pflanzflächen können die Anforderungen gemäß der im geltenden Flächennutzungsplan darge-

stellten, überlagernden Schraffuren zur (vorrangigen) Verbesserung der Grünausstattung erfüllt werden. Durch die Umsetzung der Planung kann daher mit einer Verbesserung der Situation gerechnet werden.

#### **Altlasten / Kampfmittel**

Im vorliegenden Änderungsbereich befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Es wurden daher orientierende Altlastenuntersuchungen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass Bodenverunreinigungen und schadstoffbelastete Auffüllungen vorhanden sind. Gemäß der bereits durchgeführten Kampfmittelvorerkundung ist zudem von einer potenziellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Im weiteren Bauvollzug ist daher die notwendige Bodensanierung durchzuführen, womit der ordnungsgemäße Umgang bzw. die Entsorgung von Altlasten und Kampfmitteln sicher gestellt wird.

Insgesamt kann damit für die Schutzgüter Boden und Fläche von einer geringen bis mittleren Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 18 – 20 m. Gemäß dem gegenwärtigen Stand der Planung kommt es zu keinen Eingriffen in das Grundwasser.

Auch nach Umsetzung der Planung ist mit einem hohen Versiegelungsanteil im Planungsgebiet zu rechnen, wodurch das Niederschlagswasser voraussichtlich nur in geringem Maße flächig versickert werden kann. Es sind daher in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen (z.B. Regenwasserspeichersysteme, Wasserdurchlässigkeit von Belagflächen etc.) vorzusehen, damit das anfallende Regenwasser aufgefangen und vor Ort genutzt bzw. dem Grundwasser rückgeführt werden kann.

Insgesamt sind für das Schutzgut Wasser bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen keine negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

#### **Schutzgut Luft**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Planfall eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Danach werden bei Umsetzung der Planung die zulässigen Grenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Im-

missionsschutzgesetzes (39. BImSchV) aufgrund der Verkehrsimmissionen und des, von der bestehenden Tankstelle ausgehenden Benzols nicht überschritten.

Zudem wurde eine Geruchsmissionsprognose erstellt, die die umliegenden Gewerbebetriebe sowie die Tankstelle untersucht. Eine Belästigung besteht lediglich in den Obergeschossen der Tankstelle selbst, eine Beeinträchtigung umliegender oder geplanter Nutzungen besteht nicht. Ausgenommen der zu schützenden Nutzung auf dem Grundstück der Tankstelle selbst sind daher keine planerischen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Schutz zukünftiger Nutzer\*innen erforderlich.

### **Schutzgut Klima**

**Gemäß den Grundsätzen der Landeshauptstadt München hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier angestrebt.**

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage im stark versiegelten Bereich des Gewerbebandes 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 entsprechende Gebäudestellungen, Baumpflanzungen, erhöhte Bodenaufbauten, Dach- und Fassadenbegrünung, versickerungsfähige Belagsflächen und Wasserrückhaltung kann ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Ebenso soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Regenwassers festgesetzt werden. Gemäß der mikroklimatischen Untersuchung verbessert sich voraussichtlich das Mikroklima im Quartier durch die Umsetzung der Planung.

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Stadtbild im Umfeld des Planungsgebietes ist heterogen. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau). Der östliche, südliche und westliche Bereich des Planungsgebietes ist durch freistehende Gewerbebauten geprägt.

Im Planungsgebiet selbst sind die Gebäude und baulichen Anlagen entlang der Boschetsrieder Straße zum größten Teil zurückgebaut, weshalb das Landschaftsbild vorwiegend durch brachliegende bzw. abgegrabene Flächen geprägt ist. Der Bereich der ehemaligen Gleisanlage ist teils begrünt und weist vereinzelt Baumbestand und Buschwerk auf. Nördlich der Gleisanlage entlang der Machtlfinger- und Geisenhausenerstraße befinden sich straßenbegleitende Grünflächen mit Bäumen. Der bestehende Turm des ehemaligen Betonwerks ist mit einer Höhe von ca. 40 m gut sichtbar und prägnant für das bestehende Ortsbild.

Durch die in der Bauleitplanung vorgesehene städtebauliche und grünplanerische Neuordnung erfährt das Gebiet eine maßgebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Raumkanten zu den umliegenden Straßen werden neu gebildet und gefasst. Zur qualitätsvollen und abwechslungsreichen Gestaltung der langen Raumkante an der Boschetsrieder Straße sind Höhengsprünge der Bebauung vorgesehen. Ergänzt wird diese Baustruktur durch drei Hochpunkte, die im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung als verträglich eingestuft wurden. In der, seitens der LHM beauftragten Hochhausstudie (Entwurfssfassung vom 22.01.2020) wird an Hochhäuser ein besonderer Anspruch hinsichtlich der Nachhaltigkeit gestellt. Die Allgemeine Grünfläche sichert eine durchgehende Wegeführung durch das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung und trägt zur Vervollständigung des im Rahmenplanung Obersendling angestrebten grünen Gleisbandes im Stadtquartier bei. In Nord-Süd-Richtung wird die Wegeführung durch die beiden Örtlichen Grünverbindungen ergänzt.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung von einer Verbesserung des bisher von Brachflächen und Gebäudeleerstand geprägten Landschafts- und Ortsbilds auszugehen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Planungsumgriffs sowie unmittelbar angrenzend gibt es gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler. Sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Werden im Zuge von Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde

oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung entstehen daher keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Mögliche Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Laut geltendem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist eine Entwicklung eines Gewerbegebietes im nördlichen sowie ein Industriegebiet im südlichen Teilbereich möglich. Es wäre weiterhin die Umsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 1070 möglich, der eine nahezu vollständige Versiegelung zulässt. Die bereits vorhandenen Umwelteinflüsse, wie Lärm, Schadstoffe und Überbauung, würden sich auf das Planungsgebiet im heutigen Zustand und die Umgebung weiterhin auswirken. Die klimatische oder lufthygienische Situation würde sich nicht oder nur unwesentlich ändern bzw. verbessern. Inwieweit zusätzliche Emissionen entstehen würden, ist nicht abschließend abschätzbar. Bei entsprechend zulässigen Nutzungen in einem Industrie- / Gewerbegebiet ist jedoch von höheren Emissionen gegenüber der Flächennutzungsplanänderung mit Misch- und Gewerbegebieten sowie einer Allgemeinen Grünfläche und Örtlichen Grünverbindungen auszugehen. Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans würde keine öffentliche Wegeverbindung mit Erholungs- und Aufenthaltsfunktion und Grünraumvernetzung entstehen.

#### **Geplante Maßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastungen sowie zum Immissionsschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Gewerbegebiet im Norden mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“, das Industriegebiet südlich mit „Vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Durch Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche und einer zentralen örtlichen Grünverbindung sowie den in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung der Baugebiete sowie umfangreiche Baumneupflanzungen, werden Verbesserungen der Grünausstattung erreicht und die Vorgaben des derzeitigen Flächennutzungsplans umgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung) sind nicht erforderlich, da mit der Umsetzung der Planung eine Reduzierung der bebauten und versiegelten Flächen gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1070 verbunden ist.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung und Neuordnung des Planungsgebietes ist bereits im Rahmenplan Obersending vorgesehen. Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 15.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14503; Aufstellungsbeschluss) wurden die aktuellen Planungsziele für das Planungsgebiet beschlossen und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung durchzuführen sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Um verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten und Lösungsansätze zu prüfen, wurde unter Berücksichtigung der Ziele des o.g. Aufstellungsbeschlusses und des Rahmenplans Obersending ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Workshopverfahren unter Beteiligung der Stadtratsfraktionen, des Bezirksausschusses, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, einer Fachjury und der Eigentümer\*innen durchgeführt. Der daraus entwickelte Masterplan stellt die Grundlage für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung dar.

Aufgrund des Vorliegens konkreter Nutzungsabsichten und Planungsvorstellungen für das Planungsgebiet wurden keine alternativen Nutzungsstandorte untersucht.

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung umfasst die beim Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauBG festgestellten Umweltbelange. Hierzu wurden im Rahmen der Bauleitplanung mehrere Fachgutachten zu den Themen Lärm (Verkehrs- und Anlagenlärm), Luft (Luftschadstoffe und Geruchsimmissionen), Boden (Altlasten, Kampfmittel, Oberbodenuntersuchung), Klima (Besonnung / Belichtung, Windkomfort, Mikroklima, Regenwasserkonzept) sowie Natur- und Artenschutz (Artenschutzfachbeitrag) erstellt, die Grundlage des vorliegenden Umweltberichts sind. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die jeweiligen Fachgutachten verwiesen. Die Datengrundlagen für die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht waren zur Beurteilung der Auswirkungen ausreichend.

### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2139 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die Maßnahmen, die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannt werden, verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Nach der nahezu vollständigen Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet eröffnet sich die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung. Ziel ist es, ein attraktives, autofreies, identitätsstiftendes und durchmischtes Quartier zu entwickeln, in dem eine Allgemeine Grünfläche mit Aufenthalts- und Erholungsflächen entlang des Gleisbandes als wichtige Wegeverbindung entsteht. Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Betroffenheit der relevanten Schutzgüter und Umweltbelange durch die beabsichtigte Planänderung festgestellt. Die Ergebnisse und Auswirkungen werden im Folgenden aufgezeigt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Gewerbe- und Industriegebiet zu Gewerbe- und Mischgebiet mit einer Allgemeinen Grünfläche und Örtlichen Grünverbindungen kann die Erholungsfunktion innerhalb des Planungsgebietes verbessert werden. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme der Bewoh-

ner\*innen und Nutzer\*innen und dadurch zu einer Mehrung des Kfz-Verkehrs auf den umliegenden Straßen. Durch die geplante städtebauliche Struktur können die Lärmemissionen des Verkehrs- und Anlagenlärms weitestgehend aus dem Planungsgebiet herausgehalten werden. An den zur Straßenseite orientierten Gebäuden sind jedoch hohe Lärmimmissionen zu erwarten. Durch die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden, geeigneten Schutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Die zulässigen Grenzwerte der Luftschadstoffbelastung werden eingehalten. Eine Geruchsbelästigung ist nur an bzw. oberhalb einer Tankstelle selbst gegeben. Zur Reduzierung der prognostizierten Erschütterungsimmissionen durch die bestehende U-Bahn und die geplante Straßenbahn (Tram Westtangenten) sind keine Maßnahmen im Änderungsgebiet erforderlich. Zur Reduzierung der prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen, ausgehend von der geplanten Straßenbahn sind Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Verlauf des Planfeststellungsverfahrens der Tram Westtangenten festzusetzen sind.

Im Planungsgebiet wurden Vorkommen von Mauerseglern und Fledermäusen nachgewiesen. Durch die Umsetzung der Planung werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Die hierfür erforderlichen Ausnahmegenehmigungen sind erteilt. Durch, in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahmen können die vorhandenen Habitate in die Planung integriert bzw. in Teilen erhalten werden. Durch die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche und Örtlichen Grünverbindungen im Flächennutzungsplan sowie darauf basierende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung kann ein erhöhter Begrünungsanteil im Planungsgebiet umgesetzt und gesichert werden.

Durch die geplante Über- und Unterbauung in den Baugebieten kommt es zu einer Bodenversiegelung. Allerdings befindet sich diese zum Großteil auf bereits im Bestand versiegelten Flächen und mit Schadstoffen oder Altlasten belasteten Böden. Im Zuge der Reaktivierung und Dekontamination eines aus der Nutzung gefallenen Grundstücks im Innenbereich und der Entwicklung einer dichten und kompakten baulichen Struktur wird den Grundsätzen des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Somit kann von einer Verbesserung

für das Schutzgut Boden ausgegangen werden. Da das Grundwasser im Änderungsbereich sehr tief liegt und keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Durch die in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen, wie Dachbegrünung mit hohen Mindestaufbauten und Regenrückhaltung kann das Regenwasser durch Nutzung, Verdunstung und Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt werden. Durch diese Maßnahmen sowie den zahlreichen Baumpflanzungen und partiellen Fassadenbegrünungen ergeben sich auch Verbesserungen der klimatischen Situation im Änderungsbereich. Mit der Planung wird das Orts- und Landschaftsbild insgesamt aufgewertet. Bau- oder Bodendenkmäler oder sonstige wertvolle Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Es bestehen daher keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

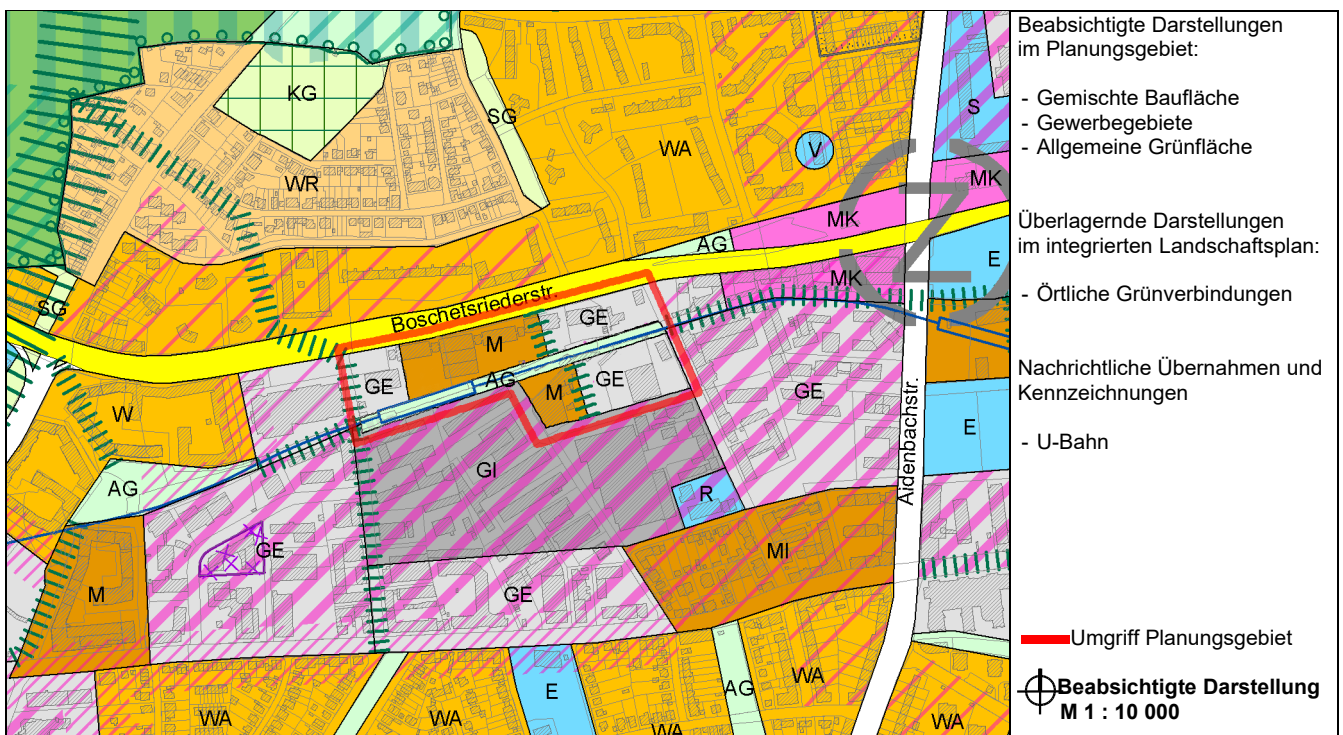
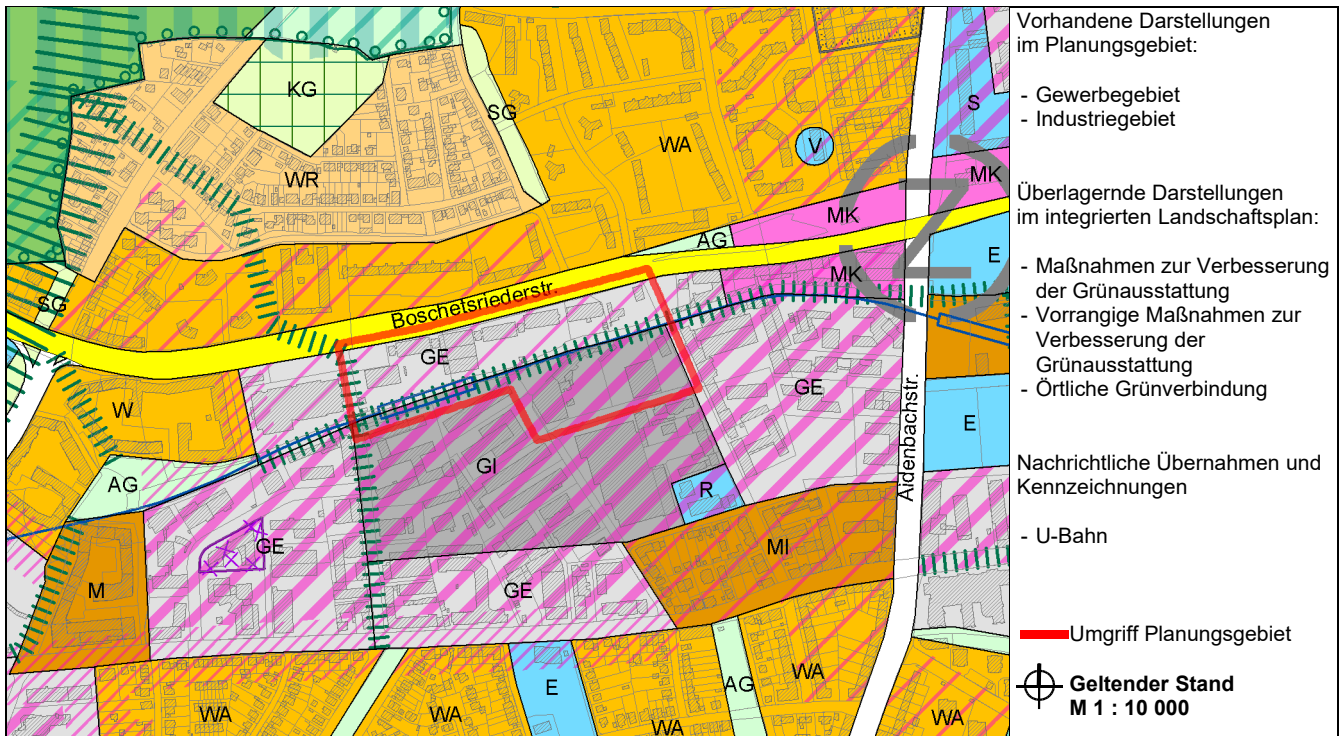
Insgesamt stellt die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der Belange im Hinblick auf den Umweltschutz dar. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.





**Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/30**

Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2139)



# Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/30

Machtlfinger Straße (östlich), Boshetsrieder Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich)  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2139)

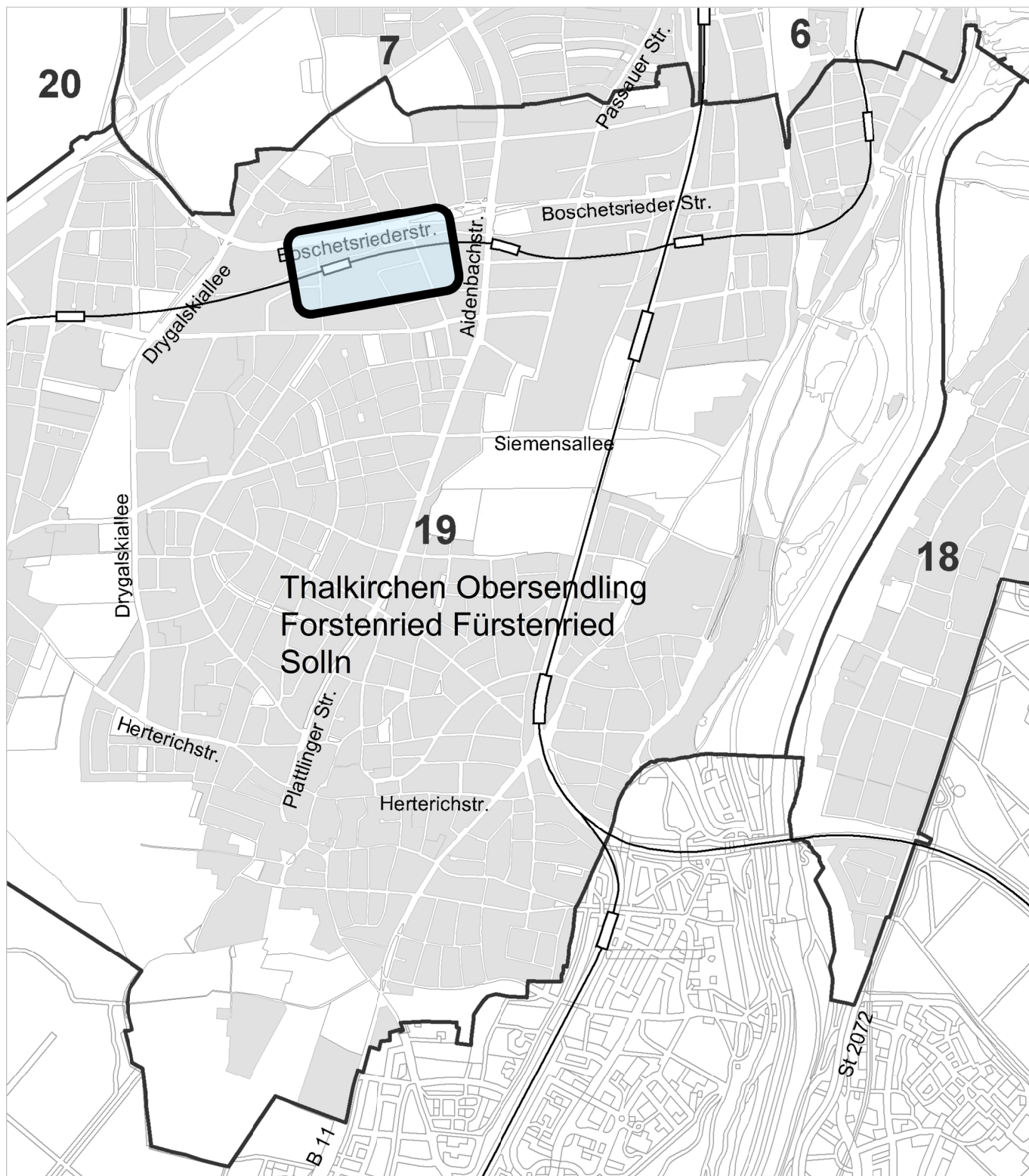
## Legende

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsfächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
	Bahnanlagen
	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
	Campingplätze
	Sondergrünflächen
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

	Sonstige Grünflächen
	Ökologische Vorrangflächen
	Waldflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für den Gartenbau
	Wasserflächen
	Überschwemmungsgebiete
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Übergeordnete Grünbeziehung
	Örtliche Grünverbindung

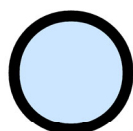
## Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

	Regionaler Grünzug
	FFH-Gebiet
	Vorrangfläche für Kiesabbau
	Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsbestandteil
	Wasserschutzgebiet
	Bannwald
	Hangkante
	Alleen
	Naturdenkmal
	Gesetzlich geschützte Biotope
	Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
	Ensemblebereich
	Flächen mit Bodenbelastungen
	Aufschüttung
	Flughafen-Bauschutzbereich
	Hochspannungsleitung
	U- und S-Bahn
	Stadt- und Teilbereichsgrenze
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



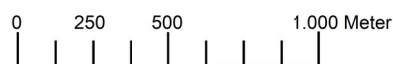
## Flächennutzungsplanänderung für den Bereich III/30

Machtlfinger Straße (östlich), Boschetsrieder Straße (südlich),  
Geisenhausenerstraße (westlich), Helfenriederstraße (nördlich)



**Planungsgebiet**

## Lageplan



M 1 : 25.000

04.04.2022  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42



Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes  
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -  
Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium  
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger**

**An das  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

**Geschäftsstelle:**  
Meindlstr. 14, 81373 München  
Telefon: (089) 233-33883  
Telefax: (089) 233-33885  
E-Mail: ba19@muenchen.de

PLAN-HAII-33P  
PLAN-HAII-33V

München, 11.01.2022

## **Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Beschlussentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/30 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2139 Machtlfinger Straße**

### **Zusammenfassung**

Der Bezirksausschuss 19 begrüßt die Überplanung und sieht diese als Chance für den Stadtbezirk, dass nach Jahren des Leerstandes das Gebiet zwischen Machtlfinger Straße und Geisenhausenerstraße als Ganzes neu gestaltet werden soll. Als voraussichtlich größtes zusammenhängendes Neubauvorhaben der kommenden Jahre in Obersendling, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Daher und weil für dieses Gebiet Hochhäuser geplant sind, ist die Öffentlichkeit im besonderen Maße mit einzubeziehen. Denn laut Hochhausstudie beanspruchen Hochhäuser eine erhöhte Aufmerksamkeit. Hochhausvorhaben haben eine besondere Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit und sollten nicht gegen den Bürgerwillen verwirklicht werden.

Die Dichte und die Höhe der Bebauung neben der Einführung der Kategorie MU im Flächennutzungsplan sind grundsätzliche Veränderungen im 19. Stadtbezirk. Der Stadtrat wird gebeten, sich das vor der Zustimmung sehr genau anzuschauen. Eine Entscheidung über diese Hochhäuser ist keinesfalls vor der Beschlussfassung über die Hochhausstudie zu fällen.

### **Positive Aspekte der vorgelegten Planungen sind:**

- Die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnungen
- Die Reduzierung der Gebäudegrundflächen und damit der überbauten Fläche durch entsprechende Höhenausprägungen
- Die sinnvolle Neustrukturierung des gesamten Umgriffs
- Die Sicherung eines umfassenden Freiraumkonzepts über einen städtebaulichen Vertrag.

- Die Öffnung des Geländes zum Stadtviertel hin
- Die urbanen Nutzungen in den Erdgeschossen
- Die Implementierung eines ansprechenden Einzelhandelsangebots, inklusive Markthallenkonzept, kleinteiligem Gewerbe und Verkaufsmöglichkeiten von vor Ort durch Handwerksbetriebe erstellte Waren und Dienstleistungen.
- Durch die Schaffung des Quartiersplatzes mit öffentlichen Nutzungen in den anliegenden Gebäuden entsteht ein neuer zentraler Ort für Obersendling, mit Raum für unterschiedliche Aktivitäten und Veranstaltungen.
- Der weitgehende Verzicht auf oberirdische Nebenanlagen trägt zu einer flächensparenden Bauweise bei.
- Die Festschreibung hoher ökologischer, klimatischer und energetischer Standards.
- Die positive Baubilanz unter Berücksichtigung des Baumbestands: Statt bisher 93 Bäume, werden nach Abschluss der Baumaßnahmen mindestens 145 Bäume im Umgriff stehen.
- Die ebenfalls festgeschriebene Nutzung von Regenwasser (Konzept der „Schwammstadt“).
- Die Festschreibung von intensiver und extensiver Dachbegrünung mit Mindestaufbauhöhen zwischen 20cm und 120cm, sowie der hohe Bodenaufbau über den Tiefgaragen von bis zu 140cm.
- Die Bemühungen im Bereich des Artenschutzes durch den „Fledermausturm“ und die Nistmöglichkeiten für Mauersegler, regelmäßiges Monitoring, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.
- Die Schaffung von Sport und Kulturangeboten.
- Die Implementierung eines Quartiersmanagements zur Steuerung essentieller Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner\*innen und Nutzer\*innen.

#### **Kritische Anmerkungen:**

- Die Zeitpunkte zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Sommerferien) und der Behörden (Weihnachtszeit) erwecken den Eindruck, dass seitens der Stadt München eine Bürgerbeteiligung, die den Namen auch verdient unerwünscht ist. Die Corona-Pandemie darf hierfür keine Ausrede sein.
- Bevor nicht eine breite öffentliche Diskussion über die Höhe, die Masse und die Ausgestaltung der drei geplanten 80m hohen quaderförmigen Türme erfolgt ist, kann diesen unter keinen Umständen zugestimmt werden.
- Die Geschossflächenzahl von 3,93 (großzügige Ausnahmen noch nicht eingerechnet) ist untypisch für Obersendling und wird deshalb abgelehnt.
- Der BA 19 zweifelt an, dass das angestrebte Ziel eines lebendigen Quartiers mit 7x24 Stunden Attraktivität mit den vorgesehenen Nutzungen an dieser Stelle erreicht werden kann.

#### **Bürgerbeteiligung**

Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, wurde bereits vom 13.07.2020 bis 13.08.2020 durchgeführt. Das Verfahren mag formal korrekt sein, widerspricht aber doch in vielerlei Hinsicht den hohen Ansprüchen der Landeshauptstadt München in Bezug auf die angestrebte Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Sitzungsvorlage zur analogen und digitalen Öffentlichkeitsbeteiligung). Konkret ist zu bemängeln:

- das Verfahren § 3 Abs.1 endete mitten in den Sommerferien
- die Würdigung der Einwendungen ist noch nicht erfolgt. Da der Billigungsbeschluss schon ein Höchstmaß an Detailliertheit aufweist, ist ernsthaft zu befürchten, dass alle Einwendungen unberücksichtigt bleiben.

## **Städtebau**

### Hochhäuser

#### **Städtebauliche Begründung**

Hochhäuser müssen ein harmonisch integrativer Teil eines Stadtbildes sein, sich in den Stadtkörper einfügen und ihre räumliche und nutzerbezogene Funktion muss nachvollziehbar sein. In der Vorlage wird häufig auf das städtebauliche Umfeld mit den drei Siemens-Sternhäusern und den drei Wohnhochhäusern an der Mauthauslstraße verwiesen. Allerdings ist die Analogie nur auf die Anzahl der Hochhäuser beschränkt. Den neu geplanten Gebäuden fehlt darüber hinaus ein weiterer Bezug zu den vorhandenen Hochhäusern, sowohl in Bezug auf Höhe, Volumen und Form.

#### **Höhe**

Die Höhe der geplanten Hochhäuser findet in der Umgebung keine Entsprechung. Die Höhe von 80m der Hochhäuser wird aus der Hochhausstudie München abgeleitet, in der an dieser Stelle bis zu 80m hohe Gebäude denkbar sind. Derzeit handelt es sich allerdings nur um eine Studie, keine abschließende Bewertung oder gar einen Stadtratsbeschluss.

Auf Seite 13 der Vorlage wird aus der Hochhausstudie zitiert: „Bei besonderer Begründung im Rahmen der für Hochhausvorhaben erforderlichen Einzelfallprüfung kann innerhalb der Zone III das Höhenprofil mit bis zu 80m gestaltet werden“. Ob diese Einzelfallprüfung bereits erfolgt ist und welche Kriterien ihr zu Grunde liegen, ist nicht nachvollziehbar.

#### **Klimatische Bedenken**

Die Auswirkung der geringeren Versiegelung im Entwurf gegenüber dem Ist-Zustand wird völlig zunichte gemacht durch die Höhenentwicklung der Bebauung. Völlig absurd erscheint angesichts der Diskussion über Frischluftzufuhren für Millionenstädte die Situierung der drei „Hochpunkte“ mit jeweils 80m Gesamthöhe. Diese erscheinen im Höhenprofil wie ein Riegel, nahezu abstandslos zu einander, vor der Innenstadt. Wenn jetzt noch berücksichtigt wird, welche Neubaupläne östlich von München in Neubiberg bestehen, ist eine klimatische Aufheizung der Münchner Innenstadt quasi nicht mehr zu verhindern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Klima und Umweltschutz sind aufgefordert die Umsetzung des Klimafahrplans bei der Bebauung des Geländes durchzusetzen.

#### **Hochhausstudie**

In diesem Zusammenhang fordern wir den Stadtrat dringend auf, sich mit der Hochhausstudie im Entwurfsstadium ernsthaft auseinanderzusetzen und eine praxisnahe Lösung für alle Stadtteile zu finden. Das bisher vom Stadtrat gelassene Vakuum füllt die Stadtverwaltung aus, indem sie ihre Vorstellungen umsetzt. Es ist höchste Zeit für eine demokratische Einmischung.

#### **Dachformen**

Auf Seite 34 wird ausgeführt: „In den Baugebieten MK und GE 4 sowie für die Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 80m sind auch andere Dachformen zulässig, damit eine architektonisch abwechslungsreiche und anspruchsvolle Gestaltung einzelner Gebäude ermöglicht wird“. Damit wird offensichtlich zugelassen, dass die Gebäude mit Dachaufbau noch deutlich höher werden können.

### Bebauungsdichte

Kritisch wird die Bebauungsdichte gesehen, da sie in der Umgebung und auch in ganz München keine Entsprechung findet. Die im Planungsgebiet festgesetzte Geschossfläche von insgesamt 169.150 m<sup>2</sup> ergibt eine Geschossflächenzahl GFZ von 3,93. Darüber hinaus gibt es sehr großzügige Ausnahmen bei den Zusatzflächen, die nicht in die 169.150 m<sup>2</sup> eingerechnet werden müssen. Damit ist die tatsächliche GFZ sogar noch wesentlich höher. Diese GFZ findet in der näheren und weiteren Umgebung keine Entsprechung und schon gar nicht für einen so großen Bereich und sollte deutlich reduziert werden. Der Bezirksausschuss kann sich die ursprünglich geplanten 135 000 m<sup>2</sup> gut vorstellen. Dann könnte die Planung überdacht werden und die

Abstände zwischen den Gebäuden erhöht werden, und eine Reduktion der Bauhöhe der drei geplanten Hochhäuser und/oder der Randbebauung erreicht werden.

## Wohnungen

### **Höheren Wohnanteil möglich machen**

Der Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnanteil mit Kultur- und Freizeitnutzungen ist prinzipiell zu begrüßen. Der BA 19 ist aber der Ansicht, dass ein höherer Anteil Wohnnutzung in den geschützten Bereichen der MU-Gebiete möglich gewesen wäre. Dort besteht 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 angesichts der Knappheit bezahlbaren Wohnraums in München den entsprechenden Stellenwert.

### Bestandsgewerbe schützen

Der Bezirksausschuss baut 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.

### Hotels

Der BA 19 widerspricht derzeit generell jeglicher Hotelplanung im 19. Stadtbezirk.

### Fassaden

#### **Fassadengestaltung als Qualitätskriterium**

Die Fassadengestaltung der Hochhäuser sowie der weiteren Gebäude ist für die Akzeptanz des Bauvorhabens entscheidend. Deshalb sollte sie in einem Bürgerdialog kritisch hinterfragt werden können und anschließend verbindlich festgeschrieben werden.

Eine intensive Fassaden- und Dachbegrünung ist, wo immer möglich, vertraglich festzulegen. Zudem sollen keine durchgehenden, großen Glasfassaden angebracht werden, um zusätzliches Vogelsterben zu verhindern.

## **Mobilität**

### Verkehrsbelastung

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

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

Die mit der Tramwesttangente geplante Querungsmöglichkeit an der Machtfinger Straße ist im Vorfeld für die Bauarbeiten bereits umzusetzen.



## Besucherstellplätze

### **Keine falschen Anreize beim Hol- und Bringverkehr**

Der BA 19 lehnt die geplanten vier Stellplätze am Straßenrand der Boschetsrieder Straße zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs mit eigenem Pkw für die Kindertageseinrichtung ab. Zum einen werden falsche Anreize für den motorisierten Individualverkehr geschaffen und zum anderen sind Gefahrensituationen mit dem geplanten, verbreiterten Radweg auf der Südseite der Boschetsrieder Straße zu befürchten. Spätestens mit Realisierung der Tramwesttangente ist die Kindertageseinrichtung nahezu optimal mit dem ÖPNV erschlossen. Stattdessen sollte vermehrt auf ausreichend große (Fahrradanhänger) Fahrradstellplätze gesetzt werden.

## Tiefgaragen

### **Verbundene Gemeinschaftstiefgarage überdenken**

Der Sinn einer zusammenhängenden Gemeinschaftstiefgarage, deren Verbindung in der Nähe des zentralen Platzes auf Höhe GE 2 und GE 4 den durchgängigen Grünzug unterbaut, darf bezweifelt werden. Die angebliche Reduzierung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Vorlage nicht weiter belegt. Es findet sich auf Seite 42 des Vorlagenentwurfs lediglich die Aussage, dass zwei Tiefgaragenzufahrten an der Boschetsrieder Straße und eine an der Helfenriederstraße geplant sind. Aussagen zur geplanten Anzahl und Lage der Ausfahrten und deren potentieller Auslastung werden nicht getroffen. Bevor die Hauptzu- und -ausfahrten der Tiefgaragen über die Boschetsrieder Straße geführt werden, sollte die Verkehrssicherheit auf dem Gehweg und dem dort entstehenden, verbreiterten Radweg mitberücksichtigt werden. Insofern gilt es im weiteren Verfahren frühzeitig zu prüfen, ob die genannte Verbindung der Gemeinschaftsgarage wirklich den erhofften Mehrgewinn bringt, oder ob es nicht besser wäre, an einer getrennten Tiefgarage jeweils für den Teil nördlich und südlich des Grünzugs festzuhalten, die einen Teil des motorisierten Individualverkehrs über die Helfenrieder- und Schertlinstraße lenken und damit den Verkehr besser verteilen und streuen könnte. Zudem könnte man sich dann die Unterbauung des Grünzugs an der benannten Stelle sparen.

### **Mobilitätskonzept zur Reduzierung von Pkw-Stellplätzen und Tiefgaragenumgriffen nutzen**

So lobenswert der im Vergleich zum bestehenden Baurecht niedrige Anteil der Überbauung ist, so müssen im Rahmen des angekündigten Mobilitätskonzepts Anstrengungen unternommen werden, den Pkw-Stellplatzschlüssel durch innovative Konzepte so weit zu senken, damit der Umgriff der Tiefgaragen an den Stellen weiter reduziert werden kann, an denen diese nicht durch Hochbaukörper überbaut sind. Angebote zum Wohnen ohne eigenen Pkw sind zu fördern und die bisherigen Ideen wie die Vergabe von Parkierrechten sind zu unterstützen. Der BA bittet das Planungsreferat dabei auch die nach Realisierung der Tramwesttangente nahezu optimale ÖPNV-Anschlussituation zu berücksichtigen.

## Radverkehr

Der geplante Fahrradweg, der das Gebiet von Ost nach West durchqueren soll, wird begrüßt.

### **Zukünftige Steuerung der Radwegverbindungen**

Der geplante, verbreiterte Radweg an der Südseite der Boschetsrieder Straße muss auf den überörtlichen Radverkehr ausgelegt sein. Es ist in den weiteren Planungsschritten sicherzustellen, dass Radler\*innen mit überörtlichem Ziel frühestmöglich auf diese Verbindung geleitet werden. Dadurch kann das grüne Gleisband im Inneren des Planungsumgriffs für Fußgänger\*innen und gemütliche Radler\*innen reserviert werden, wohingegen schnelle Radfahrer\*innen auf die Boschetsrieder Straße gelenkt werden sollen. Dies ist beispielsweise durch entsprechende architektonische Gestaltung der Wegbeziehungen in und am öffentlichen Grünzug zu unterstützen. Klar ist, dass hier die Sicherheit der Fußgänger\*innen absoluten Vorrang haben muss. Zentral ist in diesem Zusammenhang auch auf die Sicherheit der Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen bei sämtlichen Tiefgaragenausfahrten, insbesondere an der Boschetsrieder Straße zu achten.

## Fahrradabstellanlagen

### **Oberirdische Fahrradabstellplätze kompakt und komfortabel planen**

Die Anzahl der oberirdischen Fahrradabstellplätze sollte durch moderne, mehrstöckige Fahrradparkanlagen abgewickelt werden, die bestmöglich in die bestehende Gebäudestruktur integriert werden, damit möglichst wenig zusätzliche Fläche versiegelt werden muss. Die Standorte sollten deshalb auch auf bereits zur Unterbauung geplante Bereiche beschränkt sein, Aufgrund der Lage im Planungsgebiet eignen sich die Einzelhandelsnutzungen zur Anfahrt per Fahrrad. Hier ist durch entsprechende Überdachung auf eine möglichst ganzjährige und wetterunabhängige Nutzbarkeit zu achten und auch genügend Platz für Lastenfahräder und Anhänger mit zu planen. Damit können auch die Anfahrten mit dem eigenen Pkw reduziert werden.

## ÖPNV – U-Bahn – Tramwesttangente

### **ÖPNV rechtzeitig fertigstellen und weiter verbessern**

Für die Abwicklung der Mobilitätsbedarfe ist es essentiell, dass die Tramwesttangente vor Erstbezug und -nutzung der geplanten Gebäude einsatzfähig ist. Die Auslage einer Unterschottermatte auf der Trambahnstrecke ist aus Lärmschutzgründen im dortigen Planungsverfahren festzusetzen.

Bei allen Bauprojekten im BA 19 wird auf die U3 verwiesen und auf deren jeweilige – angebliche – antizyklische Nutzung. Wir betonen zum wiederholten Male: die U3 ist ausgelastet, übertoll und zwar morgens und abend in **beide** Richtungen. Besonders kritisch ist der Abschnitt zwischen Aidenbachstraße und Sendlinger Tor. Der BA 19 fordert deshalb weiterhin eine Taktverdichtung auf der U3.

## Logistikzentrum

### **Logistikzentrum auch für Privathaushalte nutzbar machen**

Das geplante Logistikzentrum für die Gewerbeeinheiten, welches den Post- und Lieferverkehr entsprechend gebündelt abwickelt, ist ebenfalls positiv zu erwähnen. Der BA schlägt vor, dieses in der Entwurfsvorlage auf Gewerbenutzungen beschränkte Konzept auch auf die Wohneinheiten auszudehnen, damit Paketlieferdienste ebenfalls die zentrale Abgabestelle nutzen können und so widerrechtliches Gehweg- oder Radwegparken an der Boschetsrieder Straße vermieden werden kann. Zudem könnte so auch ein weiterer kommunikativer Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner\*innen entstehen.

## **Umwelt/Nachhaltigkeit**

### **Unterstützung der Stellungnahme des BUND Naturschutz Kreisgruppe München**

Der BA 19 unterstützt die im Verfahren nach §3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2020 gemachten Vorschläge des BUND Naturschutz Kreisgruppe München vollumfänglich. Auch wenn bereits einzelne Punkte der Stellungnahme durch den Satzungsentwurf abgesichert sind, bittet der BA um wohlwollende Prüfung der übrigen Detailvorschläge in den kommenden Planungsschritten.

### **Nachhaltigkeit**

Die umfangreichen Festsetzungen im Bebauungsplan und die dem Bezirksausschuss bekannten Bestrebungen des Investors in Bezug auf Nachhaltigkeit werden ausdrücklich begrüßt. Nachhaltigkeit beim Bau und Facility Management ist heutzutage aber eine selbstverständliche Notwendigkeit und rechtfertigt nicht eine derartig massive Baurechtsausweitung zu Gunsten des Investors.

## **Soziales**

Für ebenfalls sinnvoll halten wir das Vorhaben des Investors, als langfristiger Eigentümer und Vermieter aufzutreten und auch Security und Management für die Räume zwischen den Häusern zur Verfügung zu stellen.

### **Bewohnertreff - Jugendtreff**

Der BA19 befürwortet jegliche Planungen zu Bewohner- bzw. Jugendtreffs, auch Clubs.

## **Bildung**

### **Schulen**

Durch die Wohnungen, egal nach welchem Modell, werden Familien mit Kindern zuziehen. Die benachbarten Schulen – auch die, die im Neubau begriffen sind – sind nur beschränkt aufnahmefähig. Der BA 19 schlägt vor, dass die Räume im JQO, die derzeit noch von der Fachschule Maler- und Lackierer genutzt werden, darüber hinaus von der LH München angemietet werden, entweder für eine weitere Grundschule oder für eine Realschule, die im Stadtbezirk dringend gebraucht werden, bis für diese Schulformen Einrichtungen an geeigneten Standorten fertiggestellt werden.

gez.

Dr. Ludwig Weidinger  
Vorsitzender

