

Telefon: 0 233-26936
23195
25566
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/54-2
PLAN-HA II/42 V

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105
Bundesautobahn A 8 (südwestlich),
Lochhausener Straße (nördlich),
Mälzereistraße (östlich),
Hanfgartenstraße (südöstlich)
- Aufstellungsbeschluss -
- B) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/25
Bergsonstraße (nördlich),
Bundesautobahn A 8 (südwestlich),
Bundesautobahn A 99 (südöstlich),
Bahnlinie München-Stuttgart (nördlich)
- C) „Machbarkeitsstudie zur Gewerbeflächenentwicklung Mühlangerstraße“
Südgrenze des neuen Standortes der Paulaner Brauerei (südlich),
Hanfgartenstraße (südlich),
Lochhausener Straße (südlich),
Bundesautobahn A 8 (südwestlich),
Mühlangerstraße (nördlich),
An der Langwieder Heide (nördlich),
Am Aubinger Feld (östlich),
Bacherbreite (östlich)
- Auftragserteilung -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04029

Anlagen:

1. Schreiben der Paulaner Brauerei GmbH & Co. KG vom 23.03.2015
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Übersichtsplan M=1:5.000 Umgriff Aufstellungsbeschluss
4. Planungsvorentwurf zum Aufstellungsbeschluss, ohne Maßstab
5. Übersichtsplan M=1:10.000 Ausschnitt Flächennutzungsplan (5.1 – 5.2)
6. Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied
7. Übersichtsplan zum Geltungsbereich „Machbarkeitsstudie zur Gewerbeflächenentwicklung Mühlangerstraße“
8. Stellungnahme Bezirksausschuss 21, 22. und 23 (s. Anlagen 8-10)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 23.09.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Allgemeiner Planungsanlass

Am 03.06.1992 hat der Stadtrat einen Beschluss zum „Gewerbegebiet Freilandstraße“, der auch die Flächen des Planungsgebietes einschließt, gefasst. Ziel des Beschlusses war es, im Bereich Langwied erstmalig die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen in größerem Umfang zu ermöglichen.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 04.10.2007 mit dem Beschluss „Strukturkonzept Mühlangerstraße/Langwied“ (Vorlage Nr. 02-08 / V 10767) dieses Ziel aktualisiert. Danach sollen im Gebiet „Mühlangerstraße/Langwied“ im nördlichen Bereich am Autobahnkreuz A 8/A 99 Flächen von ca. 45 ha für klassische gewerbliche Nutzungen entwickelt werden (siehe Anlage 6).

Bereits errichtet ist u.a. der 7000 m² große Wertstoffhof des Abfallwirtschaftsbetriebs München in Langwied, der im September 2014 eröffnet wurde.

Ein weiterer Teilbereich von ca. 15 ha ist inzwischen ebenfalls entwickelt. So wurde südlich des Autobahnkreuzes A 8/A 99 der neue Standort für die Paulaner Brauerei angesiedelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 für die Brauerverlagerung ist seit März 2014 rechtsverbindlich. Seit Juni 2014 errichtet die Paulaner Brauerei hier ihre neue Produktionsstätte, deren Fertigstellung für 2016 geplant ist.

Mit Schreiben vom 23. März 2015 ist die Paulaner Brauerei an die Landeshauptstadt München mit dem Ziel herangetreten, östlich der entstehenden Brauerei, Flächen für die Verlagerung eines bestehenden Getränke-Vertriebs im Eigentum der Paulaner Brauerei sowie eine perspektivisch notwendige Erweiterung der Logistik der Brauerei zu schaffen (Anlage 1).

Da noch weitere Planungsvorhaben in diesem Bereich, insbesondere eine voraussichtlich erforderliche Verlagerung einer zukünftigen Entsorgungsfläche der Abfallwirtschaftsbetriebe München vom Gewerbegebiet Freiham Süd an die Mühlangerstraße, anstehen, wird von Seiten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hier zur verträglichen Umsetzung ein strukturiertes Vorgehen auf mehreren Maßstabsebenen vorgeschlagen:

- Für das Grundstück, das die Paulaner Brauerei für die Verlagerung des Getränke-Vertriebes sowie für die Erweiterung der Brauerei-Logistik benötigt, wird ein Bebauungsplan aufgestellt (siehe Anlage 3).
- Für den Bereich zwischen der Bundesautobahn A 99 im Nordwesten, der Bundesautobahn A 8 im Nordosten sowie der Bahnlinie München-Mammendorf wird das bereits begonnene Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt (siehe Anlage 5.1 und 5.2).
- Für den Bereich, in dem zukünftig weitere gewerbliche Ansiedlungen im Umfeld der Mühlangerstraße stattfinden sollen (siehe Anlage 7), wird eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die eine ortsverträgliche Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen gewährleisten soll. Insbesondere soll das Potenzial für die Ansiedlung von

klassischem Gewerbe untersucht werden. Eine wichtige Priorität wird hier die Untersuchung der möglichen konkreten Erschließung sowie der hinreichenden Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes haben.

A) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 (siehe Anlage 3)

1. Erweiterungsflächen für die Paulaner Brauerei in Langwied

Der neue Standort der Paulaner Brauerei in Langwied soll erweitert werden. Die Bayerische Hausbau beabsichtigt, im Auftrag der Paulaner Brauerei, Flächen südöstlich des Brauereistandes für Getränkevertrieb und Logistikeinrichtungen zu entwickeln. Insbesondere beabsichtigt die Paulaner Brauerei ihren bisher in Gräfelfing gelegenen Standort für den Getränkevertrieb (Vollgutlager) auf das Münchner Stadtgebiet zu verlagern. Des Weiteren soll perspektivisch ein Hochregallager die Logistikflächen der Paulaner Brauerei vervollständigen.

Mit Schreiben vom 23.03.2015 (siehe Anlage 1) wandte sich die Paulaner Brauerei an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Bitte, ein Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich einzuleiten, da keine planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Bereich existieren.

2. Ausgangssituation

2.1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren intensiv landwirtschaftlich genutzt. Derzeit dient das Gelände als Baustelleneinrichtungsfläche für den nordwestlich angrenzenden Neubau der Paulaner Brauerei.

2.2. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentümerin

Das Planungsgebiet für die Erweiterungsflächen der Paulaner Brauerei liegt im Nordwesten Münchens, im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.

Die Bundesautobahn A 8 bildet die Begrenzung im Nordosten, die Lochhausener Straße im Süden, die Mälzereistraße im Westen, die Hanfgartenstraße im Nordwesten.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 4,4 ha.

Der geplante Umgriff des Bebauungsplans befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum. Paulaner hat bereits im Jahr 2013 einen notariellen Kaufvertrag für die Grundstücksflächen mit den Flurnummern 201 und 202 Gemarkung Langwied abgeschlossen, um eine langfristige Sicherung des neuen Standortes in Langwied sicherzustellen.

2.3. Umfeld des Planungsgebietes

Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes wird stark von der Bundesautobahn A 8, die im Nordosten direkt angrenzt, und von dem sich im Bau befindlichen neuen Brauereistandort im Nordwesten geprägt.

In südlicher Richtung sind landwirtschaftliche Strukturen, der Betrieb einer Bodenbörse, ein Wertstoffhof der Abfallwirtschaftsbetriebe München sowie das Hauptumspannwerk Menzing vorhanden. In die Landwirtschaftsflächen sind Gehölzbestände und einzelne vorhandene Splitterbebauungen eingestreut. Es handelt sich u. a. um Wohnnutzungen und Wochenendhäuser. Diese befinden sich u.a. nördlich des Umspannwerkes an der Mooswiesenstraße.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Splittersiedlung mit überwiegend Gewerbe-, aber auch Wohnbebauung.

2.4. Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme sind eine das Planungsgebiet kreuzende Hochspannungsleitung sowie der Regionale Grünzug, der entlang der Bundesautobahn München-Stuttgart in das Planungsgebiet reicht, dargestellt (siehe dazu Kapitel B).

2.5. Baurecht und bestehende Beschränkungen

Das Planungsgebiet ist als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Das Planungsgebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Hochspannungsleitung gequert, die erhalten und planungsrechtlich auch weiterhin ermöglicht werden muss. Unterhalb der Hochspannungsleitung gilt im Bereich einer 36 m breiten Schutzzone (Starkstromleitungsrecht) eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen.

Entlang der Bundesautobahn A 8 dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden (sogenannte Bauverbotszone). Darüber hinaus bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 m vom äußeren Fahrbahnrand der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (sogenannte Baubeschränkungszone).

Im Nordwesten grenzt unmittelbar der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075, der im März 2014 in Kraft getreten ist. Im Wesentlichen ist dort ein Sondergebiet für die Entwicklung eines Brauereistandes sowie Verkehrsflächen zur Erschließung des Standortes (z. B. die Mälzereistraße) festgesetzt.

Westlich der Mälzereistraße grenzt der bestehende Aufstellungsbeschluss

Nr. 2014 an, der die Entwicklung der dortigen Flächen in gewerbliches Bauland vorsieht.

Im Süden setzt der Bebauungsplan Nr. 1233 Versorgungsflächen für das Umspannwerk Menzing sowie kleinere Straßenverkehrsflächen fest.

2.6. Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene und wird derzeit vollumfänglich als Baustelleneinrichtungsfläche für den westlich angrenzenden Neubau der Paulaner Brauerei genutzt. Vorher wurde es landwirtschaftlich genutzt.

Im Nordosten wird das Planungsgebiet am Rand hinter Erdwällen aus Oberbodenmieten auf ganzer Länge von einer lückigen Baumhecke gegen die Autobahn abgeschirmt. Durch den generell eher ländlichen und wenig bebauten Charakter im weiteren Umfeld des Planungsgebietes, vor allem aber nach Südwesten, aus der Hauptwindrichtung, ist von einer guten Durchlüftung auszugehen.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Planungsgebietes als Baustelleneinrichtungsfläche ist von einer geringen Artenvielfalt und damit von keiner besonderen Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auszugehen. Biotopvernetzung und Artenaustausch werden zudem durch die Autobahnen stark eingeschränkt.

Im Entstehen begriffen ist der nordwestlich angrenzende Neubau der Paulaner Brauerei mit Bauhöhen bis zu 30 m, der das Landschaftsbild im Gebiet dominant beherrschen wird.

Die o.g. Splittersiedlung macht wegen der gemischten Nutzung einen städtebaulich ungeordneten Eindruck, wird aber vor allem im Westteil des Siedlungsbereiches durch die Eingrünung der Bebauung gut in die landwirtschaftlich genutzte Umgebung eingebunden. Das Landschaftsbild wird durch die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Hochspannungsleitung beeinträchtigt.

2.7. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.05.2015 mit einer neuen Buslinie zunächst in einem Probetrieb von Herbst 2015 bis zum Fahrbahnwechsel im Dezember 2017 erschlossen.

Das Planungsgebiet ist für den Kfz-Verkehr insbesondere über die Mälzereistraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Untergeordnet ist ein Anschluss an die Lochausener Straße sowie die Hanfgartenstraße vorhanden.

Über die Mühlangerstraße und weiter über die Anschlussstelle München-Lochhausen auf der Bundesautobahn A 99 besteht eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 99/A 8).

Der Rad- und Fußverkehr kann derzeit neben den straßenbegleitenden gemeinsamen Geh- und Radwegen an der Mühlangerstraße die wenig befahrenen Straßen, wie Hanfgartenstraße oder Steffelweg, innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Planungsgebietes nutzen.

2.8. Vorbelastungen

Das gesamte Planungsgebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Schallimmissionen und die Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A 8 sowie in untergeordnetem Umfang durch die Mühlangerstraße.

Im Bereich der querenden Hochspannungsleitung sind elektromagnetische Felder vorhanden.

3. Notwendigkeit, Beschreibung und Bewertung des Vorhabens

Direkt angrenzend zu dem sich in Errichtung befindlichen Brauerei-Standort soll auf der rund 4,4 ha großen Fläche ein Logistik-Standort vornehmlich für die Distribution der Erzeugnisse des Langwieder Brauerei-Standortes errichtet werden. Das Vorhaben umfasst neben einem kleineren, konkret geplanten Vollgutlager (der Firma InterDrink), welches den Münchener Markt beliefern soll, eine Erweiterung der Logistik-Flächen in Form eines Hochregallagers, welches perspektivisch von der Brauerei benötigt wird, um insbesondere die überregionalen und weltweiten Wachstumsmärkte beliefern zu können. Im Weiteren soll in Form einer Förderbrücke über die Hanfgartenstraße eine direkte Anbindung des neuen Logistik-Standortes an die Brauerei erfolgen (siehe Anlage 4).

3.1. Vollgutlager für die Firma InterDrink der Paulaner Brauerei

Die Paulanertochter InterDrink betreibt bereits seit vielen Jahren am Standort Gräfelfing einen Getränke-Vertrieb (Vollgutlager), über den der Münchener Markt insbesondere mit Produkten der Paulaner Brauerei versorgt wird. Vor allem Gaststätten und Veranstaltungen werden über den Standort angedient. Hierzu wird der InterDrink-Standort Gräfelfing aktuell durch den noch bestehenden Brauereistandort am Nockerberg insbesondere mit Biererzeugnissen beliefert. Am Standort Gräfelfing werden die Brauerei-Produkte kommissioniert, d. h. in kleinere Gebinde und Einheiten aufgeteilt, sowie mit anderen (auch nicht-alkoholischen) Getränken an die einzelnen Empfänger im Stadtgebiet verteilt.

Die Paulaner Brauerei GmbH & Co. KG beabsichtigt nunmehr die Verlagerung des Vollgutlagers von Gräfelfing direkt an den neuen Brauerei-Standort in Langwied, da der bestehende Mietvertrag zum Jahre 2018 unwiderruflich ausläuft.

Durch die Verlagerung direkt an den neuen Brauerei-Standort können die heutigen längeren Anlieferungsfahrten vom bestehenden Standort Nockherberg bzw. vom zukünftigen Standort Langwied zum Vollgutlager in Gräfelfing vollständig entfallen. Die Verteilung im Liefergebiet erfolgt dann zukünftig direkt vom Standort Langwied aus.

Hierzu sind auf einer Grundfläche von ca. 6.500 m² Lagerhallen einschließlich kleinerer Büro- und Werkstattflächen mit einer Höhe von bis zu 14 m vorgesehen.

3.2. Erweiterung der Brauerei-Lagerfläche durch ein Hochregallager

Die Paulaner Brauerei geht davon aus, dass für sie die nächsten Jahre insbesondere überregional und weltweit gute Wachstumschancen vorhanden sind. Hierfür soll eine Erweiterung der bisherigen Logistik-Flächen ermöglicht werden.

Es sind perspektivisch die Errichtung eines Hochregallagers einschließlich „Anlieferung“ auf einer Grundfläche von rund 7.000 m² mit einer Höhe von bis zu 30 m sowie eines überdachten Bereiches mit rund 2.500 m² (Höhe 6,5 m) vorgesehen. Die Beschickung des Hochregallagers soll möglichst über eine Förderbrücke erfolgen, so dass nur geringer Fahrverkehr zwischen den beiden Bereichen erforderlich sein wird. Die Distribution in die überregionalen und weltweiten Märkte wird dann über das vorhandene Fernstraßennetz erfolgen.

Im Weiteren sind auf dem Gelände die notwendigen Stellplätze für den Lkw-Lieferverkehr und die Kfz-Stellplätze für die Beschäftigten sowie die notwendigen Fahr- und Wendeflächen vorgesehen.

3.3. Bewertung

Für die Erweiterung der Paulaner Brauerei sind insbesondere die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, der Einfluss auf das Stadtbild sowie der Schallschutz der Nachbarschaft von besonderer Bedeutung.

Eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung wurde Ende 2014 durchgeführt. Als Ausgangssituation wurde die Verkehrsprognose, die im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2075 für die Errichtung der Brauerei-Produktionsstätte (ohne die Planung des Vollgutlagers für InterDrink und des Hochregallagers) zu Grunde gelegt. Das Ergebnis zeigt, dass die räumliche Nähe zwischen den Logistik-Flächen und der Produktionsstätte zur deutlichen Reduzierung des Verkehrs führt. Das zukünftige Förderband zwischen Produktionsstätte und Hochregallager verstärkt diesen Effekt zusätzlich. Das Straßennetz und die im direkten Umfeld der Maßnahme liegenden Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig.

Ebenfalls wurde die Stadtbildverträglichkeit des östlich des neuen Brauereistandes geplanten Vollgutlagers für InterDrink und des Hochregallagers untersucht. Das geplante Hochregallager wird mit seiner Bauhöhe von 30 m einen markanten, baulichen Akzent in der Silhouette des Stadtrandes im Münchner Westen setzen. Aufgrund der Höhenentwicklung des Objektes und der großen Distanz zum Stadtzentrum wird sich diese stadtprägende Wirkung jedoch nur auf sein unmittelbares stadträumliches Umfeld beschränken. Die Sichtfeldanalysen kommen zu dem Ergebnis, dass die Stadtbildverträglichkeit gegeben ist. Sofern die Fassadengestaltung analog der Erscheinung der Brauerei-Produktionsstätte erfolgt, wird damit zusätzlich zu der Verträglichkeit im Stadtbild beigetragen werden können.

Im Rahmen der Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren fand ebenfalls eine schalltechnische Voruntersuchung im Auftrag der Bayerischen Hausbau für die Paulaner Brauerei statt. Neben bauseitigen Maßnahmen wird insbesondere entlang der Bundesautobahn A 8 eine Schallschutzwand bzw. -wall benötigt, um die Nachbarschaft vor Immissionen der geplanten Anlagen zu schützen. Relevante Auswirkungen des Verkehrslärms sind nicht zu erwarten.

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird daher die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan mit Grünordnung befürwortet.

4. Planungsziele

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung des Baurechts für einen Standort eines Getränke-Logistik-Betriebes sowie für ein Logistiklager (auch als Hochregallager) zur Ergänzung der Brauerei-Produktionsstätte,
- stadträumliche Einbindung des Hochregallagers in das bauliche und freiräumliche Umfeld,
- angemessene Fassaden-Gestaltung analog dem Brauereibetrieb,
- verträgliche Einbindung in das verkehrliche Geschehen,
- Begrünung der Freiflächen auf dem Baugrundstück sowie der Dachflächen der Gebäude,
- Vermeidung bzw. Verringerung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft,
- ressourcenschonender Umgang mit dem Naturhaushalt zum Erhalt seiner Leistungsfähigkeit.

5. Weiteres Vorgehen

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll unmittelbar mit der konkreten Planung begonnen werden.

Als nächste Schritte werden für das Bebauungsplanverfahren angestrebt:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Herbst 2015,
- der Billigungsbeschluss im Sommer 2016,

- der Satzungsbeschluss dann im Jahr 2017.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung ist aus dem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu entwickeln. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern.

B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (siehe Anlage 5.1, 5.2 sowie Anlage 6)

Gemäß des am 04.10.2007 vom Stadtrat beschlossenen „Strukturkonzepts Mühlangerstraße/Langwied“ sollen im Gebiet „Mühlangerstraße/Langwied im nördlichen Bereich am Autobahnkreuz A 8/A 99 Flächen von ca. 45 ha für klassische gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Die Umsetzung findet bereits statt.

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich IV/25 Mühlangerstraße/Langwied wurde im Jahr 2007 begonnen und einschließlich der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen zu den folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Zunahme des Verkehrsaufkommens;
- Lärm- und Abgasbelastung;
- Beeinträchtigung der Durchlüftung in den angrenzenden Stadtteilen;
- zu hohe Neuversiegelung unbebauter Flächen;
- Beeinträchtigung des Trockenbiotops und des Vernetzungskorridors zur Langwieder Heide;
- fehlende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV);
- Fehlen konkreter Vorhaben und planungsrechtlicher Sicherung mittels Bebauungsplanung;
- Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung am Dreillingsweg.

Aufgrund dieser Einwände und des mangelnden Nutzungsnachweises für das geplante Gewerbegebiet wurde das Verfahren seinerzeit zurückgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich des Brauerei-Geländes wurde abgetrennt und parallel zum Bebauungsplanver-

fahren durchgeführt. Die Brauereiansiedlung befindet sich auf Basis des seit 10.03.2014 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2075 mit neuem Vorhabenträger bereits in Umsetzung.

Der Wirtschaftsstandort München zeichnet sich neben der Bedeutung für den Wissenschafts-, Dienstleistungs- und Verwaltungssektor insbesondere durch eine hohe Anzahl an Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe aus. Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit und der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Stadtgebiet ist ein großer Umwandlungsdruck auf die vorhandenen Gewerbeflächen zu verzeichnen. Gleichzeitig ist jedoch der Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für den gewerblichen Mittelstand, gestiegen. Aufgrund der oftmals eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Gewerbegebieten gilt es somit, neue Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zu entwickeln.

Im Planungsgebiet Mühlanger Straße sind zwischenzeitlich in weiteren Teilbereichen konkrete Entwicklungen eingetreten, die auf dem o. g. Strukturkonzept aufbauen. Eine differenzierte Nutzungsverteilung der Flächen ist nunmehr aufzeigbar: Die Ansiedlung der Brauerei (bereits in Umsetzung), die Brauerei-Erweiterungsfläche (in Planung), die Verlagerung einer Fläche für Ver- und Entsorgung von Freiham Süd an die Mühlangerstraße (in Planung) sowie die Entwicklung einer Gemeinbedarfsnutzung im Bereich des S-Bahnhofs Langwied (in Prüfung). Das ursprüngliche Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung soll auf dieser Grundlage für den Gesamtbereich fortgeführt und weiter konkretisiert werden.

C) Erstellung der „Machbarkeitsstudie zur Gewerbeflächenentwicklung Mühlangerstraße“ (siehe Anlage 7)

Wie bereits in den Ausführungen zum Flächennutzungsplan dargestellt, findet in Langwied südlich des Autobahnkreuzes ein Wandel statt. Eine neue Brauerei-Produktionsstätte entsteht bereits und soll demnächst mit Logistikflächen ergänzt werden. Weitere Flächenansiedlungen sind, wie zuvor beschrieben, ebenfalls perspektivisch zu erwarten. Aus diesem Anlass soll das Nutzungspotenzial für das Gebiet südlich des Brauereistandes konkretisiert werden. Das vorhandene Strukturkonzept von 2007 für das Gebiet Mühlangerstraße/Langwied ist sehr abstrakt und bedarf deshalb einer Verfeinerung.

Als Grundlage für die anstehenden weiteren Entwicklungen und Planungen, insbesondere für eine geordnete bauliche Entwicklung auf Grundlage von Bebauungsplänen soll deshalb eine „Machbarkeitsstudie zur Gewerbeentwicklung an der Mühlangerstraße“ das Strukturkonzept im Sinne einer städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenplanung verfeinern und detaillieren.

Die Machbarkeitstudie verfolgt das Ziel, die Bedingungen für eine Gewerbeentwicklung in diesem Bereich zu klären, insbesondere um künftig notwendige Flächen für klassisches Gewerbe bereitzustellen. Neben den üblichen Handlungsfeldern sollen die Themen der hinreichenden Verkehrserschließung und der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Integration ins Landschaftsbild bei der Betrachtung der künf-

tigen Potenziale eine besondere Betrachtung erfahren.

Die einzelnen Nutzungen, ihre Voraussetzungen und Auswirkungen werden dabei in Beziehungen zueinander gesetzt und bewertet werden. Es wird eine nachhaltige und in den Gesamtraum integrierte Entwicklung angestrebt.

Die Machbarkeitsstudie soll parallel zu den laufenden Bauleitplanverfahren (siehe Kapitel A und Kapitel B) durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen darin aufgegriffen und im Sinne einer Rahmenplanung konkretisiert werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse des 21., 22. und 23. Stadtbezirkes wurden gemäß § 9 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 und § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle für Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Der **Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing** hat sich in der Sitzung vom 28.07.2015 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 8).

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Zu A)

Die Stadtbildverträglichkeit des östlich des neuen Brauereistandes geplanten Vollgutlagers für InterDrink und des Hochregallagers wurde untersucht und ist bereits unter A) 3.3 beschrieben. Die Anregung zur Wandhöhe wurde zur Kenntnis genommen und wird im weiteren Verfahren geprüft.

Für das neue Getränke-Logistikzentrum sind laut Bezirksausschuss 21 verkehrliche Untersuchungen vorzunehmen und gegebenenfalls bauliche Maßnahmen zu treffen. Ein Verkehrsgutachten liegt bereits vor. Das Ergebnis der Ende 2014 aktualisierten Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die räumliche Nähe zwischen den geplanten Logistik-Flächen und der bereits angesiedelten Produktionsstätte zur deutlichen Reduzierung des Verkehrs führt. Das Verkehrskonzept wird im weiteren Verfahren präzisiert.

Das Konzept hinsichtlich der Grünordnung liegt noch nicht vor. Es wird ebenfalls im weiteren Verfahren präzisiert.

Die unter A) 4 festgehaltenen Planungsziele wurden vom Bezirksausschuss 21 vollumfänglich unterstützt.

Zu B)

Ein Berufsschulstandort und gegebenenfalls auch ein Gymnasium befinden sich im Bereich des S-Bahnhofs Langwied aktuell in Prüfung. Im Falle eines positiven Ergebnisses

ist die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche Erziehung vorgesehen.

Aufgrund des dringenden Bedarfs für einen neuen Berufsschulstandort ist die Entwicklung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche in diesem gut erschlossenen Bereich unter Berücksichtigung der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche vorgesehen. Durch die beabsichtigte Nutzung erfolgt eine Aufwertung des S-Bahnhalts und Nutzung des vorhandenen Erschließungspotenzials. Durch die bereits bestehende städtische Berufsschule für elektrische Anlagen- und Gebäudetechnik an der Bergsonstraße soll somit eine sinnvolle Nutzungsergänzung, insbesondere auch unter Einbezug der vorhandenen Sportflächen, entstehen.

Die VE 2-Fläche im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1916a in Freiham soll aufgrund dortiger anderer Entwicklungsabsichten verlagert werden.

Die VE-Fläche ist als „Vorhaltefläche“ für den Abfallwirtschaftsbetrieb München entsprechend der bereits bestehenden Fläche in Freiham vorgesehen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) als Eigentümer hat aktuell noch keine konkrete Nutzung dafür vorgesehen. Die Entwicklung dieses Alternativstandortes für eine VE-Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung und gutachterlicher Prüfung der Bestandssituation. Sich aus der künftigen Nutzung ableitende Emissionen und Verkehre werden im Rahmen der Bauleitplanung bzw. in einer späteren Konkretisierung des Vorhabens im Zuges des Baugenehmigungsverfahrens eingehend geprüft.

Zu C)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung sieht neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen ebenfalls unter Berücksichtigung der schützenswerten Landschaftsbestandteile als landschaftsplanerisches Leitbild den Erhalt eines durchgängigen landschaftlichen Freiraums vor. Dieser soll bezüglich des Landschaftsbildes und der ökologischen Qualität aufgewertet und als Raum für Erholung erschlossen werden. Eine langfristige Sicherung des Landschaftspotenzials im landschaftlichen Zusammenhang soll somit sichergestellt werden. Entsprechend sind eine Allgemeine Grünfläche, übergeordnete Grünverbindungen sowie die überlagernde Darstellung „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgesehen.

Eine Vielzahl innerstädtischer Gewerbeflächen ist in der Vergangenheit aufgrund des hohen Umwandlungsdrucks zur Schaffung von Wohnraum bereits entfallen bzw. wird aktuell überplant (z.B. ehemalige Betriebsstandorte der Firmen Siemens, Agfa, Rodenstock, Bernbacher, Knorr-Bremse, Meiller, Paulaner). Auch in vorhandenen, heterogenen Gewerbegebieten geraten Betriebe durch heranrückende Wohnnutzungen zunehmend in Bedrängnis und werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Insbesondere durch preisgünstigere Flächenalternativen im Umland oder aufgrund finanziell attraktiverer Entwicklungsabsichten für Wohnungsbau seitens der Eigentümer, schwinden die planungsrechtlich stabilen Gewerbegebiete, vor allem für das klassische Gewerbe. Vor diesem Hintergrund gilt es, zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes München geeignete neue Gewerbeflächen, insbesondere für das einfache Gewerbe, im maßvollen Umfang auszuweisen und den aktuellen Flächen- und Betriebsanforderungen anzupassen.

Bereits das Strukturkonzept „Gewerbegebiet Freilandstraße“ (Stadtratsbeschluss vom

03.06.1992) sah gewerbliche Entwicklungsflächen im Autobahndreieck A 8 / A 99 vor. Aus Anlass der geplanten Ansiedlung einer Brauerei im Bereich "Mühlangerstraße/Langwied" wurde dieses unter Berücksichtigung der geänderten Planungsziele, auf Grundlage entsprechender Untersuchungen überarbeitet und vom Stadtrat der Landeshauptstadt München am 04.10.2007 beschlossen. Danach wird im Grundsatz an den vormalig formulierten Zielen einer klassischen, gewerblichen Entwicklung im nördlichen Bereich und - entsprechend der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs und der sensiblen Stadtrandlage - einer Freiraumentwicklung festgehalten. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird eine der letzten Möglichkeiten genutzt, im Stadtgebiet ein großes zusammenhängendes Gewerbegebiet für klassische Gewerbenutzungen neu auszuweisen. Die geplanten Gewerbeflächen werden durch ökologisch wirksame Maßnahmen und gliedernde Grünverbindungen differenziert und zum Landschaftsraum und zur Integration in die Landschaft mit grünen Rändern versehen.

Die geplante Machbarkeitsstudie dient der städtebaulich und freiräumlichen Detaillierung der informellen Planungsziele auf Basis des genannten Strukturkonzepts. Parallel zum Bauleitplanverfahren sollen darin z. B. verkehrliche Belange sowie landschaftsbezogene Anforderungen für die gewerbliche Entwicklung im größeren Flächenkontext im Hinblick auf die Umsetzung näher betrachtet und bewertet werden.

Das weitere Vorgehen wird wie folgt vorgeschlagen:

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (wie bereits beschrieben) wird bis zum Billigungsbeschluss fortgeführt. Das weitere Verfahren einschließlich der endgültigen Beschlussfassung findet unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bis dahin abgeschlossenen Machbarkeitsstudie statt.

Der **Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied** hat sich in der Sitzung vom 19.08.2015 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 9).

Stellungnahme der Stadtplanung:

Auf die Inhalte der vorangegangenen Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu den Ausführungen des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing wird verwiesen.

Der **Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing** hat sich in der Sitzung vom 11.08.2015 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 10).

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Zu A)

Die Themen Verkehr, Stadtbildverträglichkeit und Schallimmissionen wurden auch bei der Stadtplanung als wichtige Anliegen erkannt. Die Ergebnisse aus den bereits vorliegenden Gutachten zu diesen Fragestellungen wurden unter A) 3.3 kurz beschrieben.

Das Straßennetz und die im direkten Umfeld der Maßnahme liegenden Knotenpunkte sind gemäß den Gutachten ausreichend leistungsfähig. Das Verkehrskonzept und die zu erwartenden LKW-Fahrten werden im weiteren Verfahren untersucht und präzisiert.

Die Bedenken zur Wandhöhe wurden zur Kenntnis genommen. Die Fassadengestaltung soll analog der Erscheinung der Brauerei-Produktionsstätte erfolgen als Anpassung an das Vorhandene. Die Stadtbildverträglichkeit wird im weiteren Verfahren vertieft.

Zu B) und zu C)

Auf die Inhalte der vorangegangenen Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu den Ausführungen des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing wird verwiesen.

Zu C)

Bei der Machbarkeitsstudie werden Verkehrsströme und Immissionen untersucht und berücksichtigt.

Die Langwieder Heide liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Machbarkeitsstudie.

Die Belange des Freiraumes, wie Arten- und Biotopschutz oder Landschaftsbild, werden berücksichtigt.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 21 Pasing-Obermenzing, 22 Aubing-Lochhausen-Langwied und 23 Allach-Untermenzing haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA II, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.06.2015, M 1:5.000, schwarz umrandete Gebiet Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Lochhausener Straße (nördlich), Mälzereistraße (östlich), Hanfgartenstraße (südöstlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der diesbezügliche Übersichtsplan (Anlage 3) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/25 Mühlangerstraße/Langwied aus dem Jahr 2007 wird auf Basis des beschlossenen Strukturkonzeptes und der unter Kapitel B beschriebenen Entwicklungen im bestehenden Planungsumgriff Bergsonstraße (nördlich), Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Bundesautobahn A 99 (südöstlich), Bahnlinie München-Stuttgart (nördlich) fortgeführt. Der diesbezügliche Übersichtsplan (Anlage 5.1

und 5.2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Für den Bereich Südgrenze des neuen Standortes der Paulaner Brauerei (südlich), Hanfgartenstraße (südlich), Lochhausener Straße (südlich), Bundesautobahn A 8 (südwestlich), Mühlangerstraße (nördlich), An der Langwieder Heide (nördlich), Am Aubinger Feld (östlich) und Bacherbreite (östlich) ist ein städtebaulicher und freiräumlicher Rahmenplan („Machbarkeitsstudie“) zu erstellen. Der diesbezügliche Übersichtsplan (Anlage 7) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Den im Vortrag unter Kapitel A, Ziffer 4 dargelegten Planungszielen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2105 wird zugestimmt.
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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 21
3. An den Bezirksausschuss 22
4. An den Bezirksausschuss 23
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Baureferat VV EO
8. An das Baureferat
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/54
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/42V