

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich III/28  
Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich),  
Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich),  
Dönnigesstraße (südlich)**

**Endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07684**

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
2. Übersichtsplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.11.2022 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**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**

Nach Aufgabe des Unternehmensstandortes der Firma Siemens soll ein Teilbereich in ein neues Wohnquartier umstrukturiert werden. Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) soll der Planungsbereich zukünftig als Wohnbaufläche W und als Allgemeine Grünfläche AG dargestellt werden.

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 mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d behandelt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.07.2021 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/28, Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03339).

Mit diesem Beschluss wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich bereits endgültig beschlossen unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 11 vom 20.04.2022 in der Zeit vom 29.04.2022 mit 31.05.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht. Bei dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.07.2021 handelt es sich daher lediglich um den Billigungsbeschluss und die Gelegenheit ist der Vollversammlung des Stadtrats zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorzulegen.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen 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. 1930d (Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 07651) behandelt.

#### **Verkehrslärm und Abgasimmission**

Ein Konzept vom Investor zur Lärmbegrenzung an der Hofmannstraße (Einsatz von Flüsterasphalt, Einrichten einer 30er-Zone, Integration von Zebra-Streifen u.a.) läge nicht vor. Eine Tiefgaragenausfahrt in der Hofmannstraße würde zu einer erheblichen höheren Lärmbelastung führen. Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen in der Hofmannstraße würde auch die Feinstaubbelastung um ein Vielfaches ansteigen.

#### **Stellungnahme:**

Wie im Umweltbericht (Anlage 1) aufgeführt, werden gemäß gutachterlicher Berechnungen zur Luftqualität auch nach Realisierung der vorgesehenen Neuplanung die zulässigen Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV (Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zuverlässig eingehalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auf der Datenbasis der vorliegenden Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung 2021 eine schalltechnische Untersuchung u.a. zur Ermittlung der Verkehrslärmauswirkungen auf die Nachbarschaft erstellt. Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich bei einer hilfswisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes) rechnerisch keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft zeigen. Es kommt an keiner Stelle des Umfelds des Planungsgebiets zu wesentlichen Auswirkungen durch Schall- oder Verkehrsbelastungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben somit gewährleistet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden mittels einer luftschadstofftechnischen Untersuchung die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung und des hierdurch ausgelösten Verkehrs hinsichtlich Luftschadstoffen geprüft. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, werden die Jahresmittelgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) überall im Planungsgebiet und der umliegenden Nachbarschaft sowohl im Bestand als auch im betrachteten Planfall 2035 eingehalten. Entlang der Hofmannstraße liegen die höchsten prognostizierten Schadstoffwerte nur geringfügig über der Hintergrundbelastung.

### **Zusätzliche Belastung des öffentlichen Nahverkehrs**

Es würden 1.350 neue Wohnungen geplant. Die neuen Bewohner\*innen sollten allein durch die bestehende U-Bahn-, Bus- und S-Bahn-Linien befördert werden und würden damit die nächstgelegene U-Bahn-Station Aidenbachstraße und die S-Bahn-Station Siemenswerke als Einstieg in den ÖPNV nutzen. Dadurch werde es sicher zu einer höheren Anzahl von Pendler\*innen kommen. Insbesondere zu Stoßzeiten seien die Züge an den Haltestellen Aidenbachstraße und Siemenswerke schon fast überfüllt. Die bereits angespannte Situation werde sich auf jeden Fall verschlechtern.

Auch Maßnahmen zur Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus sowie zur direkten Anbindung an die Tramwesttangente über eine Verlängerung der Aidenbachstraße und Siemensallee seien nicht ersichtlich. Man stelle sich die Frage, ob die zu befürchtende Verschlechterung der Lage und entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Belastung an den genannten Stationen mit den Verkehrsbetrieben geklärt seien.

### **Stellungnahme:**

Aus dem vorliegenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich kein ursächlich erforderlicher Bedarf hinsichtlich des Ausbaus des Bus-, Tram- oder U-/S-Bahnnetzes. Darüber hinaus sind jedoch Optimierungsmaßnahmen im ÖPNV sinnvoll.

Die MVG hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens z.B. zum Thema Verbesserung der Busverbindungen mitgeteilt, dass aus Sicht der Angebotsplanung der MVG ein verstärktes Fahrtenangebot (dichter und an jedem Wochentag) auf der Linie 136 (Wolfratshäuser Straße - Solln Bahnhof) die Attraktivität des ÖPNV – neben der zentralen S-Bahn-Anbindung – ergänzen werde. Ein mindestens 10-Minuten-Takt auf allen Buslinien ist erklärtes Ziel der Landeshauptstadt München sowie der MVG im Rahmen der ÖV30-Ziele (Verschiebung des Modal Splits : 30 % der Wege sollen bis 2030 im ÖPNV zurückgelegt werden als Empfehlung aus den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Beschluss vom 19.02.2020 „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020)).

Eine Verdichtung der U3 auf drei Fahrten je 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit ist in der längerfristigen Planung im Zuge eines Erreichens der ÖV30-Ziele, die im Qualitätsteil des fortgeschriebenen Nahverkehrsplans verankert sind, vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in den nächsten Jahren ein durchgehender Fünf-Minuten-Takt tagsüber bei der U3 bis Fürstenried West geplant. Durch den sukzessiven Aus-

tausch der Altfahrzeuge der A- und B-Serie durch Züge des Typs C erfolgt in den kommenden Jahren eine weitere Erhöhung der verfügbaren Fahrzeugkapazitäten. Mit Inbetriebnahme der Tram Westtangente als starke Nord-Süd-Tangentialverbindung ergeben sich zudem Entlastungswirkungen für die Strecke der U3. Die Fertigstellung ist für 2026 / 2027 vorgesehen.

Bezüglich der Forderung nach einer Taktverdichtung auf dem Westast der S7 wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zum „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03603) und vom 25.07.2018 zum „Ausbau Bahnknoten München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11107) verwiesen. Darin ist ausgeführt: „Die Einführung des 10-Minuten-Taktes auf der S7 ist von Seiten des zuständigen Aufgabenträgers nicht vorgesehen. Derzeit verkehren während der Hauptverkehrszeit zwischen Heimeranplatz und Solln bis zu neun Züge (S7, S20, BOB und Meridian (Anmerkung der Verwaltung: Jetzt „Bayerische Regiobahn (BRB)“) pro Stunde und Richtung mit verschiedenen Haltemustern.“ Alle Züge halten am Haltepunkt Siemenswerke. Grundsätzlich setzt sich aber die Landeshauptstadt München für einen 10-Minuten Takt bei der S-Bahn im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München ein.

Ein Ausbau der Tram-Westtangente als Verlängerung in den Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes Campus Süd als eine weitere Verbesserung der Erschließungssituation wird gemäß dem Beschluss „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) untersucht.

### **Wegfall des Lebensraumes für Vögel**

In dem Planungsgebiet gäbe es streng geschützte Vogelarten, wie den Mauersegler, den Grünspecht und den Stieglitz sowie streng geschützte Fledermausarten. Eine Hin- und Rücknahme des Verlusts dieser Besonderheiten wäre nicht nachvollziehbar.

### **Stellungnahme**

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung von Kerngebiet (MK) in Wohnbauflächen (W) und allgemeine Grünflächen (AG) und der Beibehaltung der Darstellung der Ökologischen Vorrangflächen (OEKO) im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils "Siemenswäldchen" werden Lebensräume erhalten bzw. neue geschaffen.

Die Planung wurde mit den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München sowie Fachgutachter\*innen im Bauleitplanverfahren abgestimmt. Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, wozu die Versiegelung von Böden u. a. durch die Baumaßnahmen als auch der Verlust der Bäume etc. zählt, ist grundsätzlich Teil einer abgewogenen Planung.

Wie im Umweltbericht (Anlage 1) aufgeführt, sind aus artenschutzrechtlicher Sicht vorzuziehende Maßnahmen für gebäude- und baumnutzende Vogel- und Fledermausarten erforderlich. Es wird im Zuge von nachfolgenden Verfahren ein Gesamtmaßnahmenpaket zum Artenschutz verbindlich festgelegt bzw. geregelt.

### **Versiegelung, Bodenfläche und Beeinflussung des Kleinklimas**

Die geplante Tiefgarage sowie die Erhöhung der Baumasse um 35% zum Masterplan von 2016 würden dazu führen, dass ca. 90% (statt 46% bei der bisherigen Bebauung) der geplanten Fläche versiegelt werden sollen. Eine übermäßige Bodenversiegelung hätte unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Auch das Kleinklima würde negativ beeinflusst. Versiegelte Böden könnten kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen.

### **Stellungnahme**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird ein Teil des Kerngebietes aufgehoben und stattdessen zwei allgemeine Grünflächen und Wohnbaufläche dargestellt. Bei Umsetzung der Planung werden öffentliche Grünflächen und private Freiflächen innerhalb der Wohnbaugebiete entstehen. Die Orientierungswerte für die zulässige Grundflächenzahl sind gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Kerngebieten höher als in Wohngebieten. Somit wird es durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu keiner höheren Bodenversiegelung im Vergleich zur vorhandenen Darstellung kommen.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** weist im Schreiben vom 25.05.2022 daraufhin, dass sie an den Anmerkungen der vorausgegangenen Stellungnahme vom 15.03.2021 festhält. Darin habe man darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge weiterer Planungen und heranrückender Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden dürfen. Dies gelte insbesondere für die betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) und Verkehr.

### **Stellungnahme**

Wie im Umweltbericht aufgeführt, wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem der Verkehrs- und Anlagenlärm der innerhalb des Änderungsbereichs geplanten Nutzungen einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft untersucht wurde. Danach bestehen für den Änderungsbereich entlang der Verkehrswege hohe bis sehr hohe Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen. Durch Ergreifen entsprechender umfangreicher Schutzmaßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Auf relevanten Anlagenlärm aus der angrenzenden Umgebung kann durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, ausreichend reagiert werden.

### **Die Äußerungen zu**

- Umwandlung der Hofmannstraße in eine Spielstraße ohne Kopfsteinpflaster
- Wertverlust bei Wohnung / Verlust Lebensqualität
- Lage der Tiefgarageneinfahrten in der Hofmannstraße
- Immobilienspekulation
- Besonnung und Verschattung, Abstandsflächen
- Abholzung Baumbestand
- Fehlen eines belastbaren Mobilitätsplans
- Sicherung der Inbetriebnahme der Infrastruktur / Nahversorgung / Betreuungsmöglichkeiten für Kinder
- Fehlende Berücksichtigung der Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 im Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1930d
- Lärmbelastung durch Abriss
- Wirkung der Anordnung der Gebäude auf das Stadtklima
- Dichte
- Sicherheitsbedenken wegen des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- Dienstbarkeiten aus Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a
- Nachbarschaftsvereinbarung
- Unvollständigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Beantragte Ausnahmeregelung für Mauersegler
- Aufhängung von Nistkästen
- Jagdhabitats Fledermäuse

- Besonders geschützte Erdkröte
- Schädigung des Biotops M-227a durch Rückschnitt von Bäumen
- Beeinträchtigung des Baumbestandes bei Kampfmittelfreimachung
- Windkanalstudie
- Umsetzung sozialgerechter Klimaziele im Bebauungsplan
- Vergleich der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1930a mit 1930d
- Asbest
- Verkehrsabwicklung am Verkehrsknoten Kistlerhof-/ Hofmannstraße

betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und werden ggf. im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan behandelt.

### **5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat der Flächennutzungsplan-Änderung zugestimmt. Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirks 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde eine Zweitschrift des Billigungsbeschlusses der Vollversammlung vom 28.07.2021 zur Flächennutzungsplan-Änderung übermittelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/28 Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.11.2020 (Anlage 1) kann endgültig beschlossen werden.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferent 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 Anregungen aus demeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB können nur nach Maßgabe des Vortrags der Referentin unter Punkt 4 berücksichtigt werden.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/28 Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.11.2020 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

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

**IV. Abdruck von I. mit III.** mit der Bitte um Kenntnisnahme  
über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-V** zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweit-  
schrift 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/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/3, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/3, HA IV/5, HA IV/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11-V

Am .....

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