

Telefon: 233-22571  
Telefon: 233-24451

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI-42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/64**  
**Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)**  
**- Knorr-Bremse AG -**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16453**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Das Planungsgebiet befindet sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart, nördlich der Moosacher Straße und südlich des DB-Nordrings. Aufgrund der Bündelung der gewerblichen Nutzungen der Knorr-Bremse AG nördlich des Planungsgebietes soll hier eine Umstrukturierung vormals gewerblicher Flächen zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnungen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Frei- und Grünflächen, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung erfolgen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wurde am 24.07.2019 der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207) für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2142 im Parallelverfahren gefasst. Die Bauleitplanung schafft dringend benötigten Wohnraum und gewerbliche Flächen an einer gut mit dem ÖPNV erschlossenen Lage mit Nähe zum Olympiapark.
<b>Inhalt</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>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden durch die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<p>1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.</p> <p>2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlagen 4 und 5 entsprochen werden.</p> <p>3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 Milbertshofen-Am Hart kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 6 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 6 entsprochen werden.</p> <p>4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64, Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) wird gebilligt.</p> <p>5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Die-se sind in Anlage 3, Anlage 4, Anlage 5 sowie Anlage 7 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Punkt „Quellenverzeichnis“ in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/64 – Anlage 1) aufgeführt.</p> <p>6. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64, Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.</p> <p>7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.</p> <p>8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Lerchenauer Straße, Moosacher Straße, Am Oberwiesenfeld, DB-Nordring, Ilse-Essers-Straße, Knorr-Bremse AG, OPES
<b>Ortsangabe</b>	Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) Stadtbezirk 11 - Milbertshofen am Hart



**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/64  
Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)  
- Knorr-Bremse AG -**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16453**

- Anlagen:
1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht
  2. Lageplan
  3. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1
  4. Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
  5. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
  6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 Milbertshofen-Am Hart vom 17.07.2024 – Tabelle 4
  7. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 16.07.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	2
1. Zuständigkeit.....	2
2. Erläuterung der Planänderung .....	2
3. Verfahren .....	2
4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	3
5. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB..	4
6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 11.....	4
II. Antrag der Referentin .....	4
III. Beschluss.....	5

## **I. Vortrag der Referentin**

Gegenstand dieser Vorlage ist der Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültige Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich V/64 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart.

### **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, das ehemalige Betriebsgelände der Knorr-Bremse AG, befindet sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart. Es wird im Westen von der Straße Am Oberwiesenfeld, im Süden von der Moosacher Straße sowie im Osten von der Lerchenauer Straße begrenzt. Nördlich wird sich zukünftig eine neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld befinden. Ausgenommen von der FNP-Änderung ist das Flurstück Nr. 592/5 (Gemarkung Moosach), hier findet keine Nutzungsänderung statt. Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld umfasst der Umgriff die Wegeverbindung zwischen der Wohnbaufläche (W) und dem Kerngebiet (MK), um hier nachträglich eine Örtliche Grünverbindung zu ergänzen.

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes in München sollen durch die FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung geschaffen werden. In diesem Rahmen müssen Flächen entsiegelt und als hochwertige Grünflächen gestaltet werden, um die Versorgung mit Erholungsflächen für zukünftige Bewohner\*innen und Arbeitende sowie die bioklimatische Situation und Durchgrünung zu verbessern. Das Planungsgebiet soll im Süden weiterhin als Kerngebiet (MK) dargestellt werden, welches die dahinter liegenden sensibleren Nutzungen der Allgemeinen Grünfläche (AG) und Gemischten Baufläche (M) gegenüber der Lerchenauer Straße abschirmt. Ergänzt wird das Konzept um mehrere Örtliche Grünverbindungen in Anschluss an die Umgebung. Die landschaftsplanerische Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ kann zukünftig aufgrund vorgesehener Begrünungsmaßnahmen entfallen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung 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. 2142 durchgeführt. Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207) hierzu wurde am 24.07.2019 gefasst.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Ein Scopingtermin hierzu wurde am 20.01.2021

durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 02.09.2021 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. 21 vom 29.07.2022 in der Zeit vom 05.08.2022 mit 16.09.2022 statt.

Eine öffentliche Erörterung fand aufgrund der Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie nicht statt, während des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit stand ein Video zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung online zu Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.06.2024 mit 12.07.2024 durchgeführt.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Äußerungen und Anregungen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird in der Tabelle Nr. 1, Anlage 3, Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Bezüglich der geplanten Nutzungen wurde die Ausweitung der Büronutzung kritisiert, da diese Zuzug und steigende Mietpreise nach sich ziehen würde bzw. aufgrund der hohen Leerstände kein Bedarf bestünde. Stattdessen sollten Räume für Handwerker und ärztliche Versorgung geschaffen werden. Die hohe, angestrebte Bebauungs- und somit Arbeitsplatzdichte würde auch das Verkehrssystem überlasten. Die geplante Bebauung würde die Frischluftversorgung einschränken und das Mikro- als auch das Makroklima negativ beeinträchtigen. Die meisten Stellungnahmen betrafen das geplante Hochhaus. Am Verfahren wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Sommerferien moniert.

Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Äußerungen, die nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betreffen, werden, sofern einschlägig, getrennt im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2142 (Sitzungsvorlage Nr. 20-24 / V 16491) behandelt.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Themen wie:

- Höhe, Grundfläche und Lage der Gebäude
- Höhe, Grundfläche, Lage und Gestaltung des Hochhauses
- Beeinträchtigungen des Hochhauses auf das Stadtbild/Denkmäler/Weltkulturerbe
- methodische und inhaltliche Kritik an der Stadtbildverträglichkeitsstudie
- Aufheizung der Hochhaus-Fassade
- Emissionen des Hochhauses durch Licht- und Schallreflexion
- Emissionen des Hochhauses durch künstliche Beleuchtung
- Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, Klima) eines Hochhauses
- Emissionen während der Bauphase
- Denkmalschutz, vor allem bezüglich des Verwaltungsgebäudes der Knorr-Bremse AG

- notwendige Abstandsflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Verfügbarkeit/Erforderlichkeit ausreichender PKW-Stellplätze

## **5. Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen und Anregungen ein. Dazu wird in den Tabellen Nr. 2 und 3, Anlagen 4 und 5, Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Themenschwerpunkte sind u.a. Emissionen durch bestehende Nutzungen in der Nachbarschaft, der Verlust von Flächen für das produzierende Gewerbe und der Umgang mit Niederschlagswasser, insbesondere bei Starkregenereignissen.

## **6. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 11**

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirkes Milbertshofen-Am Hart wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 5) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks Milbertshofen-Am Hart hat sich in seiner Sitzung am 26.06.2024 mit der Planung befasst und beiliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Tabelle 4, Anlage 6).

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks Milbertshofen-Am Hart hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2

BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 5 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlagen 4 und 5 entsprochen werden.

3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 Milbertshofen-Am Hart kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 6 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 6 entsprochen werden.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64, Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) wird genehmigt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese sind in Anlage 3, Anlage 4, Anlage 5 sowie Anlage 7 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Punkt „Quellenverzeichnis“ in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/64 – Anlage 1) aufgeführt.
6. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64, Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
7. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, sofern während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen eingehen.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

z. K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI/11-V**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat IS-KD-GV
5. An das Mobilitätsreferat
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Kulturreferat
13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3, HA I/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II, HA II/4, HA II/5
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/1, HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

20. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V  
z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – I/11-V