

» Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21. Sept. bis 21. Okt. 2026

Gewerbegebiet an der Rupert-Bodner-Straße

Reden
Sie mit!



Umgriff Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2206, ohne Maßstab,
Plan: Landeshauptstadt München

» Bauleitplanung

Frühzeitige Unterrichtung gemäß
§ 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)
vom 21. September bis 21. Oktober 2026

Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/50 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2206

Bergsonstraße (westlich),
Bahnstrecke München–Augsburg (südlich),
Autobahn BAB 99 (östlich),
Kronwinkler Straße und Soldhofstraße (nördlich), inklusive der Rupert-Bodner-Straße,
ausgenommen: Ausbesserungswerk der DB und direkt daran südlich angrenzende
Gewerbeflächen

Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 950 vom 10.12.1975
samt der Ergänzung vom 26.11.2008

Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 1055 vom 30.06.1976

» Anlass der Planung

Im Rahmen der stadtweiten Suche nach geeigneten Standorten für Betriebshöfe der Stadtwerke München (SWM) wurde eine Fläche im Westen des Gewerbegebietes an der Rupert-Bodner-Straße als potenzieller Standort identifiziert. Die Fläche wurde im „Grundsatzbeschluss Abstellanlagen, dauerhafte Betriebshöfe für U-Bahn, Tram und Bus der SWM/MVG“ vom Juli 2022 als Standort aufgenommen, der vertieft geprüft werden soll. Ein solcher Busbetriebshof wird dringend benötigt, damit künftig auch im Münchner Westen ein Standort für die wachsende Busflotte der SWM und der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) vorgehalten werden kann.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft befassten sich in einem gemeinsamen Ausschuss zum [Gewerbeflächenentwicklungsprogramm \(GEWI\) im März 2017](#) und [im Dezember 2018](#) mit dem bestehenden Gewerbegebiet an der Rupert-Bodner-Straße. Es wurde beschlossen, die Entwicklung dieses zum Teil leerstehenden Gewerbegebietes zu unterstützen, unter anderem durch die Verbesserung der Erschließung und der Grundstückszuschnitte. Für die Ansiedlung eines Busbetriebshofs ist gemäß dem oben genannten Grundsatzbeschluss die Sicherung einer Haupteerschließungsstraße mit Anbindung an die Bergsonstraße notwendig. Es bietet sich hierfür ein Korridor nördlich des Ausbesserungswerks der Deutschen Bahn AG (DB) an, der überwiegend im Bereich einer DB-Privatstraße liegt.

Das Gewerbegebiet befindet sich bereits in Umstrukturierung. Die DB beabsichtigt, das ehemalige DB-Regio-Ausbesserungswerk abzubauen und durch den Neubau eines S-Bahn-Ausbesserungswerks zu ersetzen. Die Plangenehmigung für den Abbruch des Ausbesserungs-

werks hat das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) mittels Planfeststellungsbeschluss vom 14. August 2025 erteilt. Das Verfahren für den Neubau des Ausbesserungswerks ist in Vorbereitung.

Das Gewerbegebiet an der Rupert-Bodner-Straße soll zudem weiterentwickelt werden. Südlich des zukünftigen Busbetriebshofs sind gewerblich genutzte Flächen geplant, ähnlich dem Unternehmerpark, der bereits weiter östlich entsteht. Das im Nordosten des Planungsgebiets ansässige Recyclingunternehmen soll gesichert und gegebenenfalls erweitert werden.



Luftbild überlagert mit Umgriff des Planungsgebiets Bebauungsplan Nr. 2206, ohne Maßstab, Foto: Landeshauptstadt München

» Lage, Größe und Eigentümerverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten Münchens im Stadtbezirk 22, Aubing-Lochhausen-Langwied. Es liegt westlich der S-Bahn-Station Langwied und grenzt an die Bahnlinie München–Augsburg sowie die S-Bahn-Linie S3 Mammendorf-Holzkirchen.

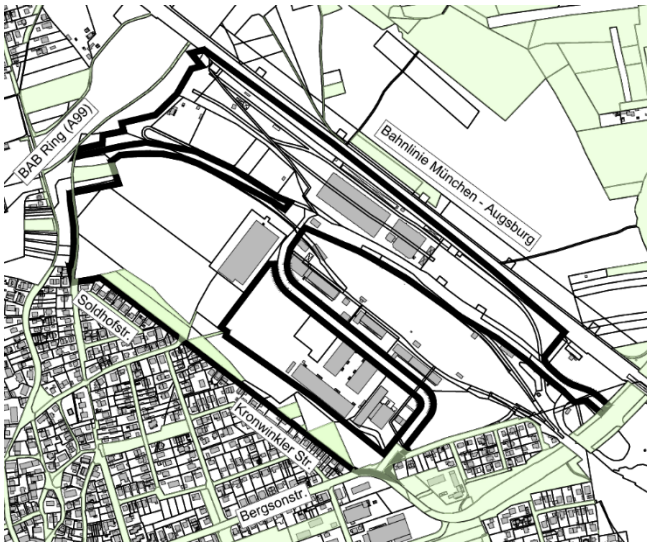
Die etwa 27,4 Hektar große Fläche befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum zweier privater Eigentümer*innen und der DB.

Zirka 1,5 Hektar, also etwa 5,5 Prozent des Umgriffs, sind städtische Flächen. Darüber hinaus liegen in geringem Umfang weitere Flächen privater Dritter im Umgriff.

Die Flächen für die mögliche neue Erschließung nördlich des Ausbesserungswerks befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum der DB. Es ist vorgesehen, dass sie durch die Projektentwicklerin erworben und an die Landeshauptstadt München (LHM) abgetreten werden.

Die bestehende Rupert-Bodner-Straße ist bis auf den südlichen Anschluss an die Bergsonstraße im Eigentum der Planungsbegünstigten. Der Teil bis zur bestehenden Unterführung der DB ist als Eigentümerweg gewidmet. Im südlichen Teil, im Anschluss an die Bergsonstraße, ist sie als Ortsstraße gewidmet.

Im Süden des Planungsgebiets liegt eine Grünfläche, die als Teil der sogenannten Parkmeile Pasing-Lochhausen beziehungsweise des Grünzugs L aufgewertet werden soll. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Planungsbegünstigten und der LHM. Weitere einzelne Flurstücke gehören privaten Dritten.



Städtisches Eigentum (grün) überlagert mit Umgriff des Planungsgebiets
 Bebauungsplan Nr. 2206, ohne Maßstab,
 Plan: Landeshauptstadt München

» Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

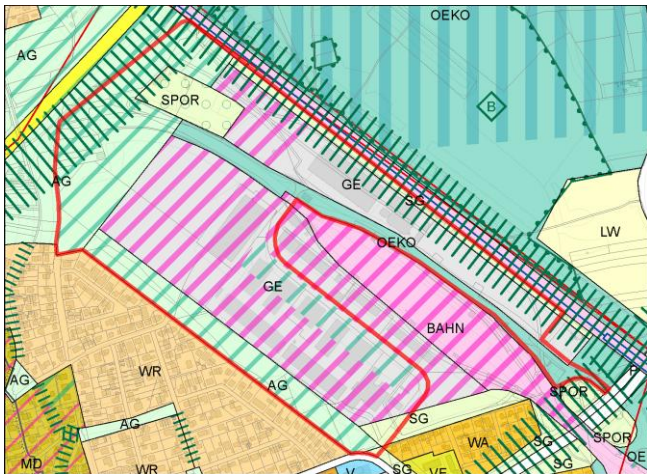
Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist der überwiegende Teil als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Eine Gewerbegebietsfläche verläuft entlang der Bahngleise der Bahnstrecke München–Augsburg. Eine weitere größere Gewerbegebietsfläche befindet sich südlich des Ausbesserungswerks der DB, das als Bahnanlage (BAHN) dargestellt ist.

Die Gewerbegebiete sind von Grünflächen umgeben. Im Norden entlang der Bahnstrecke sind sonstige Grünflächen (SG) ausgewiesen, im Süden sowie im Westen allgemeine Grünflächen (AG). Im Nordwesten ist eine Sportanlage (SPOR) dargestellt. Zwischen den Gewerbegebieten verläuft in Ost-West-Richtung, ungefähr auf der Trasse der DB-Privatstraße, eine ökologische Vorrangfläche (OEKO).

Die Gewerbegebiete sind mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Die allgemeinen Grünflächen und Teile der Rupert-Bodner-Straße sind mit der Schraffur „Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ kombiniert.

Entlang der Bahnstrecke, parallel zum Autobahnring (BAB 99) sowie entlang der Bergsonstraße südöstlich des Umgriffs, sind übergeordnete Grünbeziehungen dargestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden Anpassungen im Flächennutzungsplan vorgenommen. Der dazugehörige Umgriff weicht vom Umgriff des künftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2206 ab.



Ausschnitt FNP (Stand 2026), überlagert mit Planungsumgriff der FNP-Anpassung, ohne Maßstab, Plan: Landeshauptstadt München

» Vorbereitende Untersuchungen

Klimauntersuchung

Zur frühzeitigen Berücksichtigung der klimatischen Aspekte wurde bereits vor dem Start des Bauleitplanverfahrens eine gutachterliche Einschätzung vorgenommen. Diese bestätigt, dass der Planungsraum im Bestand – mit Ausnahme der an der Rupert-Bodner-Straße gelegenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Halle – eine typische Kaltluftproduktionsfläche darstellt. Die durchgeführte Simulation der Kaltluftentstehung und des -transports zeigt, dass die klimatische Einflussnahme der neuen Planung auf die aktuelle Bestandssituation gering ausfällt und räumlich stark begrenzt ist. Das Planungsgebiet wird bereits im Bestand umströmt, sodass die primäre Kaltluftversorgung für den Siedlungsraum südöstlich des Planungsgebiets von Norden erfolgt. Zum Erhalt der klimatischen IST-Situation werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, wie beispielsweise die Sicherung einer mindestens 30 Meter breiten Durchlüftungsachse im Bereich des südlichen Grünzugs.

Verkehrsuntersuchung

Derzeit erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes über die bestehende Rupert-Bodner-Straße und über die werksinterne Erschließungsstraße im Nordosten, die zur Bergsonstraße führt. Die beiden Erschließungsstraßen befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann laut Verkehrsgutachten von Februar 2024 grundsätzlich vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden. Detaillierte Untersuchungen zu baulichen und/oder verkehrssteuernden Maßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens durchgeführt.

Schallschutzuntersuchung

Laut schalltechnischer Untersuchung von Februar 2025 ist die Realisierung des geplanten Busbetriebshofs aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich möglich. Verschiedene Maßnahmen, wie zum Beispiel Einhausungen, Abschirmungen, kurze Fahrwege auf dem Betriebsgelände, sind zu berücksichtigen. Unter der Annahme einer allgemeinen, nicht störenden gewerblichen Nutzung ausschließlich tagsüber, kann der Unternehmerpark voraussichtlich ebenfalls erweitert werden.

Machbarkeitsstudie

Um eine optimierte, flächensparsame Lösung für den Busbetriebshof zu erarbeiten, haben die SWM die Erstellung einer zweiphasigen Machbarkeitsstudie für den Busbetriebshof in Auftrag gegeben.

Der geplante Betriebshof ist für rund 200 elektrisch betriebene Gelenkbusse ausgelegt. Zu den zentralen Funktionsbereichen gehören Busabstellplätze, eine Werkstatt mit etwa 16 bis 20 Arbeitsständen, Anlagen zur Reinigung und Betriebsbereitmachung, Verwaltungs- und Sozialbereiche, Logistik- und Technikflächen sowie ein Parkhaus. Die Machbarkeit für den Busbetriebshof am Standort Gewerbegebiet Rupert-Bodner-Straße konnte grundsätzlich nachgewiesen werden (siehe Kurzbericht zur Machbarkeitsstudie).

» Ziele der Planung

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets soll sich insbesondere an folgenden Zielen orientieren:

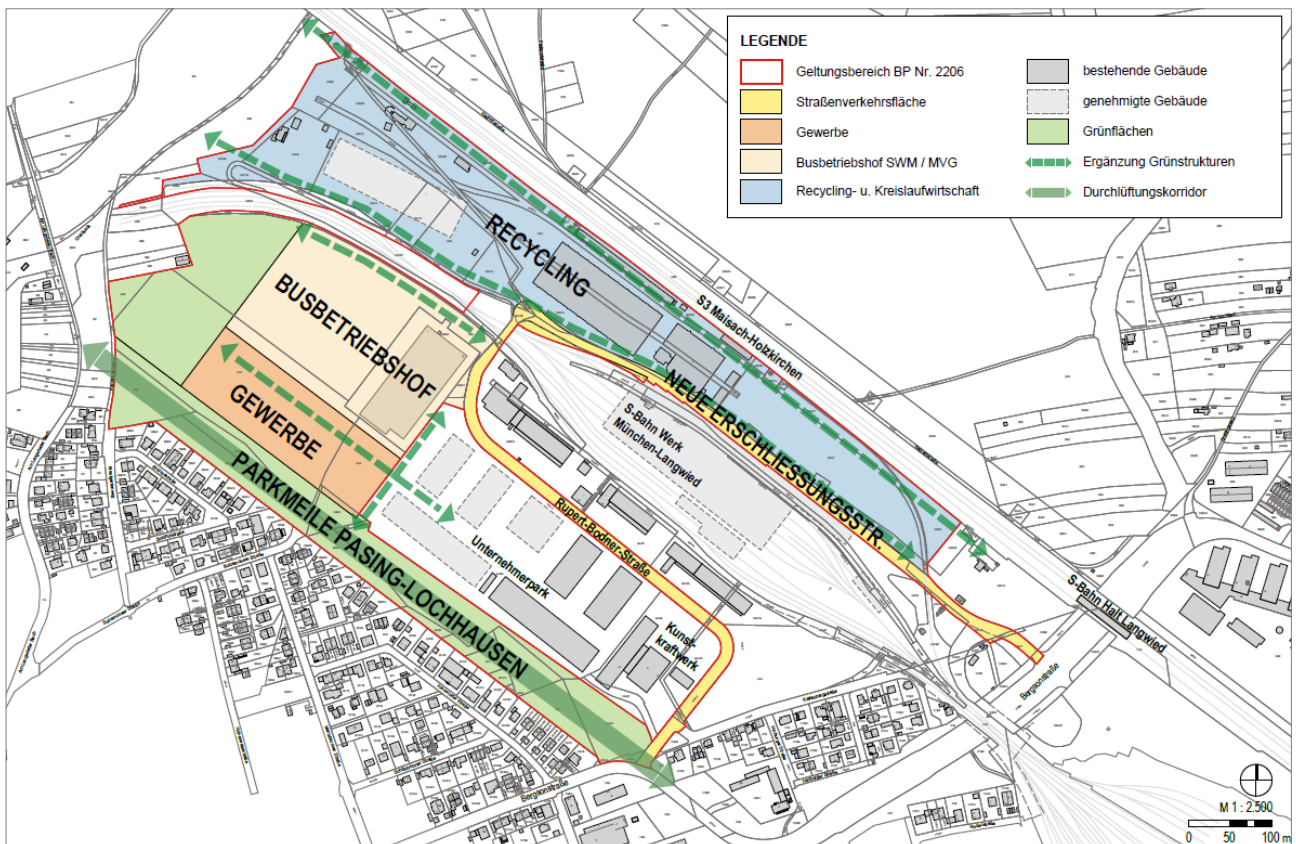
- + Standortsicherung für einen dringend benötigten Busbetriebshof im Münchner Westen
- + Sicherung des gewerblichen Standorts und Erweiterung Unternehmerpark
- + Sicherung des Standorts für Recycling- und Kreislaufwirtschaft
- + Sicherung der Erholungsfunktion für Beschäftigte im Planungsgebiet
- + Sicherung und freiraumplanerische Entwicklung eines Teilabschnitts der Parkmeile Pasing-Lochhausen/Grünzug L unter Berücksichtigung einer durchgängigen Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr
- + Freihaltung und Qualifizierung der im FNP dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Westen und Süden
- + Flächensparende Sicherung der Erschließung
- + Berücksichtigung von Fuß- und Radwegen
- + Flächensparende Anordnung des ruhenden Verkehrs, z.B. in Hoch- oder in Tiefgaragen
- + Schaffung und Sicherung erforderlicher Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes bzw. in der unmittelbaren Umgebung
- + Berücksichtigung von arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- + Möglichst weitgehender Erhalt des sehr erhaltenswerten und erhaltenswerten Baumbestands
- + Minimierung der Versiegelung und möglichst naturnahe und oberflächliche Rückhaltung, Verdunstung, Speicherung und Versickerung von Regenwasser ohne Einleitung in die Kanalisation (Schwammstadt-Prinzip)
- + Verbesserung und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen zur Optimierung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Rückhaltung von Regenwasser (z.B. durch Pflanzung von standortgerechten Großbäumen, Dach- und Fassadenbegrünung) und zur positiven Beeinflussung der Artenvielfalt, (z.B. durch Vernetzung von Grünstrukturen)
- + Freihaltung und Sicherung der Durchlüftungsachse südlich des Planungsgebiets von mindestens 30 Metern (anzustreben: 50 Meter)
- + Erhalt der Kaltluftproduktions- sowie Transportfunktion der Frei- und Offenlandflächen entlang der Kaltluftleitbahn und Durchlüftungsachsen sowie Erhalt der bioklimatischen Bedeutung des Planungsgebiets
- + Umsetzung eines hohen Solarisierungsgrades im Sinne des Masterplans „Solares München“

» Planungskonzept

Das Raumprogramm für den neuen SWM-Busbetriebshof umfasst neben Abstellhallen, Werkstätten und Lagern für 200 elektrisch betriebene Gelenkbusse die dazugehörige Ladeinfrastruktur, die Betriebsbereitmachung sowie E-Bus-Sonderräume/-flächen. Hinzu kommen Verwaltung, Kantine und allgemeine Technikräume. Zudem sind etwa 80 Stellplätze für die DB unterzubringen, da in der DB-Privatstraße aufgrund der neuen Erschließungsstraße künftig Stellplätze entfallen. Die benötigte Geschossfläche beträgt knapp 48.000 Quadratmeter.

Die bestehenden Grünflächen im Süden und Westen des Planungsgebiets sind Teil der sogenannten Parkmeile Pasing-Lochhausen beziehungsweise des Grünzugs L. Als Teil des gesamtstädtischen Grünkonzepts sollen diese die großen städtischen Parks mit den Landschaftsräumen des Münchner Grüngürtels am Stadtrand verbinden. Sie tragen zur Vernetzung einzelner Stadtteile, zur Förderung der Biodiversität, zur Regulierung des Stadtklimas sowie zur Sicherung der Erholungsfunktion bei. Durch die Aufnahme der Flächen in den Bebauungsplanumgriff kann das Planungsziel gesichert werden, die Parkmeile in diesem Bereich weiterzuentwickeln. Dabei soll eine für die Allgemeinheit zugängliche Durchwegung in Ost-West-Richtung entstehen.

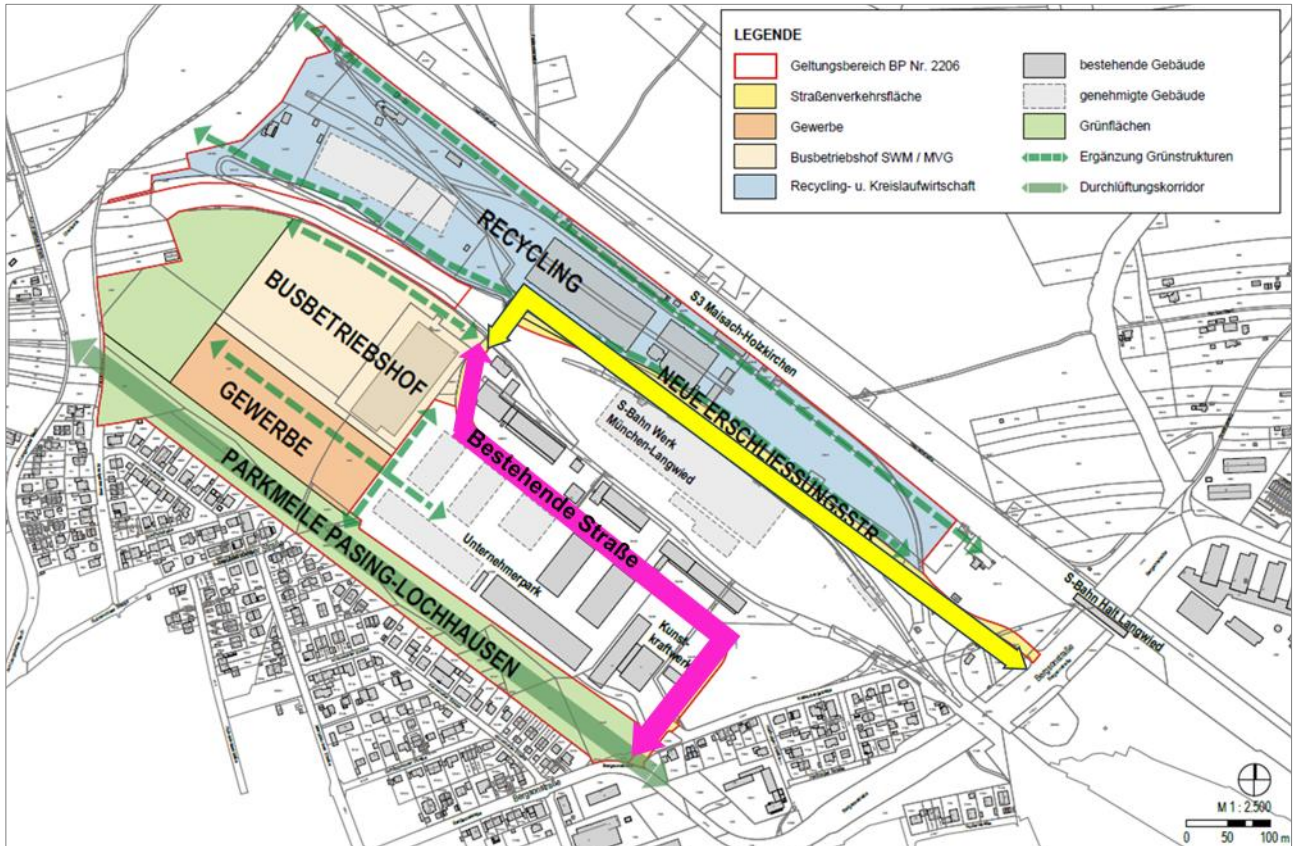
Die folgende Flächenkonzeption zeigt die geplante Entwicklung des Gebiets.



Flächenkonzept, Stand 17.06.2026, ohne Maßstab, Plan: CL MAP GmbH / Aurelis Real Estate Service GmbH

» Erschließung

Die Sicherung der künftigen Haupteerschließungsstraße mit Anbindung an die Bergsonstraße ist unabdingbare Voraussetzung für die Ansiedlung eines Busbetriebshofs.



Flächenkonzept, Stand 17.06.2026 ohne Maßstab: CL MAP GmbH /Aurelis Real Estate Service GmbH;
überlagert mit Erschließungsmöglichkeiten (gelb und pink) LHM

» Vorzugsvariante Erschließung: neue Straße

In der bevorzugten Variante für die neue Erschließungsstraße schließt das Gewerbegebiet auf Höhe des Ausbesserungswerks an die Bergsonstraße an. Sie entlastet die Wohnsiedlungen südlich des Planungsgebiets von künftigem Verkehr. Die derzeitige DB-Privatstraße wird ertüchtigt, um den künftigen Verkehr aus dem Gewerbegebiet und dem Busbetriebshof aufnehmen zu können.

In Abstimmung mit den beteiligten Fachdienststellen werden derzeit verschiedene Straßenquerschnitte in Varianten entwickelt und geprüft. Es steht fest, dass eine Fahrbahnbreite von mindestens 6,5 Metern zur Erschließung des Gewerbegebiets inkl. Busbetriebshof benötigt wird. Die bestehenden Hallen der Recyclingfirma sowie der geplante Neubau des DB-Ausbesserungswerks begrenzen den möglichen Korridor für die geplante Erschließungsstraße, sodass in Teilbereichen gegebenenfalls Unterschreitungen von gängigen Standardquerschnitten für den Fuß- und Radverkehr oder auch nicht durchgängige straßenbegleitende Baumpflanzungen hingenommen werden müssten.

Mit dieser Variante zeichnen sich außerdem mögliche Konflikte zwischen einem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg bei Abbiegevorgängen von Schwerlastverkehr auf die Fläche des Recyclingbetriebs ab, diese müssen im Rahmen des Verfahrens aufgelöst werden und einer verträglichen Lösung zugeführt werden.

Die für die neue Straße erforderlichen Straßenflächen stehen derzeit noch nicht zur Verfügung. Sie müssen erst von der DB (DB-Privatstraße) sowie weiteren Eigentümer*innen erworben werden.

Alternative Erschließung

Alternativ soll im weiteren Verfahren untersucht werden, ob die bestehende Rupert-Bodner-Straße zur HAUPTerschließungsstraße des Gewerbegebietes mit Anschluss im Süden an die Bergsonstraße ertüchtigt werden kann.

» Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit kann sich vom 21. September bis 21. Oktober 2026 gemäß § 3 Absatz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und hat damit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung:



Reden
Sie mit!

+ im Internet auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online“

Hier besteht auch die Möglichkeit, die Äußerung in Form einer Stellungnahme online abzugeben. Die Beteiligungsplattform ist unter folgender Adresse zu erreichen:

bauleitplanung.muenchen.de

+ Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28 b (Hochhaus)

Erdgeschoss, Raum 071 (Auslegungsraum – barrierefreier Eingang an der Ostseite des Gebäudes, auf Blumenstraße 28 a), Montag bis Freitag von 6 Uhr bis 18 Uhr

+ Bezirksinspektion West, Landsberger Straße 486

Montag, Mittwoch, Freitag von 7.30 bis 12 Uhr, Dienstag von 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 15 Uhr

Eine Einsichtnahme ist nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter 089/233-46550 möglich.

+ Stadtbibliothek Am Westkreuz, Radolfzeller Straße 13

Dienstag bis Freitag von 10 bis 19 Uhr, Samstag von 10 bis 15 Uhr

Bitte informieren Sie sich im Internet unter muenchner-stadtbibliothek.de/orte-zeiten oder telefonisch unter 089/233-772427 über etwaige kurzfristige Abweichungen von den regulären Servicezeiten der Stadtbibliothek.

Zudem stehen Ihnen Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für Auskünfte zum Bebauungsplan unter der Telefonnummer 089/233-22097 während der Dienstzeit Montag bis Donnerstag von 9.30 bis 12.30 Uhr und Freitag von 9.30 bis 12 Uhr sowie auch per E-Mail unter plan.rupert-bodner@muenchen.de zur Verfügung.

Für Auskünfte und Einzelerörterungen zum Flächennutzungsplan stehen Ihnen Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung (telefonisch während der Dienststunden Montag bis Freitag von 9.30 bis 12.30 Uhr unter 089/233-22890 und per E-Mail unter plan.fnp@muenchen.de). Auskünfte vor Ort erhalten Sie im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 31 nach vorheriger telefonischer oder elektronischer Terminvereinbarung unter den genannten Kontaktdaten.

Äußerungen können bis zum 21. Oktober 2026 vorgebracht werden. Sie werden überprüft und fließen dann in das weitere Bauleitplanverfahren ein. Eine Entscheidung zu den Äußerungen wird durch den Stadtrat getroffen.

» Erörterungsveranstaltung

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung findet während der Unterrichtsfrist am Montag, 5. Oktober 2026 um 18.30 Uhr im Kulturzentrum ubo9 in der Ubostraße 9.

Die interessierte Öffentlichkeit ist hierzu eingeladen.

Allgemeine Informationen zum
Ablauf eines Bauleitplanverfahrens:
muenchen.de/bauleitplanung



Datenschutz

Hinweise zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten entnehmen Sie bitte den „Datenschutzhinweisen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren“ die auf www.muenchen.de/bauleitplanung eingestellt sind und bei den oben genannten Stellen vor Ort zur Einsicht bereit liegen.

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München
www.muenchen.de/plan

Stand: September 2026