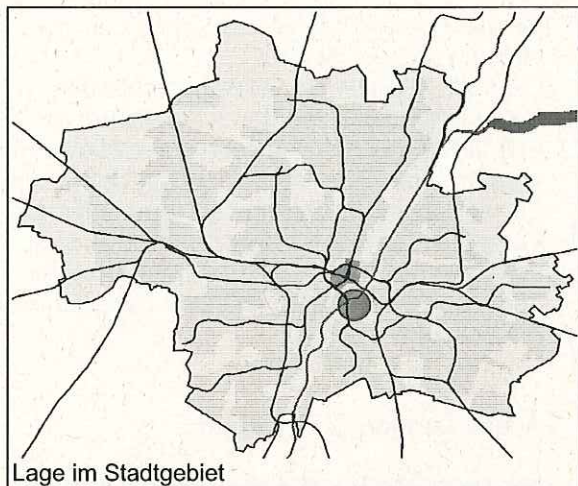




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung I/35

Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (beidseits)
(Parallelverfahren mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076)



Lage im Stadtgebiet

Ausgangslage und Anlass der Änderung

Der Planungsbereich liegt im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen und umfasst den gesamten innerstädtischen Standort der Paulaner Brauerei GmbH & Co KG sowie angrenzende Bereiche an der Hiendlmayerstraße / Ruhestraße und der Hochstraße. Dieser besteht aus dem Produktionsstandort westlich der Ohlmüllerstraße, der Traditionsgaststätte mit Biergarten "Paulaner am Nockherberg" östlich der Hochstraße sowie zwei Bereichen beidseits der Regerstraße, auf denen derzeit die Verwaltung, der Vertrieb, die Abfüllung, Logistik- und Parkplatzflächen untergebracht sind. Unmittelbar südlich der Bereiche an der Regerstraße verläuft die Bahnlinie München - Rosenheim.

Derzeit produziert die Paulaner-Brauerei noch an ihrem ursprünglichen Standort in der Unteren Au. Ein Teil des denkmalgeschützten, klassizistischen Brauhauses des Zacherlbräus von 1882 an der Ohlmüllerstraße ist noch erhalten. Auch die ebenfalls denkmalgeschützte Eismaschine von Carl von Linde am Auer Mühlbach ist noch vorhanden.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Planungsbereich als Gewerbe- und Industriegebiet dar. Überlagert sind diese mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung". Südlich der Gaststätte "Paulaner am Nockherberg" ist eine von der Reger- bis zur Hochstraße führende Allgemeine Grünfläche ausgewiesen.

Entlang der südlich des Planungsgebiets verlaufenden Bahnlinie München - Rosenheim verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung.

Eine Erschließung des Planungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Trambahn- und eine Buslinie gegeben. Die Anbindung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ohlmüllerstraße, die Straße Am Nockherberg sowie die Welfen- und die Regerstraße.

Das Planungsgebiet ist v.a. entlang des vorhandenen Straßennetzes Verkehrslärm ausgesetzt. Des Weiteren bringt die entlang des Planungsgebietes verlaufende Bahnlinie München - Rosenheim eine deutliche Lärmbelastung mit sich.

Anlass der Planung ist die Verlagerung des innerstädtischen Produktionsstandorts der Paulaner Brauerei GmbH & Co KG auf Flächen in Langwied. Von dem heutigen Brauereikomplex verbleiben innerhalb des Planungsgebietes der Flächennutzungsplan-Änderung nur die Hauptverwaltung, die Mikrobrauerei im Eiswerk am Auer Mühlbach und die Paulaner Gaststätte am Nockherberg. Die Paulaner-Hauptverwaltung wird dabei zukünftig in einem neuen Gebäude an der Ohlmüllerstraße ihren Sitz finden, in das der zu erhaltende Teil des klassizistischen Brauhauses des Zacherlbräus von 1882 baulich integriert werden soll.

Der Stadtrat fasste in der Vollversammlung vom 24.10.2012 den Beschluss, für das Gebiet den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Mit Beschluss vom 09.04.2014 wurde dieser in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 übergeleitet.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Auf Grund der Verlagerung des Produktionsstandorts der Paulaner Brauerei GmbH & Co KG können die frei werdenden, innerstädtischen Bereiche überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zur Deckung des durch die

neuen Wohnquartiere entstehenden Bedarfs an sozialer Infrastruktur sowie des bestehenden Bedarfs aus dem Wohnumfeld werden zur wohnungsnahen Versorgung vier Kindertageseinrichtungen innerhalb des Planungsbereichs vorgesehen.

Zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch der bestehenden Wohnquartiere im Umfeld ist im Bereich der Falkenstraße neben der Wohnnutzung ein integrierter großflächiger Einzelhandelsstandort vorgesehen. Ein Einzelhandelsgutachten hat die Eignung des Standorts bestätigt.

Die beschriebenen Bereiche werden im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeine Wohngebiete dargestellt. Eine gesonderte Darstellung der Kindertageseinrichtungen sowie des Einzelhandelsstandorts erfolgt nicht.

Durch das Vorhaben wird der Bedarf an einer Grundschule einschließlich integrierter Ganztagesbetreuung ausgelöst. Diese Einrichtung soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet auf dem Gelände der bestehenden Grundschule an der Hochstraße 31 errichtet werden, wobei insbesondere der vorhandene, schützenswerte Baumbestand zu berücksichtigen sein wird. Der Bereich ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Gemeinbedarfsläche Erziehung dargestellt.

Die verbleibenden Nutzungen der Paulaner Brauerei GmbH & Co KG (Hauptverwaltung, Mikrobrauerei im Eiswerk am Auer Mühlbach, Paulaner Gaststätte am Nockherberg) werden zukünftig als Kerngebiet dargestellt. Ebenso der Bereich der bestehenden Büronutzung an der Ecke Nockherstraße / Am Nockherberg.

Zur Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sind u.a. ein Quartierspark mit einem breiten Angebot von Spiel- und Freizeitaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen sowie vernetzte Wegebeziehungen durch die neuen Baugebiete im Kontext mit der Umgebung und Querungsmöglichkeiten zur Isarhangkante geplant. Die geplanten Grün- und Freiflächen werden im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Im Verlauf des Auer Mühlbachs soll eine Fußwegverbindung mit Anbindungen an die Falken- und Ohlmüllerstraße geschaffen werden, die im

Flächennutzungsplan als Örtliche Grünverbindung dargestellt wird.

Die mittlerweile von einer bahnrechtlichen Nutzung freigestellten Bereiche entlang der Bahnlinie München - Rosenheim werden den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen. Das Entwicklungsziel, die dort verlaufende lineare Vernetzungsachse für den Biotopverbund zu ergänzen, wird durch die in diesem Bereich dargestellte Übergeordnete Grünbeziehung zum Ausdruck gebracht.

Auswirkungen der Planung

Mit der Absiedlung der gewerblich-industriellen Nutzungen können die bisher industriell-gewerblich geprägten Brauereiflächen überwiegend einer Wohnentwicklung einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktur zugeführt und damit ein Beitrag zur Befriedigung des großen Wohnungsbedarfs in München geleistet werden. Der geplante Nahversorgungsstandort sichert die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft dafür die planungsrechtliche Voraussetzung.

In einer Verkehrsprognose für das Jahr 2025 wurden die verkehrlichen Auswirkungen der vorgesehenen Entwicklung auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt.

Es zeigt sich, dass durch die Vorhaben insgesamt zusätzlicher Neuverkehr zu erwarten ist, insbesondere jedoch der Lkw-Verkehr deutlich abnimmt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung entstehende Verkehr als bewältigbar einzustufen ist. Das Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig an den Anschlussknotenpunkten abgewickelt werden.

In der Regerstraße soll südlich der Einmündung der Welfenstraße eine zusätzliche Trambahnhaltestelle zur verbesserten Erreichbarkeit der umliegenden Quartiere mit dem Öffentlichen Personennahverkehr angelegt werden.

Das durch das Vorhaben ausgelöste, zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen entlang der angrenzenden Verkehrswege. Demgegenüber führen die geplanten Baumaßnahmen an der Bahnlinie

München - Rosenheim sowie die Absiedelung der gewerblichen Nutzungen zu einer Lärmmin- derung in der Nachbarschaft. Insgesamt können gemäß eines Lärmgutachtens bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Die gegenwärtig in Teilbereichen vorhandenen Altlasten werden durch die Planung entfernt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese zu befürchten sind.

Nachhaltigkeit

Die vorliegende Planung ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen, gewerblich-industriell genutzten Fläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden Flächen für Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Arbeiten und Dienstleistung geschaffen. Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr ermöglicht kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Darstellung der in einschlägigen Fachge- setzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

- Im Regionalplan (Stand 2012) wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche und als Bereich, der für die Siedlungsent- wicklung besonders in Betracht kommt, darge- stellt (gem. Ziel B II 2.3).
- Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (Stand 2013) liegt das Planungsareal in einem Verdichtungsraum.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- / Ortsbild, Kultur- und Sachgüter

wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

• Erholung

Der Änderungsbereich ist gewerblich-indus- triell geprägt und bildet eine Insellage innerhalb der umgebenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen. Das Planungsareal ist für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt zugänglich und besitzt derzeit keine erholungs- bezogenen Nutzungspotenziale. In unmittel- barer Nähe bieten sich der Krone-Park und in etwa 550 m Entfernung die Isarauen für eine naturbezogene Erholung an.

Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich die Attraktivität des Änderungsbereiches, auch für die angrenzenden Wohngebiete, deutlich. Mit den vorgesehenen Grün- und Freiflächen, der guten Durchwegung des Änderungsbereiches und der verbesserten Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Umgebung wird der Änderungsbereich sowohl im Hinblick auf öffentliche Grünflächen als auch hinsichtlich einer naturbezogenen Erholung aufgewertet.

Bei Umsetzung der Planung kann das Erholungserfordernis für die Bürgerinnen und Bürger im Planungsgebiet realisiert werden.

• Lärm

Der Änderungsbereich unterliegt einer hohen Verkehrslärmbelastung auf Grund der umgebenden Verkehrswege (Regerstraße, Welfenstraße, Falkenstraße, Ohlmüllerstraße und Am Nockherberg), der Schienenverkehre der angrenzenden Bahnlinie München-Ro- senheim sowie mehrerer Tramlinien im Bereich der Regerstraße sowie Am Nockherberg / Ohlmüllerstraße. Relevante Gewerbelärmimmissionen gehen derzeit von den Gewerbeflächen östlich der Regerstraße und dem Gewerbegebiet an der Ohlmüllerstraße aus.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planvorhabens führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf den angren- zenden Verkehrswegen. Die Auswirkungen auch für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten bewertet. Demnach führt das zusätzliche

Verkehrsaufkommen auf der Falkenstraße zu einer erhöhten Beeinträchtigung. Die Auswirkungen in der übrigen Nachbarschaft sind als nicht wesentlich einzustufen bzw. großteils sogar positiv zu bewerten. So bewirkt die Bebauung nördlich der Bahnlinie München-Rosenheim durch eine erhöhte Lärmabschirmung eine Lärmpegelminderung für die bestehende Nachbarschaft nördlich der Welfenstraße.

Durch die Umwidmung der lärmrelevant genutzten Gewerbe- und Industrieflächen zu überwiegend Wohnbauflächen tritt eine deutliche Verbesserung der Anlagenlärm-situation ein. In allen von den genannten Lärmimmissionen betroffenen Bereichen sind, soweit erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn-, Erholungs- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen.

- *Erschütterungen, elektrische und magnetische Felder*

Von den Schienenverkehrsstrecken der Bahnlinie München-Rosenheim sowie den Tramlinien gehen Erschütterungen und Sekundärluftschallimmissionen aus. Von den oberirdischen Leitungen dieser Bahn- und Tramlinien gehen außerdem elektrische und magnetische Felder aus.

Eine erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch baulich-technische Maßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, negative Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall ausgeschlossen werden können.

Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder der Bahn- und Tramlinien zeigten, dass im gesamten Änderungsbereich die gesetzlichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder durch die benachbarten Schienenverkehrsstrecken sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In dem großteils vollversiegelten Änderungsbereich finden Tiere und Pflanzen nur wenige geeignete Lebensräume.

Aus Sicht des zoologischen Artenschutzes ist

der Änderungsbereich weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten.

Die Brutvogeluntersuchung führt die Arten Wanderfalke, Mauersegler und Haussperling als bemerkenswert auf. Der Wanderfalke ist zudem in der Roten Liste Bayerns als gefährdet eingestuft. Die nachgewiesenen Fledermausarten (Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus, Rauhauffledermaus und Großer Abendsegler, *Myotis* sp.) nutzen den Änderungsbereich vorwiegend als Jagdrevier, dem aber insgesamt nur eine mittlere Bedeutung als Jagdhabitat zukommt.

Der Großteil des Änderungsbereiches besitzt gegenwärtig für das Schutzgut Pflanzen aufgrund nur kleinflächiger geeigneter Lebensräume und fehlender Anbindung zu anderen Biotopen nur eine untergeordnete Bedeutung. Naturschutzfachlich bedeutsame Pflanzenarten fehlen im Änderungsbereich. Wertbestimmend sind vor allem vereinzelt und straßenbegleitende Gehölze. Die Isarhangkante ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Isarauen". Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird die Isarhangkante als regional bedeutsam eingestuft.

Mit der Planung wird der Grünflächenanteil deutlich erhöht und die Lebensraumqualität besonders für Tiere verbessert.

Die oben genannten Fledermausarten und die Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich relevant. Mit der geplanten Entwicklung im Änderungsbereich ergeben sich für die Fledermäuse und dem Wanderfalken unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu detaillieren sind, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bzw. Artikel 12 der FFH-Richtlinie.

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich besteht ein hoher Versiegelungsgrad. Durch weiträumige Auffüllungen ist das natürliche Bodengefüge am ehesten noch in

den diversen kleinen Grünflächen vorhanden. Die Böden sind stark durch den Menschen überprägt und weisen nur eine nachrangige biotische Lebensraumfunktion auf. Der Untergrund besitzt eine hohe Durchlässigkeit für Niederschlagswasser und Schadstoffeinträge.

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Entsiegelung bisher versiegelter Böden verbunden. Auf zukünftigen Grünflächen kommt es zu einer Regeneration von Bodenfunktionen. Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung eine merkliche Verbesserung.

Für die im Änderungsbereich bekannten Flächen mit Bodenbelastungen wurden die Planungsauswirkungen in einem Gutachten untersucht. Im Zuge der baulichen Umnutzung ist eine Sanierung der Altlasten vorgesehen und sämtliche altlastenrelevanten Auffüllungen und Böden werden ausgehoben und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist dort zukünftig nicht mehr gegeben.

Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich wird an der Ohlmüllerstraße vom Auer Mühlbach durchflossen. In der Nähe der Hochstraße, nördlich des Paulaner-Biergartens befindet sich eine unterirdische, gefasste Quelle. Zudem befinden sich im Änderungsbereich derzeit noch genutzte Tiefbrunnen und mehrere Flachbrunnen. Der derzeit hohe Versiegelungsgrad hat eine niedrige Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich zur Folge. Die Bodenverunreinigungen verursachen in Verbindung mit der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes in diesen Bereichen ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

Mit der Umsetzung der Planung werden große Bereiche bisher versiegelter Böden entsiegelt. Dies bewirkt eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich. In Bereichen mit Bodenverunreinigungen ist ein flächiger Bodenaustausch vorgesehen, so dass ein zukünftiges Kontaminationsrisiko des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Die unterirdische Quelle nördlich des Paulaner-Biergartens wird künftig weiter verwendet. Die Tief- und Flachbrunnen werden nach Aufgabe des Brauereibetriebs nicht mehr benötigt. Bei

Stilllegung (bzw. einem geordnetem Rückbau) der Brunnen ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Sind im Bereich unterhalb der Hangkante unterirdische Bauteile oder Einbauten vorgesehen, ist in den nachfolgenden Verfahren zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

Erhebliche negative Auswirkungen sind infolge der Planänderung nicht zu erwarten. Positiv wirken sich die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen und die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus.

Schutzgut Klima und Luft

Im Änderungsbereich bewirken die stark versiegelten Flächen eine hohe lokalklimatische Belastung mit einer starken Aufheizung im Sommer. Die wenigen unversiegelten Flächen wirken auf mikroklimatischer Ebene in unterschiedlichem Maße thermisch ausgleichend. Die lufthygienischen Verhältnisse werden durch die Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen und unterhalb der Hangkante zusätzlich durch die Geruchsimmissionen der Brauerei geprägt. Zur Durchlüftung des Änderungsbereiches mit relativ unbelasteter Luft trägt die Nähe zu den Isarauen und oberhalb der Isarhangkante die Lage in der Ost-West-Windzone bei. Die zulässigen lufthygienischen Grenzwerte werden unterschritten.

Die ausreichende Durchlüftung mildert die thermisch-hygrische Belastung als auch die Verkehrs- und Geruchsimmissionen ab.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen. Mit der Verbesserung der Durchlüftung des Bereiches oberhalb der Isarhangkante wird auch eine Verbesserung der Frischluftzufuhr angrenzender Stadtteile erreicht.

Die lufthygienische Situation wird durch die Filter- und Reinigungswirkung der zukünftig deutlich größeren Vegetationsflächen verbessert. Mit der Aufgabe der Brauereinutzung fallen auch die diesbezüglichen Geruchsemissionen weg. Auch zukünftig kann von einer Unterschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ausgegangen werden. Die Durchlüftung des Änderungsbereiches bleibt insgesamt gut bis befriedigend.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen können weitgehend durch Begrünungsmaß-

nahmen reduziert werden, so dass die resultierenden nachteiligen Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen sind. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch die stark versiegelten und wenig durchgrünten Betriebsflächen der Paulaner Brauerei. Die Mischung aus genutzter und teils leerstehender gewerblicher Bebauung lässt das Ortsbild wenig einheitlich und städtebaulich unattraktiv erscheinen. Die vor allem randlichen Grünflächen und Baumreihen oder -gruppen lockern das Ortsbild etwas auf und mildern die Wirkung des hohen Bebauungsgrades etwas ab. Über den Änderungsbereich hinaus prägend sind der Hochsilo an der Ohlmüllerstraße und der Verwaltungshochbau der Brauerei oberhalb der Isarhangkante. Der Änderungsbereich besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Die städtebauliche Neuordnung verbessert die Qualität des Stadtbildes erheblich und gibt dem gesamten Gebiet eine städtebauliche Struktur. Besonders wirken sich hier die geplanten Grünflächen mit einer Aufweitung im Zentrum des Bereichs westlich der Regerstraße aus. Der Teilbereich zwischen Regerstraße und Hochstraße besitzt aufgrund der exponierten Lage an der Isarhangkante ein besonderes Wirkungspotenzial im Münchner Stadtraum. Die geplante Bebauung oberhalb der Isarhangkante wird im Sichtfeld der Fraunhoferstraße keine stadtbildprägende Wirkung entfalten, da von der Neubebauung nur geringe Anteile sichtbar sein werden. Im Teilbereich an der Ohlmüllerstraße werden bedingt durch die niedrige Höhenlage des Terrains selbst profilüberragende Höhenentwicklungen keine markante Wirkung im Stadtbild erreichen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für den Paulaner-Biergarten in der Hochstraße sind als Bodendenkmal Körpergräber des frühen Mittelalters (D-1-7835-0179) bekannt, deren Ausdehnung gemäß Landesamt für Denkmalpflege auch über den Biergarten hinaus zu vermuten ist. Zudem befinden sich im oberen Teilbereich entlang der Hangkante mehrere Baudenkmale (D-1-62-000-2707, D-1-62-000-

316, D-1-62-000-2700 bis -2706).

Östlich der Ohlmüllerstraße liegt unter der Gemeinbedarfsfläche und der Allgemeinen Grünfläche der Isarhangkante ein Bodendenkmal (D-1-7835-0513) im Änderungsbereich. Westlich der Straße Am Nockherberg ist ein Denkmal-Ensemble (E-1-62-000-41) verzeichnet, in dem mehrere Baudenkmale stehen (D-1-62-000-4764 bis -4766). Unmittelbar Am Nockherberg liegen zwei weitere Baudenkmale (D-1-62-000-314, D-1-62-000-315). Ebenfalls zwei Baudenkmale bestehen zudem im unteren Bereich westlich der Ohlmüllerstraße (D-1-62-000-4977 und -4978). Im näheren Umfeld befinden sich darüber hinaus die Baudenkmale D-1-62-000-7856, D-1-62-000-6766, D-1-62-000-9600, D-1-62-000-6075, D-1-62-000-4976

Nur ein Teil der Bau- und Bodendenkmale ist von Nutzungsänderungen betroffen. Diese werden im Bestand erhalten und teils in die weitere Planung integriert. Dabei sind die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Hinsichtlich des vermuteten Bodendenkmals im Bereich des Biergartens wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Generell unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Insgesamt sind Auswirkungen auf Bodendenkmale möglich. Eventuelle Eingriffe sind gemäß den o.g. Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes zu prüfen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab. Im Wesentlichen würde die heutige Nutzung beibehalten werden. Die Gewerbenutzung verbliebe weiterhin in Insellage innerhalb großflächiger Wohnnutzung. Die Verkehrsbelastungen und folglich die Lärm- und Schadstoffimmissionen blieben im Wesentlichen gleich hoch.

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

Aufgrund der Entsiegelung größerer Flächen des Änderungsbereiches und der damit einhergehenden Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie der Aufwertung weiterer Schutzgutfunktionen (z.B. Grundwasserneubildungsfunktion, Durchlüftung, Mikroklima) ist nicht mit Eingriffen im Sinne von § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch zu rechnen. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht durch das Vorhaben somit nicht. Eine detaillierte Bilanzierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 17.10.2012 hat die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München die Eckdaten für die Entwicklung des Planungsgebietes beschlossen. Die vorliegende Planung berücksichtigt den hierin formulierten besonderen Bedarf an Wohnen und damit in Verbindung stehend an Gewerbe und Erholung. Weitere Nutzungsalternativen wurden nicht untersucht. Wesentliche Änderungen oder Verbesserungen aus umweltfachlicher Sicht sind bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Hinsichtlich der geforderten "Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren" wird auf die im Zuge der Umweltprüfung durchgeführten Fachgutachten verwiesen.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher für den Planungsbereich auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt. So ist für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nur eine geringe Zusatzbelastung zu prognostizieren. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für diese Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld der Planänderung nicht zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereiches können durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, gesunde Wohn-, Erholungs- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden kommt es mit dem vergrößerten Grünflächenanteil und der damit verbundenen Entsiegelung zu einer Aufwertung von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie der Bodenfunktionen. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch die Planänderung nicht.

Die gegenwärtig vorhandenen Altlasten werden im Rahmen der Umsetzung der Planung vollständig entfernt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese zu befürchten sind.

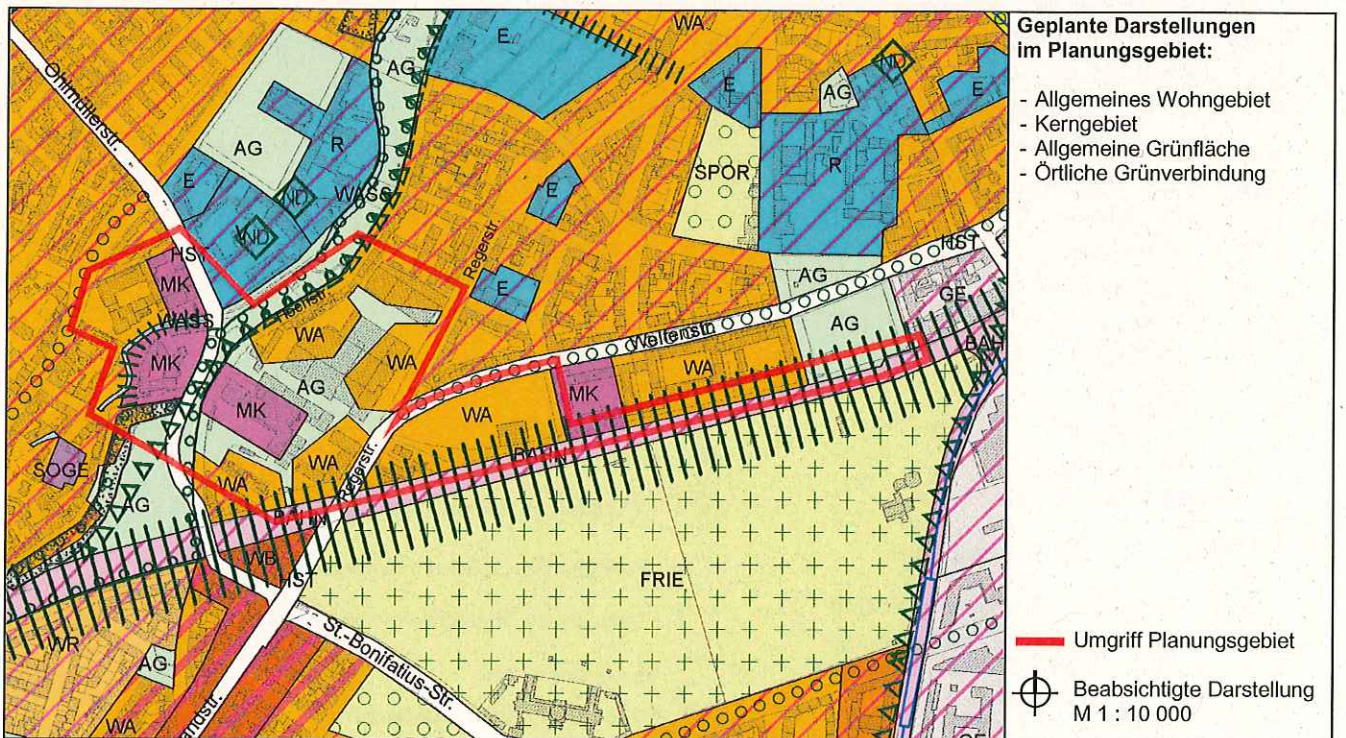
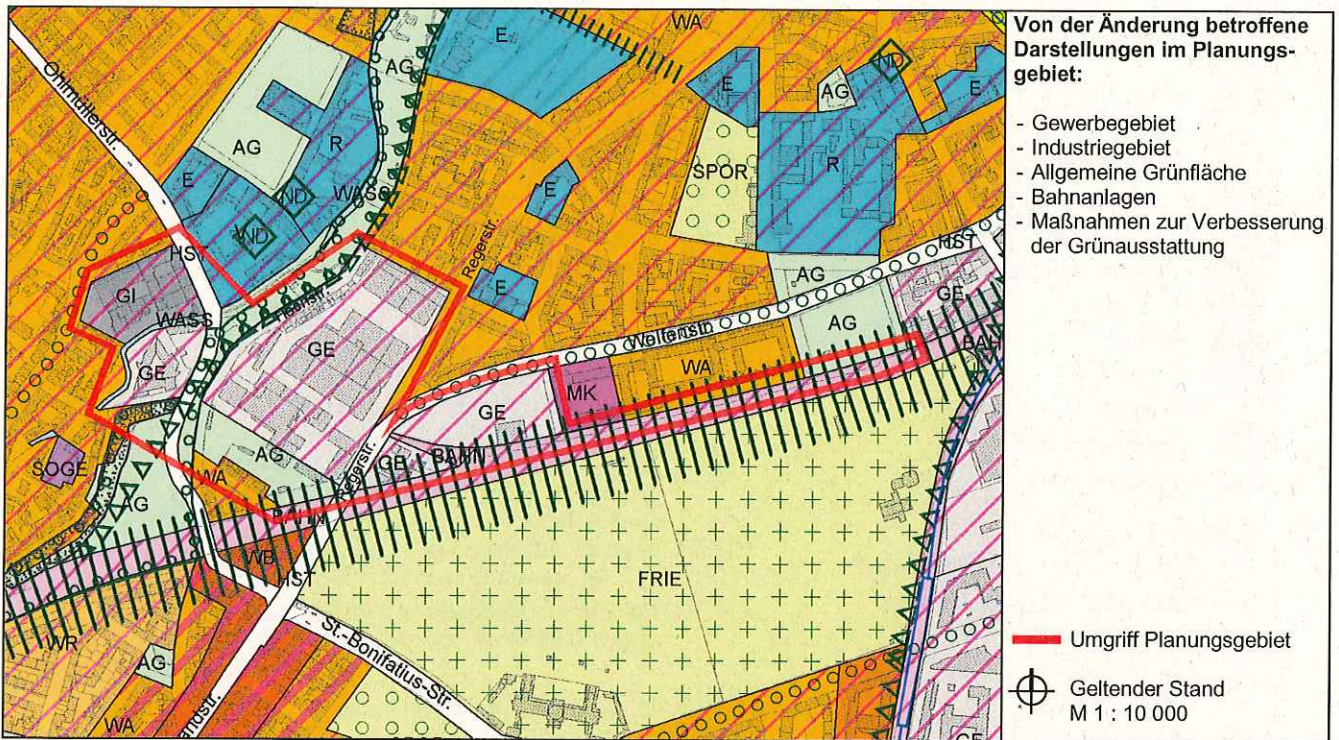
Das Ortsbild wird bei Umsetzung der Planung neu gestaltet und erhält einen urbanen

Charakter. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung I/35

Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (beidseits)
 (Parallelverfahren mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076)



Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung I/35

Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich), Ohlmüllerstraße (beidseits)
 (Parallelverfahren mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076)

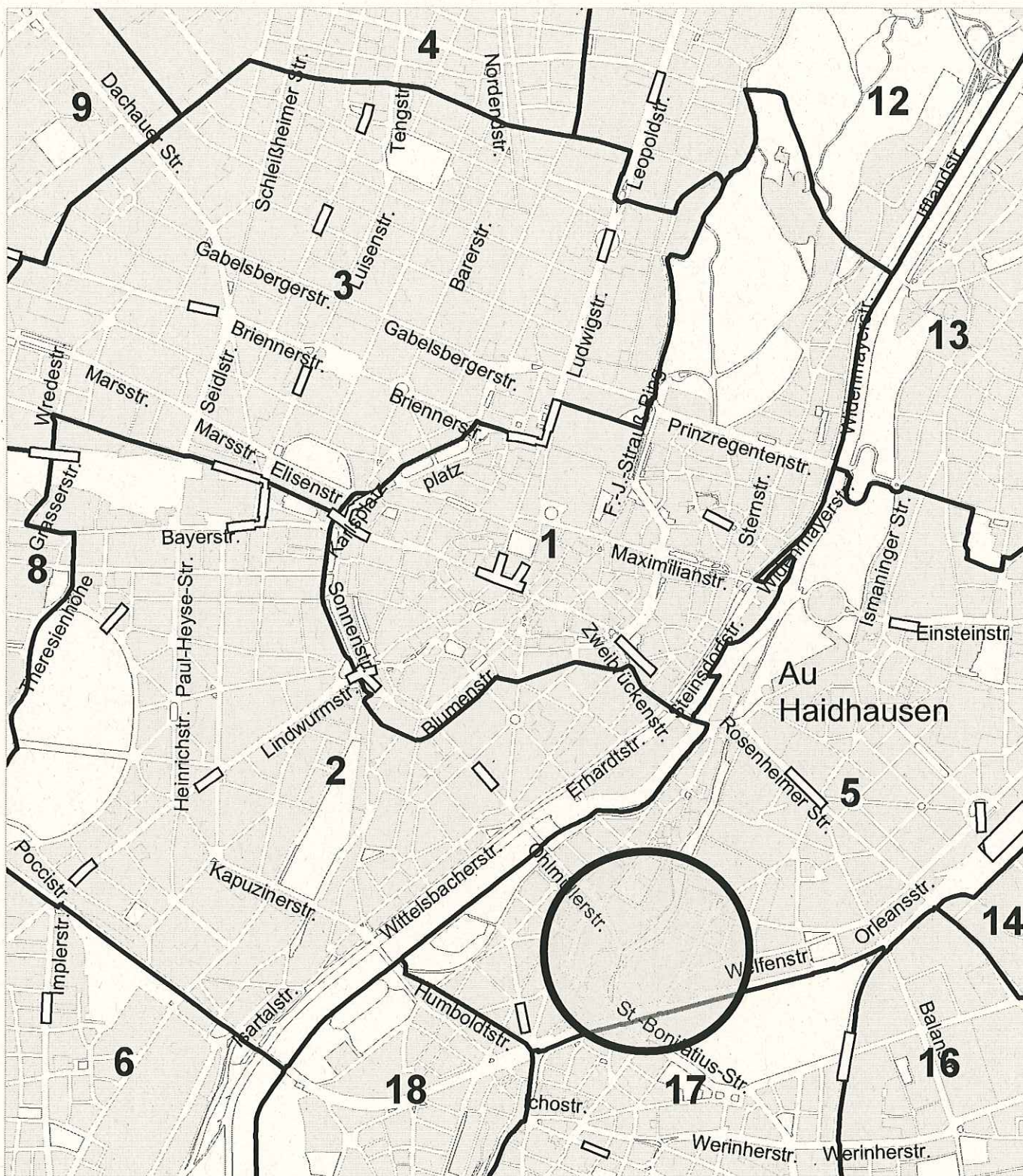
Legende

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sondergebiete
- SOGE SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- SOGI SO Industrieller Gemeinbedarf
- SOEZ SO Einzelhandel
- SOFM SO Fachmarkt
- SOGH SO Großhandel
- SOM SO Messe
- SOH SO Hochschule
- SOLV SO Landesverteidigung
- SOF SO Forschung
- SOBV SO Brauereiverlagerung
oder nach Beschriftung im Plan
- Gemeinbedarfsflächen
- E GB Erziehung
- F GB Fürsorge
- GS GB Gesundheit
- K GB Kultur
- R GB Religion
- SP GB Sport
- S GB Sicherheit
- V GB Verwaltung
- WISS GB Wissenschaft
- Ver- und Entsorgungsflächen
- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
- Öffentliche Parkplätze
- Fußgängerbereiche (begrünt)
- Bahnanlagen
- Allgemeine Grünflächen
- Sportanlagen
- Friedhöfe
- Kleingärten
- Campingplätze
- Sondergrünflächen
- Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

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

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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



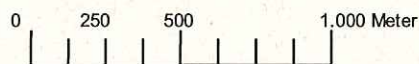
**Flächennutzungsplanänderung
für den Bereich I/35**

Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich),
Ohlmüllerstraße (beidseits)



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

19.05.2015
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA/42

