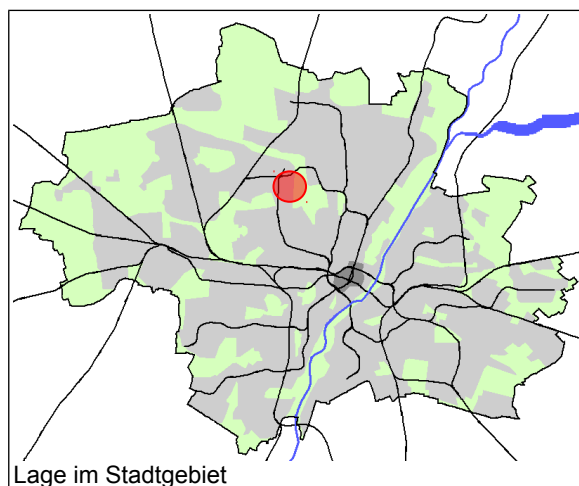




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/51

Georg-Brauchle-Ring (südlich), Hanauer Straße (östlich),
Dachauer Straße (nördlich) - ehemaliges Gaswerksgelände



Lage im Stadtgebiet

Ausgangslage und Anlass der Änderung

Der Planungsbereich liegt im 10. Stadtbezirk Moosach und wird im Westen von der Hanauer Straße, im Süden von der Dachauer Straße, im Osten von der Emmy-Noether-Straße und im Norden vom Georg-Brauchle-Ring begrenzt und umfasst im Wesentlichen den westlichen Bereich des ehemaligen städtischen Gaswerksgeländes.

Derzeit wird der nördliche Teil des Planungsgebietes überwiegend gewerblich bzw. als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Südlich davon liegen an der Hanauer Straße zwei denkmalgeschützte Doppelhäuser der "Lehrkolonie Moosach", die als Wohngebäude genutzt werden. Im östlichen Anschluss daran liegen eine Schrebergartenanlage, die sich im Eigentum der Stadtwerke München GmbH (SWM) befindet, sowie eine öffentliche Grünfläche.

Im südlichen Bereich des Planungsareals, an der Ecke Emmy-Noether-Straße / Dachauer Straße, befand sich das Gebäude der ehemaligen städtischen Zentralwäscherei. Die Nutzung wurde bereits im Jahr 2013 aufgegeben.

Östlich an das Planungsgebiet schließen die Verwaltungsgebäude der SWM, der Technologiepark M-Campus sowie die Zentrale des Abfallwirtschaftsbetriebes München mit Werkstätten an.

Innerhalb des Planungsgebiets bzw. im direkten Anschluss daran befinden sich mehrere schützenswerte, naturschutzfachlich hochwertige Bereiche (u.a. die Biotop M-468-01, M-468-02, M-468-03; Biotop M-468-05; Ausgleichsfläche für das Biotop M-0113), die hier insbesondere aus Lebensräumen für Arten trockener, magerer

Standorte sowie Laichgewässern und Landhabitaten für die Wechselkröte bestehen.

Das Planungsgebiet ist durch die Lage im unmittelbaren Einzugsbereich der U-Bahnhaltepunkte Westfriedhof und Georg-Brauchle-Ring sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Ergänzt wird die öffentliche Erschließung durch Bus- und Trambahnlinien, die das Planungsgebiet an die nähere Umgebung anbinden.

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an das Münchner Hauptstraßennetz ist über die Dachauer Straße, den Georg-Brauchle-Ring und die Hanauer Straße gegeben. Die Dachauer Straße ist Bestandteil des Münchner Hauptstraßennetzes mit maßgebender bzw. regionaler Verbindungsfunktion.

Das Planungsgebiet und dessen Umfeld unterliegt auf Grund des umgebenden Straßennetzes vor allem im Kreuzungsbereich von Hanauer Straße / Georg-Brauchle-Ring einer hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastung sowie damit verbundenen, verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen. Des Weiteren bestehen für das Planungsgebiet und dessen Nachbarschaft erhebliche Belastungen durch Anlagen- und Gewerbelärm. Auch führen die Sport- und Freizeitanlagen des Olympiaparks zu relevanten Geräuscheinwirkungen im Planungsgebiet und dessen Nachbarschaft.

Bis auf einen befristet genehmigten Lebensmittel-discounter nordöstlich der Kreuzung Dachauer Straße / Hanauer Straße befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes keine Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ein umfassendes Versorgungsangebot befindet sich nördlich des Planungsgebietes im Olympia-Einkaufszentrum, das gemäß dem Zentrenkonzept die Funktion eines Stadtteilzentrums übernimmt.

Für das Planungsareal wurde bereits nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eine Flächennutzungsplan-Änderung (wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24 vom 30.08.2005) mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung durchgeführt. Auf Grund seiner guten verkehrlichen Anbindung sowie der seinerzeitigen Anforderungen sollten große Bereiche des ehemaligen Gaswerksgeländes einer höherwertigen

gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind im Planungsgebiet Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Allgemeine Grünflächen sowie eine Ökologische Vorrangfläche dargestellt. Die ursprünglich geplanten Standorte von zwei Kindertagesstätten sind als Gemeinbedarfsfläche Erziehung dargestellt. Durch das Kerngebiet im Bereich der ehemaligen städtischen Zentralwäscherei verläuft diagonal eine Örtliche Grünverbindung, die unter Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche eine Verbindung zu den Grün- und Freiflächen des Westfriedhofs und des Dantestadions herstellt. Der überwiegende Bereich des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als "Fläche mit Bodenbelastungen" gekennzeichnet.

Planungsziele und beabsichtigte Darstellung

Auf Grund aktueller Entwicklungen sowie dem Umstand, dass die ursprünglich beabsichtigten Nachnutzungen auf absehbare Zeit nicht umgesetzt werden, wurde für die derzeit noch nicht umgenutzten Bereiche des ehemaligen Gaswerksgeländes eine Rahmenplanung erstellt, die der Vollversammlung des Stadtrats am 18.12.2013 im Rahmen eines Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vorgestellt und von diesem als Grundlage für eine Flächennutzungsplan-Änderung sowie die Änderung / Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen wurde. Danach werden nunmehr zur Deckung des Wohnungsbedarfs und des Bedarfs an sozialer Infrastruktur innerhalb des Stadtgebiets sowie der Dringlichkeit der Entwicklung eines Ersatzstandortes für den sich derzeit an der Westendstraße befindlichen Busbetriebshof der SWM folgende Planungsziele verfolgt:

- Entwickeln eines Ersatzstandortes für einen Busbetriebshof für den öffentlichen Personennahverkehr mit Abstell-, Werkstatt- und Betriebshallen mit den zugehörigen Sozialräumen und Verwaltungsflächen sowie Bereitstellen weiterer Büroflächen für Unternehmen im nordwestlichen Bereich des Planungsareals (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf" SOGE).
- Berücksichtigen der westlichen Erweiterungs-

flächen des Abfallwirtschaftsbetriebes München (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als "Ver- und Entsorgungsfläche" VE).

- Entwickeln einer Wohnnutzung und einer Kindertageseinrichtung südlich des geplanten Busbetriebshofs unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Doppelhäuser der "Lehrkolonie Moosach" (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" WA). Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird in diesen Bereich eine Einzelhandelseinrichtung integriert.
- Entwickeln eines Standortes für eine Grundschule mit einem Haus für Kinder (Krippe und Kindergarten) mit entsprechenden Freiflächen auf dem Gelände der ehemaligen Zentralwäscherei zur Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur aus dem geplanten Wohngebiet sowie der Umgebung (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche Erziehung" E).
- Sichern einer ausreichenden Grünausstattung und Durchwegung bzw. Anbindung an vorhandene Grünräume in der Umgebung für die geplanten Nutzungen durch Bereitstellen von Grün- und Freiflächen zur Sicherung der Erholungsversorgung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als "Allgemeine Grünfläche" AG). Anbindung durch Örtliche Grünverbindungen an das weitere grüne Netz.
- Größtmögliche Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte hier v.a. bei den naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen im Bereich der bestehenden Grün- und Freiflächen sowie Erhalt eines ausreichend strukturierten Lebensraumes für die Wechselkröte.

Auswirkungen der Planung

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung wird das Planungsgebiet einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Durch die Darstellung der Erweiterungsflächen des Abfallwirtschaftsbetriebes München wird der vorhandene Bedarf entsprechend berücksichtigt. Mit der Planung einer Wohnnutzung in gut erschlossener Lage kann ein wirksamer Beitrag zur Deckung des anhaltend großen Wohnungsbedarfs in der Landeshauptstadt München geleistet werden.

Mit der Planung eines Schulstandortes und von Kindertageseinrichtungen kann dem prognostizierten Bedarf für eine zusätzliche Schule zur Versorgung der neuen Wohnbevölkerung und der Umgebung an dieser Stelle Rechnung getragen werden.

Für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen, Kindertageseinrichtungen und Schule, Arbeitsplätze) werden absehbar aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen sind. Der geplante Busbetriebshof ist dabei mit seinen Emissionen sowie mit den auf ihn einwirkenden Immissionen gleichermaßen in die Betrachtungen mit einzubeziehen.

Zur Ermittlung der Lärmbelastungen wurde bereits ein Gutachten veranlasst. Dieses ist im weiteren Verlauf der Planung zu vertiefen, die Ergebnisse sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der künftige, auch durch die Umsetzung der Planung ausgelöste Verkehr kann gemäß eines Verkehrsgutachtens auf dem umgebenden Straßennetz, ggf. mit erforderlich werdenden Umbaumaßnahmen, abgewickelt werden.

Vor allem in den Randbereichen entlang von Straßen und Grundstücksgrenzen befindet sich erhaltenswerter Baumbestand. Der Erhalt und die Sicherung und Aufwertung von vorhandenen Grün- und Freiflächen und deren Anbindung an das übergeordnete Netz sowie von wertvollen Vegetationsbeständen ist anzustreben.

Das Vorkommen der Wechselkröte sowie ein potenzielles Vorkommen von Höhlenbrütern und Fledermäusen innerhalb des Planungsgebiets ist nicht auszuschließen. Hierfür wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, deren Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wird gleichfalls der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und über geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Für das Planungsgebiet liegt ein Altlastengutachten vor. Gemäß aktuellem Kenntnisstand stehen die vorhandenen Altlasten den geplanten Nutzungen nicht entgegen. Im Rahmen des Bauvollzugs sind gegebenenfalls detaillierte Auflagen zum Umgang mit verunreinigtem Erdreich festzulegen. Die Kennzeichnung von "Flächen mit Bodenbelastungen" bleibt erhalten.

Nachhaltigkeit

Die vorliegende Planung ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich-industriell genutzten Fläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden Flächen für Wohnen, soziale und verkehrliche Infrastruktur, Arbeiten und Dienstleistung geschaffen. Die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität. Bezüglich des Themas Energieeinsparung und Klimaschutz steht mit der Fernwärme eine umweltfreundliche Energieversorgung zur Verfügung. Ein Energiekonzept ist in Arbeit.

Umweltbericht

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

- Laut Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) werden der im Osten des Planungsgebiets als Ausgleichsfläche durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1927a festgesetzte Bereich und die ehemalige Gleistrasse als überregional bedeutsame ABSP-Fläche (Nr. 173) eingestuft. Diese überregionale Bedeutung für den Arten- und Naturschutz ergibt sich aus dem Bestand an Trockenstandorten, dem potenziellen Vorkommen der Wechselkröte, dem Nachweis des Idas-Bläulings und der Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie des Brutverdachts des Gartenrotschwanzes. Des Weiteren befinden sich im Planungsgebiet die lokal bedeutsamen ABSP-Flächen (Nr. 174 und 175) bei denen es sich um Gehölzbestände handelt.

Als weitere Ziele sind im ABSP für das Pla-

nungsgebiet der Erhalt von Lebensraumkomplexen aus Laichgewässern und Sommerlebensräumen der Wechselkröte, der Erhalt und die Förderung des Struktureichtums in Siedlungsgebieten mit Brutnachweis des Gartenrotschwanzes, die ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen sowie - im östlichen Randbereich - der Erhalt und die Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen formuliert.

- Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1927a ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Ausgleichsfläche, die im Zuge der Beseitigung eines Biotops hergestellt wurde.

Weitere umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

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/Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

- *Lärm*

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastung durch die umgebenden Straßen. Zusätzliche Belastungen ergeben sich durch den Anlagen- und Gewerbelärm der umgebenden Nutzungen (Abfallwirtschaftsbetrieb München), der Sport- und Freizeitanlagen des Olympiaparks, Gewerbegebiete nördlich des Georg-Brauchle-Rings und östlich der Hanauer Straße, des Verwaltungsstandorts der Stadtwerke München GmbH (SWM), dem sogenannten "Technologiepark" sowie den Emissionen der zukünftigen Nutzungen.

Ein Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung von einer Erhöhung der Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm auszugehen ist. Es

sind daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für alle betroffenen Bereiche ausreichende Schallschutzmaßnahmen sowie Geräuschkontingentierungen zu regeln, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

- *Erschütterung, sekundärer Luftschall, elektromagnetische Felder*

In der Hanauer Straße verläuft die Trasse der U-Bahnlinien U1 und U7. Die eingebauten Maßnahmen zum Erschütterungsschutz sind im gesamten Trassenverlauf wirksam. Für das geplante Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf mit ausschließlich tags schutzbedürftigen Räumen ist ab einem Abstand von ca. 3 m zur Tunnelröhre bzw. zum Tunnelbauwerk der U-Bahn von keinen erheblichen Auswirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auszugehen. Für das geplante Wohngebiet und die Schule im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in einem Abstand von weniger als 10 m zur U-Bahn-Trasse und von weniger als 30 m zu den Straßenbahngleisen in der Dachauer Straße technische bzw. konstruktive Maßnahmen gegen Erschütterungseinwirkungen vorzusehen sind. Entsprechende Festsetzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Belastungen durch elektromagnetische Immissionen liegen gemäß eines Gutachtens unterhalb der maßgeblichen Grenzwerte.

- *Erholung*

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung ist eine Reduzierung der Grünflächen-Darstellungen im Flächennutzungsplan verbunden. Die ursprünglichen Planungsziele des Flächennutzungsplans bzgl. der Realisierung von Grünflächen von der zentralen Freifläche ausgehend in Richtung Norden (Georg-Brauchle-Ring) bzw. Westen (Hanauer Straße) wurden seit der letzten Änderung im Jahr 2005 (rechtswirksam seit dem 30.08.2005, Amtsblatt Nr. 24) nicht umgesetzt.

Der flächenmäßig größte Teil des Planungsgebiets besitzt auf Grund seiner momentanen gewerblichen Nutzung bzw. als Abstellfläche für Fahrzeuge keine große Bedeutung für die Erholung. Im Osten des Planungsgebiets

schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1927a bereits für eine Erholungsnutzung gesichert ist. Des Weiteren befindet sich eine Schrebergartenanlage im zentralen Bereich des Planungsgebiets. Im weiteren Umfeld befinden sich die Grünanlagen des Westfriedhofs, eine Kleingartenanlage südwestlich der Dachauer Straße und der Olympiapark.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist der entsprechende Bedarf an privaten und öffentlichen Grünflächen nachzuweisen. Mit dem vorhandenen Wegenetz ist eine Anbindung an die umliegenden Freiflächen gewährleistet. Trotz der Reduzierung der Grünflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan kann für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und Angestellten ein ausreichendes Erholungsflächenangebot zur Verfügung gestellt werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Vegetation innerhalb des Planungsgebiets setzt sich im Norden aus unbebauten Brachflächen mit Baum- und Gehölzbestand in den Randbereichen und Sukzessionsflächen mit Ruderalflur zusammen. Im zentralen Bereich liegen die intensiv genutzten, strukturreichen Gartenflächen der vorhandenen Wohnbebauung und der Schrebergartenanlage. Der südliche Bereich des Planungsgebiets - der ehemalige Standort der städtischen Zentralwäscherei - ist durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt. Nördlich der öffentlichen Grünfläche im Osten des Planungsgebiets liegt die Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1927a. Hier befinden sich Lebensräume für die Arten der trockenen, mageren Standorte sowie Laichgewässer und Landhabitate für die Wechselkröte.

Ein Erhalt dieser Ausgleichsfläche ist bei Umsetzung der Planung aufgrund interner Straßenerschließung nicht möglich. Daher wird diese Fläche künftig als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Ein entsprechender Ausgleich für den Funktions- und Flächenverlust wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanverfahren hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung unter Ergreifen konfliktvermeidender Maßnahmen bei den im

Gebiet zu erwartenden bzw. vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Fledermausarten, Grünspecht, Gartenrotschwanz, Turmfalke, Flussregenpfeifer, Steinschmetzer, Rabenkrähe, Gartenrotschwanz) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

Für die Wechselkröte verbleibt ein Restrisiko, für das auf Grund der Lebensweise der Tiere eine Signifikanz nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Durch Ergreifen einer FCS-Maßnahme (Maßnahme zur Verhinderung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Art) wird vermieden, dass sich der derzeitige ungünstige Erhaltungszustand der Art vorhabensbedingt weiter verschlechtert. Da der Erhaltungszustand der Populationen der Wechselkröte unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen unbeeinträchtigt bleibt, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung erfüllt. Für weitere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bietet das Gebiet keine geeigneten Voraussetzungen, um als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt zu werden.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf ein verträgliches Maß gesenkt bzw. durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Schutzgut Boden

Durch die vorangegangene Nutzung ist der Boden innerhalb des Planungsgebiets großflächig versiegelt bzw. stark verdichtet, und weist einen gestörten Bodenaufbau sowie überwiegend eine stark eingeschränkte Lebensraumfunktion auf. Die Funktionsfähigkeit für den Wasser- und Stoffhaushalt ist stark reduziert. Mit Umsetzung der Planung kommt es im Vergleich zur derzeit planungsrechtlich möglichen Kerngebiets- und Wohnnutzung voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung der Versiegelung.

Großflächige Bereiche im Norden des Planungsgebiets sind auf Grund vorangegangener Nutzungen als Flächen mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Ein Teilbereich im Osten wurde bereits im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1927a saniert. In den noch nicht sanierten Bereichen finden sich punk-

tuell Überschreitungen an Schadstoffbelastungen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind diese - soweit erforderlich - zu entfernen. Somit kommt es voraussichtlich zu keiner erheblichen Beeinflussung des Grundwassers. Belastbare Aussagen für den Gefährdungspfad Boden-Mensch sind erst nach Durchführung weiterer Altlastenuntersuchungen, unter anderem im Bereich der geplanten sensiblen Nutzungen (Schule, Hausgärten, etc.) möglich.

Insgesamt wird die Eingriffsempfindlichkeit des Schutzgutes Boden aufgrund des relativ geringen Erfüllungsgrades für die Bodenfunktionen und der hohen Vorbelastungen als gering eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet bestehen keine natürlichen Oberflächen- oder Fließgewässer. Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von Bedeutung. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 m. Vorbelastungen stellen mögliche im Boden verbliebene Altlasten dar. Bei Umsetzung der Planung können punktuelle Eingriffe in den Grundwasserleiter durch die Anlage von Tiefgaragen sowie Kellergeschossen erfolgen. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Bauvollzugs wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet weist derzeit überwiegend gering bewachsene bzw. stark versiegelte / stark verdichtete Flächen auf. Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölzbestände leisten einen geringen Beitrag zum Ausgleich. Mit der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung wird sich die Versiegelung voraussichtlich geringfügig erhöhen. Bezüglich der thermischen Belastung im Planungsgebiet ergeben sich dadurch keine erheblichen Änderungen. Die geplante Neuanlage von Grünflächen, Freiflächen sowie Dachbegrünung können in gewissem Maße langfristig temperaturnausgleichend wirken.

Aufgrund der Lage zwischen Georg-Brauchle-Ring, Hanauer Straße, Dachauer Straße und Landshuter Allee, sind das Planungsgebiet und dessen Umfeld verkehrsbedingt bereits aktuell

hohen lufthygienischen Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Die höchsten Luftschadstoffbelastungen ergeben sich entlang des Georg-Brauchle-Rings. Die zulässigen Tagesmittelwert-Überschreitungen von 35 Tagen/Jahr für PM10 werden gemäß eines Gutachtens voraussichtlich deutlich unterschritten. Bei Umsetzung der Planung können die maßgeblichen Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionschutzverordnung (BImSchV) im Planungsgebiet unmittelbar an den Gebäuden des Georg-Brauchle-Rings nicht eingehalten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung müssen daher Festsetzungen zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden. Auf Grund der Gebäudeabschirmung und mit zunehmender Entfernung von den Straßenverkehrsflächen gehen die Immissionswerte zurück.

In der Nachbarschaft, entlang des Georg-Brauchle-Rings, kommt es bei Umsetzung der Planung zu einer deutlichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden jedoch nach wie vor deutlich unterschritten. So werden in der Nachbarschaft auch weiterhin die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂ und PM10 eingehalten. Die Realisierung der Planung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung in der Nachbarschaft erwarten. Überschreitungen der Tagesmittelwerte an mehr als 35 Tagen/Jahr sind nicht zu erwarten.

Laut Klimafunktionskarte München ist die Durchlüftung in Nord-Süd-Richtung sowie aus Westen vom Westpark bedeutend. Diese Durchlüftungsbahnen gehen bei Umsetzung der Planung voraussichtlich verloren.

Insgesamt sind bei der Umsetzung der Flächen-nutzungsplan-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet, das in direkter Nachbarschaft zum stadträumlich prägenden O₂-Tower liegt, ist für das Orts- und Landschaftsbild auf lokaler Ebene von untergeordneter Bedeutung. Positiv auf das Stadtbild wirken sich vor allem die in den Randbereichen des Planungsgebiets liegenden Gehölzbestände aus. Der Südosten

des Planungsgebietes wird durch Rohbodenstandorte sowie durch eine öffentliche Grünfläche mit ihren flankierenden Baumreihen geprägt.

Die unmittelbare Nachbarschaft im Osten ist durch gewerblich genutzte Bereiche, Lagerflächen und Verwaltungsgebäude geprägt. Im Norden befindet sich eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen teils dominanten Vegetationsstrukturen innerhalb des Planungsgebiets entlang der Hanauer Straße und des Georg-Brauchle-Rings entfernt und durch bauliche Strukturen ersetzt. Das vorhandene Straßenbegleitgrün bleibt erhalten. Die zukünftige Bebauung entlang der Hanauer Straße und dem Georg-Brauchle-Ring ordnet den Straßenraum neu und gibt eine stadträumlich prägende Struktur vor.

Für das Schutzgut ergeben sich insgesamt bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebiets sind von der ehemaligen Lehrkolonie Moosach die zweigeschossigen Doppelhäuser Hanauer Straße 12/12 a und 14/14 a erhalten und in die Denkmalliste (D-1-62-000-2391, Ehem. Lehrkolonie Moosach, Versuchsbauten zur Erprobung von Ersatzbaustoffen) eingetragen. Südöstlich außerhalb des Planungsgebietes ist von den alten Gebäuden des ehemaligen Gaswerks noch der Wasserturm (D-1-62-000-7802) vorhanden.

Bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung bleibt die Zuordnung der Lehrkolonie zum Allgemeinen Wohngebiet wie bereits im Bestand erhalten. Die Lehrkolonie bleibt von der Hanauer Straße aus sichtbar.

Die Situation für den Wasserturm ändert sich durch Umsetzung der Planung nicht. Da der Wasserturm nur innerhalb des Planungsgebiets von der Emmy-Noether-Straße aus wahrnehmbar ist, kann er weiterhin seine Funktion als quartiersinterne Orientierungsmarke ausfüllen.

Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich

der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bei der Darstellung in den einzelnen Schutzgütern angesprochen - ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans leitet sich die Nullvariante aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab. Eine künftige bauliche Entwicklung würde sich somit an den derzeitigen Kerngebiets-Darstellungen orientieren. Danach ist von einer geordneten Entwicklung der möglichen Kerngebietsnutzungen auszugehen. Diese würden sich gut in das hauptsächlich gewerblich genutzte Umfeld einpassen.

Insgesamt kann bei Nichtdurchführung der Planung von einer vergleichbaren Auswirkung auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

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

Ein naturschutzrechtlich ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch entsteht durch die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts nach §§ 34 und 35 Baugesetzbuch nur in untergeordnetem Maße. Für den Eingriff in Grün- und Freiflächen sowie in die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1927a besteht ein Ausgleichserfordernis. Eine detaillierte Bilanzierung hierzu sowie die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Einen artenschutzrechtlich ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz stellt

die Inanspruchnahme eines Teils der bestehenden Ausgleichsfläche im Bezug auf die Habitatfunktion für Wechselkröten dar. Der aktuell ungünstige bis unzureichende Erhaltungszustand der Art wird sich vorhabensbedingt unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und bestandsstützenden Maßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind, nicht verschlechtern. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist auf Basis dieser Maßnahmen im weiteren Verfahren zu erwirken.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund aktueller Entwicklungen sowie des Umstands, dass die ursprünglich beabsichtigten höherwertigen gewerblichen Nutzungen auf absehbare Zeit nicht umgesetzt werden, werden nunmehr als Planungsziele für den nördlichen Bereich des Planungsgebietes die Entwicklung eines dringend benötigten Ersatzstandortes für den sich derzeit an der Westendstraße befindlichen Busbetriebshof der SWM sowie die Erweiterung der Betriebsflächen des Abfallwirtschaftsbetriebs München verfolgt. Im Rahmen von Standortuntersuchungen für den benötigten Busbetriebshof wurden mehrere Alternativen geprüft. Die Fläche am Georg-Brauchle-Ring eignet sich am besten für die Realisierung der o.g. Nutzungen.

Im südlichen Bereich sollen auf Grund des anhaltend großen Wohnungsbedarfs eine Wohnnutzung sowie die u.a. dafür benötigte soziale Infrastruktur in Form einer Grundschule und Kindertageseinrichtungen entstehen. Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgelegten Umweltbelange. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens wird auf die Auswertung und Beschreibung der vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennut-

zungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2087a und Nr. 2087b durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher für den Planungsbereich auf die im Umweltbericht zu diesen Bebauungsplänen genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Abweichend von der ursprünglichen Planung, die für den Planungsbereich eine Kerngebiets- und Wohnnutzung gegliedert durch Allgemeine Grünflächen vorsah, sollen nunmehr die Entwicklung eines dringend benötigten Ersatzstandortes für den sich derzeit an der Westendstraße befindlichen Busbetriebshof der SWM, einer Wohnnutzung, von Standorten für eine Grundschule und Kindertageseinrichtungen sowie die Erweiterung der Betriebsflächen des Abfallwirtschaftsbetriebs München als Planungsziele verfolgt werden.

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung ist für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Betroffenheit zu prognostizieren. Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Boden sowie Grundwasser ergeben sich geringfügige Änderungen in den Auswirkungen, erhebliche Beeinträchtigungen können jedoch ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass sich die verkehrs- und anlagenbedingten Lärmemissionen erhöhen werden. Auf Grund der hohen immissionstechnischen Belastung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für alle betroffenen Bereiche ausreichende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Mit nachteiligen Auswirkungen durch etwaige elektromagnetische Immissionen aus der U-Bahntrasse ist gemäß einschlägiger Gutachten nicht zu rechnen.

Erschütterungen und Sekundärschall sind gemäß eines Gutachtens vor allem im südlichen Planungsgebiet zu beachten. Bei Einhaltung eines Mindestabstands zur Tunnelröhre bzw. zum Tunnelbauwerk der U-Bahn bzw. bei entsprechenden technischen Schutzmaßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die zukünftige Bebauung auszugehen.

Die Umwandlung von Brach- und Lagerflächen, die derzeit nur geringen Erholungswert aufwei-

sen, in qualitätsvolle Freiflächen für die zukünftigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Schaffung öffentlicher Fußwegeverbindungen haben positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im Planungsgebiet. Trotz einer Reduzierung der Grünflächen-Darstellung kann bei Realisierung der Planung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und Angestellten ein ausreichendes Erholungsflächenangebot zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Planung kommt es zu einem Eingriff in Lebensbereiche europarechtlich geschützter Arten (Fledermausarten, Vogelarten, Wechselkröte). Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kommt es bei den relevanten Fledermaus- und Vogelarten nicht zur Auslösung eines Verbotstatbestandes. Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in die Habitatstrukturen der Wechselkröte. Durch entsprechende festzusetzende Vermeidungs- und bestandsstützende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann erreicht werden, dass der aktuell ungünstige bis unzureichende Erhaltungszustand der Art nicht weiter verschlechtert wird. Auf dieser Grundlage kann eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung erwirkt werden.

Im Planungsgebiet fand in Teilbereichen bereits eine Altlastensanierung statt. In den noch nicht sanierten Bereichen wird durch die Umsetzung der Planung eine weitgehende Entnahme der verbliebenen Schadstoffe erreicht. U.U. sind weitgehende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine Gefährdung des Grundwassers sowie des Wirk-Pfades Boden-Mensch ist voraussichtlich nicht gegeben. Die Durchführung weiterer Untersuchungen ist erforderlich.

Der Bereich des Planungsgebiets ist bereits heute hohen Belastungen durch Luftschadstoffe ausgesetzt, die durch die Umsetzung der Planung vor allem im Bereich des Georg-Brauchle-Rings noch verstärkt werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Festsetzungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Hierbei ist es jedoch erforderlich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, u.a. zum Schall- und Erschütterungsschutz, zur Lufthygiene und zum Artenschutz vorzusehen..