

Telefon 233 – 22830  
233 – 24646  
Telefax 233 – 26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/42 und I/11-2

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich I/36**

**Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich),  
Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) -  
Kreativquartier**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 4 Schwabing-West  
Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07488**

§ 2 Nr. 13 GeschO

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.12.2016**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag und Antrag der Referentin**

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.11.2016.  
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

**II. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

**III. Abdruck von I. mit II.**

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

---

**IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-2**

zur weiteren Veranlassung.

zu IV. 1: Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 4
3. An den Bezirksausschuss 9
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
6. An das Kommunalreferat - RV
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/2, HA II/5
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/2, HA IV/5, HA IV/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11-2  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung -HA I/11-2

Telefon: 233 - 22830  
233 - 24646  
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/42 und I/11-2

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich I/36**

**Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich),  
Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) -  
Kreativquartier**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

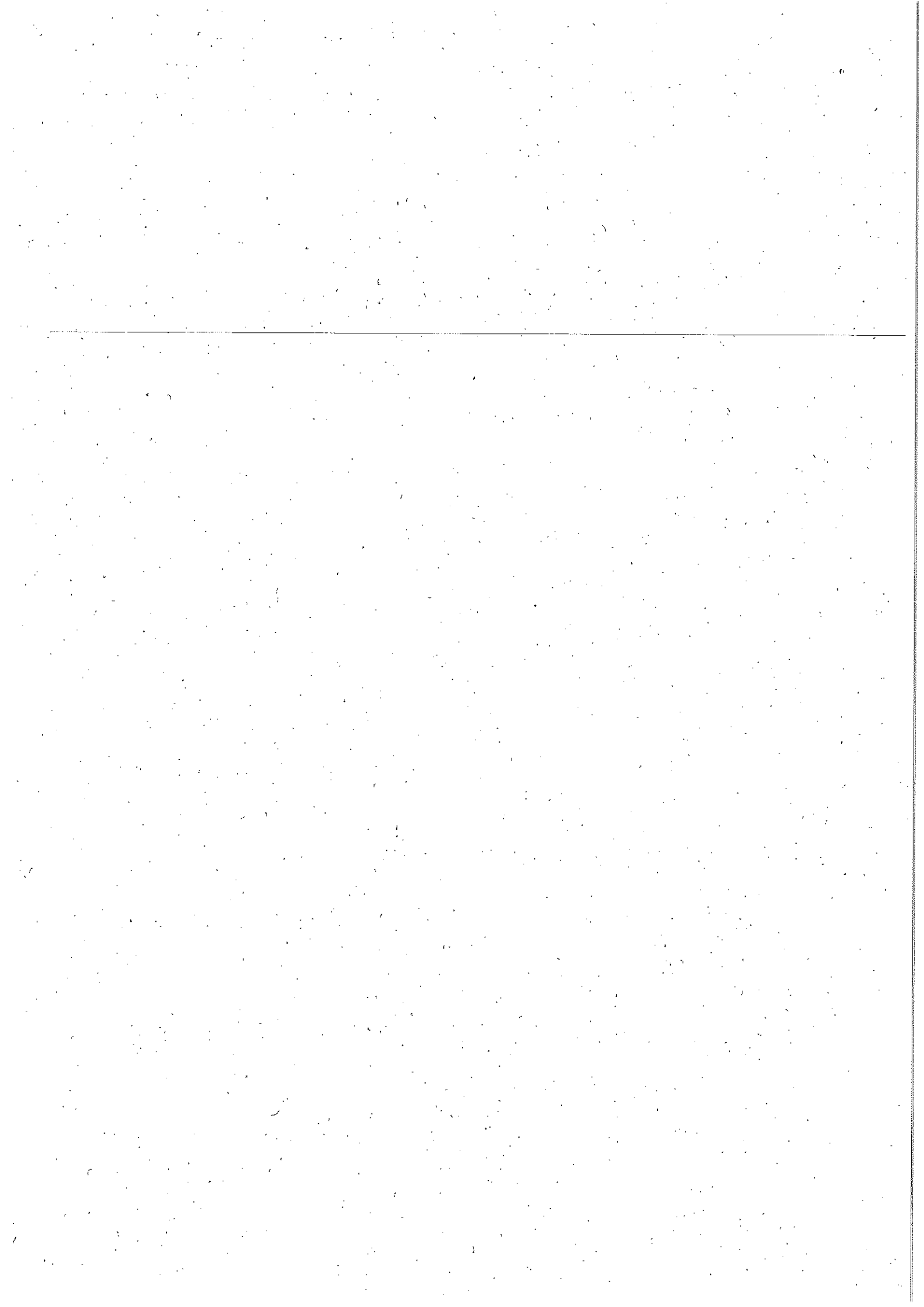
Stadtbezirk 4 Schwabing-West  
Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07488**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.11.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

<b>Anlass</b>	Das Planungsareal wurde seit dem frühen 19. Jahrhundert militärisch, in der Folgezeit gewerblich genutzt. Während der Verlagerung der Betriebe wurden die frei werdenden Bereiche mit kulturellen und universitären (Zwischen-) Nutzungen belegt. Für das Teilquartier "Kreativfeld" hat die Vollversammlung des Stadtrates am 07.07.2004 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Am 01.07.2015 hat die Vollversammlung des Stadtrates für die drei weiteren Teilquartiere Kreativlabor, -park und -plattform die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen.
<b>Inhalte</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>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich wird gebilligt und vorbehaltlich endgültig beschlossen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Flächennutzungsplan, Kreativquartier
<b>Ortsangabe</b>	Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich)



Telefon: 233 - 22830  
233 - 24646  
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN HA I/42 und I/11-2

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich I/36**

**Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich),  
Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) -  
Kreativquartier**

**Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 4 Schwabing-West  
Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07488**

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung  
2. Übersichtsplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.11.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**2. Erläuterung der Planänderung**

Das Planungsareal wurde seit dem frühen 19. Jahrhundert militärisch, in der Folgezeit gewerblich sowie als Betriebs- und Gewerbehof städtischer Betriebe genutzt. Während der sukzessiven Verlagerung der Betriebe wurden die frei werdenden Bereiche mit kulturellen und universitären (Zwischen-) Nutzungen belegt.

Aus dem bislang weitgehend unzugänglichen Gebiet soll u.a. aufgrund der Möglichkeit, die denkmalgeschützten Hallen mit verschiedenen, kreativwirtschaftlichen oder kulturellen Nutzungen zu belegen, ein urbanes Quartier mit Wohnen und sozialer Infrastruktur, Büroflächen, Einzelhandel und Bildungseinrichtungen von besonderer Identität und Bedeutung für die gesamte Stadt entstehen.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

### 3. Verfahrensstand

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird zeitgleich mit der Aufstellung der (Teil-) Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1954 und 2096 durchgeführt.

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 23.09.2014 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 28.05.2014 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. 19 vom 10.07.2015 in der Zeit vom 14.07.2015 mit 14.08.2015 statt.

Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand am 22.07.2015 in der Hochschule München, Hörsaal G0.01, Lothstraße 34, 80335 München, statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.05.2016 durchgeführt.

### 4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen die folgenden Anregungen ein:

Das **Labor München e.V.** bringt u.a. vor, dass das gesamte Kreativquartier als "Gewerbemischgebiet" ausgewiesen werden solle, um das im Experiment "Kreativquartier" liegende Potenzial langfristig und nachhaltig transformieren, entwickeln und nutzen zu können.

#### **Stellungnahme**

Das Kreativquartier ist in vier miteinander vernetzte Quartiere (Kreativpark, Kreativplattform, Kreativfeld und Kreativlabor) gegliedert. Jedes dieser Quartiere ist durch eine aus den bestehenden Nutzungen abgeleitete städtebauliche Schwerpunktausbildung gekennzeichnet (*Kreativplattform* als Schnittstelle zwischen Bildung, Wohnen und Arbeiten; *Kreativpark* als Freiraum-Trittstein zwischen Innenstadt und Olympiapark sowie Kultur-, Gewerbe- und Wohnnutzung; *Kreativlabor* kombiniert Arbeiten und Wohnen bei teilweiser Erhaltung der Bestandsgebäude; *Kreativfeld* mit Schwerpunkt Wohnen und bestehenden, nicht-störenden gewerblichen Nutzungen) sowie Gemeinbedarfsnutzung (Grundschule). Diese Schwerpunkte spiegeln sich auch in den geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wieder. Gleichzeitig lassen diese Darstellungen aber auch den gewünschten städte-

baulichen Entwicklungsspielraum innerhalb des jeweiligen Quartiers bzw. untereinander.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** und die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** weisen darauf hin, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen entstehen dürften, die die dort ansässigen Unternehmen in der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit beeinträchtigen könnten.

#### **Stellungnahme**

Die vorliegende Planung berücksichtigt die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften. Es wurden Gutachten für das Planungsgebiet erstellt, insbesondere wurden die Punkte Verkehrser-schließung und Schallschutz (u.a. in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen) geprüft. Insgesamt kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf der Ebene der nachfolgenden Verfahren für mehrere Bereiche des Untersuchungsraumes entsprechende, geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, um die geplante vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, sozialer Infrastruktur, kulturellen, kreativwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen umsetzen zu können.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat eine Liste der nach seinem gegenwärtigen Kenntnisstand vorhandenen Bodendenkmäler übermittelt sowie Vollzugshinweise gegeben. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es erforderlich sei, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen, auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimme der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

#### **Stellungnahme**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der geforderten Kennzeichnung von Einzel- bzw. Bodendenkmälern im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden sollen.

Die Pflicht zur nachrichtlichen Übernahme besteht also in Bezug auf Mehrheiten denkmalgeschützter baulicher Anlagen, d.h. auf solche denkmalgeschützten Anlagen, die - gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab - nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen.

Es kommen in Frage zusammenhängende bauliche Anlagen, Gebäudegruppen, Gesamtanlagen bzw. Ensembles, Denkmalbereiche bzw. -zonen, Denkmalschutzgebiete.

Dieser gesetzlichen Regelung wird durch die Kennzeichnung von Ensembles im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München im Maßstab 1 : 10.000 Rechnung getragen. Weitergehende Kennzeichnungen z.B. von Boden- oder Einzeldenkmälern

entsprechen nicht der Methodik des Münchner Flächennutzungsplans und sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches auch nicht erforderlich.

Des Weiteren finden im Umweltbericht zu den Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter" die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege durch Benennung des Hinweises auf die Erlaubnispflicht gemäß Denkmalschutzgesetz eine entsprechende Berücksichtigung.

Eine weitergehende Verortung durch Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ist nicht zielführend.

Der Einwand wird nach Maßgabe der o.g. Ausführungen berücksichtigt.

#### **5. Beteiligung der Bezirksausschüsse des Stadtbezirks 4 Schwabing-West und des Stadtbezirks 9 Neuhausen-Nymphenburg**

Die beiden Bezirksausschüsse wurden jeweils mit Schreiben vom 18.05.2016 um Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 02.06.2016 hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 Schwabing - West der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 23.06.2016 hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 9 Neuhausen-Nymphenburg der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung zugestimmt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/36, Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier (Anlage 1) kann gebilligt und unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen fristgerecht eingehen, endgültig beschlossen werden.

Gehen während der öffentlichen Auslegung fristgerecht Anregungen ein, wird die Angelegenheit dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 10 Moosach hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten / der Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/36, Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier, nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.05.2016 (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/36, Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier, nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.05.2016 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
4. Der endgültige Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung unter Ziffer 3 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/ Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(l) Merk  
Stadtbaurätin

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

über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

---

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An den Bezirksausschuss 4**

3. **An den Bezirksausschuss 9**

4. **An das Baureferat**

5. **An das Kommunalreferat - IS - KD - GV**

6. **An das Kommunalreferat - RV**

7. **An das Kreisverwaltungsreferat**

8. **An das Kulturreferat**

9. **An das Referat für Arbeit und Wirtschaft**

10. **An das Referat für Bildung und Sport**

11. **An das Referat für Gesundheit und Umwelt**

12. **An das Sozialreferat**

13. **An die Stadtwerke München GmbH**

14. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3**

15. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/2, HA II/5**

16. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III**

17. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/2, HA IV/5, HA IV/6**

18. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.**

19. **Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/11-2**

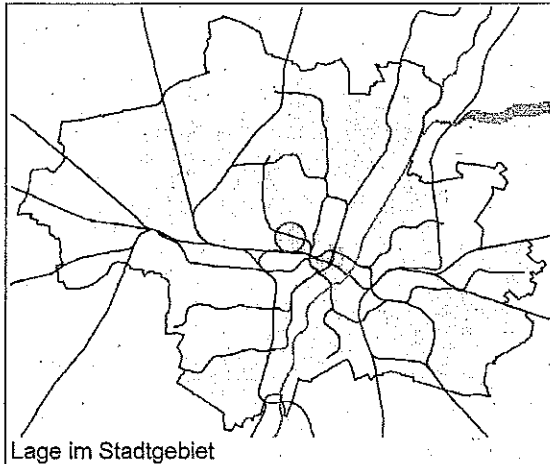
Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/11-2



## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung I/36

Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heißstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier



### Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 4. Stadtbezirk Schwabing-West und im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg. Es wird im Westen durch die Dachauer Straße, im Norden durch die Schwere-Reiter-Straße, im Osten durch die Infanteriestraße bzw. Heißstraße und im Süden durch die Lothstraße begrenzt. Das Areal des "Kreativquartiers" zeichnet sich durch seine zentrale Lage zur Innenstadt und seine stadträumlich vernetzende Funktion zwischen Olympiapark, Schwabing, Maxvorstadt und Neuhausen aus.

Das Planungsareal wurde seit dem frühen 19. Jahrhundert militärisch, in der Folgezeit - ab ca. 1920 - gewerblich sowie als Betriebs- und Gewerbehof städtischer Betriebe genutzt. Während der (immer noch andauernden) sukzessiven Verlagerung der Betriebe der Landeshauptstadt München und der Stadtwerke München GmbH wurden die frei werdenden Bereiche mit kulturellen und universitären und untergeordnet Wohn- (zwischen-)Nutzungen belegt. Im "Kreativlabor" hat sich eine rege Kunst- und Kulturszene angesiedelt, die dem Ort eine eigenständige Prägung verleiht.

Das Planungsgebiet ist über mehrere in der Dachauer Straße und der Schwere-Reiter-Straße verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr an das Münchner Hauptstraßennetz ist über die Dachauer Straße und die Schwere-Reiter-Straße gegeben. Die Dachauer Straße ist

Bestandteil des Münchner Hauptstraßennetzes mit maßgebender bzw. regionaler Verbindungsfunktion.

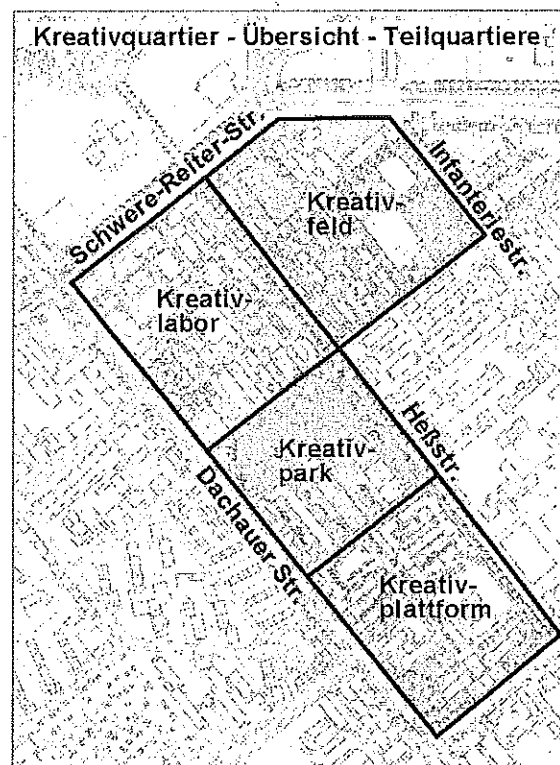


Abb. Kreativquartier Übersicht Teilquartiere

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet von Süden nach Norden als Sondergebiet Hochschule, Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf, Gemeinbedarfsflächen Sicherheit und Verwaltung dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt mit Ausnahme des Bereichs der Hochschule München (Lothstraße 17) "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" dar. Entlang der Heißstraße verläuft eine "Übergeordnete Grünbeziehung", die die Innenstadt mit den Frei- und Erholungsflächen im Olympiagelände verbindet. Die Dachauer Straße ist als "Überörtliche Hauptverkehrsstraße", die Schwere-Reiter-Straße als "Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient", dargestellt.

Für das Planungsgebiet der ehemaligen Luitpoldkaserne (Teilquartier "Kreativfeld") hat die Vollversammlung des Stadtrates bereits am

07.07.2004 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 aufzustellen. Am 01.07.2015 hat die Vollversammlung des Stadtrates für die drei weiteren Teilquartiere Kreativlabor, -park und -plattform die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen.

#### **Planungsziel und beabsichtigte Darstellung**

Aus dem bislang weitgehend unzugänglichen Gebiet soll u.a. aufgrund der Möglichkeit, die denkmalgeschützten Hallen (Tonnen- und die Jutierhalle) mit verschiedenen, kreativwirtschaftlichen und kulturellen Nutzungen zu belegen, ein urbanes Quartier mit Wohnen und sozialer Infrastruktur, Büroflächen, Einzelhandel und Bildungseinrichtungen von besonderer Identität und Bedeutung für die gesamte Stadt entstehen. Ein Baustein davon ist die Schaffung eines differenzierten Angebots an Wohnungen mit ca. 900 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen einschließlich der notwendigen Infrastruktur. Im Gesamtquartier sind, neben einer neuen Grundschule, drei Häuser für Kinder mit Kinderkrippen- und Kindergartengruppen vorgesehen. Neben den ursächlichen Bedarfen aus dem Kreativquartier können zusätzliche Bedarfe aus der Umgebung gedeckt werden. Des Weiteren sollen Freiräume und Raumabfolgen mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die eng mit der umgebenden Bebauung und Nutzung verzahnt sind. Die geplanten Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr innerhalb des Areals und in die angrenzenden Stadtquartiere sowie zu den Haltestellen des ÖPNV sollen verbessert werden. Ein zusammenhängendes und abgestuftes Freiraumsystem soll alle Teilquartiere verbinden und für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer ausreichend Erholungsflächen zur Verfügung stellen. Die bisher im Landschaftsplan dargestellten "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" werden damit im Umgriff umgesetzt. Als übergeordnete Verbindung und zentrale Grünachse fungiert die Heßstraße, die die Schwere-Reiter-Straße mit der Lothstraße und in ihrer jeweiligen Verlängerung das Kunstareal in der Maxvorstadt mit dem Olympiapark verbinden.

Gemäß des auf dem Siegerentwurf eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs basierenden Rahmenplans ist das Kreativquartier in vier miteinander vernetzte Quartiere (Kreativpark, Kreativplattform, Kreativfeld und Kreativlabor) gegliedert, die unabhängig voneinander entwickelt werden können. Für die einzelnen Quartiere werden folgende Planungsziele verfolgt:

#### *- Kreativplattform*

Die Kreativplattform im Süden ist als urbane Schnittstelle zwischen Bildung, Wohnen und Arbeiten konzipiert. Das Teilquartier bildet von der Innenstadt kommend den Auftakt des Quartiers. Die hier bestehenden Hochschulbauten werden um einen weiteren Komplex für drei Institute (u.a. für die Fakultäten für Design und Architektur) ergänzt. Entlang der Heßstraße entstehen urbane Wohnnutzungen mit einem integrierten Haus für Kinder. Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Sondergebiet Hochschule.

#### *- Kreativpark*

Im Kreativpark verbindet ein Park die Dachauer Straße und Heßstraße und bindet die denkmalgeschützten Hallen (Jutier- und Tonnenhalle) ein. Diese sollen zukünftig für kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Park stellt den zentralen öffentlichen Grünraum für das Gesamtquartier dar und fungiert als Freiraum-Trittstein zwischen Innenstadt und Olympiapark. Südlich davon ist im Bereich der Dachauer Straße die Errichtung eines Gründer- und Innovationszentrums geplant. Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche Kultur, Allgemeine Grünfläche.

#### *- Kreativlabor*

Das Quartier Kreativlabor kombiniert Arbeiten und Wohnen bei teilweiser Erhaltung der Bestandsstrukturen. Das Labor soll sich prozesshaft aus dem Bestand heraus zu einem urbanen und dynamischen Teil der Stadt weiterentwickeln. Langfristig wird eine Mischung aus kulturellen, kreativwirtschaftlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen und Wohnen in alten und neuen Gebäuden angestrebt.

Zur Stärkung der Nahversorgung des Kreativquartiers sieht die Planung einen Einzelhandelsstandort im Teilquartier Kreativlabor vor. Um eine kurze und fußläufige Anbindung der Wohnungen im Kreativfeld an den Einzelhandel zu ermöglichen, sind mehrere Durchwegungen im Labor geplant. Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche.

#### **Kreativfeld**

Innerhalb des Kreativquartiers sollen insgesamt ca. 900 Wohnungen neu entstehen, ein wesentlicher Anteil davon im Kreativfeld. An der Infanteriestraße ist ein Grundschulstandort zur Versorgung der ursächlichen Bedarfe aus dem Kreativquartier und der Bedarfe aus der näheren Umgebung vorgesehen. Die bestehenden, nicht-störenden gewerblichen Nutzungen in den Bestandsbauten der ehemaligen Luitpoldkaserne bleiben erhalten. Geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche Erziehung, Allgemeine Grünfläche.

Auf die landschaftsplanerische Darstellung von "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" im gesamten Kreativquartier kann zukünftig verzichtet werden, da im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und in der Folge ergriffen werden, und dieses Planungsziel somit zukünftig entfallen kann.

#### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung kann das Kreativquartier unter Berücksichtigung seiner spezifischen städtebaulichen Besonderheiten zu einem dichten und urbanen Stadtteil um einen zentralen, zusammenhängenden und großzügigen Park zur Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt werden. Das Kreativlabor kann sich prozesshaft aus dem Bestand heraus zu einem urbanen und dynamischen Teil der Stadt weiterentwickeln und beinhaltet langfristig eine Mischung aus Wohnen, Kultur, Kreativwirtschaft, Gewerbe, Wohnen und sozialen Nutzungen in alten und neuen Gebäuden. Für die denkmalgeschützten Hallen Jütier- und Tonnenhalle besteht durch die geplante kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung ein

tragfähiges Nutzungskonzept.

Im Kreativfeld können die bestehenden Gebäudestrukturen mit gewerblicher Nutzung erhalten werden. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neues Wohnquartier sowie eine Grundschule und eine Kindertageseinrichtung geschaffen.

Im Süden des Areals wird der bestehende Hochschulstandort gesichert und durch einen weiteren Hochschulneubau gestärkt.

Das Kreativquartier wird durch Wegeverbindungen mit den angrenzenden Stadtquartieren verknüpft. Ein zentraler, öffentlicher Park mit rauem und robustem Charakter sichert die Grün- und Freiflächenversorgung und bildet eine Schnittstelle für Kultur und Erholung.

#### **Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Energie**

Die vorliegende Planung ermöglicht die Übergangslose Nachnutzung derzeit überwiegend gewerblich genutzter Flächen. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden Flächen für Wohnen, soziale Infrastruktur, Arbeiten / Dienstleistung und kulturellen, kreativwirtschaftlichen Nutzungen auch unter Erhalt von Bestandsgebäuden (Ressourceneffizienz) geschaffen. Die Lage des Planungsgebietes im Versorgungsbereich der Fernwärme lässt eine umweltfreundliche Versorgung zu. Die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität.

#### **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 Ziele des Umweltschutzes**

- Im Regionalplan (Stand 2012) ist der Änderungsbereich als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt (gem. Ziel B II 2.3). Darüber hinaus weist der Regionalplan dem Untersuchungsgebiet keine besondere regionale Bedeutung zu.
- Gemäß Landesentwicklungsprogramm (Stand 2013) liegt das Planungsareal in einem Verdichtungsraum.

## Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Flächennutzungsplanebene

### Betroffene Schutzgüter

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

### Schutzgut Mensch

#### Lärm

Der Norden und Westen des Planungsgebietes sind aufgrund der dort verlaufenden Schwere-Reiter-Straße und der Dachauer Straße erheblichen Schallbelastungen durch Kfz- und Trambahn-Verkehr ausgesetzt. Mit der baulichen Entwicklung des Kreativquartiers werden sukzessiv vorhabenbedingte Zunahmen des Kfz-Verkehrs auf den äußeren Zufahrtstraßen und den inneren Erschließungsstraßen erfolgen. Ebenfalls ist aufgrund der geplanten vielfältigen Nutzungsmischung von Wohnen, sozialer Infrastruktur, kulturellen, kreativwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen mit relevanten Lärmeinwirkungen zu rechnen, die zu einer Lärmbelastung der angrenzenden Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes führen.

Es wurden Gutachten für das Planungsgebiet erstellt, insbesondere wurden die Punkte Verkehrserschließung und Schallschutz (u.a. in Bezug auf heranrückende schutzwürdige Nutzungen) geprüft. Insgesamt kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf der Ebene der nachfolgenden Verfahren für mehrere Bereiche des Untersuchungsraumes entsprechende, geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, um die geplante vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, sozialer Infrastruktur, kulturellen, kreativwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen umsetzen, und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

#### Erschütterung, elektromagnetische Felder

Erschütterungen können baubedingt kurzfristig tagsüber verursacht werden. Anlage- oder betriebsbedingte Erschütterungen sind im Kreativquartier nicht zu erwarten, da kein produzierendes Gewerbe im Kreativquartier zugelassen werden soll. Allerdings wird voraussichtlich regelmäßiger LKW-Verkehr zur Be-

lieferung der Tonnenhalle und Jutierhalle auftreten. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass Erschütterungen keine wesentliche Auswirkung im Kreativquartier darstellen. Für den Bereich entlang der Dachauer Straße und der Schwere-Reiter-Straße kommt ein Gutachten zu den Auswirkungen der Trambahn zu dem Ergebnis, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die angrenzenden Bereiche geeignete Maßnahmen festzusetzen sind.

Hinsichtlich elektromagnetischer Strahlung befinden sich keine erheblichen Quellen innerhalb des Kreativquartiers oder in der unmittelbaren Nachbarschaft.

#### Erholung

Gegenwärtig ist das Gebiet für die Entwicklung des Kreativquartiers relativ unzugänglich und kaum zu Erholungszwecken genutzt. Die städtebauliche Rahmenplanung beinhaltet die zukünftige Errichtung und Gestaltung eines zentralen Parks, mehrerer öffentlicher Plätze sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen. Ergänzend sind private Freiflächen vor allem im Bereich von Innenhöfen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten sowie als Gemeinschaftsgärten vorgesehen. Die Heiße Straße wird alleeartig umgestaltet und ihre Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird wieder hergestellt. Gleichzeitig ist eine teilweise Sperrung für den allgemeinen Kfz-Verkehr auf der Heiße Straße zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Dadurch wird die Heiße Straße zu einer naherholungsrelevanten "Grünen Verbindungsachse" zwischen der nordwestlichen Innenstadt von München und dem Olympiapark.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt einschließlich der Belange des speziellen Artenschutzes

Das Planungsgebiet ist zur Zeit durch eine Mischung aus Gebäuden (teilweise ungenutzt), kleinen privaten Grünflächen, Lager- und Verkehrsflächen sowie großen Brachflächen mit offenen Böden sowie Kraut- und Strauchvegetation gekennzeichnet.

Im Plangebiet überwiegen naturferne, anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen mit geringer Bedeutung. Nur kleinflächig kommen naturnahe oder extensiv genutzte Biotoptypen mittlerer Be-

deutung vor. Eine hohe Bedeutung ist lediglich der alten Kastanie an der Dachauer Straße im Nordwesten des Untersuchungsraums (Teilquartier Kreativlabor) beizumessen, die auch in der Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München als schutzwürdig eingestuft wurde (M-0598-002). Außerdem sind zwei Baumreihen aus Spitzahorn an der Lothstraße schutzwürdig gemäß Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München (M-0598-017 und M-0598-018). Hinsichtlich der im Plangebiet untersuchten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken wurden keine bemerkenswert seltenen oder bestandsbedrohenden Arten festgestellt. Das beobachtete Artenspektrum entspricht im Wesentlichen den allgemeinen Bedingungen eines städtischen Baulungsraums mit überwiegend wenig empfindlichen, weit verbreiteten Arten. Die biologische Vielfalt im Untersuchungsraum ist infolge der menschlichen Nutzungen und Störfaktoren deutlich eingeschränkt.

Allerdings wurden im Untersuchungsraum einige artenschutzrechtlich besonders geschützte Vogelarten und Fledermausarten beobachtet, jedoch konnten keine Brut- und Lebensstätten im Gebiet nachgewiesen werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass infolge der Erschließung und Bebauung des Kreativquartiers keine Konflikte verursacht werden, wenn bei Umsetzung der Planung die gesetzlich geforderten Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ergriffen und ergänzende Überprüfungen abzubrechender Gebäude durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz ist voraussichtlich nicht erforderlich. Durch die geplante Bebauung der großen Brachfläche im Teilquartier Kreativfeld, für die kein Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) besteht, wird ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3 ha. ausgelöst. Diese sollen, da innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebietes keine ausreichenden Flächenpotenziale vorhanden sind, im 3. Münchner Ökokonto "Fröttmänninger Heide" nachgewiesen werden.

#### **Schutzgut Boden**

Die Böden des Planungsgebietes sind überwiegend bebaut, versiegelt oder strukturell beeinträchtigt und weisen nicht mehr die ursprünglichen natürlichen Funktionen als Produktionsgrundlage für das Pflanzenwachstum, als Regler

und Speicher von Stoffen und Energie sowie als Lebensraum auf.

Infolge der vielfältigen Nutzungen der Vergangenheit sind die Böden mehrerer Bereiche des Plangebietes durch Schadstoffe belastet. Erkundungsuntersuchungen von kontaminationsverdächtigen Flächen sowie zur Analyse chemischer Bodenbelastung wurden bereits eingeleitet, teilweise wurden auch bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine weitergehende Bodensanierung im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den Bebauungsplänen für das Kreativquartier technisch und wirtschaftlich machbar, so dass keine Gesundheitsgefährdungen der Bevölkerung im Kreativquartier aufgrund von Boden-Altlasten verbleiben.

Für Teilbereiche des Planungsgebietes besteht ein begründeter Kampfmittelverdacht. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind daher entsprechende tiefergehende Untersuchungen durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet bzw. in der Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 - 8 m unter Geländeoberfläche.

Die Planung sieht umfangreiche Maßnahmen zur dezentralen Bewirtschaftung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken zur weitgehenden Grundwasserregeneration und Vermeidung von Niederschlagswassereinleitung in die städtische Mischkanalisation vor.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind bei Umsetzung der Planung nicht zu prognostizieren.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation im Untersuchungsraum sind vor allem die als Folge des Kfz-Verkehrs verursachten Luftschadstoffbelastungen durch Stickstoffdioxid und Feinstaub zu beachten. Messergebnisse deuten darauf hin, dass die geltenden Konzentrationsgrenzwerte im Untersuchungsraum überwiegend eingehalten werden, jedoch kleinräumig z. B. im Nordwesten nahe der Straßenkreuzung Schwere-Reiter-Straße / Dachauer Straße höhere Luftschadstoffbelastungen auftreten können.

Infolge der baulichen Entwicklung des Kreativ-

quartiers wird voraussichtlich das Kfz-Verkehrsaufkommen im Gebiet ansteigen, was zu lufthygienischen Zusatzbelastungen führen kann. Um diese zu beschränken, ist es Ziel der verbindlichen Bauleitplanung, durch entsprechende Festsetzungen zur Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs beizutragen, z. B. durch die Schaffung von gemischten Strukturen für kurze Wege innerhalb des Kreativquartiers, die Unterbrechung der Heißstraße für den motorisierten Individualverkehr und die Reduzierung von Stellplätzen. Die bioklimatische Situation wird laut Klimafunktionskarte (Landeshauptstadt München 2014) durch die Lage im Innenstadtbereich als weniger günstig bis ungünstig bewertet. Durch den Klimawandel wird eine Zunahme der Hitzeextrema und eine Zunahme von Hitzeperioden erwartet. Weil das geplante Kreativquartier zukünftig einen vergleichsweise höheren Anteil vegetationsbestandenen Grünflächen aufweisen soll, sind trotz der erhöhten Versiegelungsrate insbesondere wegen des geplanten Parks sowie der umfangreichen Baumneupflanzungen keine negativen Auswirkungen auf das Bioklima des Quartiers und seiner Umgebung zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschafts- / Ortsbild**

Gegenwärtig ist das Ortsbild im Plangebiet überwiegend durch eine ungeordnete städtebauliche Gemengelage mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen, offenen Lagerflächen und Kultureinrichtungen geprägt. Außerdem weist der Untersuchungsraum einen großen Anteil Brachflächen und Verkehrsflächen bzw. Kfz-Parkplätzen auf.

Eine Umsetzung der Planung zum Kreativquartier führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einschließlich mehrerer privat oder öffentlich nutzbarer Grünflächen.

Die geplante Pflanzung von Baumalleen und Baumreihen an den Erschließungsstraßen im Kreativquartier sowie der geplante Park werden eine deutlich wahrnehmbare räumliche Ordnung erzeugen.

Die geplante bauliche Entwicklung orientiert sich an den bestehenden Strukturen und ergänzt diese. So wird dieser bisher ungeordnete Bereich in den städtebaulichen Kontext integriert und das Stadtbild verbessert.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes für das Kreativquartier sowie in der nahen Umgebung befinden sich

mehrere im amtlichen Denkmalkataster aufgeführte Baudenkmäler. Es handelt sich hierbei um ein Gebäude der Hochschule München (ehemaliges Zeughaus) an der Lothstraße, ein ehemaliges Kasernengebäude und ein Teil dessen Einfriedung an dem historischen Kasernenplatz nahe der Heißstraße, drei Wohnhäuser an der Dachauer Straße sowie in der Mitte des Gebietes die bauhistorisch bedeutende Tonnenhalle und Jutierrlle.

Darüber hinaus liegen vor allem in der unmittelbaren östlichen Umgebung des geplanten Kreativquartiers weitere Baudenkmäler, die teilweise als Ensemble nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesen sind. Besondere kulturhistorische Bedeutung kommt im näheren Umfeld des Kreativquartiers der St.-Barbara-Kirche zu. Alle Denkmäler sollen bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmale 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.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte - soweit nicht bereits bei den Darstellungen in den schutzgutbezogenen Kapiteln erläutert. Erheblich negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Verfahren zur Änderung des Flchenutzungsplans leitet sich die Nullvariante aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flchenutzungsplans ab.

Ohne eine Bauleitplanung würde sich die ungeordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes voraussichtlich langsam fortsetzen, da in weiten Teilen des Planungsgebietes Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden ist. Die Schaffung öffentlicher Erschließungsflächen, öffentlicher Grünflächen und Spielflächen für Kinder im Gebiet wäre in dem vorgesehenen Umfang wenig realistisch. Insbesondere wären die Ziele der



Landschaftsplanung, die Heßstraße zu einer naherholungsrelevanten, übergeordneten Grünbeziehung zwischen dem Olympiapark und der nordwestlichen Innenstadt zu entwickeln sowie im gesamten Plangebiet Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung zu verwirklichen, ohne den Impuls der Bauleitplanung kaum in absehbarer Zukunft umsetzbar.

#### **Geplante Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Planungsbereich derzeit in Gänze als Baufläche mit unterschiedlichen Nutzungen dargestellt. Mit der Planung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Reduzierung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen.

Die detaillierte Bilanzierung und Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Im Ergebnis können die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes bei der Verwirklichung der Planung voraussichtlich zuverlässig eingehalten werden.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die der Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde liegende Rahmenplanung ist das Ergebnis eines umfangreichen städtebaulichen Wettbewerbs. Durch das Wettbewerbsverfahren wurden bereits frühzeitig eine Vielzahl unterschiedlicher Planungsvarianten hervorgebracht und beurteilt. Unter Berücksichtigung der von der Landeshauptstadt München definierten grundlegenden städtebaulichen Ziele wurde die der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung zu Grunde liegende Rahmenplanung als zu bevorzugende Lösung für eine nachfolgende Umsetzung in der Bauleitplanung beschlossen. Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die Planungsaufgabe und die Ziele spezifisch auf das Bestandsquartier an der Dachauer Straße bezogen sind.

#### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgelegten Umweltbelange. Neben der Auswertung vorhandener Umweltda-

ten der Landeshauptstadt München und des Freistaates Bayern wurden Erhebungen der im Kreativquartier vorkommenden Biotoptypen sowie frei lebender, vor allem artenschutzrechtlich besonders geschützter Tierarten durchgeführt. Zur Prognose der Lärmbelastung durch die Entwicklung des Kreativquartiers wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und ausgewertet.

Die vorhabenbedingten Veränderungen von Lebensräumen für Menschen, Tiere und Pflanzen infolge der Errichtung des Kreativquartiers wurden qualitativ beschrieben und teilweise auch quantitativ bilanziert.

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**

Zur Umsetzung der Rahmenplanung in den Teilquartieren sowie der Flächennutzungsplan-Änderung für das Kreativquartier werden im Parallel- bzw. Regelverfahren verbindliche Bebauungspläne mit Grünordnung aufgestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine vertiefte Umweltprüfung durchgeführt, die ggf. Aussagen zu den festzulegenden Überwachungsmaßnahmen der planungsbedingten Umweltauswirkungen trifft. Die Umweltprüfung zur FNP-Änderung kann daher zunächst lediglich grobe konzeptionelle Hinweise auf Überwachungsmaßnahmen geben. Diesbezüglich ist vor allem die Kontrolle der Anzahl beseitigter und neu gepflanzter Bäume im Zusammenhang mit der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München zu erwähnen.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Landeshauptstadt München beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung eines ca. 20 ha großen "Kreativquartiers" mit Wohnnutzung, kleingewerblicher Nutzung, Kultur- und Bildungseinrichtungen und Grünflächen auf einem ehemaligen Kasernengelände im Nordwesten des Stadtteils Maxvorstadt nahe des Olympiaparks.

Im nördlichen und westlichen Planungsgebiet ist wegen der dort angrenzenden Straßen eine erhebliche Lärmbelastungen durch Kfz- und Trambahn-Verkehr vorhanden. Mit der baulichen Entwicklung des Kreativquartiers werden Zunahmen des Kfz-Verkehrs auf den äußeren Zufahrtstraßen und den inneren Erschließungsstraßen erfolgen.

Ein im Rahmen der Umweltprüfung erstelltes schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der anschließenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt werden können.

Naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete oder Objekte sind im Untersuchungsraum für das Kreativquartier nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können vermieden werden. Die Planung sieht deutlich mehr Neupflanzungen als Verluste von Bäumen vor. Die als Folge der Entwicklung des Kreativquartiers auf Teilflächen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen im Bereich des Ökokontos "Fröttmänninger Heide" ausgeglichen werden.

Insgesamt wird durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von Böden verursacht, die allerdings bereits gegenwärtig deutliche Schädigungen aufweisen. Die im Untersuchungsraum auf einigen Teilflächen vorhandenen Altlasten und Kampfmittel werden in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen behandelt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen und eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird durch umfangreiche Maßnahmen zur Bewirtschaftung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken im Kreativquartier zum Zweck der weitgehenden Grundwasserneubildung vermieden.

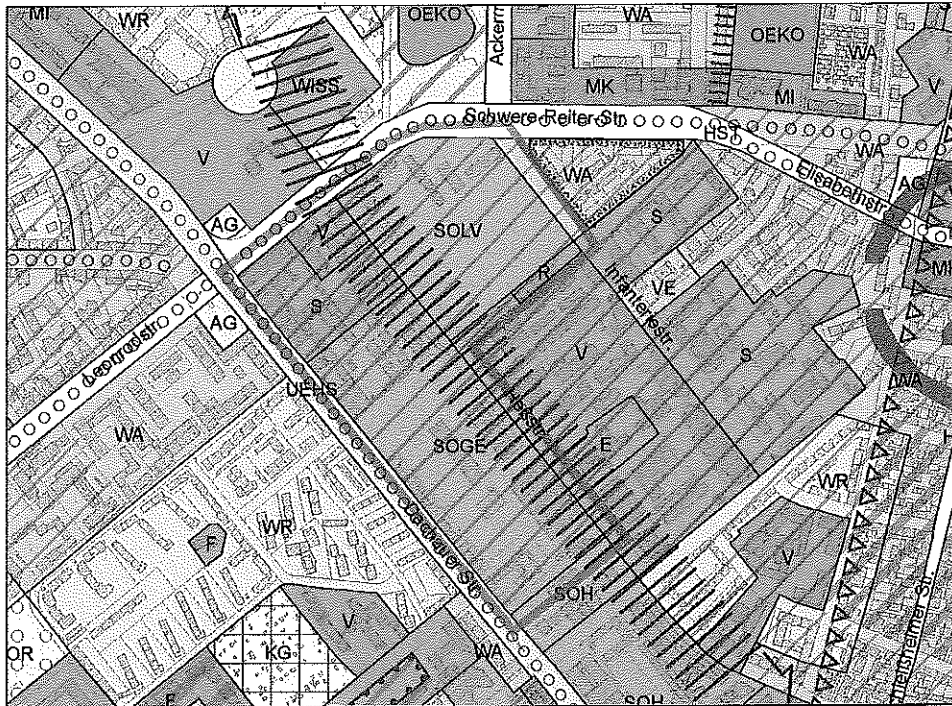
Eine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsraum ist als Folge der verkehrlichen und baulichen Entwicklung des Kreativquartiers nicht zu erwarten. Auch das Klima wird durch die Planung nur unwesentlich beeinflusst.

Gegenwärtig ist das Ortsbild im Plangebiet geprägt durch eine ungeordnete städtebauliche Gemengelage. Eine Umsetzung des Rahmenplans zum Kreativquartier führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen einschließlich mehrerer privat oder öffentlich nutzbarer Grünflächen. Vor allem der geplante, annähernd 2 ha große Park wird zu einer Aufwertung der Naherholungsmöglichkeiten für die Menschen im Kreativquartier und seiner Umgebung führen. Die im amtlichen Denkmalkataster ausgewiesenen Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sollen gemäß der Rahmenplanung zum Kreativquartier erhalten bleiben.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind, sofern die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die nötigen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden.

## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung I/36

Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier

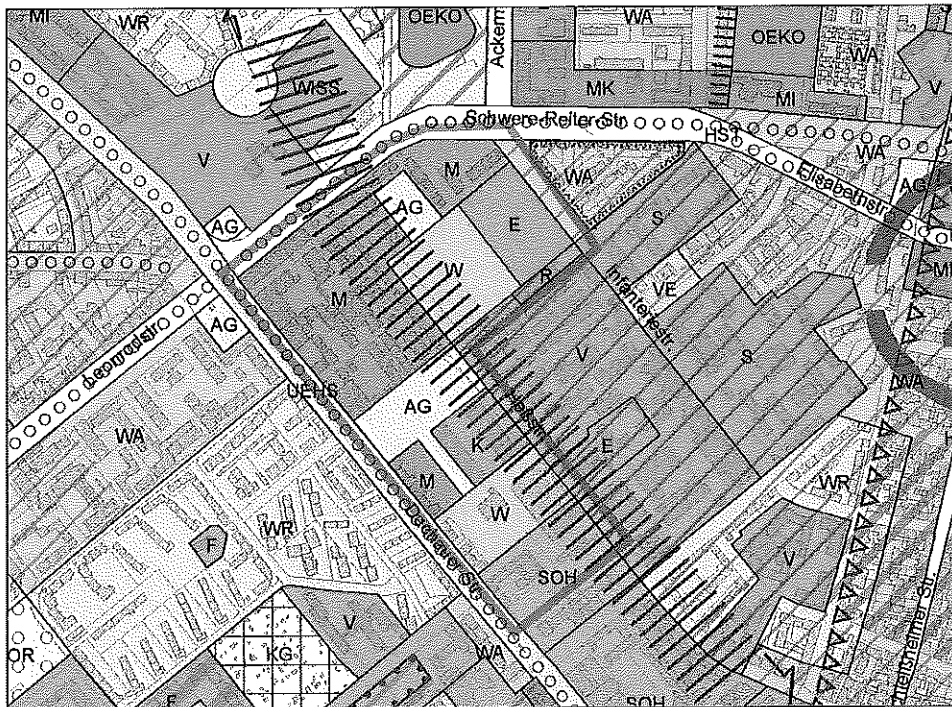


- Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet:
- Sondergebiet Landesverteidigung
  - Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf
  - Gemeinbedarfsfläche Verwaltung
  - Gemeinbedarfsfläche Sicherheit

- Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:
- Übergeordnete Grünbeziehung
  - Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung

Umgriff Planungsgebiet

Geltender Stand  
M 1 : 10 000



- Geplante Nutzungen im Planungsgebiet:
- Wohnbaufläche
  - Gemischte Baufläche
  - Sondergebiet Hochschule
  - Gemeinbedarfsfläche Erziehung
  - Gemeinbedarfsfläche Kultur
  - Allgemeine Grünfläche

- Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:
- Übergeordnete Grünbeziehung

Umgriff Planungsgebiet

Beabsichtigte Darstellung  
M 1 : 10 000

## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung I/36

Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heißstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier

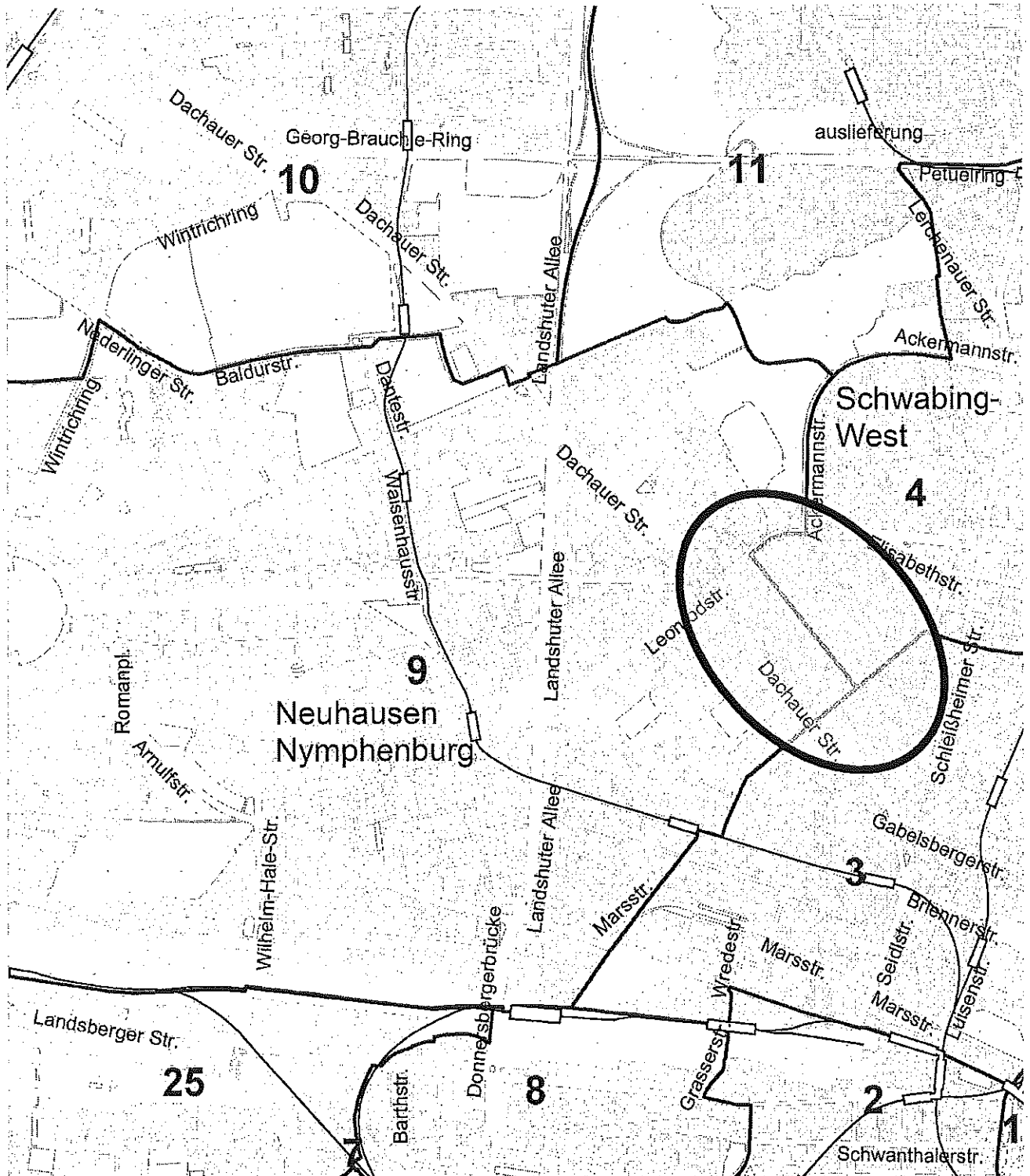
### Legende

W	Wohnbauflächen
WB	Kleinsiedlungsgebiete
WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
K	Gemischte Bauflächen
MD	Dorfgebiete
M	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
O	Gewerbliche Bauflächen
GE	Gewerbegebiete
G	Industriegebiete
SO	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
GB	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
VE	Ver- und Entsorgungsflächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
P	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
BAHN	Bahnanlagen
AG	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
CAMP	Campingplätze
	Sondergrünflächen
J	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

GG	Sonstige Grünflächen
OEKO	Ökologische Vorrangflächen
WALD	Waldflächen
LW	Flächen für die Landwirtschaft
GAR	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
KIES	Vorrangfläche für Kiesabbau
	FFH-Gebiet
	Naturschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsbestandteil
	Wasserschutzgebiet
	Bannwald
	Hangkante
	Alleen
ND	Naturdenkmal
B	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)



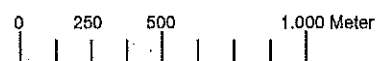
## Flächennutzungsplanänderung für den Bereich I/36

Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße  
(südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße  
(südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) - Kreativquartier



Planungsgebiet

## Lageplan



M 1 : 25.000

02.08.2016  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

