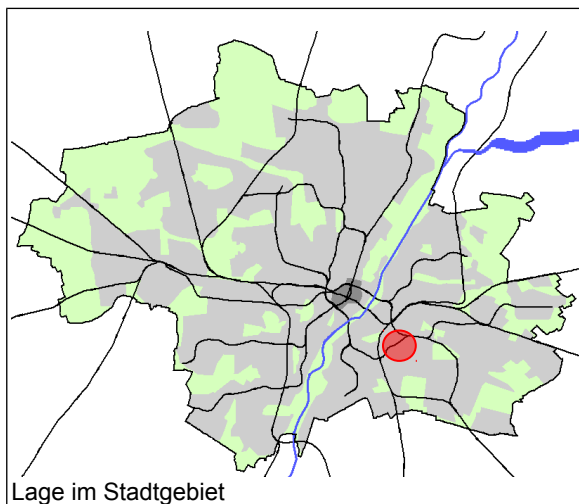




## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/17

Rosenheimer Straße (nordwestlich), Anzinger Straße (nördlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Mühl Dorfstraße (südwestlich) und Friedenstraße (südöstlich)

(Parallelverfahren mit den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nr. 2061 und 2097)



Lage im Stadtgebiet

### Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 14. Stadtbezirk Berg am Laim, südöstlich des Ostbahnhofs, und wird im Norden und Osten durch die Mühl Dorf-, Ampfing- und Aschheimer Straße, im Süden durch die Anzinger Straße und im Westen und Nordwesten durch die Rosenheimer- und Friedenstraße begrenzt. Die Grafinger- und Haager Straße durchqueren das Planungsgebiet von Nordwest nach Südost bzw. Ost.

Das Planungsgebiet umfasst eines der vier Industriegebiete, die mit dem Staffelbauplan von 1904 am damaligen Stadtrand mit Gleisanschluss geplant worden waren. Neben einer größeren Anzahl kleinerer Betriebe bestimmten vier große Firmen das Industriegebiet: Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG (Rohde & Schwarz), Spedition Rhenania, Pfanni GmbH & Co. OHG (Pfanni) und die Industrieverwaltungsgesellschaft (IVG).

Ab den 70er Jahren verließen zunehmend Unternehmen das Gebiet. In den ehemaligen Werksgebäuden hat sich seit 1996 der "Kunstpark Ost", später unter dem Namen "Kultfabrik" und Optimolgelände mit Gastronomie, Konzert hallen, Großdiskotheken, Clubs, Künstlerateliers, Ausstellungsflächen, Werkstätten und Büros als Zwischennutzung etabliert. Die derzeitigen Nutzungen sind überwiegend gewerblicher Art, darunter Gewerbebetriebe, Bürokomplexe, Großhandel, eine Feuerwache, eine Kirche sowie ein Umspannwerk der Stadtwerke München GmbH.

Der kleinere, jedoch in der öffentlichen Wahrnehmung bedeutendere Anteil, besteht aus den genannten Kultur- bzw. Freizeitnutzungen. Wohnnutzungen sind derzeit nur in sehr untergeordnetem Umfang vorhanden.

Im vorliegenden Planungsumgriff werden die beiden, bisher getrennt laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich VI/17 "Werksviertel" (Bebauungsplan Nr. 2061) und den Bereich VI/26 "Anzinger Straße" (Bebauungsplan Nr. 2097) aufgrund ihres räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs zukünftig zusammengefasst und als FNP-Änderung für den Bereich VI/17 weitergeführt.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen stadteffizienten Naherholungsgebiete sind die Isarauen im Westen sowie der Ostpark mit dem Grünzug Berg am Laim und Anbindung an den Truderinger Forst im Osten.

Durch die Nähe zum Ostbahnhof und zur U-Bahn Haltestelle Karl-Preis-Platz im Süden ist eine sehr gute Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr mit mehreren S- und U-Bahn- sowie Bus- und Tramlinien gegeben. Zudem besteht eine direkte Anbindung an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG.

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine gute Anbindung an das umgebende und das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz sowie durch die gute Erreichbarkeit der Bundesautobahnen A94 und A8 aus. Das umschließende Straßennetz ist durch sein hohes bis sehr hohes Verkehrsaufkommen und seine Stauanfälligkeit während der Hauptverkehrszeiten geprägt.

Das Planungsgebiet unterliegt nicht unerheblichen Belastungen durch Lärmimmissionen aus Verkehrs-, Anlagen-, Gewerbe- und Sportlärm. Diese resultieren aus umliegenden Straßen- und Schienenverkehrsnetzen, den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes sowie Sport- und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft (Feuerwehr mit Sportanlage südöstlich).

Teile des Planungsgebietes sind im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München als A-Flächen (für klassische Gewerbenutzungen) bzw. B-Flächen (für höherwertiges, nicht störendes Gewerbe) ausgewiesen.

Im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München ist im Planungsgebiet ein "geplantes Quartierszentrum" gekennzeichnet.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Planungsbereich überwiegend als Industriegebiet (GI) dargestellt. Weitere Bereiche sind als Ver- und Entsorgungsfläche (Umspannwerk), Gemeinbedarfsfläche Religion (Piuskirche), Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf (ehem. Fernmeldeschule der Deutschen Telekom AG), Gemeinbedarfsfläche Sicherheit (Feuerwehr, Wache 5), Sportanlage (ehemaliger Sportplatz der Feuerwehr) sowie Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der integrierte Landschaftsplan stellt eine übergeordnete Grünbeziehung zwischen Piusplatz und Ostbahnhof dar und kennzeichnet das gesamte Planungsgebiet als Bereich, indem vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung notwendig sind.

Mit der jahrzehntelangen Nutzung des Planungsgebietes durch unterschiedliche Industrie- und Gewerbebetriebe sind teilweise Schadstoffe in den Boden gelangt. Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind diese Bereiche entsprechend gekennzeichnet.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2011 hat die Vollversammlung des Stadtrats beschlossen, für den Planungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der vorliegende Planungsbereich umfasst auch den Umgriff des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2097 Anzinger Straße 23 / 29, für den ebenfalls gemäß Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2015 der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

### **Planungsziel und beabsichtigte Darstellung**

Durch die Aufgabe oder Verlagerung von Gewerbebetrieben eröffnen sich neue Entwick-

lungspotenziale für das Areal. Das Planungsgebiet bietet aufgrund seiner Lage und der guten Erschließung sehr gute Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung hin zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Handel und Gewerbe sowie Kultur, Freizeit und Erholung.

Folgende Planungsziele werden mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt:

- Erhalt, Stärkung und Entwicklung der bestehenden Gewerbestandorte im Norden des Planungsgebietes sowie entlang der Rosenheimer- und Anzinger Straße und Neuansiedlung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen im nördlichen Bereich (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, teilweise als Kerngebiet);
- Entwicklung eines durch Kultur-, Freizeit-, Veranstaltungs-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelsnutzungen geprägten, vielfältigen Quartiers mit sehr untergeordneter Wohnnutzung im Südwesten des Planungsbereiches, in dem auch ein neuer Konzertsaal untergebracht werden soll (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Kerngebiet);
- Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau im Südosten des Planungsbereiches (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet);
- Versorgung der neuen Wohnnutzungen mit sozialer Infrastruktur u.a. durch ein "Begegnungshaus", mehreren Kindertageseinrichtungen sowie der Errichtung einer Grundschule zur Deckung des durch die Planung hervorgerufenen Bedarfs sowie absehbaren Bedarfs aus der Umgebung (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Erziehung, eine separate Darstellung der integrierten Einrichtungen erfolgt nicht);
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Einzelhandelsangeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Kerngebiet);
- Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung, durch Schaffung von attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen mit guter Nutzbarkeit und hoher Identität u.a. durch

einen lärmgeschützten "Zentralpark" als grüne Mitte, der von allen Quartiersseiten durch "Kommunikationsbänder" mit dem gesamten Planungsgebiet und den umliegenden Gebieten vernetzt ist (geplante Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche mit Örtlichen Grünverbindungen und einer Übergeordneten Grünbeziehung);

- Verkleinerung der Darstellung der Ver- und Entsorgungsfläche auf die tatsächlich benötigte Flächengröße;
- Entfall der eigenständigen Darstellung der Sportfläche des Feuerwache, und entsprechende Erweiterung der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Sicherheit;

### **Auswirkungen der Planung**

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neustrukturierung und Aufwertung eines zunehmend brach liegenden, mittlerweile zwischengenutzten innerstädtischen Areals geschaffen. Mit den geplanten Maßnahmen zum Erhalt, der Stärkung und Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts, der Neuansiedlung von Wohnen, wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen und Handel kann auch die Entwicklung eines kulturellen Schwerpunkts der Landeshauptstadt München mit einem geplanten neuen Konzertsaal umgesetzt werden.

Durch die Schaffung von dringend benötigten Flächen für den Wohnungsbau kann ein wichtiger Beitrag zum Wohnungsbedarf in München geleistet werden. Im Osten des Planungsbereiches an der Aschheimer Straße und nördlich der Anzinger Straße grenzen Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete aneinander. Durch die Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Grenzbereich zwischen den beiden Nutzungen wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dem dadurch entstehenden Nutzungskonflikt Rechnung getragen und damit gleichzeitig auf die im Rahmen der nachfolgenden Verfahren entsprechend zu ergreifenden gegenseitigen Schutzmaßnahmen hingewiesen.

Mit der deutlichen Erhöhung des Grünflächenanteils im Planungsgebiet und Verbesserung der

freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten, insbesondere durch die parkartig zu gestaltende Fläche im Zentrum ("Zentralpark") kann der Bedarf an erforderlichen Grün- und Freiflächen gedeckt und deren Vernetzung mit umgebenden Grünflächen und -zügen gefördert werden.

Die teilweise bestehenden sowie die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete werden durch die Berücksichtigung entsprechender Flächenbedarfe für Kindertagesstätten, ein "Begegnungshaus" sowie eine Grundschule gedeckt.

Das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München weist nordwestlich des Planungsgebiets und der Bahntrasse das Stadtteilzentrum Haidhausen aus. Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Stärkung und Entwicklung dieses bestehenden, gewachsenen Zentrums. Eine Einschränkung der Bedeutung und Entwicklung dieses Zentrums durch Ansiedlung von Einzelhandel im Planungsgebiet ist nicht erwünscht. Im Hinblick auf eine harmonische städtebauliche Entwicklung im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München wurden daher die Spielräume für das Einzelhandelsangebot im Planungsgebiet in einer Verträglichkeitsuntersuchung ermittelt. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend festzusetzen. Durch die Berücksichtigung für Flächen zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Einzelhandelsangeboten kann erfolgt eine Verbesserung der Nahversorgung auch mit großflächigen, überregionalen Einzelhandelseinrichtungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrs wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Hierbei wurden ca. 17.000 Kfz-Fahrten am Tag als neues motorisiertes Verkehrsaufkommen ermittelt. Dieser Verkehr wird auf das vorhandene, gut funktionierende vierstreifige örtliche Hauptverkehrsstraßennetz geleitet. Dies sind die Rosenheimer Straße, die Anzinger Straße sowie die Aschheimer Straße, die unmittelbar an den Mittleren Ring und damit an das überregionale Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen sind. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit im Rahmen des Gutachtens hat die Abwickelbarkeit des Neuverkehrs an den anschließenden Knotenpunkten unter Ergreifen von Anpassungen der

Knoten in den Bereichen u.a. an der Rosenheimer Straße, Aschheimer Straße, Ampfingstraße, und Grafinger Straße, Friedenstraße nachgewiesen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das aus dem Umgriff des Planungsgebiets resultierende zusätzliche neue Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr auf dem Hauptverkehrsstraßennetz verträglich abgewickelt werden kann.

Hinsichtlich der zu erwartenden zukünftigen Lärmbelastungen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Danach treten nach Umsetzung der Planung die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Planungsgebietsgrenzen auf. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 beurteilt. Gemäß der Ergebnisse dieses Gutachtens können im gesamten Planungsgebiet bei Ergreifen entsprechender umfangreicher Schutzmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Umwelt ausgeglichen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im stadt-eigenen Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos nachgewiesen. Detaillierte Ausführungen zum Arten- und Biotopschutz erfolgen im Umweltbericht.

Im Rahmen von Untersuchungen und Gutachten zu den Altlasten im Planungsgebiet wurden lediglich in Teilbereichen nutzungsrelevante Verunreinigungen angetroffen. Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist in diesen Bereichen die Durchführung entsprechender Sanierungsmaßnahmen auf Basis weiterer Detailuntersuchungen zur Ermittlung des genauen Sanierungsumfangs. Die Sanierung der ermittelten Kontaminationen wird als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar eingeschätzt. Aufgrund der geplanten Sanierung kann die Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen im Flächennutzungsplan zukünftig entfallen.

## Umweltbericht

### Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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 2014) wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche und als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt (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 sonstige Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

#### Schutzgut Mensch

##### • Erholung

Der Änderungsbereich ist derzeit gewerblich-industriell geprägt und bildet aufgrund seiner Nutzung eine städtebauliche "Insel". Diverse Angebote wie Kletterhallen, Discotheken, Beachvolleyballplätze oder Theater- und Konzerträume bieten verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitbetätigung. Die wesentlichen, nutzbaren Freiräume liegen auf Privatgrund. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen stadtgebietswirksamen Naherholungsgebiete sind die Isarauen im Westen sowie der Ostpark und der Grünzug Berg am Laim mit ihren Anbindungen an den Truderinger Forst im Osten. Der Mangel an Grün- und Freiflächen im Gebiet wird durch die Barrierewirkung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen und insbesondere der Bahnflächen am Ostbahnhof verstärkt und behindert eine Einbindung des Planungsgebiets in das städtische Grün- und Freiflächen-

system.

Das Planungsgebiet hat aufgrund der vorhandenen überwiegend gewerblichen Nutzungen und dem Mangel an Grünflächenanteil keine Bedeutung für die freiraumbezogene Erholungsnutzung.

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung verbessert sich die Grün- und Freiflächenversorgung deutlich. Die Erhöhung des Grünflächenanteils im Planungsgebiet und Verbesserung der freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten, insbesondere durch die parkartig zu gestaltende Fläche im Zentrum ("Zentralpark") und deren Vernetzung mit umgebenden Grünflächen kann der Bedarf an erforderlichen Grün- und Freiflächen gedeckt werden. Darüber hinaus sollen im Bereich der geplanten Kerngebiete auch zukünftig ein vielfältiges Kulturangebot und weitere Möglichkeiten der Freizeitbetätigung angeboten werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden bei Umsetzung der Planung nicht erwartet. Vielmehr wird eine wesentliche Aufwertung des Plangebietes mit der Änderung der Flächennutzung erzielt.

- **Lärm**

Der Änderungsbereich unterliegt bereits in der Bestandssituation einer hohen Verkehrslärmbelastung durch die bestehenden Straßenverkehrswege innerhalb (Grafinger Straße, Haager Straße) und im unmittelbaren Umfeld (Rosenheimer Straße, Aschheimer Straße, Anzinger Straße, Friedenstraße) des Planungsgebietes sowie durch den Schienenverkehr im Bereich des Ostbahnhofes München. Relevante Gewerbelärmimmissionen gehen von zahlreichen Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes als auch im unmittelbaren Umfeld aus.

Relevanter Freizeitlärm geht von den einzelnen Beschallungsanlagen im Inneren der Gastro-, Musik- und Theaternutzungen sowie vom Parkverkehr und von Veranstaltungsbesucherinnen und -besuchern aus. Darüber hinaus geht von der nördlich der Feuerwache 5 befindliche Rasensportfläche an der Aschheimer Straße Sportanlagenlärm aus.

Das durch die Änderung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen v.a. auf den Verkehrswegen entlang der Planungsgebietsgrenzen. Die verkehrlichen Auswirkungen wur-

den in einem schalltechnischen Gutachten bewertet. Demnach können im gesamten Planungsgebiet bei Ergreifen entsprechender umfangreicher Schutzmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Durch die Umwidmung der überwiegend lärmrelevant genutzten Gewerbe- und Industrieflächen zu einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Handel, Gewerbe sowie Kultur, Freizeit und Erholung tritt eine deutliche Verbesserung der Anlagenlärmsituation ein. Eine relevante Beeinflussung durch Anlagenlärm beschränkt sich zukünftig überwiegend auf die unmittelbar an Gewerbeflächen angrenzenden Bereiche innerhalb des Plangebietes. Negative Auswirkungen durch Anlagenlärm müssen daher in der nachfolgenden Bauleitplanung durch vertretbare Emissionsbeschränkungen ausgeschlossen werden.

Im Zuge des geplanten Neubaus der Feuerwache 5 wird der Sportplatz überplant, wodurch die Lärmemission der Sportanlage zukünftig entfällt.

Unter Einhaltung ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung zu erwarten.

- **Erschütterungen und elektrische und magnetische Felder**

Von dem Schienenverkehr des Ostbahnhofes (Fernbahn-, Güterbahn- und S-Bahnstrecken) sowie der südlich verlaufenden U-Bahnlinie U5 gehen Erschütterungen und Sekundärluftschallimmissionen im Änderungsbereich aus. Von den oberirdischen Leitungen entlang der Bahnstrecke sowie vom Umspannwerk in der Grafinger Straße und einer 50 Hz-Erdleitung unterhalb der Piusstraße gehen außerdem elektrische und magnetische Felder aus.

Eine erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Prüfung der Erschütterungssituation ggf. erforderliche technische / konstruktive Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall zur Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse festzusetzen sind.

Die messtechnischen Untersuchungen der elektrischen und magnetischen Felder für die

o.g. Leitungen sowie für das Umspannwerk zeigten, dass im gesamten Änderungsbereich die gesetzlichen Grenzwerte unterschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder sind mit Umsetzung der Planung somit nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Tiere weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine Ansiedlung bedeutsamer Arten.

Die faunistische Untersuchung zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen führt die Fledermausarten Rauhauffledermaus, Abendsegler und Zweifarbflodermas auf. Sie sind durch die Nennung im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat(FFH)-Richtlinie streng geschützt. Wochenstubenquartiere im Änderungsbereich und der näheren Umgebung wurden jedoch von keiner der drei Arten nachgewiesen. Individuenreichere Fledermausquartiere im Änderungsbereich sind damit nicht zu erwarten, kleine bzw. Einzeltierquartiere können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt konnten 27 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 17 als Brutvögel einzustufen waren (Brutnachweis oder Brutverdacht). Die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft sind Amsel, Kohlmeise, Mauersegler, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Blaumeise, Haussperling und Hausrotschwanz. Alle heimischen Vogelarten sind grundsätzlich besonders geschützt und europarechtlich relevant. Die ebenfalls angetroffenen Gastarten Grünspecht und Turmfalke sind zudem streng geschützt.

Im Ergebnis der Untersuchung zu den Artengruppen Heuschrecken, Tagfalter und Bienen werden zwei faunistisch relevante Flächen genannt. Von regionaler Bedeutung ist die aufgelassene Gleisanlage südwestlich der Haager Straße. Dort konnten zwar durchweg nur kleine Bestände vorrangig naturschutzrelevanter Arten registriert werden, jedoch von vier regional bedeutsamen und drei gesamtstädtisch bedeutsamen Bienenarten. Gesamtstädtisch von Bedeutung ist der zentrale Bereich zwischen Grafinger

und Haager Straße. Hier ist die Fauna bereits deutlich ärmer, umfasst aber mit einer Wollbienenart und einer Maskenbienenart noch zwei vorrangig naturschutzrelevante Arten in kleinen Beständen.

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 die Grünzüge der Alleen entlang den Hauptverkehrsstraßen und die Gehölzbestände innerhalb der Grundstücke. Das geringe Alter der meisten Bäume und die teils nicht naturraumtypischen Arten lassen die sehr alten und naturraumtypischen Bäume für das Planungsgebiet umso wertvoller werden.

Die Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München verzeichnet im nördlichen Änderungsbereich auf drei Teilflächen (Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP)-Nr. 698, Biotop-Nr. 349 und 350) Baumgruppen und -reihen bzw. Hecken. Im südlichen Randbereich entlang der Anzinger Straße liegen zudem Teilflächen des Biotops M-569 (TF 02-04), die als Allee, Baumreihe bzw. Baumgruppe kartiert wurden. Sie sind analog im ABSP unter der Nummer 726 als Baumreihe bzw. Baumgruppe verzeichnet. Die genannten Biotope unterliegen keinem gesetzlichen Schutz, ihre Wertigkeit wird im Arten- und Biotopschutzprogramm als lokal bedeutsam eingestuft.

Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Der mit der Änderung einhergehende Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen ist nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszugleichen. Ferner ist der zu fallende Baumbestand, der der Münchner Baumschutzverordnung unterliegt in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei Umsetzung der Planung ist mit Brutplatzverlusten für die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten zu rechnen. Soweit es sich hierbei um häufige und weitverbreitete Arten handelt, die in der

Umgebung ausreichend gleichartige Brutmöglichkeiten finden, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Die streng geschützten Vogelarten Grünspecht und Turmfalke kommen im Gebiet nur als Gastarten vor, mit einer Zerstörung von Brutplätzen ist nicht zu rechnen. Bei den ebenfalls streng geschützten Fledermausarten werden hingegen möglicherweise mehrere potenzielle Quartiere beseitigt. Ebenso wird ein Teil des Lebensraums der o.g. Wildbienenarten überplant.

Mit der geplanten Entwicklung im Änderungsbereich würden sich für Fledermäuse sowie Brutvögel ohne Vermeidungsmaßnahmen wahrscheinlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben. Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln und im Zuge des Eingriffs durch die Baumaßnahmen umzusetzen sind, können diese Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden werden. Anderenfalls wäre die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Insgesamt wird mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung der Grünflächenanteil deutlich erhöht, der Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Änderungsbereichs hergestellt und damit die Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere zumindest häufiger Arten verbessert.

### **Schutzgut Boden**

Bedingt durch die überwiegend gewerbliche Nutzung besteht im Änderungsbereich ein hoher Versiegelungsgrad. Allgemein sind im Untersuchungsgebiet nur kleinflächige Bodenfunktionen feststellbar. Darüber hinaus sind für einen großen Teil erhebliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt.

Die Umsetzung der Planung bringt durch eine deutliche Erhöhung des Anteils an Grünflächen eine merkliche Verringerung des Versiegelungsgrades im Änderungsbereich mit sich. Auf den Grünflächen kommt es zu einer Regeneration von Bodenfunktionen, die sich auf den neuen Vegetationsflächen weitgehend ungestört entwickeln können.

Für die im Änderungsbereich bekannten Flächen mit Bodenbelastungen wurden die Planungsaus-

wirkungen in einem Gutachten untersucht. Im Zuge der baulichen Umnutzung ist die Sanierung bzw. Sicherung der Altlasten vorgesehen.

Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung eine deutliche Verbesserung bezüglich des Versiegelungsgrades, der Bodenfunktion sowie der Altlastensituation.

### **Schutzgut Wasser**

Der gegenwärtig hohe Versiegelungsgrad bedingt eine geringe Niederschlagsversickerung und damit eine niedrige Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich. 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 zukünftig eine erhöhte Niederschlagsversickerung und in der Folge eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate. Mit der Sanierung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für das Grundwasser auszugehen.

Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung eine Verbesserung der Grundwasserneubildung sowie der Grundwasserqualität.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die lufthygienischen Verhältnisse werden hauptsächlich durch die Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen geprägt. Im Inneren ist das Planungsgebiet kaum Verkehrsbelastungen ausgesetzt. Des Weiteren bewirken die stark versiegelten Flächen v.a. in den Sommermonaten eine starke Aufheizung der bebauten Gebiete wodurch eine lokalklimatische Vorbelastung besteht.

Zur Durchlüftung des Änderungsbereiches mit relativ unbelasteter Luft trägt die Nähe zu den offenen Bahnflächen bei. Die ausreichende Durchlüftung mildert sowohl die Verkehrs- und Geruchsmissionen als auch die thermisch-hygrische Belastung ab. Nur bei Inversionswetterlagen ist eine stadtklimatische Vorbelastung gegeben.

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung geht mit einer erhöhten Verkehrsmenge und

folglich einer Verschlechterung der Immissions-situation im Änderungsbereich einher.

Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung ist v.a. aufgrund der geplanten großzügigen Grünflächen eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation verbunden. Insbesondere die geplanten Grünbänder wirken sich positiv aus. Durch diese wird eine gewisse ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht, und gleichzeitig die Durchlüftung und Frischluftzufuhr des Planungsgebietes und angrenzender Stadtteile verbessert.

#### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Der Änderungsbereich ist derzeit gekennzeichnet durch die stark versiegelten und wenig durchgrünten Gewerbeflächen. Die Mischung aus genutzter und leerstehender gewerblicher Bebauung sowie Vergnügungsstätten in wenig geordneter und gegliederter Weise lässt das Ortsbild wenig einheitlich und städtebaulich unattraktiv erscheinen. Das Planungsgebiet stellt sich als städtebaulich ungeordnet dar und besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Die städtebauliche Neuordnung und umfangreiche Maßnahmen zur parkartigen Gestaltung der Freiflächen bei Umsetzung der Planung können die Qualität des Stadtbildes voraussichtlich erheblich verbessern und dem gesamten Gebiet eine qualitätvolle, städtebauliche Struktur geben. Durch Festsetzungen der Höhenentwicklungen und -gestaltung der Gebäude in der verbindlichen Bauleitplanung entstehen im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Wirkungen auf das Stadtbild oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume.

Im besonderen Maße wirken sich die über den gesamten Änderungsbereich geplanten Grünbänder aus. Sie schaffen zusätzlich neue Sichtbeziehungen im Planungsgebiet und bieten Orientierung.

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

Es sind keine Bodendenkmale im Änderungsbereich bekannt. Im Nordosten verzeichnet das Landesamt für Denkmalpflege in der Friedenstraße 22 das Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania (um 1920 erbaut) als Baudenkmal.

Sonstige Sachgüter im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung bleibt das Baudenkmal in der Friedenstraße inklusive des umgebenden Grundstückes erhalten. Dabei sind die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Generell unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **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 überwiegend gewerbliche Nutzung beibehalten werden.

Eine Altlastensanierung würde im Hinblick auf eine sensible Bodennutzung wie Wohnen nicht durchgeführt werden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten wäre damit weiterhin gegeben. Das Gelände würde keine Aufwertung durch Entseigerung und Durchgrünung erfahren und wie bisher nur eine nachrangige Bedeutung für Tiere und Pflanzen besitzen. Das bisher wenig gegliederte Stadtviertel würde auch weiterhin kein optisch attraktives Viertel darstellen. Bei Verzicht auf die Flächennutzungsplan-Änderung könnte keine nutzungskonforme Einbindung des Änderungsbereichs in die umgebenden Nutzungen bzw. Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgen.



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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans in Form der Darstellung von entsprechenden Grün- und Freiflächen getroffen. Maßnahmen zur Verringerung der verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastung und zur Grünordnung innerhalb der Baugebiete werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Wohngebiete im Änderungsbereich sind gemäß einer schalltechnischen Untersuchung im Bereich der geringsten Verkehrslärmpegel vorgesehen. Die Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes für das Wohngebiet erscheint, trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005, durch eine geeignete Gebäudeausrichtung ggf. in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich möglich.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt voraussichtlich der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen. Die Biotope M-349 und M-350 sowie M-569 werden möglicherweise überplant. Dies würde gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Da innerhalb des Planungsgebietes voraussichtlich keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen werden, ist der Ausgleich extern vorzunehmen. Eine detaillierte Eingriffsbilanzierung entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Grundlage von mit der Landeshauptstadt München abgestimmten Eckdaten für die Entwicklung des Planungsgebietes wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Eine überarbeitete Variante des Strukturplans des Siegerentwurfs bildet die Grundlage für den Planentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung.

chennutzungsplan-Änderung.

Über eine langjährige Planungsoptimierung, ist eine städtebaulich sinnvolle, dem Bedarf an Gewerbe, Wohnen, Kultur, Freizeit und Erholung entsprechende, charaktervolle Konzeption eines neuen Stadtquartiers entstanden, die auch die Erfordernisse der Denkmalpflege und der Landschaftsplanung berücksichtigt.

Die Immissionslage, die Erhaltung bzw. Ermöglichung verschiedenster Nutzungen, das Ziel einer möglichst dichten Bebauung und die Beibehaltung der guten Erschließung lassen nur einen geringen Spielraum in der Planung. Wesentliche Änderungen oder Verbesserungen sind bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.

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

Hinsichtlich der gemäß BauGB geforderten "Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren" wird auf die Fachgutachten der im Zuge der Umweltprüfungen zu den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungspläne 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 der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2061 und Nr. 2097 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher für den Planungsbereich auf die im Umweltbericht zu diesen Bebauungsplänen genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt. So ist die Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für diese Schutzgüter

ausgeschlossen werden.

Im Vergleich zur gültigen Flächennutzungsplanerstellung wird sich die Lärmbelastung bei Umsetzung der Planung innerhalb des Änderungsbereiches erhöhen. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, können gesunde Wohn-, Erholungs- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld der Planänderung nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden kommt es mit dem zukünftig vergrößerten Grünflächenanteil und der damit verbundenen Entsiegelung zu einer Aufwertung von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie der Bodenfunktionen. Ferner wird eine Anbindung an benachbarte Grünflächen geschaffen. In der Folge erhöhen sich die ökologisch wirksamen Strukturen, wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht und die Grundwasserneubildung erhöht.

Bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den weiteren Planungsschritten voraussichtlich vermieden werden. Der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen im Bereich der Stadtbiotope stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Planungsgebietes vollumfänglich sichergestellt werden.

Die gegenwärtig vorhandenen Altlasten werden durch die Planung entfernt oder saniert, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese zu erwarten sind.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung der Planung neu gestaltet und erhält einen modernen, urbanen Charakter. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Umsetzung der Flächen-

nutzungsplan-Änderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.