

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/37
Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich)**

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 23 Allach - Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08937

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<p>Das im Bereich des <i>Diamaltgeländes</i> bestehende Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung wurde bis heute größtenteils nicht umgesetzt. Dieses Planungsziel soll nunmehr aufgegeben und ein Wohnquartier mit ausreichender Grünausstattung und den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen geplant werden.</p> <p>Aufgrund einer sich abzeichnenden Umstrukturierung des <i>Junkersgeländes</i> von industriellen hin zu weniger störenden gewerblichen Nutzungen und zur Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten soll der Bereich zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklungen geschaffen.</p>
Inhalte	<p>Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<p>- / -</p>
Entscheidungsvorschlag	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich wird gebilligt und vorbehaltlich endgültig beschlossen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	<p>Flächennutzungsplan, Diamaltgelände, Junkersgelände, Georg-Reismüller-Straße</p>
Ortsangabe	<p>Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich)</p>

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich IV/37
Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich)**

Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültiger Beschluss

Stadtbezirk 23 Allach - Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08937

Anlagen: 1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
2. Übersichtsplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (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 im Bereich des *Diamaltgeländes* bestehende Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung wurde bis heute größtenteils nicht umgesetzt. Dieses Planungsziel soll nunmehr aufgegeben und ein Wohnquartier mit ausreichender Grünausstattung und den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen geplant werden.

Aufgrund einer sich abzeichnenden Umstrukturierung des *Junkersgeländes* von industriellen hin zu weniger störenden gewerblichen Nutzungen und zur Vermeidung von möglichen Nutzungskonflikten soll der Bereich zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklungen geschaffen.

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

3. Verfahrensstand

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 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 22.02.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 03.05.2016 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. 14 vom 20.05.2016 in der Zeit vom 23.05.2016 mit 23.06.2016 statt. Eine öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand am 13.06.2016 im städtischen Louise-Schröder-Gymnasium, Pfarrer-Grimm-Straße 1, 80999 München, statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.02.2017 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 Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen. Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Forderungen werden im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung der der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 2103 behandelt.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger bringen vor, dass die Belastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub in München ein langfristiges Problem sei. München habe heute schon viel zu hohe Werte. Gerade die stark belasteten Straßen würden auch in Allach wahrscheinlich für das Überschreiten der Grenzwerte sorgen. Hier solle man Messungen durchführen. Dabei solle die zusätzliche Belastung durch die weiteren Einwohnerinnen und Einwohner einkalkuliert werden.

Stellungnahme

Zu Stickstoffmonoxid (NO) und Stickstoffdioxid (NO₂): Im Lufthygienischen Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) des Bayerischen Landesamts für Umwelt wurden am Messort Allach im Jahr 2015 keine bedenklichen Werte in Bezug auf Stickstoffmonoxid (NO) und Stickstoffdioxid (NO₂) gemessen.

Zu Feinstaub: In Bezug auf Feinstaub kann der Luftreinhalteplan München (5. Fortschreibung, Anlage 2) als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Für Allach sind keine belasteten Gebiete ausgewiesen. Insofern es nicht zu einem sehr starken Anstieg des Verkehrs kommen sollte, sieht das Referat für Gesundheit und Umwelt aktuell keine Veranlassung für weitere Messungen.

Die weiteren von Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Äußerungen

- zur baulichen Öffnung des Planungsgebietes nach Westen
- zu den im Bebauungsplan definierten Lärmpegeln
- zu einer Anwohnerparkzone
- zur Bewältigung der Stickoxidbelastung / Feinstaubbelastung durch "stickstoffdioxid- / feinstaubfressende" Fassadengestaltungen / -materialien
- zum Verkehrskonzept
- zu verkehrsleitenden Maßnahmen
- zum Ausbau der Ludwigsfelder Straße
- zu den Grünflächen rund um das Kesselhaus
- zur KITA / Schule / Hort Versorgung
- zum Weg zur S-Bahn und Lidl

betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103 behandelt.

Der **anwaltliche Vertreter der KraussMaffei Gruppe sowie von Siemens Locomotive** bringt vor, dass es sich bei dem Betriebsareal der Mandantschaft östlich der Bahntrasse München - Treuchtlingen sich um ein aktives Industriegebiet handle, dessen Berücksichtigung in den Bauleitplanverfahren zwingend geboten sei. Das gelte für jede Art von Immissionen. Das Diamaltgelände sei bisher kein wohnrelevanter Immissionsort für die Beurteilung im Rahmen von Genehmigungsverfahren auf dem Areal der Mandantschaft gewesen. Es dürfe nicht sein, dass als Folge der aktuellen Bauleitplanungen insoweit neue Rechtstatsachen geschaffen würden. Das Industriegelände sei "gesetzt". Jedwede Planung von sich annähernder Wohnbebauung müsse sicherstellen, dass die industrielle Nutzung weiterhin möglich sei. Sämtliche bestehenden Genehmigungen müssten weiterhin im gestatteten Umfang ausnutzbar bleiben. Es müsse auch möglich bleiben, immer wieder neue Gestattungen zu erhalten. Im Bereich von Siemens Locomotive seien in den vergangenen Jahren immer wieder neue immissionsschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen gewesen. Das habe z.B. damit zu tun, dass nächstgelegenen die Lackieranlagen für die Lokomotiven stünden, in denen auch mit lösemittelhaltigen Lacken gespritzt werde. In der Bauleitplanung müsse man dies berücksichtigen. Das gelte auch für die Schallemissionen. Dazu gehörten auch Testgleise auf dem Gelände der Mandantschaft entlang der Bahnstrecke München - Treuchtlingen mit besonderen Fahr-, insbesondere auch Bremsvorgängen.

Darüber hinaus müsse man berücksichtigen, dass es von und zum Werksgelände auch Nachtransporte als Schwerstransporte auf Werksgelände und Ludwigsfelder Straße gebe. Derartige Transporte könnten, weil sie Verkehrssperrungen erfordern würden, nur in der Nachtzeit durchgeführt werden. Auch sie müssten weiterhin zulässig bleiben. Es werde davon ausgegangen, dass Gleiches auch für das Gelände und den Industriebetrieb Wegmann berücksichtigt werde.

Der **anwaltliche Vertreter des Kulturprojekts München** bringt vor, dass aufgrund des unmittelbar an Gewerbe angrenzenden Wohnens ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorliege. Die verschiedenen genutzten Flächen seien so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und betriebsbeding-

te Auswirkungen auf geplante, schutzbedürftige Wohngebiete - z. B. durch Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen auch gegenüber dem Gewerbe nördlich der Ludwigsfelder Straße - möglichst vermieden werden sollen.

Des Weiteren liege ein Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung vor. Unverträgliche Nutzungen ("Lärmintensives" Gewerbe im Norden / Wohnbebauung im Süden) sollten möglichst von vornherein ausreichend getrennt werden.

Zudem liege ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor. Die entstehende Wohnbebauung dürfe keine Beeinträchtigung für den Betrieb der Mandantschaft hervorrufen. Es werde beantragt zur Sicherstellung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte und zur Sicherstellung des Erhalts der nördlich gelegenen Gewerbeflächen die Erstellung eines Sachverständigengutachten und eines Schallschutzkonzept zu beauftragen.

Stellungnahme

Zur Abklärung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der bestehenden und künftig zu erwartenden gewerblichen Umgebungsnutzung wurde ein entsprechender Nachweis durch ein Schallgutachten geführt. Die Emissionen von Gewerbebetrieben in der Umgebung, Schienen- und Straßenverkehr sind dabei berücksichtigt. Emissionen aus dem Junkersgelände (auch musikalische) können die maßgeblichen Werte der aktuellen Vorschriften gegenüber der umgebenden Wohnbebauung einhalten und sind gleichfalls im o.g. Gutachten berücksichtigt. Ebenso ist die bestehende und potenzielle industrielle Nutzung im Osten des Planungsbereichs berücksichtigt.

Das **Münchner FORUM München e.V.** begrüßt ausdrücklich die Planung, bringt jedoch vor, dass der Schulstandort an der Theodor-Fischer-Straße zu weit vom ehemaligen Diamalt-Gelände entfernt sei. Es werde beim Schulstandort Theodor-Fischer-Straße angeführt, dass der Vorteil sei, dass es sich um ein Grundstück in städtischem Besitz handle und damit eine schnelle Realisierung sichergestellt sei. Um ein städtisches Grundstück handle es sich auch teilweise beim ehemaligen, nördlich angrenzenden Junkers-Gelände. Das spreche dafür, den Schulstandort dort festzusetzen und hätte neben der schnellen Realisierung noch den Vorteil kürzerer Schulwege für die Kinderinfo.

Stellungnahme

Das Junkersgelände ist für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen, zudem durch die bestehende gewerbliche Nutzung und die Bahnlinie München-Treuchtlingen stark lärmbelastet. Aus diesen Gründen wird auf diesem Gelände von der Entwicklung eines Schulstandortes Abstand genommen. Nach Errichtung der neuen Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße wird eine Neueinteilung der Schulsprengel in Allach erfolgen, die eine geichmäßige wohnortnahe Verteilung der Schülerinnen und Schüler erlaubt.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu. Weitere vorgebrachte Anmerkungen zum Erhalt vorhandener Großbäume, zu Detailfragen zur Erstellung von Zauneidechsen- und Wechselkrötenhabitaten und deren Pflegemanagement, zur Aufstellung von Feldermauskästen, zum Pflegemanagement der Blauflügeligen Ödlandschrecke und Idas-Bläuling sowie zur Flächen- bzw. Dachbegrünung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des

Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist darauf hin, dass im Plangebiet auf Flurnummer 1021 (etwa im Bereich des gepflasterten Hofes der ehemaligen Diamant-Werke) 1908 beim Kiesabbau ein beigabenloses geostetes Körpergrab aufgedeckt worden sei. Dieses Grab unbekannter Zeitstellung könne Teil eines größeren bislang unbekanntes Körpergräberfelder gewesen sein. Bodeneingriffe im Plangebiet bedürften daher in jedem Falle einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG.

Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht zu der Flächennutzungsplan-Änderung findet sich im Abschnitt "Kultur- und sonstige Sachgüter" bereits der Hinweis auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 und Art. 7 DSchG.

Seitens der **Handwerkskammer für München und Oberbayern** bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Plangebiet diverse gewerbliche Nutzungen befinden. Im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess bitten wir, sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Die **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern** stimmt der Planung grundsätzlich zu, gibt jedoch zu bedenken, dass mit diesem Planvorhaben weitere gewerblich- und industrielle Bauflächen aufgegeben würden und das Angebot an Gewerbeflächen im Stadtgebiet weiter verknappt werde. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch aus immissionenschutzrechtlicher Sicht das Plangebiet keinesfalls als unproblematisch zu beurteilen sei. Es sei unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionenschutzrechtlichen Konflikte mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen entstünden.

Stellungnahme

Zur Abklärung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der bestehenden und künftig zu erwartenden gewerblichen Umgebungsnutzung wurde ein entsprechender Nachweis durch ein Schallgutachten geführt. Die Emissionen von Gewerbebetrieben in der Umgebung, Schienen- und Straßenverkehr sind dabei berücksichtigt. Emissionen aus dem Junkersgelände (auch musikalische) können die maßgeblichen Werte der aktuellen Vorschriften gegenüber der umgebenden Wohnbebauung einhalten und sind gleichfalls im o.g. Gutachten berücksichtigt. Ebenso ist die bestehende und potenzielle industrielle Nutzung im Osten des Planungsbereichs berücksichtigt.

5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 23 Allach - Untermenzing

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 23 wurde mit Schreiben vom 22.02.2017 um Stellungnahme gebeten.

Der Bezirksausschuss 23 Allach - Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 09.05.2017 mit der o.g. Angelegenheit befasst und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

"[...] der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 09.05.2017 mit den aktualisierten Plänen in der o.g. Angelegenheit befasst und mehrheitlich (1 Gegenstimme) beschlossen, keine Einwände zu erheben. Aufgrund der in der vorangegangenen Stellungnahme von Seiten des Bezirksausschusses geäußerten Kritikpunkte, wurde der Entwurf noch einmal überarbeitet und weist merkliche Verbesserungen auf.

Der Bezirksausschuss macht aber darauf aufmerksam, dass zeitgleich die drei Einmündungsbereiche (Eversbusch-/Ludwigsfelder Str., Georg-Reismüller-Str./Ludwigsfelderstr., Einfahrt zum Diamaltgelände) umgestaltet und mit Ampeln versehen werden müssen, noch bevor die Wohnungen fertig gestellt sind.

Außerdem muss während der Bauphase der zusätzliche Baustellenverkehr, neben dem bereits vorhandenen Verkehrsfluss, bestmöglich berücksichtigt und in geordneter Weise abgewickelt werden.

Auch möchte der Bezirksausschuss nochmals eingehend auf die Aufnahme der Planung und den Bau der 4. Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße drängen. Diese sollte noch vor dem Bezug der Wohnungen fertig sein."

Stellungnahme

Die vorgebrachten Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung.

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der geplanten Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße wird derzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es zeichnet sich ab, dass aufgrund bereits eingegangener Äußerungen noch die Vorlage eines endgültigen Beschlusses zur Flächennutzungsplan-Änderung im 4. Quartal 2017 erforderlich sein wird, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung und den Bau der geplanten Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße zu schaffen.

Die notwendigen Schritte bezüglich einer Genehmigung wurden bereits eingeleitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich IV/37 Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.11.2016 (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 23 Allach - Untermenzing hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Die Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, 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 IV/37 Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.11.2016 (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 IV/37 Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.11.2016 (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.(I) Merk
Stadtbaurätin

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.

IV. 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 23
 3. An das Baureferat
 4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
 5. An das Kommunalreferat - RV
 6. An das Kreisverwaltungsreferat
 7. An das Kulturreferat
 8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 9. An das Referat für Bildung und Sport
 10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 11. An das Sozialreferat
 12. An die Stadtwerke München GmbH
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3
 14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II, HA II/4, HA II/5
 15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
 16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA IV/3, HA IV/4, HA IV/6
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
 18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA I/11-2

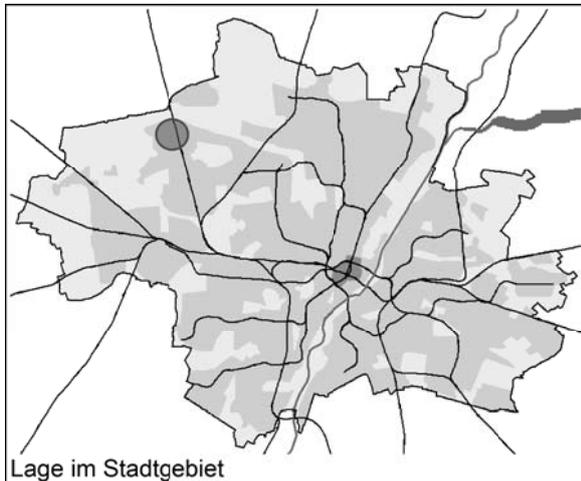
Am

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



Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/37

Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich)



Lage im Stadtgebiet

Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing zwischen der Georg-Reismüller-Straße im Westen, der Pasteurstraße im Norden sowie der Bahnlinie München - Treuchtlingen im Osten. Es handelt sich um die ehemaligen Betriebsflächen des sogenannten "Junkersgeländes" nördlich bzw. des "Diamaltgeländes" südlich der Ludwigsfelder Straße.

Während im Bereich des Junkersgeländes nach wie vor gewerbliche Nutzungen ansässig sind, fiel das "Diamaltgelände" nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung in den Neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts brach. Das Diamaltgelände wird heute vor allem von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden (Kesselhaus, Beamtenwohnhaus, Pförtnerhaus) sowie einer denkmalgeschützten Einfriedung geprägt. Für den Bereich des Diamaltgeländes wurde bereits im Jahr 2006 eine Flächennutzungsplan-Änderung abgeschlossen. Seinerzeit bestand hier das Planungsziel der Sicherung von Gewerbeflächen an diesem Standort entsprechend dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für einen Fachmarkt.

Beide Bereiche sind über die Ludwigsfelder Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Der Bereich des Diamaltgeländes ist durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächstgelegene S-Bahnhof Allach befindet sich in 600 bis

800 m Entfernung.

Der Bereich des Diamaltgeländes ist hohen Straßen- und Schienenverkehrslärmmissionen aus dem umgebenden Straßennetz sowie dem Bahnlärm der angrenzenden Bahntrasse München - Treuchtlingen ausgesetzt. Zudem treten hier sehr hohe Belastungen durch Gewerbe- / Anlagenlärm auf, die aus den gewerblich-industriellen Nutzungen östlich der Bahn, nördlich der Ludwigsfelder Straße (ehemaliges Junkersgelände), und von den südlich gelegenen diversen Einzelhandelsmärkten resultieren.

Zur Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Georg-Reismüller-Straße verschiedene Einzelhandelsmärkte. An der S-Bahnhaltestelle Allach entsteht am Oertelplatz aktuell ein neues Versorgungszentrum mit Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Weitere Versorgungseinrichtungen sind darüber hinaus im Dorfkern Allach an der Eversbuschstraße in ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt vorhanden.

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

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt südlich der Ludwigsfelder Straße (Bereich Diamaltgelände) ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Sondergebiet Fachmarkt (SOFM) dar. Entlang des nördlichen Bereichs der Georg-Reismüller-Straße verläuft eine Sonstige Grünfläche (SG). Südlich davon sind zur Bewältigung des Nutzungskonfliktes zwischen Wohn- und Gewerbenutzung auf Flächennutzungsplan-Ebene entlang der Georg-Reismüller-Straße "Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" dargestellt. Das Sondergebiet Fachmarkt ist in Teilen als "Fläche mit Bodenbelastungen" gekennzeichnet.

Der Bereich des nördlich der Ludwigsfelder Straße (Darstellung als "Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient" HST) angrenzenden Junkersgeländes ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Industriegebiet (GI) mit

der überlagernden landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" dargestellt. Westlich davon befinden sich eine Sonstige Grünfläche (SG) und im Anschluss daran ein Allgemeines Wohngebiet.

Entlang der Bahntrasse München - Treuchtlingen (Darstellung als Bahnanlage BAHN) verläuft eine Übergeordnete Grünbeziehung.

Das im Bereich des Diamaltgeländes bestehende Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung wurde bis heute größtenteils nicht umgesetzt. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum soll nunmehr dieses Planungsziel aufgegeben werden.

Anlass für die Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich des Junkersgeländes ist zum einen eine sich abzeichnende Umstrukturierung des Gebietes von industriellen hin zu weniger störenden gewerblichen Nutzungen und zum anderen die Vermeidung der Nutzungskonflikte, die sich u.a. durch die bestehende Wohnbebauung westlich der Schöllstraße sowie durch die Neuplanung von Wohnnutzungen südlich der Ludwigsfelder Straße ergeben.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2015 hat die Vollversammlung des Stadtrats beschlossen für den Planungsbereich den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Auf der Fläche des ehemaligen Diamaltgeländes soll unter Einbeziehen der vorhandenen Baudenkmäler ein Wohnquartier mit ausreichender Grünausstattung und mit den notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen geplant werden. Der Bereich soll zukünftig als Wohnbaufläche W dargestellt werden.

Das Areal des Junkersgeländes soll aufgrund der o.g. gewerblichen Umstrukturierungstendenzen zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. Eine im nordöstlichen Bereich des Junkersgeländes liegende Biotopentwicklungsfläche soll als Ökologische Vorrangfläche OEKO dargestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Diamaltgelände

Durch die Schaffung von dringend benötigten Flächen für den Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Kindertageseinrichtungen im Bereich des Diamaltgeländes kann ein wichtiger Beitrag zum Wohnungsbedarf in München geleistet werden. Mit der deutlichen Erhöhung des Grünflächenanteils im Planungsgebiet, insbesondere durch die großzügige Freifläche im Zentrum kann der Bedarf an erforderlichen Grün- und Freiflächen gedeckt und eine Vernetzung mit umgebenden Grünflächen erreicht werden.

Die Grundschulversorgung der geplanten Wohnnutzung im ehemaligen Diamaltgelände kann durch bestehende Einrichtungen im Umfeld zukünftig nicht hinreichend gedeckt werden. Um dieses Defizit zu decken ist im Stadtbezirk 23 der Neubau einer Grundschule erforderlich. Zur Sicherstellung der Grundschulversorgung ist daher die Entwicklung eines Grundschulstandorts an der Theodor-Fischer-Straße vorgesehen. Da ein direkter inhaltlicher Zusammenhang zwischen den beiden Planungen (Wohnen im ehemaligen Diamaltgelände und Grundschulstandort an der Theodor-Fischer-Straße) besteht, wird zeitgleich zu den Bauleitplanverfahren im Bereich des ehemaligen "Diamaltgeländes" ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung zur Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche Erziehung an der Theodor-Fischer-Straße durchgeführt, um hier die planungsrechtliche Basis zur Errichtung einer neuen Grundschule zu ermöglichen.

Gemäß einer Verkehrsuntersuchung - ausgehend vom vorhandenen (wenn auch nicht realisierten) gewerblichen Baurecht - liegen die gemäß vorliegender Planung zu erwartenden Verkehrszuwächse zum Teil deutlich unter den Werten des nach derzeitigem gewerblichen Baurecht zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Durch das Planungsvorhaben ergibt sich somit kein weiterer Maßnahmenbedarf.

Bezüglich der zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbe- / Anlagenlärm sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festzusetzen, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhält-

nisse zu gewährleisten und gleichzeitig den östlich der Bahntrasse ansässigen Betrieben weiterhin einen ordnungsgemäßen Betrieb ermöglichen zu können.

Junkersgelände

Mit der geplanten Darstellung eines Gewerbegebietes wird der sich abzeichnenden Umstrukturierung des Gebietes von industriellen hin zu weniger störenden gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen. Gleichzeitig kann damit ein möglicher Nutzungskonflikt mit der geplanten Wohnnutzung auf dem Diamaltgelände südlich der Ludwigsfelder Straße vermieden werden. Für die bestehende Wohnnutzung westlich der Schöllstraße ergibt sich durch die Nutzungsänderung gleichfalls eine Verbesserung durch Vermeidung bzw. Verringerung der bisher industriellen Nutzungen mit den entsprechenden Emissionen.

Gesamtbereich

Im Bereich der übergeordneten Grünbeziehung entlang der Bahntrasse München - Treuchtlingen kann durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandene lineare bahnbegleitende ökologische Vernetzungsachse gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München mit angrenzenden Kernflächen gestärkt und optimiert werden. Gleichzeitig kann die im ABSP geforderte Lebensraumvernetzung durch Herstellung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Arten der trockenen und mageren Standorte umgesetzt werden.

Die Planung löst keinen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des BauGB aus, da die bisherige und bauordnungsrechtliche Situation eine Grundstücksbebauung in einem noch größeren Umfang zugelassen hätte.

Eine Teilfläche des ehemaligen Diamaltgeländes ist als Fläche mit Bodenbelastungen gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Altlastensanierung in Bezug auf die künftige Wohnnutzung als grundsätzlich technisch bewältigbar und auch finanziell zumutbar eingestuft. Aufgrund der geplanten Sanierung kann die Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen im Flächennutzungsplan zukünftig entfallen.

Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Energie

Die vorliegende Planung ermöglicht im Bereich des Diamaltgeländes die Nachnutzung derzeit überwiegend gewerblich genutzter Flächen. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden Flächen für Wohnen und soziale Infrastruktur auch unter Erhalt von Bestandsgebäuden (Ressourceneffizienz) geschaffen. Die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München nennt für den Planungsbereich als Entwicklungsziele insbesondere den Erhalt von Trockenstandorten und die Entwicklung von Trockenbiotopen für die Habitatvernetzung insbesondere für im südbayerischen Raum seltene Arten als lineare Vernetzungsachsen.

Die Nutzung ehemals bebauter Gewerbeflächen im städtischen Raum und die damit verbundene Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch eine verstärkte Innenentwicklung trägt den raumstrukturellen Entwicklungszielen des Regionalplanes München sowie auch den grundsätzlichen Planungszielen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung.

Eine Änderung der Fläche von Gewerbegebiet in Wohngebiet birgt die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen und die bestehende Wohnbebauung zu arrondieren sowie in diesem Zuge Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu minimieren. Zu einer Verringerung der Nutzungskonflikte trägt ebenso die Änderung von Industriegebiet in Gewerbegebiet im Bereich des Junkersgeländes bei.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Stadtbild / Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

• Lärm

Das Planungsgebiet ist den Lärmimmissionen des Schienen- (Bahnlinie München-Treuchtlingen) und Straßenverkehrs sowie der östlich und südlich angrenzenden Gewerbegebiete ausgesetzt. Durch die Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das geplante Wohngebiet südlich der Ludwigsfelder Straße überschritten.

Aufgrund der auf das Planungsgebiet einwirkenden Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie der Nachbarschaft von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sind zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte und somit zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Regelungen zu treffen.

Mit der Umsetzung der Planung verbessert sich die Situation für die bestehende Wohnbebauung durch die abschirmende Wirkung der geplanten Neubebauung maßgeblich. Auch die Darstellung eines Gewerbegebiets im Bereich der bisher als Industriegebiet dargestellten Fläche verbessert die Situation aufgrund reduzierter Emissionen.

Durch den Ziel- und Quellverkehr der künftigen Wohnbebauung sowie des Gewerbegebiets ist - insbesondere aufgrund der Reduzierung des Schwerlastverkehrs im ehemaligen Junkersgelände - im Vergleich zum bestehenden Bau-recht nicht mit einer Verkehrszunahme in den Erschließungsstraßen und einer damit verbundenen Zunahme der Verkehrslärmbelastung zu rechnen.

- *Erschütterungen, Sekundärer Luftschall*
Grundsätzlich ist zum Schutz der angrenzenden geplanten Wohngebiete ein ausreichender Abstand der künftigen Bebauung zur Gleisstrasse einzuhalten. Zur konkreten Bewältigung der durch den Schienenverkehr bedingten Erschütterungen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind darüber hinaus in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

• Elektromagnetische Felder

Entlang der elektrifizierten Bahnstrecke tritt elektromagnetische Strahlung auf. Die Grenzwerte der 26. BImSchV und der Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte niederfrequenter Felder von $B = 4 \mu\text{T}$ werden eingehalten.

• Erholung

Das Änderungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Mit der Ausbildung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet sowie der Vergrößerung der sonstigen Grünflächen nordwestlich des Gewerbegebiets wird das Angebot an Erholungsflächen deutlich erhöht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im Vergleich zum geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung keine negative Veränderung der Standortbedingungen für die Lebensräume von Pflanzen und Tiere. Durch die geplante Darstellung einer Ökologischen Vorrangfläche wird eine Biotopentwicklungsfläche im Bereich des ehemaligen Junkersgeländes in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Durch Festsetzung im aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung sind der erhaltenswerte Baumbestand an der Georg-Reismüller-Straße und ein Vernetzungstreifen entlang der Gleisanlagen (Darstellung im Flächennutzungsplan als "Übergeordnete Grünbeziehung" entlang der Bahntrasse) für die Habitatvernetzung insbesondere für im südbayerischen Raum seltene Arten und als übergeordnete Grünbeziehung zu sichern.

Bei Vegetationskartierungen konnten keine bayernweit oder regional gefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden. Im Planungsgebiet wurden Vorkommen von besonders geschützten (Blau-

flügelige Ödlandschrecke) sowie streng geschützten Tierarten (Zauneidechse) festgestellt. Im nördlichen Planungsgebiet (ehemaliges Junkersgelände) wurden außerdem Vorkommen zweier Fledermausarten ermittelt. Die Kartierung der Vogelwelt bestätigt die Annahme, dass es sich bei den vorhandenen Gehölzstrukturen vorrangig um Lebensräume für kommune Arten handelt. Das denkmalgeschützte Gebäude "Suppenwürzefabrik" wird durch Turmfalken als Brutplatz genutzt.

Zur Kompensation der heute im Planungsgebiet festgestellten Lebensräume von streng und besonders geschützten Arten ist im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein funktionaler Ausgleich aufzuzeigen. Dieser muss vorgezogen vor Realisierung der Planung erfolgen. Um den Erhalt und Fortbestand von Lebensräumen dauerhaft zu sichern, sind deshalb auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Lebensräume für die gemeinschaftsrechtlich und streng geschützten Arten zu sichern.

Schutzgut Boden

Neben den gekennzeichneten Flächen mit Bodenbelastungen wurden im Bereich des geplanten Wohngebiets aufgefüllte und zum überwiegenden Teil auch verunreinigte Böden angetroffen. Deren Sanierung ist nach derzeitigem Kenntnisstand technisch realisierbar und wirtschaftlich vertretbar. Dadurch kann sichergestellt werden, dass für die Zukunft keine Gefahren für abiotischen und biotischen Wirkungspfad bzw. auf den Menschen ausgehen. Im Bereich des Gewerbegebiets ist ebenfalls mit belasteten Auffüllungen aus der bisherigen Nutzung zu rechnen. Eine Sanierung ist ggf. im Rahmen des Bauvollzugs erforderlich.

Ein natürlicher Bodenaufbau ist weitgehend nicht vorhanden. Im Zuge der Neuordnung wird der Versiegelungsgrad verringert.

Schutzgut Wasser

Auf den unversiegelten Grün- und Freiflächen kann das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich versickern und damit zur Grundwasserneubildung beitragen. In den für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen sind in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen bzw. in der Realisierungsplanung Maßnahmen erforderlich, um Versickerung und Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5 m. Im Bereich des Diamaltgeländes können Eingriffe durch Baukörper/-werke in das Grundwasser durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Bauvollzugs wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Schutzgut Luft / Klima

Das Änderungsgebiet besitzt keine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet oder als klimatische Ausgleichsfläche. Den negativen Auswirkungen durch Versiegelungen im Rahmen der Umsetzung der Planung ist im Bereich des Diamaltgeländes durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu begegnen, so dass keine spürbare Verschlechterung der Klimasituation zu erwarten ist.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Das Änderungsgebiet ist im Wesentlichen von Gewerbeflächen mit Stellplatzanlage und diversen Zwischennutzungen geprägt. Große Teile des Gebietes vermitteln den Eindruck einer Brachfläche. Im Bereich des ehemaligen Diamaltgeländes stechen die denkmalgeschützten Bestandsgebäude aus diesem Umfeld heraus. Entlang der Georg-Reismüller-Straße prägt hier außerdem die denkmalgeschützte Einfriedung mit erhaltenswertem Baumbestand das Bild des Planungsgebiets.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch Festsetzungen zur Grün- und Freiraumgestaltung der Bauflächen und der Freiräume auf eine Aufwertung des Landschafts- und Stadtbildes abzielen. Bei Realisierung der Planung kann das Landschafts- und Ortsbild im Bereich des Diamaltgeländes u.a. durch eine Integration der denkmalgeschützten Bestandsgebäude in die Neubebauung aufgewertet werden.

Im Bereich des ehemaligen Junkersgeländes ergeben sich durch die Flächennutzungsplan-Änderung keine bedeutenden Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind im Bereich des ehemaligen Diamaltgeländes sechs denkmalgeschützte Gebäude sowie eine denkmalgeschützte Einfriedung mit einem eingelassenen Wandbrunnen, im ehemaligen Junkersgelände zwei denkmalge-

geschützte Gebäude vorhanden. Die Denkmäler auf dem Diamaltgelände werden im Rahmen der Planung des Bebauungsplans Nr. 2103 berücksichtigt und in die städtebauliche Struktur einbezogen. Im Bereich der ehemaligen Suppenwürzefabrik und dem Werkstättengebäude entsteht ein Quartiersplatz, der die denkmalgeschützten Gebäude integriert und gleichzeitig herausstellt. Ebenso wird das Kesselhaus im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche prägnant in Szene gesetzt.

Im Bereich von Bodendenkmalen sowie im Bereich vermuteter Bodendenkmale bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Baumaßnahmen müssen bei Bedarf archäologisch begleitet werden. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 DSchG 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

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplan-Änderung sind nicht zu prognostizieren.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet im Bereich des ehemaligen Diamaltgeländes weitgehend als Brachfläche bestehen bleibt beziehungsweise eine gewerbliche Nutzung entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes umgesetzt werden würde.

Auf den momentan bebauten Gebieten könnten die bisherigen Nutzungen stattfinden. Für die bestehende angrenzende Wohnnutzung würde sich die Lärmbelastung nicht verbessern. Die Vegetation auf den Ruderalflächen würde sich weiterentwickeln.

Im Bereich des ehemaligen Junkersgeländes bliebe die Möglichkeit zur Nutzung als Industriegebiet bestehen.

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

Mit der Planung erfolgt keine Bauflächenmehrung auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt die geplanten Bauflächen bereits überwiegend als Gewerbe-, Sonder- und Industriegebiet dar. Somit wird dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung von Siedlungsflächen außerhalb unbebauter Bereiche entsprochen.

Die geplante Flächennutzungsplan-Änderung löst keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aus.

Bedeutende Gehölzbestände befinden sich u.a. bereits weitgehend innerhalb der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünbeziehung entlang der Bahntrasse. Durch die Ausweitung der Sonstigen Grünfläche und die Ausweisung einer Ökologischen Vorrangfläche am Nordrand des ehemaligen Junkersgeländes wird der Erhaltung des Baumbestandes verstärkt Rechnung getragen. Unvermeidbare Baumverluste aufgrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen. Entlang der Bahnanlagen im Bereich der hier dargestellten Übergeordneten Grünbeziehung verläuft ein Grünstreifen, der wichtig für die Biotopvernetzung ist. Auf den Flächen sind streng geschützte Tierarten und geschützte Tierarten kartiert worden. Beide Flächen werden zukünftig nicht für die Bebauung in Anspruch genommen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

München ist eine wachsende Stadt mit starkem Zuzug und zugleich eine Stadt mit beschränkten Flächenreserven. Die als Gewerbegebiet und Sondergebiet ausgewiesene, derzeit jedoch ungenutzte Fläche des ehemaligen Diamaltgeländes leistet durch die geplante Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in München. Die Umnutzung des Geländes in integrierter städtebaulicher Lage ist einer Neuausweisung auf anderen Grundstücken vorzuziehen. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde in einem städtebaulichen und landschaftplanerischen Ideenwettbewerb überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können.

Im Bereich des ehemaligen Junkersgeländes hat

bereits eine Umstrukturierung des Gebietes von industriellen hin zu weniger störenden gewerblichen Nutzungen stattgefunden. Durch die Planänderung wird diese Entwicklung aufgegriffen und dadurch Nutzungskonflikte mit bestehenden sowie neu geplanten Wohnnutzungen vermieden.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange. Zur Prüfung einzelner Umweltschutzbelange wurden Fachgutachten herangezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten.

Maßnahmen zur Überwachung auf Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103 durchgeführt. Bezüglich der erforderlichen Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung ermittelt die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan und zeigt erhebliche Umweltauswirkungen auf. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine bzw. nur eine geringfügige Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplan-Änderung festgestellt, da bereits eine bauliche Nutzung der Flächen dargestellt ist.

Für die Schutzgüter Mensch und Boden führt die Umsetzung der Planung zu positiven Auswirkungen. Im Vergleich zur geltenden Flächennutzungsplan-Darstellung wird sich die Lärm- und Erholungssituation im Umfeld des Änderungsbereichs verbessern.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen bestehen durch die Flächennutzungsplan-Änderung weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen der Überplanung des Gebiets wesentliche Maßnahmen zum Erhalt zu treffen.

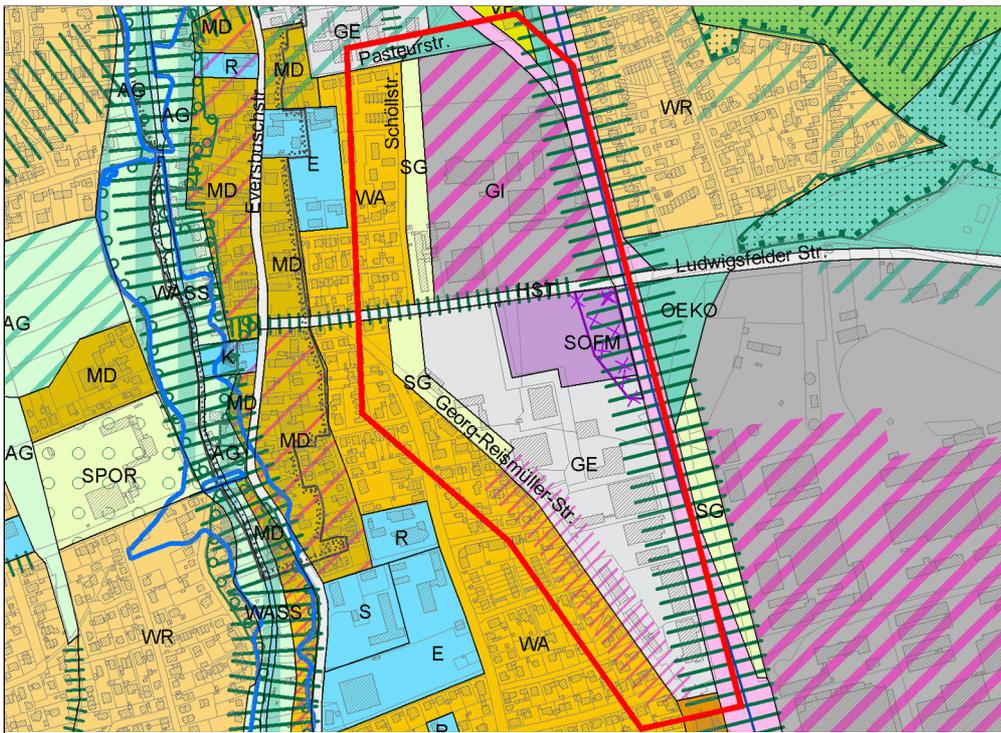
Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden sich verringern, in Bereichen mit Altlasten werden diese im Zuge der Baufreima-

chung beseitigt.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Weiterentwicklung des Landschafts- bzw. Stadtbildes unter Erhalt der Baudenkmäler der industriellen Historie und der Schaffung eines Quartiersplatzes sowie einer Stärkung der Wohnnutzung im Stadtbezirk Allach geschaffen.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/37

Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)



Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet:

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet Fachmarkt
- Sonstige Grünfläche

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

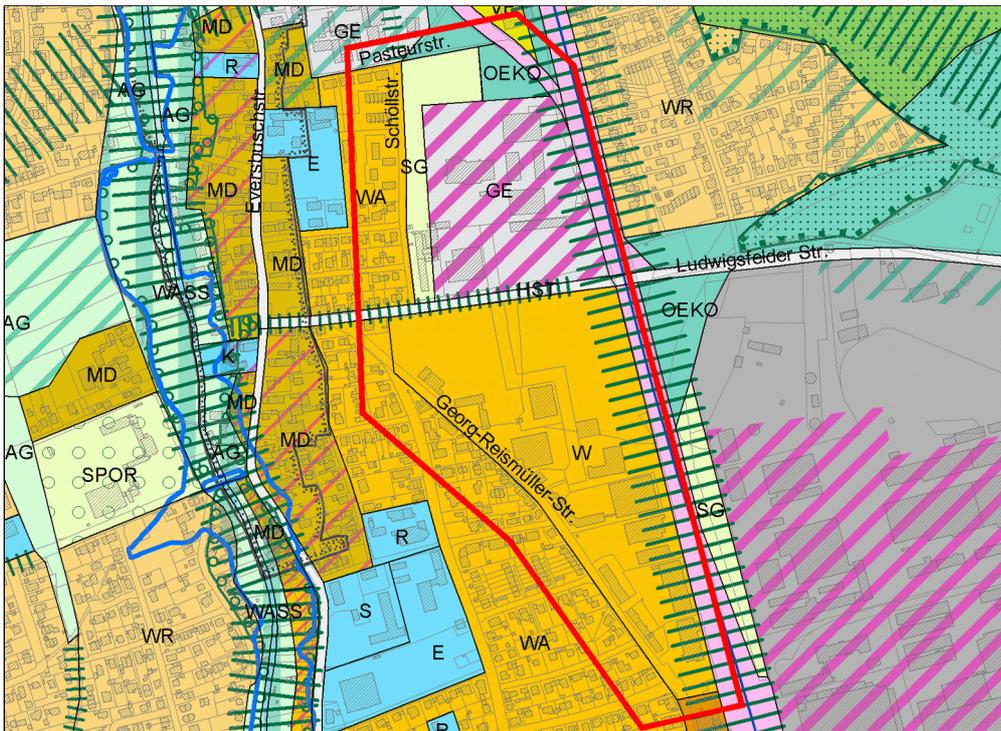
- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

Kennzeichnung

- Flächen mit Bodenbelastungen

— Umgriff Planungsgebiet

⊕ Geltender Stand
M 1 : 10 000



Geplante Nutzungen im Planungsgebiet:

- Wohnbaufläche
- Gewerbegebiet
- Ökologische Vorrangfläche
- Sonstige Grünfläche

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

— Umgriff Planungsgebiet

⊕ Beabsichtigte Darstellung
M 1 : 10 000

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/37

Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)

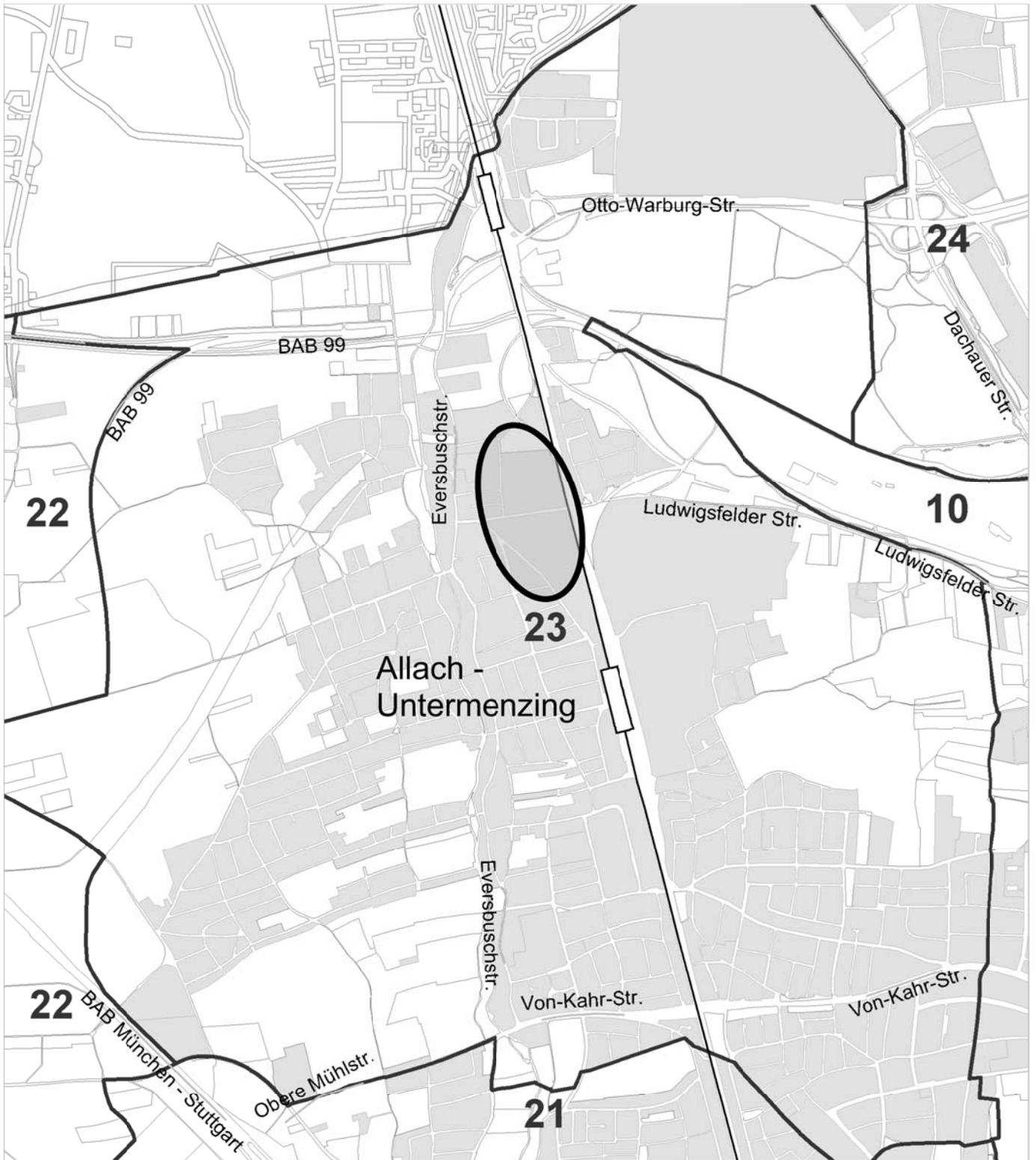
Legende

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsfächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
	Bahnanlagen
	Allgemeine Grünflächen
	Sportanlagen
	Friedhöfe
	Kleingärten
	Campingplätze
	Sondergrünflächen
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

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

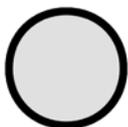
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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



Flächennutzungsplan-Änderung für den Bereich IV/37

Pasteurstraße (südlich), Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Bahnlinie München - Treuchtlingen (westlich)



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

11.04.2017
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42