

Telefon: 0 233-26936
22445
23640
Telefon. 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/45 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111
Ludwig-Koch-Straße (südlich),
Hans-Steinkohl-Straße (östlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)**

- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10500

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 Sondergebiet SO „Ergänzungsfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, Fläche für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze, Fläche für bauliche Anlagen unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen, Fläche zu begrünen und zu bepflanzen, Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">- Behandlung der Stellungnahmen aus der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB- Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2111 (Plan, Satzung und Begründung)
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">- Entscheidung über die o. g. Stellungnahmen- Billigung und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung- Auftrag zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB- keine Beschlussvollzugskontrolle

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 Ludwig-Koch-Straße (südlich), Hans-Steinkohl-Straße (östlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)
Ortsangabe	Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied zwischen Ludwig-Koch-Straße, Hans-Steinkohl-Straße und Bundesautobahn 96 München - Lindau

Telefon: 0 233-26936
22445
23640
Telefax: 0 233-24217

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-42P
PLAN-HAII-542
PLAN-HAII-45V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111
Ludwig-Koch-Straße (südlich),
Hans-Steinkohl-Straße (östlich),
Bundesautobahn 96 München – Lindau (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)**

- Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10500

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 31.01.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch	1
B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB	3
C) Beteiligung des Bezirksausschusses	7
II. Antrag der Referentin	8
Entwurf Satzungstext	9
Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung	15
III. Beschluss	36

Telefon: 0 233-26936
22445
23640
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/42 P
PLAN-HA II/542
PLAN-HA II/45 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111
Ludwig-Koch-Straße (südlich),
Hans-Steinkohl-Straße (östlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)**

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10500

Anlagen

1. Übersichtsplan M 1 : 5000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 9 ff.)

A) Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 wurde die frühzeitige Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 25.07.2016 mit 08.08.2016 durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens hat sich der **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München** geäußert:

Dem Projekt werde unter folgender Anmerkung zugestimmt:

Natur und Artenschutz

Es werde um Auskunft gebeten, wie eingehend das geplante Baugebiet hinsichtlich schützenswerter Flora und Fauna untersucht worden sei. Da insbesondere Kies- und Schotterflächen für verschiedene Tierarten, wie die Wechselkröte, die Zauneidechse, aber auch für Vogelarten, wie den Flussregenpfeifer, geeignete Lebensräume darstellen, sei eine faunistische Kartierung dieses Gebietes vor jeglichen weiteren Maßnahmen unerlässlich.

Stellungnahme:

Entsprechende Kartierungen wurden im gesamten Gewerbegebiet Freiham Süd im Jahr 2014 und 2015 bereits durchgeführt. Die Erfassung der Zauneidechse erfolgte 2014 mit ergänzenden Kartiergängen 2015, Kartierungen der Wechselkröte und des Flußregenpfeifers im Jahr 2015. Zum Vorhaben „Bebauung brachliegender Baufelder in Freiham Süd“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Februar 2016, Planungsbüro Dipl.-Biol. Irene Wagensonner). Innerhalb des Untersuchungsgebietes der saP befindet sich auch der Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2111. Ergebnis war, dass im Jahr 2015 in Freiham Süd erstmals für den Münchner Westen Wechselkrötennachweise erbracht werden konnten. Die Tiere nutzten im Bereich der VE-Fläche eine vorhandene Pfütze als Laichhabitat. Im Zuge dieser Erkenntnis wurde seitens der Firma Höffner die geplante Sanierung des Lkw-Parkplatzes ausgesetzt, um die Entwicklung der Wechselkrötenlarven nicht zu gefährden. 2016 wurden keine Wechselkröten im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2111 nachgewiesen.

Vom Flußregenpfeifer wurde eine weiter nördlich gelegene Kiesfläche an der Clarita-Bernhard-Straße nachweislich 2015 als Bruthabitat genutzt. Im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2111 konnten keine Flußregenpfeifer nachgewiesen werden.

Schützenswerte Pflanzenarten wurden im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2111 nicht nachgewiesen.

Für den Gesamtumgriff Freiham Süd werden mit Ausnahme der Zauneidechse und der Wechselkröte sowie des Flußregenpfeifers für keine weiteren Tier- oder Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine weitere europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Gewährung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für die drei genannten Arten war erforderlich und wurde mit Bescheid vom 04.03.2016 erteilt.

Unter Berücksichtigung der in der saP erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sowie der für die betroffenen Arten vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen findet keine weitere Verschlechterung des ungünstigen Erhaltungszustandes der Population statt. Zur Betreuung, Überwachung und Dokumentation der Maßnahmen der saP, speziell in kritischen Projektphasen (Geländefreimachung, Abtrag Oberboden), sowie bei der Umsetzung von Schutz- und Vergrümmungsmaßnahmen wurde eine ökologische Bauleitung beauftragt.

Der Forderung des Bund Naturschutzes in Bayern e.V., Kreisgruppe München wurde somit nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Gemeinde Gräfelfing

Nachdem die Bodenseestraße bereits gegenwärtig an ihre Leistungsgrenzen stoße, gingen sowohl im Allgemeinen mit der Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Freiham als auch im Besonderen mit der vorgelegten Planung weitere Mehrverkehre auf der A 96 einher, die geeignet seien, die Wohnqualität der Gartenstadt Gräfelfing durch Lärm- und Feinstaubemissionen nachhaltig zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werde die Planung abgelehnt.

Stellungnahme:

Gemäß Verkehrsgutachten löst hier die vorliegende Planung (Bebauungsplan Nr. 2111) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 216 Fahrzeugen pro Tag auf der A 96 aus. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall entspricht dies einer Mehrung von ca. 0,002 %. Es ist davon auszugehen, dass dadurch keine erhebliche Mehrbelastung der Siedlungsbereiche entsteht. Zudem hätte auch die im Bebauungsplan 1916a festgesetzte Art der Nutzung (VE-Fläche Recyclingwirtschaft) voraussichtlich Verkehr in ähnlicher Größenordnung und mit ähnlichem Schwerverkehrsanteil generiert.

2. Autobahndirektion Südbayern

Dem Bebauungsplan werde grundsätzlich zugestimmt. Die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 FStrG) gälten. Demnach sei die sogenannte Anbauverbotszone von 40 m, gemessen am äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, von Hochbauten jeder Art grundsätzlich freizuhalten. Die 40 m-Linie sei im Bebauungsplan darzustellen.

Es werde darauf hingewiesen, dass Lärmschutz durch die im Bebauungsplan enthaltenden technischen Maßnahmen sicherzustellen sei. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Bundes könnten nicht geltend gemacht werden. Für Lärmschutz habe der Bauherr selbst und auf eigene Rechnung zu sorgen.

Außerdem werde auf ein laufendes Gerichtsverfahren gegen die Landeshauptstadt München in Sachen Radwegeverbindung Gräfelfing-Freiham aufmerksam gemacht. Ob bzw. inwiefern der Bebauungsplan Nr. 2111 einer durchgehenden Radwegeverbindung an der Kreisverkehrsanlage Hans-Steinkohl-Straße / Ludwig-Koch-Straße / A 96 Rampe AS Freiham entgegenstehen könnte, sei mit der Beklagten (Landeshauptstadt München, KVR) abzustimmen.

Stellungnahme:

Die 40 m-Zone vom Fahrbahnrand der Autobahn gemessen liegt außerhalb des Planungsgebiets und des dargestellten Planausschnitts und kann daher im vorliegenden Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes in Kap. 2.2 ausgeführt wird, wird die Anbauverbotszone der A 96 durch die Planung nicht tangiert.

Der vorliegende Bebauungsplan steht einer Radverbindung nicht entgegen (siehe auch die Ausführungen zum Fuß- und Radverkehr in Kap. 2.3 der Begründung des Bebauungsplanes).

3. Landesamt für Denkmalpflege

Es wird auf das in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindliche Bodendenkmal D-1-7834-0332, Körpergräber des Endneolithikums (Schnurkeramik) und der frühen Bronzezeit sowie Siedlung der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit hingewiesen, das nicht scharf zu begrenzen sei. Die Darstellung im bayerischen Denkmalatlas gebe lediglich die Mitte der 1990er Jahre nachgewiesene Mindestausdehnung des Bodendenkmals wieder. Da es sich jedoch deutlich weiter in das Planungsgebiet hinein erstrecken könne, bedürften Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten seien, bedürften gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es werde deshalb gebeten, den folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“ Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege werde in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung würden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf Informationen hierzu unter http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf sowie darauf, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen könnten und rechtzeitig geplant werden müssten. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, seien hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen sollten grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 003684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BlfD 2004/1 (B 12/), 68 ff. (mit Anm. W.K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 200, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Auf http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch nachgehende Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.)) werde dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach den

Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Stellungnahme:

Das Bodendenkmal wurde in der Planzeichnung dargestellt. In Kap. 2.11 der Begründung des Bebauungsplanes wurde der Hinweis aufgenommen, dass für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Erlaubnis gemäß Denkmalschutzgesetz einzuholen ist. Weitergehende Hinweise sind nicht erforderlich.

4. Industrie- und Handelskammer

Das mit den dargelegten Planvorhaben verfolgte Ziel, einem ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, sei zu begrüßen und zu befürworten. Der Errichtung eines Logistik- und Ausbildungszentrums in Ergänzung eines bestehenden Gewerbebetriebes werde zugestimmt, sofern sichergestellt sei, dass eine ausreichende Erschließung für den Betrieb eines Logistikzentrums gegeben sei.

Stellungnahme:

Die Verkehrstechnische Untersuchung (Ingenierbüro Vössing) von 16.06.2016 kam zu dem Ergebnis, dass sich durch die neue Logistikfläche und dem daraus neu entstehenden Verkehr im Vergleich zum Prognose-Nullfall bezüglich der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs keine Änderungen ergeben. Der zusätzliche Verkehr kann problemlos und ohne Leistungsfähigkeitseinbußen an den Knotenpunkten abgewickelt werden.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Mit dem Planvorhaben sollen die Voraussetzungen für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel in Ergänzung zum bestehenden Möbelhaus geschaffen werden. Die zusätzlichen Flächen dienen nach Aussagen im Begründungsteil der Errichtung eines Ergänzungsgebäudes zur Unterbringung von Lagerräumen, betrieblichen Werkstätten etc. Der aktuelle Satzungstextentwurf schließt für den neuen Gebäudekomplex weitere Verkaufsflächen auf dem Gelände aus. Diese Nutzungseingrenzung für die Ergänzungsfläche werde befürwortet. Allerdings werde darauf hingewiesen, dass mit der Verlagerung bestehender Funktionen aus dem Bestandsgebäude neue Verkaufsflächenpotentiale generiert werden können. Somit bestehe die Möglichkeit, die Gesamtverkaufsfläche des Möbelhandels auszuweiten. Diese Entwicklung werde äußerst kritisch gesehen. Zum einen könne durch diese Verfahrenspraxis die Mehrung der Verkaufsfläche weiter befördert werden. Aus den Erfahrungen der Handwerkskammer sei davon auszugehen, dass ebenfalls innenstadtrelevante Sortimente von einer Zunahme der Verkaufsfläche betroffen sein werden, da diese häufig einen prozentualen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Somit bestehe die Gefahr, dass sich die Kaufkraftströme nochmals zum Nachteil innerstädtischer Standorte verschie-

ben würden. Zum anderen würden der gewerblichen Weiterentwicklung wichtige Flächenpotentiale für die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen verloren gehen. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Perspektive und der langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen sollten gewerbliche Gebiete entsprechend ihrer Nutzungsfunktion entwickelt werden. Dies bedeute, Nutzungen wie Einzelhandel und Wohnen auszuschließen bzw. auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Darüber hinaus trage ein vielfältiger wirtschaftlicher Branchenmix zu einer gesunden und stabileren Wirtschaftsentwicklung bei. Daher sei es besonders wichtig, bezahlbare und kleinteilig parzellierte Flächen für kleine und mittelständische Handwerksbetriebe am Markt vorzuhalten. Gleiches gelte für die Flächenentwicklung für stark emittierende Betriebe.

Stellungnahme:

Es findet keine Verlagerung von bestehenden Funktionen aus dem Bestandsgebäude statt. Die Planung dient der Ordnung der bereits bestehenden Logistikknutzung des Planungsbegünstigten und der Ergänzung weiterer, bisher nicht bestehender Nutzungen, wie einer Ausbildungswerkstatt für sein angrenzendes Möbelhaus.

Der bestehende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a setzt das Planungsgebiet als Fläche für Ver- und Entsorgung fest. Damit stand der Bereich auch vorher nicht als Flächenpotential für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe zur Verfügung.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat auf vorhandene Telekommunikationsanlagen hingewiesen und darum gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH mit den o. g. Hinweisen wurde aber dem Grundstückseigentümer sowie dem Baureferat zur Kenntnis zugeleitet.

Die übrigen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirkes Aubing-Lochhausen-Langwied wurde mit Schreiben vom 25.10.2016 gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung i. V. m. Ziffern 6.1 des Kataloges der BA-Satzung angehört. Der Bezirksausschuss 22 hat sich in seiner Sitzung am 16.11.2016 mit dem Bebauungsplan befasst und hat diesem einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 22. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Heide Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Bettina Messinger, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Äußerung aus der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen.
2. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2111, Ludwig-Koch-Straße (südlich), Hans-Steinkohl-Straße (östlich), Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a) - Plan vom 11.12.2017 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2111 gemäß § 3 Abs. 2 BauG öffentlich auszulegen.
5. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen; ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. Der Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111
der Landeshauptstadt München

Ludwig-Koch-Straße (südlich),
Hans-Steinkohl-Straße (östlich),
Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Ludwig-Koch-Straße (südlich), Hans-Steinkohl-Straße (östlich) und der Bundesautobahn 96 München - Lindau (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.12.2017, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a (MüAbl. Nr. 29/2005, S. 434) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Sondergebiet SO „Ergänzungsfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Ergänzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

(2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig

1. Betriebsgebäude ohne Verkaufsflächen,
2. Lagerräume und Lagerflächen innerhalb der Gebäude,
3. betriebliche Werkstätten,
4. Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten,
5. betriebliche Ausbildungsräume, Büro- und Sozialräume,
6. Betriebsgastronomie,
7. Betriebstankstellen und Waschanlagen,
8. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

§ 3

Höhenlage und Höhenentwicklung

Die festgesetzte Wandhöhe (WH) bezieht sich auf die Höhenkote 539,50 über Normalnull.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche, unterirdische bauliche Anlagen

- (1) Die Baugrenzen entlang der Ludwig-Koch-Straße dürfen durch notwendige Treppenanlagen für Flucht- und Rettungswege ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschritten werden.
- (2) Innerhalb der Umgrenzung für Flächen für bauliche Anlagen unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen ist eine Unterbauung bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m unterhalb des Höhenbezugspunktes 539,50 über Normalnull zulässig.

§ 5

Dächer und Dachaufbauten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Die Dächer der Gebäude sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- (3) Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie
 1. aus technischen Gründen außerhalb der Gebäude notwendig sind,
 2. die tatsächlich gebaute Wandhöhe um maximal 3 m überschreiten und mindestens 3 m von der Dachkante zurückgesetzt sind,
 3. höchstens 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Hiervon ausgenommen sind mit einer Dachbegrünung kombinierte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.
- (4) Antennen und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 6

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb des Bauraums und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zulässig.
- (2) Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind ebenerdig zulässig
 1. Zufahrten und Anlieferungszonen,
 2. Stellplätze,
 3. Stützmauern,
 4. Entwässerungseinrichtungen.

§ 7

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind

1. nur am Ort der Leistung,
2. nicht in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung oder sich bewegend,
3. an Gebäuden nur auf Fassaden auf einer Fläche von insgesamt höchstens 160 m² je Himmelsrichtung in Form von Einzelbuchstaben oder Firmenlogos, jedoch nicht auf östlichen Fassadenseiten,
4. freistehend (höchstens drei) nur im Bauraum und dort nur entlang der Ludwig-Koch-Straße mit einer Höhe von höchstens 3,50 m und einer Fläche von jeweils höchstens 6 m²

zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.

§ 8

Einfriedungen

- (1) In der Vorgartenzone entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der Ludwig-Koch-Straße sowie im Bereich der sich im Westen anschließenden zu begrünenden Fläche sind Zäune nicht zulässig.
- (2) Ansonsten sind Einfriedungen als Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

§ 9

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bauraum sowie in den Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zulässig.

- (2) Der Fußpunkt der festgesetzten Stützmauer darf maximal 6,00 m unter dem Höhenbezugspunkt 539,50 m über Normalnull liegen.

§ 10

Lärmschutz, Immissionsschutz

- (1) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind technisch geeignete Maßnahmen zur schallgedämmten Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm-abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (3) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingent tags und nachts in dB

	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nacht}$
SO „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	61	47

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

- (4) Skybeamer, Laserstrahler u. ä. sind unzulässig.

§ 11

Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den Festsetzungen dieser Satzung zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen je-

weils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche sind als offene Grasflächen mit Bäumen und Einzelsträuchern zu gestalten.
- (4) Die im Plan als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereiche sind mit mehrstufigen Hecken aus standortgerechten heimischen Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (5) Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Bauraums und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind, soweit nicht andere Festsetzungen gelten, zu begrünen und als extensive artenreiche Wiesenstandorte zu entwickeln.
- (6) Pro angefangene 350 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen.
- (7) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen
 1. für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20-25 cm Stammumfang
 2. für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18-20 cm Stammumfang
 3. für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16-18 cm Stammumfang.
- (8) Bäume innerhalb von Belagsflächen sind in mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (9) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,20 m abzusensen und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, so dass ein höhengleicher Anschluss mit den angrenzenden Flächen entsteht.
- (10) Die Decken von Tiefgaragen sind mindestens 0,60 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (11) Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (12) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (13) Offene PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist pro fünf PKW-Stellplätze ein großer standortgerechter Baum zu pflanzen. Dieser kann nicht auf die nach § 11 Absatz 6 der Satzungsbestimmungen festgesetzte Anzahl von Bäumen angerechnet werden.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Beschlusslage	16
2. Ausgangssituation	16
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	16
2.2. Städtebauliche Struktur und Nutzung	17
2.3. Verkehrliche Erschließung	18
2.4. Technische Infrastruktur	18
2.5. Naturhaushalt	19
2.6. Vegetation und Biotopfunktion	19
2.7. Artenschutz	20
2.8. Erholung und Freiflächensituation	20
2.9. Altlasten und Kampfmittelbeseitigung	20
2.10. Planerische und rechtliche Ausgangssituation	20
2.11. Denkmalschutz	22
2.12. Wesentliche Satzungen und Verordnung	23
2.13. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	23
3. Planungsziele	24
4. Planungskonzept	24
4.1. Planerischer Grundgedanke	24
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	25
4.3. Höhenlage und Höhenentwicklung	25
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche, unterirdische bauliche Anlagen	25
4.5. Dächer und Dachaufbauten	26
4.6. Nebenanlagen	26
4.7. Werbeanlagen	27
4.8. Einfriedungen	27
4.9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	28
4.10. Immissionsschutz	28
4.11. Grünordnung	30
4.12. Verkehrs- und Erschließungskonzept	31
4.13. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	33
4.14. Artenschutz	33
5. Wesentliche Auswirkungen	34
6. Sozialgerechte Bodennutzung	35
7. Daten zum Bebauungsplan	35
8. Grundlagen	35

1. Anlass der Planung und Beschlusslage

Das Möbelhaus Höffner in Freiham will auf der Fläche VE2 „Recyclingwirtschaft“ des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a unmittelbar südlich des bestehenden Möbelhauses eine Betriebserweiterung mit Lagerflächen sowie einem Schulungszentrum realisieren. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1916a setzt für diese Fläche „Ver- und Entsorgungsfläche“ fest und lässt somit die geplante Nutzung durch die Firma Höffner nicht zu. Entsprechend ist eine Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a für diesen Bereich insbesondere bezüglich der Nutzungsart erforderlich. Für die hier ursprünglich vorgesehene Ver- und Entsorgungsfläche für Recyclingwirtschaft wird in München-Langwied im Bereich des künftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2112 (Mühlangerstraße (östlich), Mälzereistraße (südlich), Staudenackerweg (westlich), Wertstoffhof (nördlich) ein neuer Standort geschaffen werden.

Der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a wurde am 13.07.2005 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 02-08/V 06515). Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 für den Planungsumgriff wurde am 15.06.2016 durch die Vollversammlung des Stadtrats gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 06027).

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat vom 25.07. bis zum 08.08.2016 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat im Oktober / November 2016 stattgefunden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied im Gewerbegebiet Freiham-Süd unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 96 an der Ausfahrt Freiham.

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Ludwig-Koch-Straße, im Westen durch die Anschlussstelle Freiham-Mitte zur A 96 und im Osten und Süden von Freiflächen begrenzt. Die Fläche des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 2,1 ha. Davon entfallen ca. 20.400 m² auf das Flurstück 3511/11, ca. 180 m² auf das Flurstück 3511/10 (Straßenverkehrsfläche) und ca. 30 m² auf das Flurstück 3511 (Möbelhaus Höffner). Die Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Das Flurstück Nr. 3511/11 wurde im Rahmen eines Tauschvertrages bereits am 27.11.2017 getauscht. Nach Inkrafttreten der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 2111 und 2112 und der Vorlage einer Sanierungsbestätigung durch das Referat für Gesundheit und Umwelt soll das Eigentum auf die private Erwerberin übergehen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

2.2. Städtebauliche Struktur und Nutzung

Das Planungsgebiet wird bereits aktuell als Stellplatz für Lieferfahrzeuge genutzt. Eine Bebauung ist derzeit nicht vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebiets wird im Norden und Westen von großformatigen Gewerbebauten an der Hans-Steinkohl-Straße geprägt, die sich markant von den dahinter liegenden kleiner dimensionierten Gewerbe- und Bürogebäuden abheben. Im Süden liegt die Bundesautobahn 96. Die Anbauverbotszone der A 96 (40 m vom Fahrbahnrand gemessen) wird durch das Planungsgebiet jedoch nicht berührt. Direkt östlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen im Übergang zur unbebauten Landschaft.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (MIV)

Durch die unmittelbare Lage an der Anschlussstelle 36a München-Freiham-Süd der Bundesautobahn 96 ist das Planungsgebiet für den Kfz-Verkehr sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Planungsgebiet ist über die Ludwig-Koch-Straße an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über die Buslinie 143 Richtung Olympia-Einkaufszentrum an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle, die Endhaltestelle Freiham - Möbel Höffner, befindet sich in fußläufiger Entfernung vor dem Haupteingang des Möbelhauses. Der S-Bahnhof Freiham (S8 München - Herrsching) liegt ca. 1000 m entfernt in nördlicher Richtung.

Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr kann derzeit die straßenbegleitenden Geh- und Radwege an der Hans-Steinkohl-Straße im näheren Umfeld des Planungsgebiets nutzen. Die Ludwig-Koch-Straße verfügt derzeit nur über einen straßenbegleitenden Fuß/Radweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Planungsgebiets. Es ist jedoch ein weiterer Fußweg auf der Südseite der Straße im bestehenden Straßenraum vorgesehen. Fahrradfahrer benutzen die Fahrbahn der Ludwig-Koch-Straße mit. Ein Radweg in Richtung Gräfelfing / Lochham ist nicht geplant. Es wird aber die Möglichkeit eröffnet, mit dem Rad vom Westende der Ludwig-Koch-Straße über die dort vorhandene öffentliche Grünfläche, die sich zwischen Autobahnabfahrt und der westlichen Grenze des Planungsgebietes erstreckt, zum Wirtschaftsweg zu gelangen. Dieser verläuft nördlich parallel zur BAB 96 Richtung Osten, so dass auch eine Anbindung nach Aubing / Lochham gegeben ist bzw. im Bereich der Josef-Schöfer-Straße eine Querung der BAB 96 möglich ist, so dass auch eine Anbindung nach Gräfelfing vorhanden ist.

Ruhender Verkehr

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Zone 1 und 2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 (Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge). Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl aufgrund einer guten ÖPNV-Erschließung ist nicht möglich.

2.4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebebauung im Umfeld sind die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Erschließung des Planungsgebiets in den umliegenden Straßen bereits vorhanden. Insbesondere liegt in der Ludwig-Koch-Straße ein Abwasserkanal der Münchner Stadtentwässerung, der im Zuge der geplanten Unterbauung der Ludwig-Koch-Straße stillgelegt und rückgebaut werden muss.

2.5. Naturhaushalt

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil des Naturraums der Münchner Schotterebene, einem morphologisch kaum gegliederten Naturraum.

Topographie, Boden

Das Gelände ist weitgehend eben.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich fluvioglazialer Niederterrassenschotter der Würmeiszeit. Die ursprünglich vorhandenen Böden sind durch anthropogene Nutzungen z. T. stark verändert. Die Wasserdurchlässigkeit ist gut.

Hydrologie

Der für das Jahr 1940 ermittelte Grundwasserhöchststand liegt ca. 8 m unter Flur. Dies entspricht ca. 531 m über Normalnull (ü. NN). Der mittlere Grundwasserabstand steht bei ca. 12 m unter Gelände (ca. 527 m ü. NN) an.

Klima und Lufthygiene

Im Planungsgebiet herrschen übergeordnet westliche und südwestliche Windrichtungen vor. Bei den vorherrschenden Windrichtungen wird schadstoffbelastete Luft von der Bundesautobahn A 96 und der Autobahnspange A 99 im Süden in das Gebiet transportiert.

Westlich wird es von bestehender Gewerbebebauung und östlich von Ausgleichsflächen und in einiger Entfernung von einem Waldstück eingerahmt. Aufgrund seiner Lage spielt der Bereich als Luftaustauschbahn für das weiter östlich gelegene Stadtgebiet keine besondere Rolle.

2.6. Vegetation und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine nennenswerten Vegetationsstrukturen und auch keine festgesetzten Schutzgebiete und Biotope. Westlich angrenzend wurde auf dem Flurstück 3511/12 eine öffentliche Grünfläche hergestellt und mit Platanen neu bepflanzt.

Die südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a als Ausgleichsflächen anzulegen und naturnah als extensive artenreiche Wiesenstandorte oder Rohbodenstandorte zu entwickeln und zu pflegen bzw. auf Teilflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

In nordöstlicher Richtung außerhalb des Planungsgebiets liegen die Flächen des ehemaligen Gleislagers Neuaubing (Biotop M-0317), das gemäß Art. 23 BayNatSchG geschützt ist. Der Trockenstandort besteht aus lückigen Magerrasenflächen mit Pioniervegetation und Sukzessionsflächen unterschiedlicher Stadien. Wegen des faunistischen sowie floristischen Artenspektrums, das innerhalb dieses Komplexes kartiert wurde, besitzt dieser Lebensraum übergeordnete, in jedem Fall landesweite Bedeutung. Beeinträchtigungen oder sogar ein Totalverlust dieses Biotopkomplexes sind nicht ausgleichbar. Eng verzahnt mit dem Gleislagerbiotop schließt sich südlich das als Landschaftsbestandteil geschützte Neuaubinger Wäldchen (erfasst als Biotop M-0632-002 und M-0174) an. Das Wäldchen liegt jedoch ebenso wie das ehemalige Gleislager Neuaubing außerhalb des Umgriffs.

2.7. Artenschutz

Zur Vorbereitung der Bebauung brachliegender Baufelder im Gewerbegebiet Freiham Süd wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, wobei der zu betrachtende Raum die noch wenig bebauten Abschnitte in der Nordhälfte des Bebauungsplans Nr. 1916a einschließlich des am Ostrand verlaufenden Ausgleichsflächenstreifens sowie der temporär vorhandene, am Südosteck liegende LKW-Parkplatz des Möbelhauses Höffner war, welcher in etwa dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2111 entspricht.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an einen Zauneidechsen-Lebensraum an. Aufgrund der Nutzung als Parkplatz war diese Fläche temporär gekennzeichnet durch zahlreiche tiefere Pfützen. Im Jahr 2015 konnten hier erstmalig für den Südwesten Münchens Wechselkrötennachweise erbracht werden, die vorhandenen Pfützen wurden als Laichhabitat genutzt. Der im südöstlichen Randbereich des Planungsgebiets temporär vorhandene Oberbodenhaufen weist lt. saP im Gegensatz zu weiteren im Betrachtungsraum vorhandenen Oberbodenablagerungen aufgrund seines sehr dichten Bewuchses kaum Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen auf.

Seitens der Stadt München wurde ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahme gestellt. Unter Berücksichtigung der Auflagen aus der im März 2016 erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Regierung von Oberbayern wurden die im Planungsgebiet vorhandenen Amphibien und Einzelexemplare der Zauneidechse inzwischen umgesiedelt und der Oberbodenhaufen entfernt. (vgl. Kap. 4.14)

Weitere geschützte Arten kommen nach derzeitigen Erkenntnissen im Bereich des Planungsgebietes nicht vor.

2.8. Erholung und Freiflächensituation

Das Gelände spielt als gewerblich genutzte Fläche keine Rolle für die Erholung und die Freiflächenversorgung.

2.9. Altlasten und Kampfmittelbeseitigung

Für das Planungsgebiet sind in der stadtweiten Altlastenkarte keine altlastenrelevanten Bereiche verzeichnet. Auf dem benachbarten ehemaligen Gleislager Neuaubing wurden Altlasten nachgewiesen, die jedoch keine Auswirkung auf das Planungsgebiet haben.

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Planungsgebiet vor.

2.10. Planerische und rechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

Im Regionalplan sind folgende Ziele zum Einzelhandel für das Oberzentrum München formuliert:

- Versorgungsstandorte und Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage, mit entsprechenden leistungsfähigen ÖPNV-Anschlüssen angebunden und für den motorisierten Individualverkehr im Straßennetz verträglich erreichbar

- Fachmärkte und Einkaufszentren sollen als Einzelhandelsgroßprojekte zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion und Handelsvielfalt beitragen

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt für das Planungsgebiet eine Nutzung als Ver- und Entsorgungsfläche dar. Im östlichen Teil des Gebiets ist eine ökologische Vorrangfläche und eine übergeordnete Grünbeziehung dargestellt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a (Bodenseestraße (südlich) (Bundesstraße B 2), Bundesautobahn A 96 München-Lindau (nördlich), Bundesautobahn A 99 West (östlich) (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 67 b) Siedlungsschwerpunkt Freiham). Dieser setzt im Wesentlichen eine Fläche für Ver- und Entsorgung - „Recyclingwirtschaft“ mit einer Geschossfläche (GF) von 12.200 m² und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 fest. Zwischen Bauraum und Grundstücksgrenze ist eine Fläche als "zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzt.

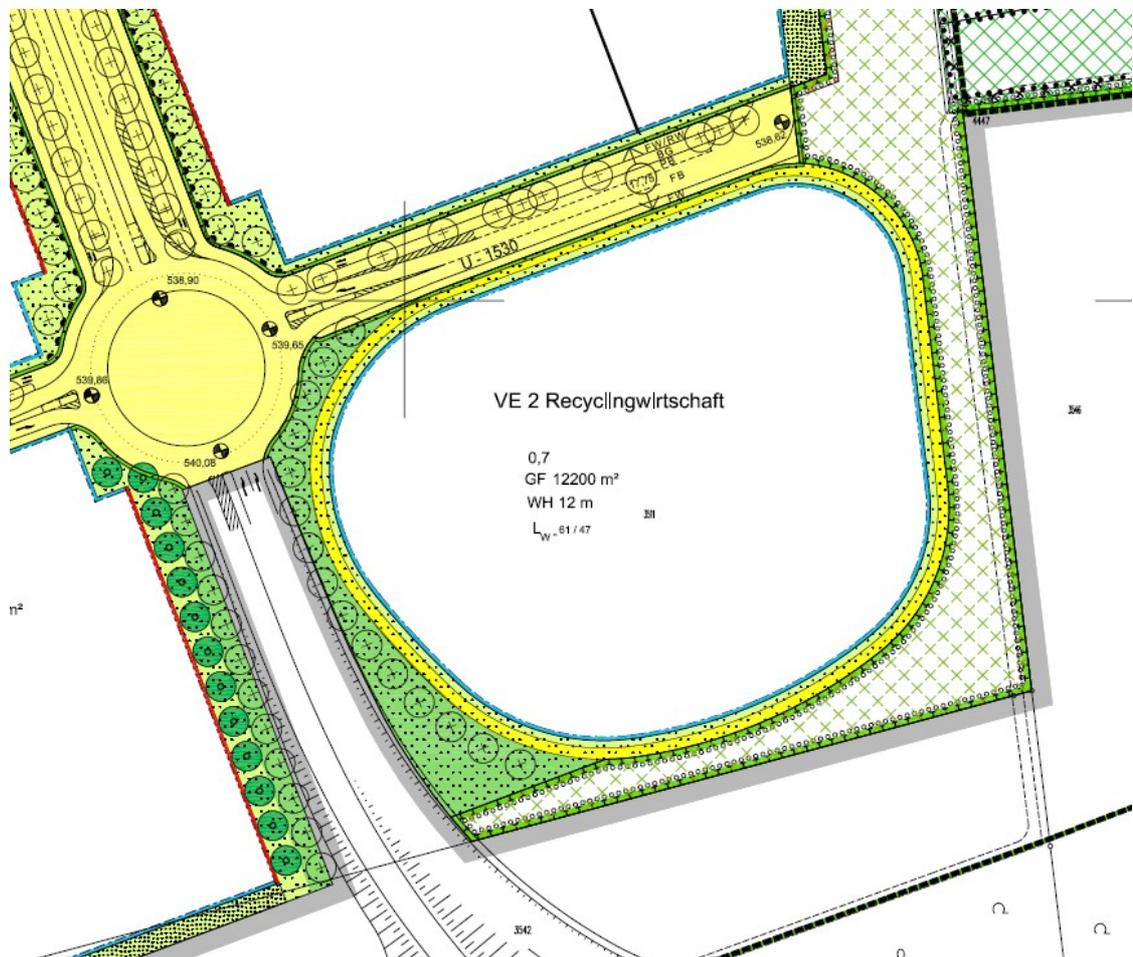


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a

2.11. Denkmalschutz

Nördlich des Planungsgebiets sind Körpergräber des Endneolithikums (Schnurkeramik) und der frühen Bronzezeit sowie Siedlungen der frühen Bronzezeit und der Hallstattzeit (D-1-7834-0332) als Bodendenkmal in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Das Bodendenkmal überschneidet sich im Norden minimal mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.12. Wesentliche Satzungen und Verordnung

Das Planungsgebiet liegt insbesondere im Geltungsbereich folgender baurechtlich relevanter Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996,
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007,
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012,
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 19.01.2015

2.13. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die maximal zulässige Grundfläche liegt mit rd. 16.000 m² deutlich unterhalb der Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Die ca. 16.000 m² ergeben sich aus der zulässigen Grundfläche von 10.500 m² und der zulässigen Überschreitung um 50 % durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 der BauNVO. Nach dem bisher geltenden Baurecht war bei einer GRZ von 0,7 und einer zulässigen Überschreitung bis 0,8 bereits eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 16.300 m² möglich.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Daher wird für das Planungsgebiet die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die Öffentlichkeit beteiligt. Von der Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens wird Gebrauch gemacht, indem auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Beim naturschutzrechtlichen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt findet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Anwendung, wonach ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erforderlich ist (nähere Ausführungen diesbezüglich unter 4.13).

3. Planungsziele

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs um zusätzliche Betriebsflächen unter Ausschluss von Verkaufsflächen
- Schaffung des Baurechts für ein Logistiklager einschließlich Warenauslieferungs- und Ausbildungszentrum auf der bisher für die Ver- und Entsorgung vorgesehenen Fläche
- Bündelung des Warenauslieferungsverkehrs eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs
- Schaffung eines städtebaulichen Abschlusses für das Gewerbegebiet Freiham-Süd im Übergang zur freien Landschaft durch einen Baukörper mit geeigneter Kubatur unter Beibehaltung der bisher zulässigen Höhenentwicklung
- Weiterentwicklung der bestehenden Regelungen zu Grün- und Freiflächen in Bezug auf die neue Nutzung, insbesondere im Übergang zur freien Landschaft.

4. Planungskonzept

4.1. Planerischer Grundgedanke

Auf der geplanten Erweiterungsfläche für den angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Möbelhaus) soll ein Logistik- und Ausbildungszentrum mit Werkstätten errichtet werden. Durch die Schaffung eines Neubaus für das Logistikzentrum kann die Warenauslieferung effizienter und damit auch verkehrlich verträglicher abgewickelt werden. Mit dem integrierten Ausbildungszentrum kann zudem der erhöhte Bedarf an interner Ausbildung und Schulung in räumlicher Anbindung an das Möbelhaus gedeckt werden.

Der Bau soll als quaderförmiges Hallenbauwerk auf einer Fläche von 107 x 73 m realisiert werden. Das geplante Gebäude besteht zur Hälfte aus einem Hochregallager, welches die gesamte Gebäudehöhe von 12 m einnimmt. Im nördlichen Teil des Gebäudes befinden sich weitere Lagerflächen, welche auf zwei Ebenen untergebracht sind. Im Obergeschoss sollen zudem untergeordnete Räumlichkeiten für eine Werkstatt sowie Ausbildungs- und Schulungsräume untergebracht werden. Im Untergeschoss (ca. 4 m unter Oberkante Gelände) findet über einen Tiefhof (ca. 5 m unter Oberkante Gelände) die An- und Auslieferung der Waren per LKW statt. Das Untergeschoss ist zudem über einen Verbindungsgang, welcher unterhalb der Ludwig-Koch-Straße verlaufen soll, mit dem Untergeschoss des bestehenden Möbelhauses verbunden.

Da es sich um keine Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, sondern um ergänzende Einrichtungen, wie Warenauslieferung etc., wird im Vergleich zum bisherigen Verkehrsaufkommen kein wesentlicher Neuverkehr generiert, sondern der bereits bestehende Verkehr lediglich optimiert.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sondergebiet - Ergänzungsfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für eine Lager- und Logistikknutzung sowie die ergänzende Nutzung als Ausbildungsstandort erforderlich sind.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden großflächigen Einzelhandels soll nicht ermöglicht werden. Daher sind Verkaufsflächen ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt, um eine städtebaulich angemessene Kubatur des entstehenden Baukörpers sicherzustellen. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet, da diese im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung als Lager- und Logistikstandort nicht zielführend ist.

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche von 10.500 m² inklusive der zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ergibt sich eine versiegelte Fläche von maximal ca. 15.750 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,77. Die Obergrenzen für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO werden damit eingehalten.

4.3. Höhenlage und Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt, deren unterer Bezugspunkt sich mit 539,50 m ü. NN am Niveau der nördlich angrenzenden Ludwig-Koch-Straße und der nördlich angrenzenden Bebauung orientiert. Der obere Bezugspunkt entspricht dem oberen Abschluss der Attika der Außenwände.

Das geplante Gebäude soll sich mit seiner Höhenentwicklung in die gebaute Umgebung einfügen und gleichzeitig einen räumlich wirksamen Abschluss des gesamten Gewerbegebiets Freiham zur südlich gelegenen Bundesautobahn 96 bilden.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche, unterirdische bauliche Anlagen

Im Vergleich zum bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 1916a wird die Form des Bauraums angepasst, um unter Berücksichtigung der Erfordernisse für den geplanten Baukörper einen klaren städtebaulichen Bezug zur bereits bestehenden umgebenden Bebauung herzustellen.

Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen sind nur zur Sicherstellung der erforderlichen Flucht- und Rettungswege für die Treppenanlagen an der Nordfassade des Gebäudes zulässig.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unter öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen soll eine Unterbauung der Ludwig-Koch-Straße zur Herstellung eines Verbindungstunnels zum Untergeschoss des bestehenden Möbelhauses im Norden ermöglicht werden. Der Hauptteil der Unterbauung wird unter der Straßenfläche der Ludwig-Koch-Straße liegen, die öffentliche Grünfläche wird lediglich in einem minimalen Teilbereich von 5 m² tangiert.

Im Zuge der Herstellung des Tunnels muss eine bestehende Rohrleitung der Münchner Stadtentwässerung stillgelegt und rückgebaut werden.

4.5. Dächer und Dachaufbauten

In Anpassung an die umgebende Bebauung sowie zur Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die festgesetzte Begrünung der Dächer ist aus ökologischen Gründen (Stärkung des Naturhaushaltes, Wasserrückhaltung) erforderlich und stellt im Bebauungsplan Nr. 1916a einen wesentlichen Baustein der Vermeidungsmaßnahmen dar. Die Festsetzung wirkt sich auch auf die Gestaltung positiv aus.

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft und möglichst großflächiger Dachbegrünung werden Dachaufbauten auf das notwendige Maß bzw. auf maximal 30 % der Dachfläche beschränkt. Um Ihre Wirkung im öffentlichen Raum zu minimieren, dürfen sie die tatsächlich gebaute Wandhöhe maximal um 3 m überschreiten. Auch sind sie mindestens 3 m von der Dachkante zurückzusetzen.

Für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie dürfen die o.g. 30 % der Dachfläche überschritten werden, da sie mit einer Dachbegrünung kombiniert werden müssen. D. h., es sind Module zu verwenden, deren Bauhöhe und Neigungswinkel eine ausreichende Belichtung und Belüftung der darunterliegenden Dachbegrünung zulassen. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist dabei als Anordnung in zwei Ebenen übereinander zu verstehen, so dass mindestens 70 % der Dachfläche extensiv begrünt werden können.

Um das angestrebte ruhige Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebiets nicht zu stören, sind die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten. Diese sind daher nur auf den Dachflächen zulässig.

4.6. Nebenanlagen

Um die Randbereiche des Grundstücks zugunsten einer wirksamen Eingrünung von baulichen Anlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen, auch Entwässerungseinrichtungen außerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze nicht zulässig.

Auf den Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze finden die außerhalb des festgesetzten Bauraums erforderlichen Tätigkeiten eines Logistikbetriebs zum Transport, der Lagerung und des Umschlags von Möbeln statt. Innerhalb dieser Flächen sind für die Logistik notwendige Anlagen, wie Zufahrten, Anlieferungszone und Stellplätze zulässig.

Insbesondere sollen auf den Flächen Stellplätze für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Stellflächen für wartende Lieferfahrzeuge, Bereiche für Rangierfahrten und Andockplätze untergebracht werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden innerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zugelassen, um die Errichtung erforderlicher Anlagen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des Baugebiets zu ermöglichen.

4.7. Werbeanlagen

Im Bereich des Planungsgebietes soll der Gesamtstandort Möbel Höffner in Freiham erweitert werden. Um den Umfang von Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, ist generell nur Eigenwerbung zulässig.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort des Unternehmens kenntlich zu machen.

Um eine übermäßige Gewichtung und Präsenz von Werbeanlagen zu vermeiden, sind auch in die Fassade integrierte Werbeanlagen auf eine Fläche von insgesamt höchstens 160 m² je Himmelsrichtung zu beschränken und nur in Form von Einzelbuchstaben oder Firmenlogos zulässig. An der östlichen Fassadenseite, die der freien Landschaft im Bereich des „ehemaligen Gleislager“-Biotops zugewandt ist, sind Werbeanlagen zum Schutz des Landschaftsbildes generell unzulässig.

Die Werbeanlagen sollen sich der baulichen Struktur unterordnen und sind daher nur unterhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude zulässig.

Zur Sicherung des ruhigen, einheitlichen Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums werden Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Zugunsten der Straßenraumqualität sind die Vorgärten von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten. Auch innerhalb des Bauraums sind maximal drei Werbeanlagen nur zur Ludwig-Koch-Straße hin orientiert und nur in untergeordneter Flächengröße von maximal 6 m² zulässig. Zur offenen Landschaft bzw. zur öffentlichen Grünfläche hin sind freistehende Werbeanlagen nicht sinnvoll und auch gestalterisch nicht gewünscht. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen soll die Standardhöhe der Erdgeschosszone von 3,50 m nicht überschreiten.

4.8. Einfriedungen

Entsprechend der Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 1916a ist die Vorgartenzone entlang der Ludwig-Koch-Straße von Einfriedungen freizuhalten. Das gleiche gilt für die im Westen befindliche zu begrünende und zu bepflanzende Fläche, die unmittelbar an die öffentliche Grünfläche anschließt, so dass in diesem Bereich eine großzügige zusammenhängende Grünfläche entsteht. An der östlichen sowie an der südlichen Grundstücksgrenze sind Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die südwestliche Grundstücksgrenze wird durch eine Mauer gebildet, die den Höhenunterschied zwischen Park- und Ladebereich im Untergeschoss und westlich angrenzender zu begrünender Fläche bzw. öffentlicher Grünfläche abfängt. Diese Mauer setzt sich in nördlicher Richtung bis zur nordöstlichen Ecke des Bauraums fort. In diesem Bereich kann bei Kombination von Mauer und Einfriedung auf eine erforderliche Absturzsicherung verzichtet werden. Die Zaunhöhe wird mit 1,80 m an das gegenüberliegende Gewerbestandstück angeglichen. Eine ausnahmsweise Erhöhung auf bis zu 2,50 m wie bisher in § 17 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen des Bebauungsplans Nr. 1916a vorgesehen, ist für die Art der Nutzung nicht erforderlich und wird aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Auf die sonst üblichen 10 cm Bodenfreiheit wird verzichtet, um das Einwandern von Amphibien zu verhindern. Gemäß

artenschutzrechtlichem Bescheid vom 04.03.2016 ist an den östlichen und südlichen Außengrenzen des Baugebiets ein dauerhafter amphibien- und reptiliendichter Schutzzaun zu errichten, welcher sinnvollerweise mit der Einfriedung kombiniert werden sollte.

4.9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zugelassen, um den baulichen Erfordernissen für die Errichtung der Zufahrtsrampe und des Park- und Ladebereichs für die LKW im Untergeschoss Rechnung zu tragen. Außerhalb dieses Bereiches sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig, um Geländeänderungen und Höhen sprünge im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken (Ausgleichsflächen, öffentliche Grünfläche und Ludwig-Koch-Straße) auszuschließen.

Im westlichen und südlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung einer maximal 6 m hohen Stützmauer erforderlich, um den durch die Abgrabung entstehenden Höhenunterschied zu der angrenzenden „Fläche zu begrünen und zu bepflanzen“ sowie zur öffentlichen Grünfläche zu überwinden.

4.10. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-4656-03 vom 13.09.2016) wurden die Ein- und Auswirkungen der Geräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Im Planungsgebiet treten Beurteilungspegel von bis zu 69/60 dB(A) Tag/Nacht auf. Diese nehmen auf der nordöstlichen Seite des Planungsgebiets auf 64/57 dB(A) Tag/Nacht ab. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht im Tageszeitraum im südlichen und westlichen Bereich und im Nachtzeitraum im gesamten Planungsgebiet überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 4/5 dB(A) Tag/Nacht.

Im Rahmen der Bauausführung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß der DIN 4109 zu berücksichtigen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Maßgeblich für die Anforderungen nach Tabelle 7 der DIN 4109 ist in vorliegendem Fall der Lärmpegelbereich IV.

Ein ausreichender Schallschutz für die geplanten Büronutzungen, Werkstätten, Sozialräume im Baufeld kann durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den südlichen und westlichen Fassadenseiten werden Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags erreicht, so dass eine natürliche Lüftung über das Öffnen von Fenstern nicht mehr ohne Einschränkungen möglich ist. Fenster

von Büroräumen u. ä. müssen daher mit technisch geeigneten Maßnahmen zur schallgedämmten Belüftung ausgestattet werden, sofern die Räume nicht über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Das Vorhaben lässt keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft erwarten, so dass sich hieraus keine weiterführenden Schallschutz- oder Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Anlagenlärm

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wurde im Rahmen des geltenden Bebauungsplans Nr. 1916a für das Gewerbegebiet Freiham eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen für die Teilgebietsflächen innerhalb des gesamten Planungsgebiets durchgeführt. Für die Teilfläche des neuen Sondergebiets „Ergänzungsfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (ehemals VE 2 „Recyclingwirtschaft“) wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 61/47 dB(A) tags/nachts ermittelt und festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2111 ersetzt in einem Teilbereich den geltenden Bebauungsplan Nr. 1916a. Zur Ermittlung des zulässigen Kontingents für diese Fläche nach der aktuell gültigen Norm sind die festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel durch Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 zu ersetzen. Es ergeben sich keine Änderungen des Wertes für die Festsetzung des Emissionskontingents gemäß der DIN 45691 gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 1916a festgesetzten Pegel. Dementsprechend wird auch für das Sondergebiet „Ergänzungsfläche großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ ein Emissionskontingent gemäß DIN 45691 von

$L_{EK} = 61/47$ dB(A) Tag/ Nacht

festgelegt.

Die aus der Emissionskontingentierung resultierenden Immissionskontingente sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

Immissionsort			Immissionskontingent L_{IK} [dB (A)]	
IO-01 MI	Fl.-Nr. 3508/32	Bürogebäude Clarita-Bernhard-Straße 14, Südseite	34,0	20,0
IO-02 MI	Fl.-Nr. 3508/72	Hans-Stützle-Straße 2, Südseite	34,0	20,0
IO-03 WA	Fl.-Nr. 3539/90	Am Bahnsportplatz 22, Südseite	32,9	18,9
IO-04 WR	Fl.-Nr. 3554	Kravogelstraße 60, Westseite	33,8	19,8
IO-05 GE	Fl.-Nr. 3539/196	Berth-Kipfmüller-Str. 44, Westseite	39,1	25,1
IO-06 SO	Fl.-Nr. 587/1	Josef-Schöfer-Straße 3, Gräfelfing; Schule/Wohnheim Nordseite	36,7	22,7
IO-07 SO	Fl.-Nr. 3539/3	Ludwig-Koch-Straße 3, Möbelhaus Südseite	54,2	40,2
IO-08 GE	Fl.-Nr. 3511/9	Dietmar-Keese-Bogen 20, Ostseite	50,9	36,9

Das Emissionskontingent wird für das Baufeld abzüglich der Flächen mit Begrü-
nungsaufgaben festgesetzt.

Die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente L_{IKi} entspre-
chen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für
zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets
richtet sich nach den konkreten Anforderungen des Betriebs. Dabei erfolgt der Nach-
weis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung
der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäu-
deabschirmungen in der Nachbarschaft.

Skybeamer, Laserstrahler u. ä.

Im Südosten des Planungsgebiets liegt direkt benachbart ein wertvoller Biotopkom-
plex. Zur Vermeidung einer Schädigung der vorhandenen wertvollen (nachtaktiven)
Fauna werden Skybeamer, Laserstrahler u. ä. ausgeschlossen.

4.11. Grünordnung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Fläche der zu begrünenden und zu bepflan-
zenden Bereiche im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 1916a insgesamt etwas er-
höht, im Süden und Osten des Grundstücks kommen darüber hinaus Flächen dazu,
die landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen sind. Diese grenzen unmittelbar
an die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen) an, so
dass ihnen auch eine wichtige Pufferfunktion zukommt.

Begrünung des Baugebiets

Innerhalb des Planungsgebiets sollen die unbebauten und nicht mit einer Erschlie-
ßungsfunktion belegten Flächen begrünt und bepflanzt werden.

Im Vorgartenbereich ist analog zu den Gestaltungsvorgaben des angrenzenden Be-
bauungsplans Nr. 1916a eine niedrige Bepflanzung vorzusehen, die mit Einzelsträu-
chern ergänzt werden kann.

Die Randbereiche des Planungsgebiets, die an die südlich und östlich gelegenen
Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 1916a anschließen und landschaftsge-
recht zu gestalten und zu begrünen sind, sind mit mehrstufigen Hecken aus standort-
gerechten, heimischen Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese dienen als
wirksame Eingrünung der Gewerbenutzung und als Sichtschutz. Zudem bilden sie
eine Pufferzone zu den angrenzenden Ausgleichsflächen. Um den Laubeintrag in die-
se mageren Flächen so gering wie möglich zu halten, sind die Kleinbäume vorzugs-
weise zum inneren Rand der Fläche und in einem möglichst großen Abstand zur Aus-
gleichsfläche zu pflanzen.

Unbebaute Bereiche innerhalb des Bauraums und der Flächen für Nebenanlagen,
Zufahrten und Stellplätze sind als extensive Wiesenstandorte zu entwickeln. Ziel ist
es, die östlich und südlich angrenzenden Ausgleichsflächen in ihrer ökologischen
Funktion als magere Wiesenstandorte zu ergänzen.

Baumpflanzungen

Im Planungsgebiet ist pro 350 m² zu begrünender Fläche ein Großbaum zu pflanzen. Dies entspricht bei einer unbebauten Fläche von ca. 5.500 m² etwa 16 Neupflanzungen. Bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen ist zusätzlich je ein großer Baum pro 5 Stellplätze zu pflanzen.

Die Umsetzung der Planung hat keine Fällung von erhaltenswerten Bäumen zur Folge. Lediglich im Bereich der geplanten Unterbauung der Ludwig-Koch-Straße befinden sich zwei Straßenbäume (Ginkgo biloba). Aufgrund des geringen Alters der Bäume ist eine Verpflanzung einer Fällung und Neupflanzung vorzuziehen. Bei der Errichtung der Stützmauer im Bereich der westlichen Grenze des Planungsgebiets ist darauf zu achten, dass die neu gepflanzten Bäume im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche nicht geschädigt oder in ihren Wachstumsvoraussetzungen eingeschränkt werden.

Im gesamten Planungsgebiet sind standortgerechte, große und mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Durch die festgesetzten Neupflanzungen ergibt sich für das Planungsgebiet eine positive Baumbilanz. Um von Anfang an eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu gewährleisten, werden Güteanforderungen an Baumpflanzungen festgesetzt. Für die Baumpflanzungen sind Mindestpflanzgrößen gem. Festsetzung sowie ausreichend große Wurzelräume vorzusehen, um eine gesunde Entwicklung der Neupflanzungen sowie nachhaltige Standortqualität zu gewährleisten.

Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² festgesetzt. Auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m einzuplanen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden.

Versickerung

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Rigolensysteme. Entwässerungs- bzw. Versickerungseinrichtungen sind nur im Bauraum und in den Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zulässig. Um möglichst viel direkte Versickerung zu ermöglichen, sind die Belagsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken und wasserdurchlässig auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

4.12. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die nördlich gelegene Ludwig-Koch-Straße. Im östlichen Teil des Grundstücks ist ein LKW-Parkplatz für 11 Fahrzeuge mit integrierter Wendeschleife geplant. In diesem Bereich sind auch die erforderlichen PKW-Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeordnet. Als Ladebereich für die LKW dient der westlich gelegene Tiefhof, der über ein Rampenbauwerk südlich des Gebäudes erschlossen ist.

Verkehrsmengen

Der Prognose-Nullfall für 2030 (inklusive Realisierung von "Freiham Nord" und Ver-

vollständigung von „Freiham Süd“) prognostiziert ein Verkehrsaufkommen von ca. 19.000 Kfz/24h auf der Hans-Steinkohl-Straße und ca. 7.000 Kfz/24h auf der Ludwig-Koch-Straße. Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen um rund 350 Fahrten am Tag erhöhen.

Im Bestand verfügt die Firma Höffner über 16 Laderampen, davon 10 für die Auslieferung und 6 für die Warenannahme. Dafür verkehren täglich bis zu 50 LKW. Auf der neuen Logistikfläche werden 24 zusätzliche Laderampen vorgesehen. Für den Prognose-Planfall wurden daher 75 zusätzliche LKW mit 150 Fahrten pro Tag berücksichtigt. Zusätzlich wurden 200 PKW-Fahrten für ca. 100 Arbeits- und Schulungsplätze angesetzt. Durch die neue Logistikfläche und den daraus neu entstehenden Verkehr ergeben sich im Vergleich zum Prognose-Nullfall bezüglich der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs keine wesentlichen Änderungen. Der zusätzliche Verkehr kann problemlos abgewickelt werden.

Auch im Prognose-Planfall sind damit alle drei umliegenden Knotenpunkte sehr gut leistungsfähig und weisen große Kapazitätsreserven auf. Die Wartezeiten sind weiterhin gering und es kommt zu keinerlei Rückstau. Durch die neue Logistikfläche kommt es somit in keiner Weise zur Beeinträchtigung der Qualität des Verkehrsablaufs.



Abb. 3: Verkehrszahlen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze ist auf dem Grundstück möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei dem geplanten Betriebskonzept mit einer voraussichtlichen realen Mitarbeiterzahl von ca. 60 deutlich weniger Stellplätze erforderlich sein werden. Das Gebiet ist über die nahegelegene Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden. Zudem besteht auf dem benachbarten Grundstück des Möbelhauses ein Überschuss an Stellplätzen.

Fahrradabstellmöglichkeiten

Gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 06.08.2012 ist bei einer Lagernutzung ein Fahrradstellplatz je 1.000 m² Nutzfläche vorzusehen. Bei 10.190 m² Lagerfläche bedeutet dies eine Anzahl von 11 Stellplätzen. Für die Werkstattnutzung ist ein Fahrradstellplatz je 150 m² Nutzfläche vorzusehen. Bei 422 m² Nutzfläche bedeutet dies eine Anzahl von 3 Stellplätzen. Insgesamt sind also ca. 14 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

4.13. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Beim naturschutzrechtlichen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt findet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Anwendung. Demnach ist ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 1916a ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für eine mögliche Bebauung bereits erfolgt. Die maximal mögliche Versiegelung des Baugebiets durch bauliche Anlagen überschreitet die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

4.14. Artenschutz

Das Baugebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a festgesetzte Ausgleichsflächen. Es handelt sich dabei in weiten Bereichen um wertvolle Biotopkomplexe u.a. mit einem bedeutsamen Zauneidechsenvorkommen.

Zur Vorbereitung der Bebauung brachliegender Baufelder im Gewerbegebiet Freiham Süd wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Stand Februar 2016) durchgeführt, in der die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft wurden. Als Datengrundlage wurden u. a. in den Jahren 2014 und 2015 mehrere Kartiergänge durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die im Planungsgebiet vorhandene Oberbodenablagerung sowie die vorgefundenen durch Fahrspuren entstandenen Pfützen Lebensraumstrukturen v. a. für Wechselkröten darstellen. Es wurde für Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1916a „Freiham Süd“ von Seiten der Landeshauptstadt München ein Antrag auf Ausnahme bei der Regierung von Oberbayern gestellt. Die artenschutzrechtliche Ausnahme dafür wurde am 04.03.2016 in Verbindung mit entsprechenden Auflagen erteilt, die z. T. auch die Flächen im Planungsgebiet betreffen. U. a. ist zur Betreuung der Artenschutz-Maßnahmen sowie für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung in Form einer Fachperson zu beauftragen. Es sind auf / in Oberbodenhaufen, die innerhalb der Baufelder aufgeschüttet wurden, Zauneidechsen und Wechselkröten abzusammeln und in geeignete Ersatzbiotope zu verbringen. Vor Baubeginn des künftigen Logistikzentrums von Möbel Höffner ist an den Außengrenzen des Baufeldes bis zum bestehenden Parkhaus ein dauerhafter amphibien- und reptiliendichter Schutzzaun zu installieren. Während der Fortpflanzungszeit von Wechselkröte (und Flussregenpfeifer) sind Tümpel und Pfützen im Baugebiet zu vermeiden. Von Mitte April bis Ende September sind Kleingewässer vor deren Beseitigung auf eine erfolgte Besiedlung durch die Wechselkröte

zu kontrollieren und ggf. vorhandene Entwicklungsstadien unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung in geeignete Gewässer umzusetzen.

Der vorhandene Oberbodenhaufen, an dessen Fuß sich 2015 die Laichgewässer der Wechselkröten befanden, wurde nach erfolgter Kontrolle und Durchführung des Absammelns bzw. der Umsiedlung der vorgefundenen Amphibien bzw. Reptilien im Laufe des Jahres 2016 unter Aufsicht der ökologischen Bauleitung im Herbst 2016 entfernt. Neben Einzelfunden von Bergmolch und Erdkröte wurde ein adultes sowie ein juveniles Exemplar der Zauneidechse gefunden. Für Wechselkröten gab es 2016 keinerlei Nachweise mehr im Planungsumgriff. Um zukünftige Migrationsbewegungen ins Baufeld dauerhaft zu verhindern, ist unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung ein reptilien- und amphibiendichter, dauerhafter Schutzzaun an der südlichen und östlichen Außengrenze des Baufeldes bis zum bestehenden Parkhaus einzubauen (siehe saP 2016, FS -10).

Zudem sind alle vorhandenen Baustellenpfützen auf dem künftigen Baufeld zu verfüllen und die Neuentstehung von Pfützen ist zu kontrollieren bzw. sind diese entsprechend zu beseitigen.

Außerdem ist auf dem Baugrundstück zum Schutz der Tierwelt eine nächtliche Beleuchtung mit Leuchtmitteln vorzusehen, die dem aktuellen Stand der Technik und Forschung in Bezug auf insektenverträgliche Leuchtentechnik entspricht.

Abgesehen von den oben genannten Arten, zu deren Schutz die oben genannten Vermeidungsmaßnahmen z. T. bereits durchgeführt wurden bzw. durchzuführen sind, sind gemäß der vorliegenden saP derzeit keine streng geschützten Arten im Bereich des Planungsgebiets vorhanden.

Bei Änderung der Eigentumsverhältnisse ist die artenschutzrechtliche Ausnahme entsprechend neu bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Dafür ist die Sachlage im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten und möglicherweise geänderte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu aktualisieren, dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Bauantrag und Bauvollzug.

5. Wesentliche Auswirkungen

Mit der Überplanung des Bebauungsplans Nr. 1916a wird die Nutzung des Flurstücks 3511/11 von Flächen für Ver- und Entsorgung (VE) zu Sondergebiet (SO) geändert.

Im Vergleich zum vorher bestehenden Baurecht ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Änderungen oder Auswirkungen.

Die derzeit unbebaute Fläche, die der Firma Höffner provisorisch als offene LKW-Abstellfläche dient, wird einer dauerhaften geordneten Nutzung als Logistik-Standort zugeführt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe fügt sich die geplante Bebauung in die gebaute Umgebung ein. Gleichzeitig bildet sie einen städtebaulichen Abschluss des gesamten Gewerbegebiets Freiham Süd sowie die räumliche Fassung des südlich gelegenen Autobahn-Zubringers zur A96.

Erhebliche grünordnerische Auswirkungen im Vergleich zu den vorher bestehenden Regelungen ergeben sich nicht. Durch die Verbreiterung der Randeingrünung insbe-

sondere im Bereich der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird die Einbindung in die umgebende unbebaute Landschaft und die dort befindlichen Ausgleichsflächen verbessert.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Der Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde am 09.12.2015 das Vorhaben vorgestellt. Die Planung löst keine Infrastrukturmaßnahmen und keine Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München im Sinne der SoBoN-Grundsätze aus. Daher finden die Regelungen und Verfahrensgrundsätze zur SoBoN keine Anwendung.

7. Daten zum Bebauungsplan

Gesamtumfang	20.620 m ²
Baugebiet SO	20.408 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	177 m ²
Öffentliche Grünfläche	5 m ²
Sonstige Flächen (Grundstück Möbelhaus)	30 m ²

8. Grundlagen

Als Grundlagen wurden folgende externe Bestandserhebungen bzw. Gutachten erstellt:

- Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Vössing, Juni 2016
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler und Partner Ingenieure, September 2016
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Planungsbüro Dipl.-Biol. Irene Wagensonner Februar 2016

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München
- Regionalplan München, Stand Januar 2008
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a der Landeshauptstadt München

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

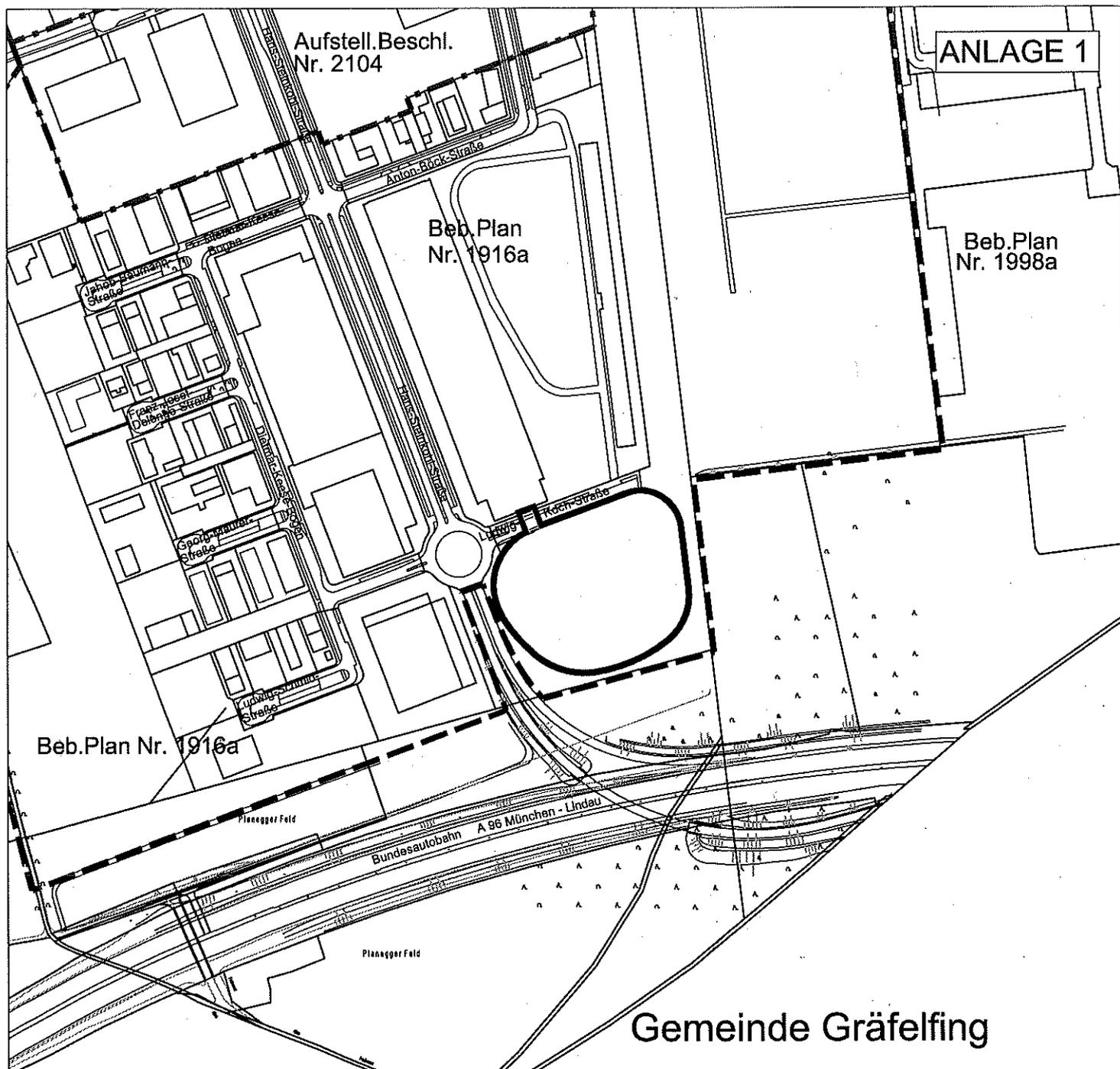
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 22
3. An das Kommunalreferat - RV
4. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
5. An das Kommunalreferat - IS -SP-FR
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat VV EO
8. An das Baureferat-MSE
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An die MVG
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45 V



Gemeinde Gräfelfing

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM. BESCHLUSSVORLAGE
- GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
- RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

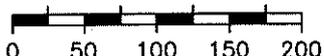
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2111

BEREICH: LUDWIG-KOCH-STRASSE (SÜDLICH),
HANS-STEINKOHL-STRASSE (ÖSTLICH)
BUNDESAUTOBAHN 96
MÜNCHEN - LINDAU (NÖRDLICH)

(TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES MIT GRÜNORDNUNG NR. 1916a)



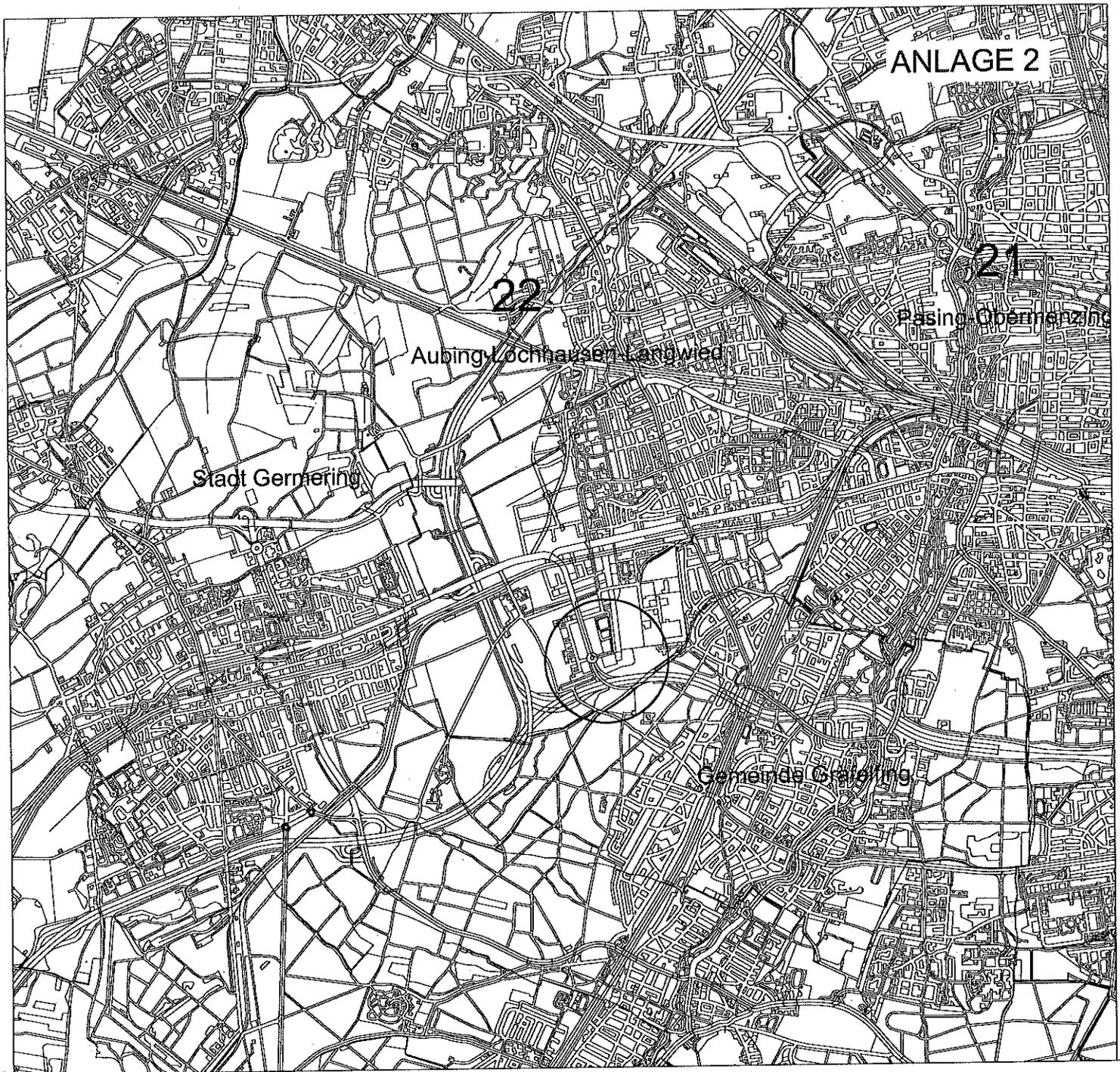
NORD



M = 1 : 5 000

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/42 P

AM 16.11.2017



ANLAGE 2

22

21

Aubing-Lochhausen-Langwied

Pasing-Obermenzing

Stadt Gernering

Gemeinde Gernering

LAGEPLAN

22. STADTBEZIRK

AUBING-LOCHHAUSEN-LANGWIED

LEGENDE

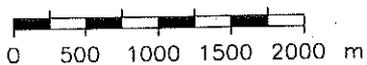
-  LAGE DES BEB. PL.
- GEM. BESCHLUSSVORLAGE
- IM STADTBEZIRK

BEREICH: LUDWIG-KOCH-STRASSE (SÜDLICH),
 HANS-STEINKOHL-STRASSE (ÖSTLICH)
 BUNDESAUTOBAHN 96
 MÜNCHEN - LINDAU (NÖRDLICH)

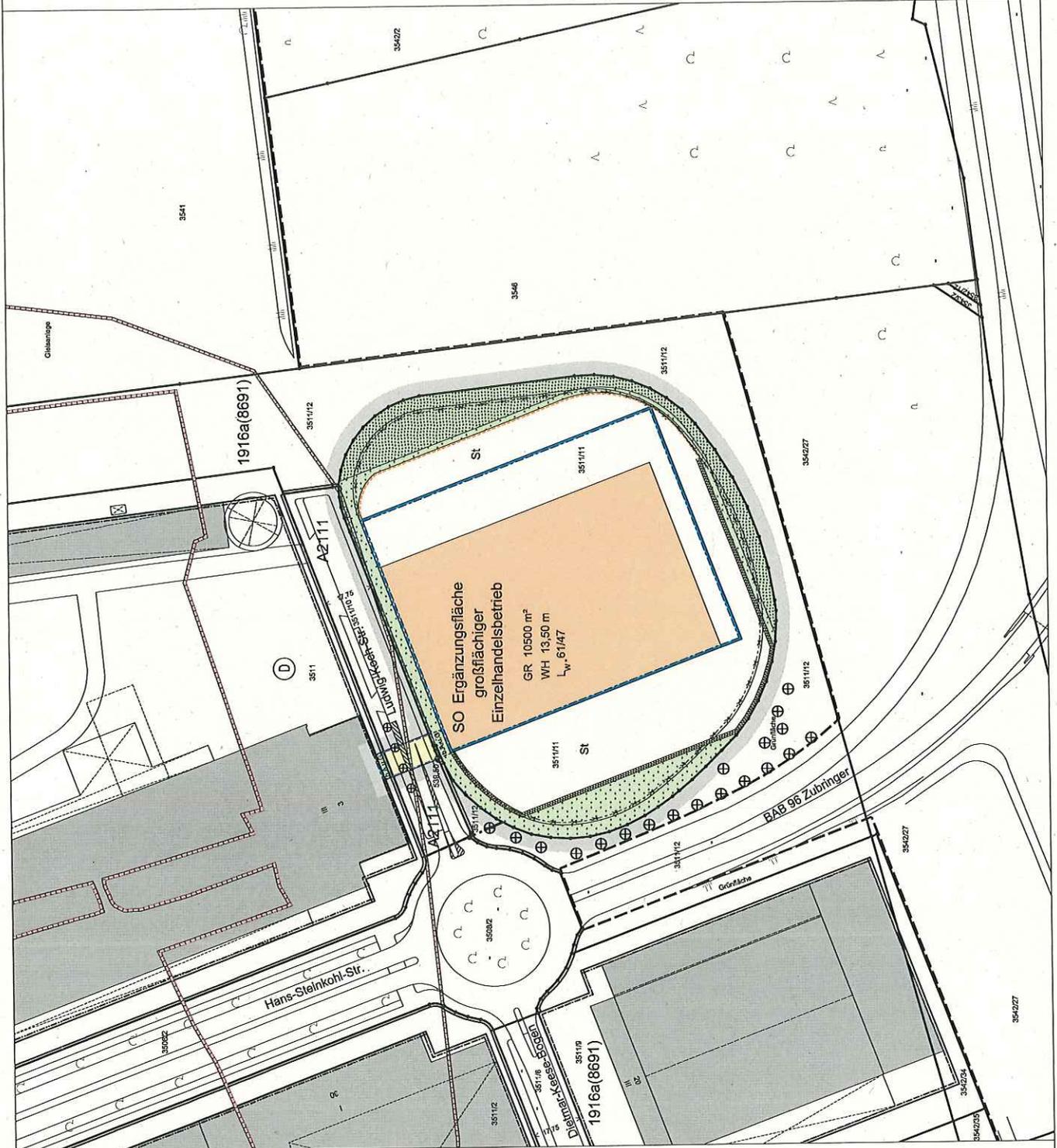
(TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
 PLANES MIT GRÜNORDNUNG NR. 1916a)



1 : 50000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
 REFERAT FÜR STADTPLANUNG
 UND BAUORDNUNG H11/42P



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 der Landeshauptstadt München

Bereich:
Ludwig-Koch-Straße (südlich),
Hans-Steinkohl-Straße (östlich),
Bundesautobahn 96 München-Lindau (nördlich)

am 11.12.2017

gez.
S. Ritter
Stadtdirektorin

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1916a)

 Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 42P
HA II / 45



nicht maßstabsgerechte Verkleinerung