

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)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11778

Anlagen

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

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 6 ff.)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 31.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2111 für den in Betreff genannten Bereich gebilligt und vorbehaltlich als Satzung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 01.03.2018 mit 04.04.2018, nachdem Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt Nr. 5/2018 vom 20.02.2018 bekannt gemacht worden war.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der **Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe München** – wie folgt Stellung genommen:

„Der BN lehnt den Bebauungsplan mit Grünordnung aus folgenden Gründen ab:

1. Fauna:

Zu 2.7: Da die Bebauungsfläche unmittelbar an einen Zauneidechsenlebensraum angrenzt, ist zu erwarten, dass weitere Exemplare auch trotz der Umsiedelung an den Standort zurück wandern werden. Auch die Nachweise für Wechselkrötenaktivitäten, welche erstmals im Südwesten Münchens erbracht werden konnten, geben Grund zur Annahme, dass sie weiterhin an diesem Ort laichen könnten. Wir schlagen deshalb vor, aktuelle Daten zum Aufkommen schützenswerter Tierarten zu erheben.

2. Energie und Dachbegrünung:

Zu Paragraph 5: Der BN begrüßt die Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung der Flachdächer. Hierbei sollte eine Mindestsubstratstärke von 20 cm nicht unterschritten werden, um eine gesunde Wurzelentwicklung zu sichern.

3. Fahrradverkehr:

Zu 2.3 sowie 4.12: Der BN fordert im Planungsgebiet beidseitig Fahrradwege von möglichst 2,00 m Breite und mindestens 1,50 m Breite auszubauen, so wie dies in der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StrVO) für baulich angelegte Radwege festgesetzt ist. Wir schlagen deshalb den Bau eines Radweges Richtung Gräfelfing-Lochham vor.

Darüber hinaus fehlen Angaben zur geplanten Fahrradabstellplätzen. Diese sollten überdacht und diebstahlsicher an der Oberfläche realisiert werden, um die Anfahrt mit dem Fahrrad so attraktiv wie möglich zu gestalten.

4. Versiegelung:

Zu 4.11: Die geplanten Bauungen bedeuten eine deutliche Versiegelung der bisher als Parkplatz genutzten Flächen. Durch diese Versiegelung ergibt sich eine lokale und nicht zu unterschätzende Klimawirkung, die eine Erhöhung der lokalen Temperatur um bis zu 5 Grad Celsius zur Folge haben könnte. Wir fordern deshalb, weniger Flächen zu versiegeln.

Positive Aspekte der Planung:

Der BN begrüßt die Umpflanzung der zwei jungen Ginkobäume (*Ginkgo biloba*), so dass keine Neupflanzung oder gar eine völlige Fällung der Bäume nötig ist.“

Stellungnahme

Zu 1. Fauna:

Die Äußerung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. bezieht sich auf Ziffer 2.7 (Artenschutz) der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für Freiham Süd (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Planungsbüro Dipl.-Biol. Irene Wagensonner, Februar 2016) sind Maßnahmen aufgeführt, die ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen und Wechselkröten verhindern. Dabei handelt es sich um die Maßnahme FS 09, Errichtung von temporären reptilien- und amphibiendichten Schutzzäunen, die während der Bauphase aufzustellen sind sowie um die Maßnahme

FS 10, Errichtung von dauerhaften reptilien- und amphibiendichten Schutzzäunen an den Außengrenzen des Baufeldes bis zur Verlängerung des Parkhauses. Diese Maßnahmen sind auch im Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 04.03.2016 als Auflagen festgesetzt und werden entsprechend umgesetzt, so dass ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen sowie von Wechselkröten verhindert wird. Wie in Ziffer 4.14 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt wird, ist bei Änderung der Eigentumsverhältnisse die artenschutzrechtliche Ausnahme entsprechend neu bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Dafür ist die Sachlage in Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten und möglicherweise geänderte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu aktualisieren, dies gilt insbesondere im Hinblick auf den Bauantrag und Bauvollzug. Der Forderung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. wird somit nach Maßgabe der o. g. Ausführungen entsprochen.

Zu 2. Energie und Dachbegrünung:

Die Äußerung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. bezieht sich auf § 5 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen.

Beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 handelt es sich um eine Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a. Dieser setzte im Bereich der Fläche für Ver- und Entsorgung VE 2 Recyclingwirtschaft keine Dachbegrünung fest. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2111 hingegen setzt für die zukünftige Erweiterungsfläche des Möbelhauses Höffner eine extensive Dachbegrünung mit dem für die Stadt München üblichen Standard einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm fest, wobei Anlagen solarer Strahlungsenergie mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren sind. Für eine gesunde Wurzelentwicklung sind bei einer extensiven Dachbegrünung in Abhängigkeit zur Substratstärke entsprechend geeignete Pflanzenarten bzw. -gesellschaften auszuwählen. Hierdurch wird auch bei 10 cm Mindestsubstratstärke eine gesunde Wurzelentwicklung ermöglicht.

Der Forderung des Bund Naturschutz in Bayern e. V., eine Mindestsubstratstärke von 20 cm nicht zu unterschreiten, wird aus den o. g. Gründen deshalb nicht entsprochen.

Zu 3. Fahrradverkehr:

Festsetzungen zu Radwegen werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen, da diese Bereiche außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2111 im Bereich des geltenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916 a liegen. Eine Pflicht zur Ausbildung von beidseitigen Fahrradwegen sieht die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) im übrigen nicht vor.

Wie in Ziffer 2.3 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt wird (Hinweis: diese wurde entsprechend gegenüber dem Billigungsbeschluss angepasst; die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt) kann der Fuß- und Radverkehr derzeit die straßenbegleitenden Geh- und Radwege an der Hans-Steinkohl-Straße im näheren Umfeld des Planungsgebietes nutzen. Die Ludwig-Koch-Straße verfügt auf der Nordseite über einen straßenbegleitenden gemeinsamen Geh- und Radweg (im Zweirichtungsverkehr) über den für den Radverkehr alle Verkehrsbeziehungen sichergestellt werden. Ein weiterer Fußweg ist auf der Südseite der Straße im bestehenden Straßenraum vorgesehen. Ein Radweg 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. Der Forderung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. wird aus den o. g. Gründen deshalb nicht entsprochen.

In Ziffer 4.12 der Begründung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass lt. Fahrrad-Abstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 06.08.2012 eine Anzahl von insgesamt 14 Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Bezüglich Anzahl und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze wird auf die Regelung im Bauvollzug verwiesen.

Zu 4. Versiegelung:

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a ist auf dem gegenständlichen Grundstück, welches nur vorübergehend als gekiefter Parkplatz genutzt wurde, Baurecht vorhanden (Fläche für Ver- und Entsorgung VE 2 Recyclingwirtschaft). Durch die Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1916a kommt es zu keiner Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und damit auch zu keiner zusätzlichen Versiegelung (siehe auch die Ausführungen in Ziffer 2.13 der Begründung des Bebauungsplanes: maximal zulässige Grundfläche von nun ca. 16.000 m² gegenüber einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 16.300 m² nach bisher geltendem Baurecht). Um eine Erhöhung der lokalen Temperatur zu vermeiden, wurden Begrünungsmaßnahmen in Form von Großbaumpflanzungen sowie die Anlage einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Aufgrund dieser Maßnahmen ist einer Erhöhung der lokalen Temperatur in nennenswertem Umfang nicht zu erwarten.

Der Forderung des Bund Naturschutz in Bayern e. V., weniger Flächen zu versiegeln, wird nach Maßgabe der o. g. Ausführungen somit entsprochen.

Hinweisliche Darstellung im Bebauungsplan

Gegenüber dem am 31.01.2018 gebilligten und vorbehaltlich als Satzung beschlossenen Bebauungsplan (Plan vom 17.12.2017) hat sich aufgrund der - außerhalb des § 3 Abs. 2 BauGB-Verfahrens - erfolgten Mitteilung der zuständigen Autobahndirektion Südbayern noch folgende hinweisliche Darstellung ergeben:

Die Bauverbotszone (40 m-Bereich nach § 9 Abs. 1 FStrG; keine Errichtung von Hochbauten) betrifft nicht nur die Hauptfahrbahn der Bundesautobahn A 96, sondern auch den nördlichen Auf- und Abfahrrast der Anschlussstelle München-Freiham Süd bis zur Einmündung in den Kreisverkehr Hans-Steinkohl-Straße. Die Zone wurde deshalb hinweislich im Bebauungsplan mit Grünordnung dargestellt, die Begründung des Bebauungsplanes wurde in den Ziffern 2.2 (Städtebauliche Struktur und Nutzung) sowie 2.10. (Planerische und rechtliche Ausgangslage) entsprechend angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt, eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

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. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe des Ausführungen des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan 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 01.06.2018 und Text - wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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 01.06.2018, 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

	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nacht}}$
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 jeweils 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 abzusenken 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	12
2. Ausgangssituation	12
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	12
2.2. Städtebauliche Struktur und Nutzung	13
2.3. Verkehrliche Erschließung	14
2.4. Technische Infrastruktur	14
2.5. Naturhaushalt	14
2.6. Vegetation und Biotopfunktion	15
2.7. Artenschutz	15
2.8. Erholung und Freiflächensituation	16
2.9. Altlasten und Kampfmittelbeseitigung	16
2.10. Planerische und rechtliche Ausgangssituation	16
2.11. Denkmalschutz	18
2.12. Wesentliche Satzungen und Verordnung	19
2.13. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	19
3. Planungsziele	20
4. Planungskonzept	20
4.1. Planerischer Grundgedanke	20
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	21
4.3. Höhenlage und Höhenentwicklung	21
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche, unterirdische bauliche Anlagen	21
4.5. Dächer und Dachaufbauten	22
4.6. Nebenanlagen	22
4.7. Werbeanlagen	23
4.8. Einfriedungen	23
4.9. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	24
4.10. Immissionsschutz	24
4.11. Grünordnung	26
4.12. Verkehrs- und Erschließungskonzept	27
4.13. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	29
4.14. Artenschutz	29
5. Wesentliche Auswirkungen	30
6. Sozialgerechte Bodennutzung	31
7. Daten zum Bebauungsplan	31
8. Grundlagen	31

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. Direkt östlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen im Übergang zur un bebauten 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 auf der Nordseite über einen straßenbegleitenden gemeinsamen Geh- und Radweg (im Zweirichtungsverkehr) über den für den Radverkehr alle Verkehrsbeziehungen sichergestellt werden. Ein weiterer Fußweg ist auf der Südseite der Straße im bestehenden Straßenraum vorgesehen. 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

Bauverbots- und –beschränkungszonen der Autobahn

Entlang des Zubringers zur Autobahn BAB A 96 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand keine Hochbauten errichtet werden (sog. Bauverbotszone). Darüber hinaus bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 m vom äußeren Fahrbahnrand

der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (sog. Baubeschränkungszone).

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.

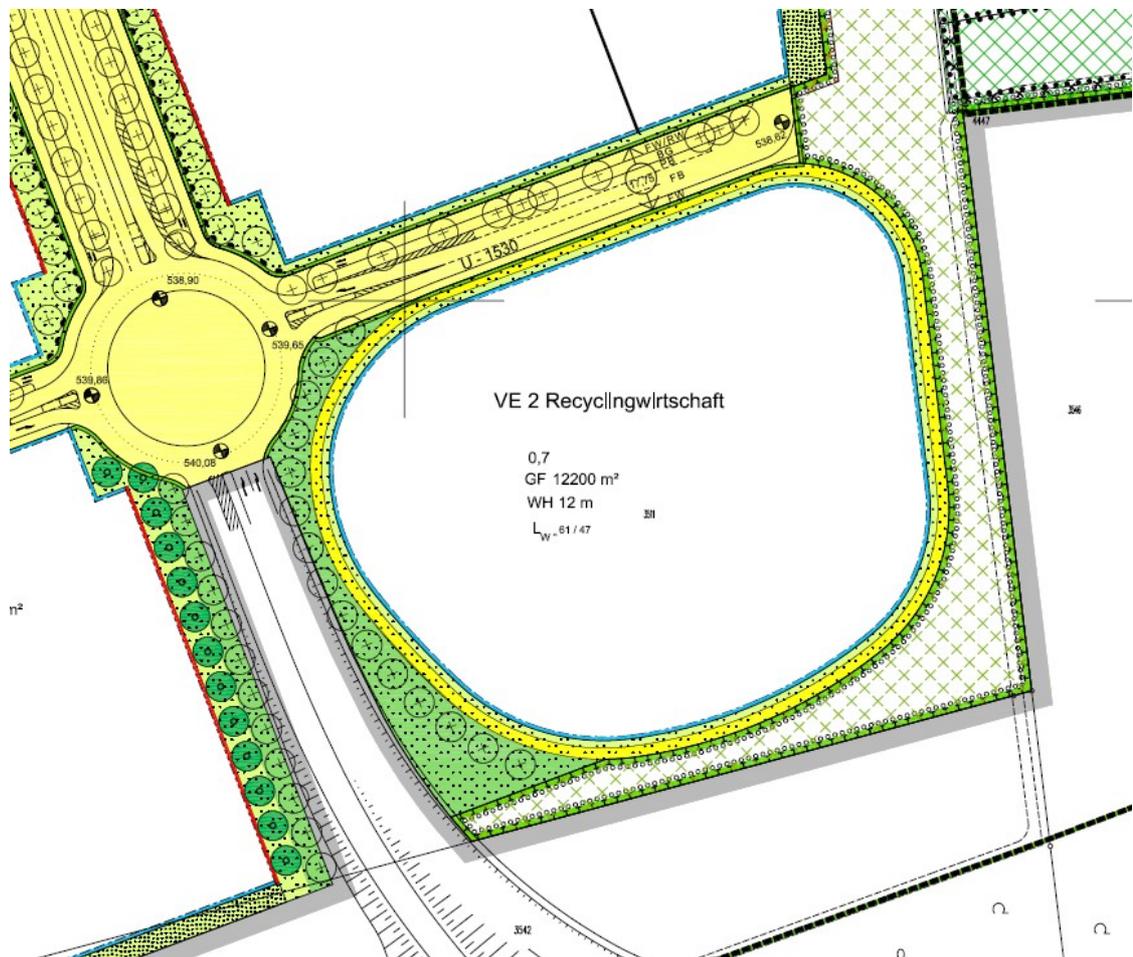


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a

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 Ausführ-

rungen 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 Logistiktutzung 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 ermögli-

chen.

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 Gewergrundstück 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 Bo-

denfreiheit 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 Höhensprünge 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

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

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 Vervollständigung 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 insbesondere 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