

Telefon: 0 233-23297  
22132  
22904  
Telefax: 0 233-22868

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/61P  
PLAN-HA II/56  
PLAN-HA II/60V

**1) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a  
Lilienthalallee (westlich),  
Maria-Probst-Straße (östlich)  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nrn.  
1404a und 2024)**

**- Campus für Innovation und Forschung -**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher  
Satzungsbeschluss -**

**2) Antrag  
Campus für Innovation und Forschung  
als urbanes Gebiet ausweisen  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 03823 des  
Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 –  
Schwabing-Freimann vom 18.07.2017**

Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 14858

Anlagen:

1. Lage im Stadtbezirk M=1:50.000
2. Übersichtsplan M=1:5.000
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 12 vom 23.05.2018
5. Antrag der SPD-Fraktion im Bezirksausschuss 12 vom 04.07.2017  
(BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03823 vom 18.07.2017)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 22.05.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 15 ff.)

#### **A) Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 17.03.2004 (Vorlage Nr. 02-08 / V 03892) u. a. für den Bereich des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks München Freimann (AW Freimann) beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern. Die darin zur Änderung des Flächennutzungsplans formulierten Planungsüberlegungen für eine Nutzungsmischung von

Wohnen und Arbeiten wurden im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.11.2007 (Vorlage Nr. 02-08 / V 10862) weiter konkretisiert. Eine teilweise Änderung dieser Überlegungen folgte schließlich mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 27.07.2011 (Aufstellungsbeschluss für den gegenständlichen Bebauungsplan, Vorlage Nr. 08-14 / V 07229). Danach wurde die ursprünglich geplante Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten nicht weiter verfolgt und eine rein gewerbliche Nutzung als zielführend angesehen.

In Abstimmung mit der Landeshauptstadt München führte die Eigentümerin 2012 / 2013 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch. Auf der Basis des Wettbewerbsergebnisses wurde vom 12.07.2013 bis 13.08.2013, mit Erörterungsveranstaltung am 18.07.2013, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.09.2013 bis 09.10.2013 mit einem Scoping-Termin am 18.09.2014 durchgeführt.

Vom 06.04.2018 bis 25.05.2018 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **B) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 12.07.2013 mit 13.08.2013 durchgeführt.

Die öffentliche Erörterungsveranstaltung fand am 18.07.2013 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurden Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie des Bund Naturschutz in Bayern e. V. eingereicht. Ein Teil der Stellungnahmen betrifft die, für den Bereich des ehemaligen Bundesbahn-Ausbesserungswerks (AW) München-Freimann am 17.03.2004 so von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossene Flächennutzungsplanänderung. Sie sind für dieses Verfahren nur in Teilen relevant. Es werden daher im Folgenden nur die Einwände behandelt, die den gegenständlichen Bebauungsplan betreffen.

Die eingegangenen Einwände können wie folgt zusammengefasst werden:

### **1. Beauftragung mehrerer Architekturbüros**

Es wird angeregt, dass mit der Umsetzung der Planung nicht nur ein, sondern mehrere Architekturbüros unter der Gesamtgestaltungsleitung der Wettbewerbssieger beauftragt werden.

Bei der Planung soll beachtet werden, dass bei der Gestaltung der Freiflächen eine gute Aufenthaltsqualität entsteht, dass möglichst wenige Autos im Planungsgebiet oberirdisch stehen und dass behindertengerechte Arbeitsplätze entstehen. Hierbei sollte nicht nur auf die Einhaltung der Mindestanforderungen geachtet werden, sondern Maßnahmen darüber hinaus durchgeführt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Entwurf des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a wurde auf Basis des ersten Preises des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes erstellt. Auf dieser Grundlage wurde bereits durch die Eigentümerin ein Realisierungswettbewerb mit sieben geladenen Büros durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen mit der Bearbeitung der einzelnen Baufelder unterschiedliche Planungsbüros beauftragt werden.

Mit den geplanten Festsetzungen bezüglich der Freiflächen ist gewährleistet, dass eine qualitätvolle Freiraumgestaltung erfolgen kann. Dies wird durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage, einhergehend mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr, untergeordnete Zufahrt zu den Baugrundstücken) ermöglicht. Rechtsvorschriften und technische Baubestimmungen zur Barrierefreiheit sind im Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz, in der Bayerischen Bauordnung sowie in den entsprechenden DIN-Vorschriften verankert. Darüber hinausgehende Maßnahmen können aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen mittels eines Bebauungsplanes nicht geregelt werden.

Die Eigentümerinnen wurden über die o. g. Anregungen mit der Bitte um Berücksichtigung informiert. Den Anregungen kann somit nach Maßgabe und Umfang der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

**2. Kulturelle Nutzungen im Parkhaus**

Bei der Planung des Parkhauses sollte darauf geachtet werden, dass kulturelle Nutzungen nicht in den Untergrund verlagert werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das kulturelle Angebot soll durch die Planung erweitert und qualifiziert werden. Die Unterbringung einer möglichen weiteren Veranstaltungsnutzung im Parkhaus ergänzt das Veranstaltungsspektrum. Dabei ist nicht festgelegt, in welchem Geschoss die Veranstaltungsnutzung unterzubringen ist. Bei einer möglichen Lage im Untergeschoss ist die Belastung der Umgebung durch hiervon ausgehende Schallemissionen geringer als durch eine ebenerdige Nutzungsunterbringung. So könnte eine Ergänzung des kulturellen Angebots, insbesondere um lärmintensive Veranstaltungen bzw. Angebote, geschaffen werden, ohne die Umgebung unnötig zu belasten.

Der Anregung kann somit nach Maßgabe und Umfang der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

**3. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern. e. V.**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ging eine schriftliche Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe München ein. Teile dieser Stellungnahme beziehen sich nicht auf den gegenständlichen Bebauungsplan, sondern auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünord-

nung Nr. 2024 (VEP 2024), welcher am 30.10.2015 in Kraft getreten ist und den nördlichen Teil des ehemaligen Ausbesserungswerks Freimann (Lokhalle) überplant bzw. auf die Änderung des Flächennutzungsplans, die am 09.10.2015 wirksam wurde (vgl. Punkt 1.). Diese Belange wurden in den vorgenannten Bauleitplanverfahren abschließend behandelt und werden daher hier nicht mehr thematisiert.

Unter dem Punkt Verkehr wird auch zu dem Gesamtareal des ehemaligen Bundesbahn-Ausbesserungswerks München-Freimann und zur Bayernkaserne Stellung genommen. Diese Einwände sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und können nicht in diesem behandelt werden. Es wird auf die jeweilige Einwandsbehandlung zu den Bebauungsplänen Nrn. 1989 bzw. 2024, Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 11984 bzw. 14 - 20 / V 00731 verwiesen.

Konkret wird zur Planung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942a zum Thema **Verkehr** wie folgt Stellung genommen:

Allen Unterlagen sei gemein, dass sie auf eine verkehrliche Erschließung durch die Maria-Probst-Straße sowie durch die Lilienthalallee verweisen. Hierfür solle - in allen Unterlagen - zudem die "Bahnquerung" für eine bessere Erschließung der Bayernkaserne, des Campus sowie des Baumarktes sorgen. Zu dieser "Bahnquerung" wiederum lägen keine weiteren Unterlagen vor, sie befinde sich außerhalb aller Plangebiete.

Laut Bebauungsplan Nr. 1942 a sei die künftige Bebauung des Campus-Geländes bereits in einem Verkehrsgutachten des Büros Lang + Burkhardt zum Bebauungsplan Nr. 2024 berücksichtigt. Es stelle sich die Frage, wie hier eine vernünftige Stellungnahme abgegeben werden solle, wenn weder der Bebauungsplan Nr. 2024 noch dieses Gutachten zugänglich seien. Alleine die Behauptung "Es ist nachgewiesen, dass dieses Szenario verkehrlich bewältigbar ist" reiche nicht aus. Nach den vorliegenden Unterlagen sei mit einer massiven Verkehrszunahme zu rechnen. 5.000 Wohnungen (ca. 10.000 bis 13.000 Bewohnerinnen und Bewohner) mit vermutlich 5.000 Stellplätzen in der Bayernkaserne, an die Maria-Probst-Straße angebunden über den Helene-Wessel-Bogen, die Margot-Kalinke-Straße und die Elisabeth-Selbert-Straße, berechnete 3.200 Fahrzeugbewegungen in den Campus und eine unbekannte Anzahl von Fahrzeugbewegungen zum Baumarkt (erfahrungsgemäß im vierstelligen Bereich) werden eine massive Verkehrszunahme im Viertel nach sich ziehen. Wenn gleichzeitig die "Bahnquerung" verwirklicht werde, werde auch der Durchgangsverkehr vom und zum Euro-Park, aber auch in alle Himmelsrichtungen zunehmen.

In der Sitzungsvorlage Nr. 08-14/ V 11076 heiße es: "Eine Anbindung an das Straßennetz des Europarks ist nur möglich, wenn geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehr getroffen werden. Derzeit wird gutachterlich untersucht, wie der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann und ob eine alternative Anbindung nach Süden möglich ist. Erste Zwischenergebnisse der Untersuchung zeigen, dass einige der umliegenden Knotenpunkte bereits heute an ihre Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen."

Dies bedeute, dass nach offizieller Einschätzung bereits heute sehr viel Verkehr vor Ort herrsche. Es werde im Gegenteil zur Aussage in der Sitzungsvorlage jedoch Durchgangsverkehr gerade nicht vermieden, sondern erzeugt. So stehe als Zweck des "Bahnübergangs" auch im Bebauungsplan: "(...) um eine bessere Erreichbarkeit

des Euro-Parks direkt vom Frankfurter Ring zu ermöglichen."

Es wird um Mitteilung gebeten, welche "Vorgaben aus dem Verkehrsentwicklungsplan, dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr und dem Nahverkehrsplan" berücksichtigt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die geplante Verbindungsspanne zwischen der Maria-Probst-Straße und der Lilienthalallee ist ein wichtiger Baustein für die Verkehrsabwicklung im Münchner Norden. Insbesondere dient die Verbindungsspanne einer besseren Erschließung des Euro-Parks, der Lilienthalallee und der Bayernkaserne. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Verbindung, die separat durch das Baureferat geplant wird, spätestens bis zum Vollbezug des Planungsgebietes fertig gestellt sein wird. Aus diesem Grund ist die Verbindungsspanne auch als Grundlage in die Verkehrsbeurteilungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die Verbindungsspanne soll höhengleich realisiert werden, d. h. nicht als Über- oder Unterführung. Für diese Lösung liegt die Plangenehmigung gemäß § 18 AEG i. V. m. § 74 Abs. 6 VwVfG mit Datum vom 02.08.2018 vor. Durch diese Lösung ergibt sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Gefährdung von Vogel- und Tierarten sowie zur Schaffung von Ausgleichsflächen. Dies hat zwar zeitliche Auswirkungen auf die Realisierung der Verbindungsspanne, stellt jedoch kein grundsätzliches Hindernis dar. Auch andere Hinderungsgründe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Grundsätzliche Maßgabe des Verkehrsentwicklungsplans ist es unter anderem, Verkehr zu verlagern und zu steuern. Damit ist gemeint, dass Verkehre, die nicht mit dem Kfz erfolgen müssen, möglichst auf andere Verkehrsträger (ÖPNV, Fuß-, Radverkehr) umgelagert werden sollen. Verkehre, die nicht verlagert werden können, sollen hingegen möglichst direkt auf das städtische Hauptstraßennetz geleitet werden. Zur ÖPNV- und Radverkehrserschließung sowie zur Anbindung an das Hauptstraßennetz wird auf Kapitel 2.2.4 der Begründung verwiesen.

Im Weiteren sind in dem aktuellen Stand des Verkehrsgutachtens zu diesem Bebauungsplan sowohl die Planung der Bayernkaserne wie auch sonst alle bekannten Planungen mit Prognosestand 2030 eingestellt.

Den Anregungen kann nur nach Maßgabe und Umfang der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

Konkret wird zur Planung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942a zum Thema **Beeinträchtigung von Biotopen / übergeordneten Grünbeziehungen** wie folgt Stellung genommen:

In der Änderung zum FNP sei zu lesen: "Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die jedoch mit dem Konzept der ökologischen Ausgleichsflächen im Planungsumgriff sowie auf

externen Flächen kompensiert werden." Das sei richtig, allerdings liege ein Konzept der ökologischen Ausgleichsflächen offenbar weder zum Flächennutzungsplan noch zum Bebauungsplan Nr. 1942 a und zum nicht zugänglichen Bebauungsplan Nr. 2024 vor.

Es wird um Darstellung des Eidechsenbiotops an der Lassallestraße sowie die genaue Lage und Gestaltung der "Ausgleichsflächen im Planungsumgriff" sowie der "externen" Ausgleichsflächen gebeten.

Dem mehr als rudimentären "Planteil" des Bebauungsplanes Nr. 1942 a zufolge werde weiterhin das Biotop Nr. 395 endgültig zerstört. In diesem "Planteil" sei vom Biotop Nr. 395 jedenfalls nichts mehr übrig. Dies auch durch die Verlängerung der Alois-Wolfmüller-Straße, was im Textteil nirgends erwähnt werde. Es wird um Mitteilung der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen gebeten.

Zudem greife der Bebauungsplan Nr. 1942 a aufgrund seiner direkten Abhängigkeit in der Gesamtplanung zum nicht zugänglichen Bebauungsplan Nr. 2024 in Biotope und Grünbeziehungen ein.

Es wird gebeten, die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen zu beachten, was offensichtlich nicht geschehe. Weiter wird festgestellt, dass die Unterlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung rudimentär seien und der Gesamtzusammenhang der Planung so gut wie nicht ersichtlich werde. Zudem seien keine Unterlagen vorhanden, die ein Gesamtkonzept von Bayernkaserne bis Lilienthalallee oder darüber hinaus erläutern würden.“

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das in der Biotopkartierung 1998 aufgenommene Biotop 395 gliederte sich in neun verschiedene Teilflächen, die sich über das Gebiet zwischen Heidemannstraße / Alois-Wolfmüller-Straße und zwischen Maria-Probst-Straße / Lilienthalallee (hier auch östlich davon) erstreckten und somit auch innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1942a befanden. Große Teile dieser Biotopflächen wurden im Laufe der Jahre durch Zwischennutzungen zerstört, die auf dem Gelände stattfanden oder degradierten durch fehlende Pflege.

2011 wurde erstmalig eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die den aktuellen Zustand auch der (Rest-)Biotopflächen erfasste. Die aktuelle Strukturtypenkartierung (mahl gebhard konzepte, 2019) verzeichnet keine Biotope mehr.

Im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 (VEP 2024) waren noch Biotopreste vorhanden, die gesichert wurden. Im Rahmen der Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden im Bereich des VEP 2024 ferner Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Im VEP 2024 wurden daher magere Grünflächen angeordnet (z. T. als Ausgleichsflächen), welche die dort noch vorhandenen Biotopflächen wieder ergänzen und die Nord-Süd-Verbindung von Trockenstandorten entlang des öffentlichen Grünzuges an der Maria-Probst-Straße verbessern sollen. Weiterhin wurde im VEP 2024 festgelegt, die Zauneidechsenpopulation an einem bereits für diese Tierart optimierten Standort westlich der Lassallestraße an der Vernetzungsachse der Bahngleise weiter zu stärken, dessen Populationskapazität noch nicht ausgeschöpft war. Daher wurden 0,8 ha des benötigten Ausgleichsbedarfs für den VEP 2024 dort als sog. externe Ausgleichs-

fläche (da außerhalb des Planungsumgriff des VEP 2024 gelegen) verwirklicht. Die Regierung von Oberbayern hat dieser FCS-Maßnahme zugestimmt. Für die Ausgleichsflächen im Umgriff des VEP 2024 wurde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt.

Aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse muss zukünftig eine Anbindung an die Maria-Probst-Straße erfolgen. Dabei werden die im VEP 2024 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie das bestehende Biotop in geringem Umfang beeinträchtigt. Für diesen Eingriff werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, sowohl für die direkt betroffene Fläche im derzeitigen Zustand als auch für den angestrebten Zielzustand als Ausgleichsfläche.

Dem Bund Naturschutz in Bayern e. V. wurde im Rahmen eines Gespräches im Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 10.12.2013 die Planung für das ehemalige Bundesbahnausbesserungswerk München-Freimann und insbesondere der vorliegende Entwurf dieses Bebauungsplan mit Grünordnung anhand der entsprechenden Planungen sowie an einem Übersichtsplan für den Münchner Norden erläutert.

Die im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1942a kartierten Teilbiotope des Biotops Nr. 395 waren aufgrund der o. g. unterschiedlichen Nutzungen des Geländes nicht mehr vorhanden; das Gelände wies daher zum Zeitpunkt des Planungsbeginns keine wertvollen Biotopstrukturen auf.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a wurden im Weiteren ebenfalls Erhebungen für Fauna und Flora durchgeführt (Schreiber, 2017, 2018 Überarbeitung).

Für den aktuellen Bebauungsplan Nr. 1942a liegen demnach aus den letzten Jahren nur Einzelbeobachtungen von Zauneidechsen vor. Dabei handelte es sich um einzelne Tiere, die von den Gleisbrachen im Süden in das Gebiet vordrangen. Das Vorhandensein einer Population kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, vor allem aufgrund fehlender Habitatstrukturen.

Der Bebauungsplan Nr. 1942a setzt im südlichen Geltungsbereich Ausgleichsflächen in der Größe von rund 2.000 m<sup>2</sup> fest. Die Flächen werden gemäß Pflege- und Entwicklungsplan als Magerrasen bzw. Magerrasen mit Rohbodenstandorten mit vereinzelt Gehölzpflanzungen sowie Habitatrequisiten für Zauneidechsen hergestellt werden. Damit soll eine Verbesserung der Habitatstrukturen für die Zauneidechse erzielt und eine Zuwanderung von Individuen vor allem aus den westlich angrenzenden Ausgleichsflächen gefördert werden. Diese Ausgleichsfläche ergänzt die direkt angrenzende künftige Ausgleichsfläche des VEP 2024 entlang des Grünzuges an der Maria-Probst-Straße, welche ebenfalls als Magerstandort mit Möglichkeit zur Besiedlung durch Eidechsen entwickelt werden soll (siehe oben). Diese Ausgleichsfläche liegt im Planungsumgriff des VEP 2024.

Die Planung einer Verlängerung der Alois-Wolfsmüller-Straße wird nicht mehr weiter verfolgt.

Den Anregungen kann nur nach Maßgabe und Umfang der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

### **C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zwischen September und Oktober 2013 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im September / Oktober 2013 durchgeführt.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat im Rahmen seiner Stellungnahme auf Artikel 6, sowie auf Artikel 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen. Es wurde zudem um die Übernahme des Denkmalbestandes als Darstellung im Plan und des Hinweises auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 DSchG in die Festsetzung gebeten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das bestehende Denkmal innerhalb des Planungsumgriffs, die „Zenithhalle“, wurde entsprechend der Planzeichenlegende mit einem „D“ gekennzeichnet. Ein Hinweis auf die Berücksichtigung des DSchG wurde der Eigentümerin zur Kenntnis gegeben und ist im Umweltbericht im Kapitel zum Schutzgut Kultur dokumentiert.

Den Anregungen kann nur nach Maßgabe und Umfang der o. g. Ausführungen entsprochen werden.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** hat darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet Teil einer Altlastenverdachtsfläche ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Vorgaben des BBodSchG bzw. der BBodSchV wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung berücksichtigt. Eine fachgerechte Entsorgung bzw. Behandlung der Altlasten ist sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich. Eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen wie auch des Wirkungspfads Wasser / Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Auf die Ausführungen hierzu im Umweltbericht unter 7.2.3. Schutzgut Boden wird verwiesen.

Den Anregungen wird entsprechend der o. g. Ausführungen entsprochen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** hat Unterlagen zu Telekommunikationsanlagen und die **SWM Infrastruktur GmbH** Unterlagen zu Versorgungseinrichtungen im Planungsgebiet übermittelt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Unterlagen wurden an die Grundstückseigentümerinnen weitergeleitet.

Die übrigen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des

§ 4 Abs. 1 BauGB-Verfahrens keine Einwände gegen die Planung erhoben.

#### **D) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ab 04.04.2018 durchgeführt.

Das **Wasserwirtschaftsamt München** hat darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet Teil einer Altlastenverdachtsfläche ist. Da eine Versickerung durch belastete Böden grundsätzlich nicht zulässig ist, sollten rechtzeitig ausreichende Flächen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Vorgaben des BBodSchG bzw. der BBodSchV wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung berücksichtigt. Eine fachgerechte Entsorgung bzw. Behandlung der Altlasten ist sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich. Eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen wie auch des Grundwassers kann bei fachgerechter Entsorgung bzw. Behandlung ausgeschlossen werden. Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und die Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, wurden berücksichtigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z. B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet.

Auf die Ausführungen hierzu im Umweltbericht unter 7.2.3. Schutzgut Boden, bzw. unter 7.2.4. Schutzgut Wasser wird verwiesen.

Den Anregungen wird entsprechend der o. g. Ausführungen entsprochen.

Die **Handwerkskammer** für München und Oberbayern stimmt der Planung grundsätzlich zu. Ergänzend wird auf die Stellungnahme vom September 2013 verwiesen. Ebenso darauf, dass durch die Ansiedlung höherwertigen Gewerbes klassische, handwerkliche Gewerbenutzungen verdrängt werden und regt an, hierfür an anderer Stelle neue Standorte zu schaffen. Die in den angrenzenden Gebieten bestehenden, genehmigten Gewerbenutzungen sollen nicht durch die geplanten Festsetzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden. Dies gilt besonders im Hinblick auf die betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) und den Betriebsverkehr. Es sollen keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht bzw. die maßgeblichen Immissionsschutzwerte herabgesetzt werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

In der o. g. Stellungnahme vom September 2013 werden die Planungsabsichten der Landeshauptstadt München, weitere Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, begrüßt. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern hatte darüber hinaus

zum damaligen Zeitpunkt des Verfahrens keine weiteren Anmerkungen.  
Zu der Stellungnahme im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahrens kann festgestellt werden, dass das Planungsgebiet im Gewerbeentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München als Gewerbe B-Fläche (Büro, verdichtetes Gewerbe) aufgenommen ist und seit vielen Jahren auch nicht für klassisches Gewerbe genutzt wurde. Eine Verdrängung findet insofern nicht statt.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die in den angrenzenden Gebieten bestehenden, genehmigten Gewerbenutzungen berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt erfolgte eine Festsetzung zur Höhe der zulässigen Emissionen im Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplans, mit der sowohl die bestehende Nutzung (Zenith) als auch zukünftige Nutzungen, unter Berücksichtigung der Vorbelastung die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft einhalten. Dabei erfolgte weder ein Herabsetzen der Immissionsrichtwertanteile bestehender Betriebe außerhalb des Planungsumgriffs, noch wurden Auflagen für Betriebe außerhalb des Planungsumgriffs abgeleitet.

Den Anregungen wird entsprechend der o. g. Ausführungen entsprochen.

Die übrigen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahrens keine Einwände gegen die Planung erhoben.

#### **E) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der **Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann** hat sich in der Sitzung vom 08.05.2018 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 4).

Unter Punkt 1 der Stellungnahme moniert der **BA 12**, dass der gesamte Planungsumgriff nach wie vor als reines Gewerbegebiet dargestellt ist. Der BA fordert seit der Perspektive Freimann 1999 für dieses Gebiet eine gemischte Nutzung. Zuletzt hat der BA im Mai 2017 die Ausweisung des Areals als "Urbanes Gebiet" nach § 6a der Bau-nutzungsverordnung beantragt.

Die Punkte 2 und 3 befassen sich mit der verkehrlichen Erschließung. Zum Einen wird bezweifelt, dass die verkehrliche Erschließung eines reinen Gewerbegebietes ausreichend gewährleistet sei. Die Lilienthalallee sei mit den vorhandenen Einrichtungen wie M.O.C, den Veranstaltungshallen Zenith, Kesselhaus und Kohlebunker sowie zukünftig der Motorworld bereits überlastet. Des Weiteren wird ein "Überlauf" zur Maria-Probst-Straße als unabdingbar gesehen, um z. B. bei gleichzeitigem Veranstaltungsende in den verschiedenen "locations" für einen einigermaßen raschen Abfluss zu sorgen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu Punkt 1:

Die Einführung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO durch die Baurechtsnovelle 2017 hat das Ziel, eine „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen

und sieht dazu insbesondere eine Mischung aus Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie eine hohe städtebauliche Dichte vor. Durch das gewollte Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen sowie sozialen, kulturellen und anderen die Wohnnutzung nicht störenden Einrichtungen werden auch Spielräume ermöglicht, um Wohnnutzungen in ein gewerbliches Umfeld zu integrieren. Hierzu wurde neben der zulässigen Bebauungsdichte auch der zulässige Tagespegel der TA Lärm angepasst. Für Urbane Gebiete betragen die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tags 63 dB (A) und nachts 45 dB (A). Diese vor dem geöffneten Fenster einzuhaltenden Werte werden innerhalb des Planungsumgriffs jedoch in fast der gesamten Fläche überschritten.

Neben Gewerbelärm wirken auf das Planungsgebiet aber auch Verkehrsimmissionen ein. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung für dieses Gebiet sind Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete, die hilfsweise zur Beurteilung von Urbanen Gebieten herangezogen werden, betragen für Verkehrslärm 60/50 dB(A) tags/nachts und werden somit ebenfalls überschritten.

Zudem ist das Planungsgebiet, abgesehen von dem nord-süd-gerichteten Grünzug entlang der Maria-Probst-Straße und dem nördlich angrenzenden Sondergebiet Fachmarkt, allseits umgeben von Gewerbegebieten. Im unmittelbaren Umfeld sind keine städtebaulichen Anknüpfungspunkte für Wohnen erkennbar, die eine Ausweisung als Urbanes Gebiet nahelegen würden. Ein "Urbanes Gebiet" würde vielmehr zu einer inselartigen Wohnnutzung innerhalb gewerblich genutzter Bereiche führen. Nutzungsänderungen in der Umgebung und somit ein Abrücken von der gewerblichen Nutzung sind nicht absehbar. Vielmehr ist in Übereinstimmung mit der bisherigen Beschlusslage und der FNP-Darstellung beabsichtigt, die gewerblichen Standorte an der Lilienthalallee auszubauen und intensiver zu nutzen. Gewerbliche Nutzungen in der Umgebung würden zudem durch die Unterbringung von Wohnen im Rahmen einer Ausweisung "Urbane Gebiete" eingeschränkt.

Mit der östlichen Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1989, der nunmehr neben der Bayernkaserne auch das derzeit noch gewerblich genutzte Grundstück Heidemannstraße 164 beinhaltet, wurden bereits rund 10 ha Gewerbegebiet zugunsten Wohnen aufgegeben. Wie bereits in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms in 2017 dargelegt, nimmt der Gewerbeflächenmangel deutlich zu. Der Erhalt anforderungsgerechter Gewerbeflächen ist daher ein wichtiger Baustein der notwendigen Gewerbeflächenstrategie der Landeshauptstadt München. Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a vorgesehene Festsetzung von GE-Flächen entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes würde Nutzungskonflikte und anderweitige Renditeüberlegungen in das Gewerbegebiet tragen, die die gewerbliche Nutzungsbreite und -intensität beeinträchtigen. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbenutzungen wären nicht auszuschließen.

Durch die Umwandlung der ehemaligen Bayernkaserne entsteht ein neuer Stadtteil für bis zu 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, in großen Teilen als „Urbanes Ge-

biet“ gemäß BauNVO, sodass in Freimann durchaus eine gute Nutzungsmischung sowie eine Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten vorgesehen ist. Innerhalb des Umgriffs des gegenständlichen Bebauungsplans wird die Integration von Wohnnutzung jedoch nicht als zielführend gesehen.

Dem Antrag auf Ausweisung als Urbanes Gebiet kann daher nicht entsprochen werden.

Zu Punkt 2:

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942a (einschließlich der optionalen Erweiterung um eine Zenithhalle II) wurden im Verkehrsgutachten ausführlich geprüft. Dabei wurden mittlerweile vorhandene bzw. noch geplante Einrichtungen und Vorhaben im Umgriff, wie insbesondere "Motorworld", Bauhaus, MOC, Bayernkaserne sowie BMW-Erweiterungsmaßnahmen als Vorbelastungen in die Prognoseberechnungen einbezogen.

Untersucht wurden die vorhandenen bzw. zukünftigen Belastungsverhältnisse an allen relevanten Straßen und Knotenpunkten zwischen Maria-Probst-Straße und Lilienthalallee sowie zwischen Heidemannstraße und Frankfurter Ring unter Werktags- wie Wochenendbedingungen, sowohl im Ganztagsverkehr wie während der Belastungsspitzen morgens und abends.

Unter Berücksichtigung von Straßenausbaumaßnahmen im Zuge der Lilienthalallee (insbesondere Spange zwischen Lilienthalallee und Maria-Probst-Straße, zweiseitiges Linksabbiegen von der Heidemannstraße in die Lilienthalallee und Ausbau der Kreuzung Lilienthalallee / Edmund-Rumpler-Straße / Am Ausbesserungswerk) kommt das Verkehrsgutachten zum Ergebnis einer zukünftigen ausreichenden verkehrlichen Leistungsfähigkeit im Erschließungsstraßennetz.

Zu den angesprochenen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen wird auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 13.12.2017, Vorlagen-Nr. 14-20 / V 07352 verwiesen.

Zu Punkt 3:

Gemäß der Anregung des Bezirksausschusses wurde die Abfahrtsituation nach Veranstaltungsende in Zusammenarbeit mit dem Kreisverwaltungsreferat (Branddirektion) nochmals überprüft. Grundsätzlich wäre aus verkehrlicher Sicht die Abfahrt rein über die Lilienthalallee möglich. In der Gesamtabwägung wurde jedoch insbesondere aus Gründen der Sicherheit (u. a. bei einem ggf. notwendigen Rettungseinsatz) entschieden, eine Durchbindung der Straße Am Ausbesserungswerk auch für den motorisierten Individualverkehr nach Westen zur Maria-Probst-Straße als Einrichtungsfahrbahn in die Planungen mit aufzunehmen. Diese Fahrbahn soll getrennt vom Fuß- und Radweg geführt werden und wird als öffentliche Straßenfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Sie soll als Eigentümerweg gewidmet werden und verbleibt dann in Privateigentum. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst, um dies zu ermöglichen. Ebenso wurde die Verkehrsuntersuchung angepasst, um auch

diesen neuen Durchstich und dessen Auswirkungen zu betrachten. Die Untersuchung ergab, dass die Verlagerung der Verkehre nicht zu Unverträglichkeiten auf der Maria-Probst-Straße führen wird. Der Anschluss an die Maria-Probst-Straße erfolgt über einen signalisierten Knotenpunkt, in den auch die zukünftige Ostanbindung der ehemaligen Bayernkaserne an die Maria-Probst-Straße einbezogen wird.

Diesem Punkt kann somit unter Maßgabe der vorstehenden Erläuterungen entsprochen werden.

**F) BA-Antrag Nr. 14-20 / B 03823**

Es wird beantragt, entgegen der bisherigen Absicht, das Neubaugebiet im Süden des Eisenbahnausbesserungswerks ausschließlich als „Sondergebiet Fachmarkt, Gewerbegebiete“ darzustellen, hier ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a der Baunutzungsverordnung auszuweisen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auch der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann hat in seiner Stellungnahme vom 08.05.2018 die Ausweisung des Areals als "Urbanes Gebiet" nach § 6a der Baunutzungsverordnung beantragt. Auf die Ausführungen hierzu unter D) Beteiligung des Bezirksausschusses, Punkt 1 wird verwiesen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C und D des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 12 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt E des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Antrag Nummer 14-20 / B 03823 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 vom 04.07.2017 (Punkt F) ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942a für den Bereich Lilienthalallee (westlich) und Maria-Probst-Straße (östlich) - Campus für Innovation und Forschung -, Plan vom 15.04.2019 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942a erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn die gemäß dem städtebaulichen Vertrag erforderlichen Sicherheiten wirksam gestellt sind und die Aufassungsvormerkungen jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle in Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis - Markentabelle - keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a  
der Landeshauptstadt München

Lilienthalallee (westlich),  
Maria-Probst-Straße (östlich)  
(Teilverdrängung der Bebauungspläne Nrn. 1404a und 2024)

- Campus für Innovation und Forschung -

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 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 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 Lilienthalallee (westlich) und Maria-Probst-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.04.2019, angefertigt vom Kommunalreferat – GeodatenService München am xx.xx.2019 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1404a (MüAbl. 1987, S. 333) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2024 (MüAbl. 2015, S. 325) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE). Es besteht aus den drei Teilgebieten GE 1, GE 2 und GE 3.
- (2) Die nach § 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im GE nur zulässig, soweit sie in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und einen deutlich untergeordneten Flächenbedarf haben.
- (3) Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:
  - Lagerplätze, sofern sie als selbständige Anlagen betrieben werden
  - Bordelle und bordellartige Betriebe
  - Tankstellen

- (4) Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke sind im Teilgebiet GE 3 allgemein zulässig.
- (5) Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Teilgebiet GE 3 allgemein zulässig, davon ausgenommen sind:
  - Spielhallen
  - Vergnügungsstätten mit einem überwiegend auf sexuelle Animation zielenden Angebot
- (6) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) mitzurechnen.
- (2) In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 ist eine Überschreitung der innerhalb des jeweiligen Bauraumes als Höchstmaß zulässigen Geschossfläche um maximal 1.000 m<sup>2</sup> je Teilgebiet als Ausnahme zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Gesamtsumme der für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 festgesetzten Geschossfläche insgesamt eingehalten wird.
- (3) Im Teilgebiet GE 3 sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO die Flächen für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.
- (4) Die Geschossfläche der Überbauungen gemäß § 5 dieser Satzung ist einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Sie wird zu gleichen Teilen den angrenzenden Bauräumen zugerechnet.
- (5) In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- (6) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

Teilgebiet	Grundfläche
GE 1	13.370 m <sup>2</sup>
GE 2	3.230 m <sup>2</sup>
GE 3	10.900 m <sup>2</sup>

## **§ 4**

### **Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

- (1) Die als maximal zulässig festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote von 499,6 m ü. N.N.
- (2) Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO.
- (3) Werden durch die Planzeichnung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, die Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Absatz 2 ergeben, gelten abweichend von Absatz 2 diese Abstandsflächentiefen. Diese abweichende Regelung gilt jedoch nicht, wenn die Abstandsflächen gemäß Absatz 2 außerhalb des Planungsumgriffs zu liegen kommen.

## **§ 5**

### **Überbauungen**

Überbauungen außerhalb der Bauräume sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen ("möglicher Bereich für Überbauungen") zulässig. Sie sind in ihrer Breite auf 7,0 m und in ihrer Höhe auf zwei Geschosse beschränkt. Eine lichte Durchfahrthöhe von 3,5 m muss auf der gesamten Breite und Länge der Überbauung gewährleistet sein.

## **§ 6**

### **Dachform, Dachaufbauten**

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für den Erhalt oder Umbau des Denkmals im Teilgebiet GE 3 („Zenithhalle“).
- (2) Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach müssen sich in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (3) Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (4) Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach sind bis zu einem Umfang von 50 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses, inklusive der Fläche von möglichen Dachterrassen, zulässig.

## **§ 7**

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - interne Campus-Erschließung - dient als Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr, der Leitungsführung, sowie in untergeordnetem Umfang der Zufahrt zu den angrenzenden Baugrundstücken. Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - dient als übergeordnete Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr.

## **§ 8**

### **Stellplätze**

- (1) In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind die Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage herzustellen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan umgrenzten Fläche für die Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

- (2) Im Teilgebiet GE 3 sind die Stellplätze nur im westlichen Bauraum zulässig.
- (3) Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Garagen sowie deren Ausgänge und Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (4) Mechanische Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen.

## **§ 9 Einfriedungen**

Einfriedungen werden ausgeschlossen. Abweichend davon sind entlang der Grundstücksgrenze zum südlich benachbarten Grundstück Fl.-Nr.170/56 Einfriedungen gemäß städtischer Einfriedungssatzung zulässig.

## **§ 10 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze**

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Trafostationen und ihre Zugänge sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen.
- (2) Mindestens 50 % der gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren. Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude sind nur auf Flächen zulässig, für die in der Planzeichnung keine, die Grünordnung betreffenden Festsetzungen getroffen wurden. Sie sind außerhalb der Gebäude nur als offene Fahrradabstellanlagen zulässig.
- (3) Im Teilgebiet GE 1 sind abweichend zu Abs. 2 östlich des östlichen Bauraums, außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten zu begrünenden Fläche, überdachte Fahrradabstellplätze („Fahrradparkhaus“) mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig.

## **§ 11 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden von Gebäuden nicht dominieren und müssen sich der jeweiligen Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden, nur parallel zur Fassadenfläche und nicht in Fensterflächen zulässig. Ausnahmsweise können bei Ganzglasfassaden Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist und ein Anteil von 10% der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

- (4) Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe sind unzulässig. An und über technischen Dachaufbauten sind Werbeanlagen unzulässig.
- (5) Zulässig sind auch außerhalb der Bauräume Hinweistafeln, die als Leitsystem zu Nutzungen in den Baugebieten dienen und eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten.

## § 12

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Lärmschutzmaßnahmen

- (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  inklusiv Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die im Bebauungsplan in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren B und C bestimmen dabei die Höhe der Zusatzkontingente.

Die Lage der Teilflächen „GE 1“ „GE 2“ und „GE 3“ und die darin befindlichen Emissionskontingente „a“ bis „e“ sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Tabelle Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB(A)		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) für Richtungssektor B		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) für Richtungssektor C	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Teilfläche						
Emissionskontingent a	65	50	5	5	1	1
Emissionskontingent b	65	50	5	5	1	1
Emissionskontingent c	65	50	5	5	1	1
Emissionskontingent d	65	50	5	5	1	1
Emissionskontingent e	69	54	5	5	1	1

- (2) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Sektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.  
Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h., es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen. Ein Bauvorhaben ist nach DIN 45691 auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- (3) Aufenthaltsräume, die im Tageszeitraum schutzbedürftig sind (Büroräume und ähnliches), sind in allen Bereichen der Teilgebiete GE 1 und GE 2 zulässig. Aufenthaltsräume, die im Nachtzeitraum schutzbedürftig sind (Übernachtungsräume und ähnliches), sind nur

ausnahmsweise zulässig, wenn eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegen Außenlärm nach der DIN 4109 gegeben ist.

### **§ 13**

#### **Abgrabungen, Aufschüttungen**

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen.
- (2) Davon ausgenommen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur ebenengleichen Einbindung der Erdgeschosse.

### **§ 14**

#### **Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (3) Für die Begrünung von unterbauten Flächen ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,60 m vorzunehmen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen, jeweils in 1 m Höhenbegrenzung
  - für große Bäume (Wuchsklasse I), 25-30 cm Stammumfang
  - für mittelgroße Bäume (Wuchsklasse II) 18-20 cm Stammumfang
  - für kleine Bäume (Wuchsklasse III) 16-18 cm Stammumfang
- (5) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Insgesamt sind im Umgriff mindestens 40 Großbäume (Wuchsklasse I) neu zu pflanzen. Folgende Verteilung ist vorzunehmen:
  - innerhalb der Teilgebiete GE 1 und GE 2: mindestens 17 Großbäume, davon maximal sechs Großbäume in der Ausgleichsfläche. Letztere sind vorrangig am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche anzupflanzen.
  - in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1798: mindestens sechs Großbäume
  - innerhalb des Teilgebietes GE 3: mindestens 17 Großbäume

Die Platzfläche des GE 1 ist mit mindestens zwölf Bäumen (Wuchsklasse II oder III) zu überstellen.

- (7) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche / Terrassen, Stellplätze oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d. h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 50% der nach Satz 1 und Satz 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 10 cm (einschließlich Dränschicht).
- (8) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als zusammenhängender Freiraum zu gestalten und zu begrünen. Notwendige Zufahrten, Zugewegungen sowie Aufenthaltsflächen sind in den zu begrünenden Flächen zulässig. Die im Teilgebiet GE 1 gelegene bandartige Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist so auszugestalten, dass Störungen der angrenzenden Ausgleichsfläche vermieden werden (bspw. Versickerungsmulde mit grober Schotterung).
- (9) Die im Plan als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzte Ausgleichsfläche ist gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept vom März 2019 als Magerrasen bzw. Magerrasen mit Rohbodenstandorten und vereinzelt standortgerechten Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Eine Teilfläche (30%) ist mit dem Entwicklungsziel basenreicher Magerrasen herzustellen. Die Fläche soll als Lebensraum für Zauneidechsen optimiert werden mit den dazugehörigen Lebensraumstrukturen.
- (10) Zur Sicherung der Lebensraumfunktion für höhlenbrütende Arten sind in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sechs Nistkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten als Ersatz für die wegfallenden Baumhöhlen im Geltungsbereich aufzuhängen.
- (11) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche 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 mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 15**

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 1942a

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Planungsanlass</b>	<b>24</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>24</b>
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	24
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	24
2.3. Vorbelastungen	28
2.4. Technische Infrastruktur	29
2.5. Rechtliche Ausgangslage	29
2.6. Planerische Ausgangslage	30
<b>3. Planungsziele</b>	<b>31</b>
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>31</b>
4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept	31
4.2. Nachhaltigkeit	32
4.3. Art der baulichen Nutzung	32
4.4. Maß der baulichen Nutzung	34
4.5. Höhenentwicklung und Abstandsflächen	36
4.6. Bauräume und unterbaubare Grundstücksflächen	36
4.7. Überbauungen	37
4.8. Dachform, Dachaufbauten	37
4.9. Verkehrserschließung	37
4.9.1. Grundstückerschließung	38
4.9.2. Eigentümerweg	39
4.9.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	39
4.9.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - interne Campus-Erschließung	39
4.9.5. Kfz-Stellplätze	40
4.9.6. Vorbeugender Brandschutz	40
4.10. Einfriedungen	41
4.11. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze	41
4.12. Werbeanlagen	42
4.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Lärmschutzmaßnahmen	42
4.14. Abgrabungen, Aufschüttungen	44
4.15. Grünordnung	44
4.16. Denkmalschutz	46
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>47</b>
5.1. Städtebauliche Ordnung	47
5.2. Verkehr	47
5.3. Grünordnung	47
<b>6. Eingriff und Ausgleich</b>	<b>47</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>48</b>
7.1. Einleitung	48
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	48
7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	48

7.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	49
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	49
7.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	49
7.2.1.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	49
7.2.1.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen	52
7.2.1.3.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	52
7.2.1.4.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	53
7.2.1.5.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit	54
7.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	55
7.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	55
7.2.0.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	58
7.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	61
7.2.1.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Flächenverbrauch	61
7.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	62
7.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	62
7.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	63
7.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	64
7.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	65
7.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	67
7.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	68
7.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	68
7.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	69
7.2.9.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwässer	70
7.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	70
7.3.1.	Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft	71
7.3.2.	Bestimmung der Flächen mit Ausgleichserfordernis	71
7.3.3.	Ermittlung des Ausgleichserfordernisses	71
7.3.4.	Ausgleichsmaßnahmen	72
7.3.5.	Bestandserhebungen und Betroffenheit	72
7.3.6.	Das Vorhaben und seine Auswirkungen	74
7.3.7.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	75
7.3.1.	Fazit	76
7.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	76
7.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	77
7.6.	Zusätzliche Angaben	77
7.6.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	77
7.7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	78
7.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	79
8.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	80

## **1. Planungsanlass**

Das Gelände des ehemaligen Bundesbahn-Ausbesserungswerkes München-Freimann lag seit der Betriebsaufgabe durch die Bahn im Jahre 1995 größtenteils brach, auf Teilen hatten sich Zwischennutzungen angesiedelt (Flohmarkt, Kleinkunst- und Konzertveranstaltungen). Für den Bereich der ehemaligen Lokhalle des Bundesbahn-Ausbesserungswerks (AW) wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 aufgestellt, der die Ansiedlung eines Baumarkts und eines Oldtimer- und Sportwagen-Zentrums mit Veranstaltungsnutzungen in den denkmalgeschützten ehemaligen Werkshallen ermöglicht.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen nun südlich davon Gewerbeflächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Werkstätten, Labors und Forschungseinrichtungen ermöglicht werden und so ggf. Synergieeffekte mit den Standorten der Automobil- und Mobilitätsbranche im Umfeld entstehen. Außerdem sollen dort die derzeit nur temporär genehmigten Veranstaltungsangebote in der sogenannten „Zenithhalle“ langfristig erhalten werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das rund 3,93 ha große Planungsgebiet liegt im Norden Münchens im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann westlich der Lilienthalallee sowie östlich der Maria-Probst-Straße und einer externen Ausgleichsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024. Nach Norden schließen die Straße Am Ausbesserungswerk sowie das Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum an.

Die Grundstücke im Planungsgebiet (alle Gemarkung Freimann) mit den Flurnummern 170, 170/55, 170/65, 170/78, 170/125, 170/183, 170/185, 170/203, 170/215, 170/216 und 170/217 sind vollständig in privatem Eigentum. Die Grundstücke mit den Flurnummern 170/51, 170/71 und 170/207 sind städtisches Eigentum.

### **2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand Planungsgebiet**

Die bauliche Nutzung des Planungsgebiets begann 1916 mit der Ansiedlung der Bayerischen Geschützwerke der Fa. Krupp, später wurden die Flächen als Bahnausbesserungswerk genutzt. Der Gebäudebestand umfasst heute im Wesentlichen die „Zenithhalle“ an der Lilienthalallee. Diese denkmalgeschützte Halle, ein Werk des Architekten Theodor Fischer, wurde zwischen 1916 und 1918 erbaut. Das Industriebauwerk in Eisenkonstruktion erfüllte in der Folgezeit verschiedenste Funktionen: Als Presswerkstatt der Kruppschen Geschützwerke in den 20er Jahren, als Kesselschmiede für Lokomotiven in der Ära der Reichsbahn und des späteren Bundesbahn-Ausbesserungswerkes, als S-Bahn-Reparaturwerkstätte und heute, nach einer Sanierung, als Kulturhalle. Sie wird für Veranstaltungen aller Art genutzt, hauptsächlich jedoch für Rock- und Popkonzerte. Der Zugang zur Halle erfolgt über die Freifläche im Norden, die Anlieferung erfolgt im Westen, die Brachflächen westlich der Halle wer-

den bislang als Parkplatz herangezogen. Im westlichen Bereich des Planungsgebiets stehen derzeit kleinere, untergeordnete Werkstatt- und Nebengebäude, die abgebrochen werden.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist bestimmt von einer offenen, kaum mit Vegetation besetzten Schotterfläche im ehemaligen Gleisbereich, die heute für Zwischennutzungen wie Veranstaltungen und Stellplätze zur Verfügung steht und den Westteil des Gebietes einnimmt. Der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes wird durch die verschiedenen eingeschossigen Hallen und Nebengebäude geprägt, die von einigen höheren Einzelbäumen umstanden werden. Im Osten dominiert die denkmalgeschützte „Zenithhalle“.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch gewerbliche Bebauung geprägt. Insgesamt dominieren großflächige Gebäude und Hallen. Die Höhenentwicklung reicht von einer zweigeschossigen bis zur siebengeschossigen Bebauung an der Ecke Lilienthalallee/Edmund-Rumpler-Straße (vorhandenes Baurecht: bis zu einer Traufhöhe von 65 m).

Das Areal nördlich des Planungsgebiets wird durch die ehemalige Lokhalle geprägt, die durch ihre neue Nutzung, vor allem als Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum mit diversen Veranstaltungsmöglichkeiten, das gesamte Areal belebt.

Der südliche Rand des Geländes ist durch einen dichten Gehölzstreifen bestimmt, der durch Sukzession entstanden ist. Hier wachsen hauptsächlich Birken und Pappeln. Diese bilden eine optische Trennung zu den südlich gelegenen Gewerbeflächen.

Im Westen schließt ein öffentlicher Grünzug an, der mit zum Teil dichtem Gehölzbewuchs die Maria-Probst-Straße und die westlich davon gelegenen Gewerbeflächen vom Geltungsbereich trennt.

Die am nächsten gelegenen Wohngebiete befinden sich nördlich der Heidemannstraße und östlich an der Lützelsteiner Straße.

## **2.2.2. Natur und Landschaft**

### **Boden**

Das Gelände liegt in der Münchner Schotterebene. Hier prägen würmeiszeitliche Schotterablagerungen der Isar den Grund. Es liegt eine mittel- bis flachgründige und nährstoffarme Pararendzina aus carbonatreichem Schotter mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Filtervermögen vor. Das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung sind weitgehend eben. Die Höhenlage reicht von 499,3 m ü. NN im Norden bis 500,2 m ü. NN im Süden.

Von den ca. 3,93 ha des Planungsgebietes sind derzeit etwa 38 % (1,5 ha) versiegelt. Die unversiegelten Flächen bestehen zum größten Teil aus stark verdichteten Schotterflächen, nur zum kleinen Anteil aus Grünflächen.

### **Wasser**

Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Es sind keine Grundwasserschutzgebiete im näheren Umfeld vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand rund 5 bis 6 m. Im Hochwasserfall (HW 40) liegt der Grundwasserspiegel bei etwa 3,0 - 3,5 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordnordost gerichtet. Eine hohe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ermöglicht ein schnelles Versickern des Niederschlagswassers. Das Grundwasser im oberen Stockwerk ist jedoch nur sehr gering mächtig, so dass das Eindringen von Bauwerken in den Grundwasserleiter nicht zu Aufstauungen führen kann.

Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Jedoch bergen die anstehenden Böden gegenüber Schadstoffeinträgen ein erhöhtes Risiko.

### **Klima**

Der geringe Grünanteil auf der Fläche bewirkt eine starke Erwärmung an heißen Tagen. Sowohl die gute Durchströmbarkeit der Fläche von Westen her als auch die baumbestandenen Grünflächen in der Umgebung (insbesondere westlich und südlich) wirken ausgleichend und unterstützen die Frischluftversorgung.

### **Vegetation und Biotopausstattung**

Die durch die Biotopkartierung Bayern im September 1998 erfassten Biotope im Bereich der ehemaligen Bahnflächen sind im Zuge der vielfältigen Zwischennutzungen stark beeinträchtigt bzw. bereits verschwunden. Eine aktualisierte Strukturtypenkartierung vom März 2019 hat drei wertvolle Strukturtypen von insgesamt ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche festgestellt. Dabei handelt es sich um eine vegetationsfreie Kiesfläche mit Gehölzen, um eine Gehölzsukzessionsfläche mit dicht stehenden Pappeln, Birken und Eschen am südlichen Rand und einen nitrophilen Saum mit Pioniervegetation am Ostrand der südlichen Grundstücksspitze. Ferner gibt es Straßenbegleitgrün zwischen der Straße Am Ausbesserungswerk und der „Zenithhalle“. Westlich schließt die mit Gehölzen bestandene öffentliche Grünfläche entlang der Maria-Probst-Straße an.

Lebensräume für geschützte Arten sind im Planungsgebiet aktuell nicht vorhanden; es sind keine Strukturtypen vorhanden, die geeignete Lebensräume bieten. Es gibt jedoch drei Höhlenbäume, von denen einer aktuell als Brutbaum genutzt wird. In den Randbereichen der südlichen Spitze des Geltungsbereichs wurden in den vergangenen Jahren vereinzelte Zauneidechsen gesichtet, die von Süden her bis hierhin gelangten.

Insgesamt sind im Umgriff 90 Bäume vorhanden; es handelt sich fast ausschließlich um Laubbäume. 23 Bäume davon sind als sehr erhaltenswert oder erhaltenswert eingestuft und haben einen Stammumfang von mehr als 80 cm. Der zum Großteil durch Sukzession entstandene Baumbestand ist durch die Nutzungen auf dem Gelände stark beeinträchtigt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs stehen einige größere Hybrid-Pappeln sowie zwei größere Eschen; an der Südwestecke der „Zenithhalle“ ebenfalls zwei große Hybrid-Pappeln.

### 2.2.3. Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat für die Erholung aktuell keine Bedeutung; für die Allgemeinheit nutzbare Frei- und Erholungsflächen sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. Allerdings verläuft westlich des Planungsgebietes entlang der Maria-Probst-Straße ein überörtlicher Grünzug, von Osten bindet eine örtliche Grünverbindung an. Bei dem überörtlichen Grünzug handelt es sich um eine öffentliche, mit Gehölzen bestandene Grünfläche, die hauptsächlich als Grünverbindung mit Fuß- und Radweg von Bedeutung ist.

### 2.2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet weist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf. Die Anschlussstelle Freimann der Bundesautobahn A 9 liegt rund 600 m entfernt und ist über die Heidemannstraße, eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße, unmittelbar erreichbar. Parallel zur Heidemannstraße verläuft weiter südlich der Frankfurter Ring, der im Verkehrsentwicklungsplan als überregionale und regionale Hauptverkehrsstraße ausgewiesen ist. Als Netzergänzung ist südlich eine Querverbindung zwischen Maria-Probst-Straße und Lilienthalallee vorgesehen.

Das Planungsgebiet selbst ist für Kfz über die Lilienthalallee bzw. die Straße Am Ausbesserungswerk zu erreichen.

Durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Planungsgebiet im Wesentlichen über die U-Bahnlinie 6 (Klinikum Großhadern – Garching Forschungszentrum) erschlossen. Die U-Bahnstation Freimann liegt zwischen 500 und 800 m entfernt und kann fußläufig über die Edmund-Rumpler-Straße erreicht werden. Entlang der Lilienthalallee verkehrt die Buslinie 178 von und zum U-Bahnhof Kieferngarten. Die Haltestelle "Edmund-Rumpler-Straße" der Linie 178 liegt in gut 100 m Entfernung zum Planungsgebiet. Zudem verkehren die Buslinien 140, 170, 171 sowie 180 über die Heidemannstraße, deren Endstation an der rund ein Kilometer entfernten U-Bahnstation Kieferngarten liegt.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft auf der Lilienthalallee eine Radverkehrshauptroute in Nord-Süd-Richtung. An sie bindet eine Radverkehrsnebenroute in der Edmund-Rumpler-Straße an. Eine Ost-West-Verbindung besteht entlang der Heidemannstraße als Radverkehrshauptroute. In der Maria-Probst-Straße verläuft eine Radverkehrsnebenroute.

Über die Edmund-Rumpler-Straße und die Straße Am Ausbesserungswerk besteht am Nordrand des Planungsgebiets eine Fuß- und Radwegverbindung, die langfristig das Zentrum Freimanns mit dem neuen Stadtquartier auf der ehemaligen Bayernkaserne verbinden soll.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München sieht zur Erschließung des Areals der ehemaligen Bayernkaserne eine Verlängerung der bestehenden Tram 23 von der derzeitigen Endhaltestelle Schwabing-Nord über den Frankfurter Ring, die Gleise des DB-Nordrings und durch das Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne mindestens bis zur Heidemannstraße in Verbindung mit einer zusätzlichen hochwertigen tangentialen Ost-West-Verbindung auf der

Heidemannstraße vor. Langfristig ist hier die Realisierung einer neuen U-Bahn-Verbindungsstrecke "U26" zwischen Am Hart und Kieferngrund vorgesehen. Bis zu deren Realisierung ist ein Vorlaufbetrieb mit Expressbussen vorgesehen.

## **2.3. Vorbelastungen**

### **2.3.1. Altlasten / Kampfmittel**

Die Bahn nutzte das Gelände jahrzehntelang als Eisenbahnausbesserungswerk. Das Areal ist im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt verzeichnet.

Die Altlastensituation wurde gutachterlich untersucht. Lokal sind auf dem Areal geringe bis mittlere Verunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und untergeordnet Schwermetalle vorhanden. Relevante nutzungsbedingte Verunreinigungen waren nicht nachweisbar. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Auf dem Areal bestehen aufgrund der Historischen Erkundung (Luftbildauswertungen) Verdachtsmomente bzgl. Kampfmittel. Im Rahmen der aktuell bereits stattfindenden Arbeiten zur vorgezogenen Grundstücksaufbereitung auf den Teilgebieten GE 1 und GE 2 finden auch die erforderlichen Kampfmitteluntersuchungen und -freimessungen statt. Auf mehr als der Hälfte des Areals wurden die vorhandenen Auffüllungen bereits entfernt, für nahezu den kompletten östlichen Bereich sowie den Bereich des zu erhaltenden Baumes im Südwesten liegen auch bereits Kampfmittelfreigaben vor. Die von einer Fachfirma durchgeführten Arbeiten zur Kampfmitteluntersuchung und -freigabe fanden und finden, soweit erforderlich, in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Gewerbeaufsichtsamt und dem Sprengkommando München statt.

### **2.3.2. Verkehrs- und Gewerbelärm**

Von der früheren Nutzung des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes mit industriellem Betrieb und einer Vielzahl von Rangierbewegungen auf den Gleisanlagen wurden hohe Geräuschmissionen in der Nachbarschaft verursacht. Diese Nutzungen finden nicht mehr statt. Die Veranstaltungen in der „Zenithhalle“ werden auf Basis einer Betriebsgenehmigung durchgeführt, in der auch die zulässige Lärmemission geregelt ist.

Das Umfeld ist von den bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzungen durch Speditionen, Fertigungen, Büro- und Messebetriebe etc. schalltechnisch beeinflusst. Das nächstgelegene Wohngebiet nördlich der Heidemannstraße ist vor allem durch die Verkehrsgeräusche, die besonders von der Heidemannstraße ausgehen, betroffen. Die Wohnnutzungen an der Lützelsteiner Straße sind durch eine Vielzahl von Lärmquellen vorgeprägt.

### **2.3.3. Luftschadstoffe**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen Lilienthalallee sowie Maria-Probst-Straße bestimmt. Im Weiteren ist auch noch der Verkehr auf der Heidemannstraße relevant. Gemäß der Karte "Luftschadstoffbelastungen im Hauptstraßennetz 2005" werden an

der Heidemannstraße die einschlägigen Immissionswerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub eingehalten. In der Karte "NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte an der Randbebauung für den Analysefall 2015" werden für die betroffenen Straßenabschnitte der Lilienthalallee sowie der Maria-Probst-Straße keine modellierten Immissionswerte für NO<sub>2</sub> dargestellt.

## **2.4. Technische Infrastruktur**

Über die direkt angrenzenden Straßenräume der Lilienthalallee und der Straße Am Ausbesserungswerk kann das Planungsgebiet versorgt werden. Über den öffentlichen Fuß- und Radweg in Verlängerung der Straße Am Ausbesserungswerk ist auch eine Anbindung für Medien an die Maria-Probst-Straße möglich.

## **2.5. Rechtliche Ausgangslage**

### **2.5.1. Eisenbahnrechtliche Widmung**

Das Planungsgebiet ist nicht mehr als Bahnfläche gewidmet und wurde mit Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 18.06.2007 in die Planungshoheit der Landeshauptstadt München übertragen.

### **2.5.2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 28.02.1996 den Einleitungsbeschluss für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gefasst und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die notwendigen Voruntersuchungen zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß §§ 165 ff. BauGB durchzuführen.

Da die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele, wie eine Wiedernutzung brachliegender Flächen, voraussichtlich durch städtebauliche Verträge erreicht werden können, soll keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB durchgeführt werden. Die städtebaulichen Ziele sollen mittels eines Vertrages zwischen den Eigentümerinnen und der Landeshauptstadt München geregelt werden.

### **2.5.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 17.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942 für das Gebiet zwischen Heidemannstraße, Lilienthalallee, Alois-Wolfmüller-Straße und Maria-Probst-Straße beschlossen.

Am 27.07.2011 hat die Vollversammlung des Stadtrates beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1942a entsprechend dem Ergebnis des durch die Grundeigentümerin durchzuführenden Wettbewerbs sowie den im Beschluss genannten Planungszielen fortzuführen.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des seit dem 28.08.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1404a (Teilbereich Nord) mit dazugehörigem Grünordnungsplan. Das Gebiet ist dort nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen enthalten, die von der Maria-Probst-Straße durch eine öffentliche Grünfläche getrennt wird. Der Bebauungsplan Nr. 1404a wird für den im Planungsumgriff befindlichen Teil mit dem

vorliegenden Bebauungsplan verdrängt.

Nördlich schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2024 (VEP 2024) für ein Baumarkt-Fachzentrum und ein Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum an. Aufgrund des Einwandes der KVR-Branddirektion wurde der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes geändert und greift nun in den VEP 2024 ein. In den betroffenen Bereichen wird dieser verdrängt.

Im Osten des Planungsgebietes schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1695 mit Gewerbenutzung an.

Südlich liegen weitere Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1404a (Teilbereich Süd). Auch hier ist in erster Linie Gewerbegebietsnutzung festgesetzt.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich der Europark (rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1505a, Teilbereich I) mit Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen. In diesem Bereich wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 1505a teilgeändert. Ebenfalls im Westen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1989 (ehemalige Bayernkaserne und Bereich östlich der Bayernkaserne). Dort soll ein neues Wohnquartier, mit einem untergeordneten verkehrlichen Anschluss an die Maria-Probst-Straße, entstehen.

## **2.6. Planerische Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dar. Von Osten kommend bindet eine örtliche Grünverbindung entlang der Edmund-Rumpler-Straße und der Straße Am Ausbesserungswerk an die westlich gelegene überörtliche Grünverbindung in der Maria-Probst-Straße an. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiete dargestellt, im Norden befindet sich ein Sondergebiet Fachmarkt. Der gegenständliche Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **Denkmalschutz**

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das ehemalige Bundesbahn-Ausbesserungswerk München-Freimann unter der Nummer D-1-62-000-7821 geführt. Diese beinhaltet die ehemalige Lokhalle, den Wasserturm, die ehemalige Presswerkstatt sowie einen Gedenkstein und ein Kriegerdenkmal. Im Frühjahr 2017 wurde diese Liste nachqualifiziert und um die ehemalige Lehrlingswerkstätte erweitert. Abgesehen von der ehemaligen Presswerkstatt liegen alle vorgenannten Objekte außerhalb des Planungsgebietes.

Der im Planungsgebiet liegende Teil („Zenithhalle“) wird wie folgt beschrieben: „ehem. Presswerkstatt, seit 1925 Kesselschmiede für die Deutsche Reichsbahngesellschaft, dann S-Bahn-Halle, dreischiffige ausgemauert und verputzte Eisenbinderkonstruktion mit Firstoberlichtband im erhöhten Mittelschiff, 1916 durch die Bayeri-

schen Geschützwerte Friedrich Krupp und mit Überarbeitung durch Theodor Fischer“.

### **Naturschutz**

Im Planungsgebiet sind weder Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile vorhanden. Die früher im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfassten Bahnbiotope sind stark beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden.

## **3. Planungsziele**

### **Städtebauliche Ziele**

- Schaffung von Flächen für höherwertiges Gewerbe, insbesondere für Büro- und Verwaltungsgebäude oder Showrooms
- Ausbildung einer eigenen Identität des Planungsgebietes unter Einbeziehung der ortsspezifischen städtebaulichen Qualitäten und des historischen Baubestands
- Einbindung des Areals in den Stadtteil Freimann
- Entwicklung und Erhalt kultureller Nutzung in Freimann
- Erhalt des vorhandenen Baudenkmals („Zenithhalle“)

### **Grünplanerische Ziele**

- Verbesserung der Grünausstattung durch Schaffung von Freiflächen
- Adressbildung durch attraktive Freiraumgestaltung (Plätze und Freiflächen)
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und eingriffsnaher Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Ergänzung und Erweiterung der westlich gelegenen naturschutzfachlich wertvollen Flächen

### **Verkehrsplanerische Ziele**

- Bedarfsgerechte Erschließung
- Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs im umgebenden Straßennetz
- Herstellung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen zur Vermeidung von Parksuchverkehr in der Umgebung

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept**

Das Gesamtkonzept ist das Ergebnis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, welcher 2012 durch die CA Immo in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ausgelobt wurde. In Ergänzung der historischen Hallen des ehemaligen Bahnausbesserungswerks werden insgesamt fünf Solitärbaubkörper angeordnet. Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Teile: im Westen entstehen vier Neubauten für gewerbliche Nutzungen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Werkstätten, Labors und Forschungseinrichtungen. Damit werden auch Synergieeffekte mit den Standorten der Automobil- und Mobilitätsbranche im Umfeld ermöglicht. Im Osten ist neben der zu erhaltenden „Zenithhalle“ ein Ergänzungsbau vorgesehen. Hier sollen die für die „Zenithhalle“ erforderlichen Stellplätze Platz finden. Ergänzend sollen untergeordnet Erweiterungsflächen für den Veranstaltungsort möglich sein. Die

Neubauten weisen eine Höhenentwicklung auf, wie sie im weiteren Umfeld zu finden ist und die der historischen Bebauung im direkten Umfeld übersteigt. Die Freifläche zwischen den Baukörpern bleibt weitestgehend frei von Einbauten und setzt die großen Freiflächen des Umfelds fort. Die denkmalgeschützte „Zenithhalle“ bleibt erhalten und bekommt ein angemessenes Vorfeld.

Die Kraftfahrzeugerschließung erfolgt grundsätzlich über die Straße Am Ausbesserungswerk. Über eine Ringschließung sind die rückwärtig gelegenen Neubauten erschlossen.

Das Gelände gliedert sich in den dicht bebauten und weitgehend versiegelten Teil im Norden und einen kleineren extensiven landschaftlichen Teil im Süden. Im bebauten nördlichen Teil befinden sich zwei Platzflächen, die öffentlich nutzbar gestaltet und mit Bäumen begrünt werden. Die neue Gewerbefläche wird von einer Großbaumreihe entlang der Straße Am Ausbesserungswerk gefasst, welche sich auf der Platzfläche fortsetzt.

Der südliche, spitz zulaufende Bereich des Umgriffs wird dem Landschaftsraum entsprechend mit basenreichen Magerrasen begrünt, zum Norden hin locker mit Bäumen bepflanzt und verbindet sich so mit den Grünflächen auf den angrenzenden Grundstücken. Hier wird ein Teil der notwendigen Ausgleichsflächen für die Bebauung situiert.

#### **4.2. Nachhaltigkeit**

Der Bebauungsplan ermöglicht den Erhalt der „Zenithhalle“ und ihre weitere Nutzung. Er trägt damit zu einem geringen Ressourcenverbrauch und zur Vermeidung von Emissionen bei. Das Potenzial innerstädtischer Flächen wird genutzt, dem Siedlungsdruck auf den Landschaftsraum wird entgegengewirkt. Bau- und Gestaltungsqualität sowie die klare Orientierungsmöglichkeit im Sinne des Gender Mainstreaming sichern die langfristige gute Nutzbarkeit. Die kurzen Wege und attraktiven Verbindungen sowie benutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen fördern den Umweltverbund aus Fuß-, Radverkehr und ÖPNV. Der Bebauungsplan ermöglicht die Gewinnung, Nutzung und Speicherung von erneuerbaren Energien auf Dachflächen, die Gebäude können an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Das Freihalten großer Freiflächenbereiche von Nebenanlagen und Stellplätzen, die Minimierung der Erschließungsflächen sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung und neue Baumpflanzungen unterstützen die Verdunstung von Niederschlagswasser vor Ort und tragen zu einem angenehmen Mikroklima und damit zur Minimierung des Kühlaufwands im Gebiet bei. Die Ausgleichsfläche im Süden des Planungsgebietes bildet gemeinsam mit der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche eine funktionale Ergänzung der Biotopvernetzung im Münchner Norden.

#### **4.3. Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird analog dem Umfeld gewerblich genutzt. Es wird dementsprechend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Gewerbegebiet GE gliedert sich in die drei Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3.

In den angrenzenden Flächen der ehemaligen Bayernkaserne entsteht ein neues Stadtquartier mit einem neuen Quartierszentrum mit verschiedenen Einzelhandelsbetrieben sowie einer Konzentration von Einzelhandel an zwei Quartiersplätzen und einem zentralen Stadtplatz. Besonders der zukünftige östliche Quartiersplatz wird fußläufig nur rund 450 m entfernt sein. Somit ist die Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets gesichert, die Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich nicht erforderlich. In den festgesetzten Gewerbeflächen sollen Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Werkstätten, Labors und Forschungseinrichtungen ermöglicht werden und so ggf. Synergieeffekte mit den Standorten der Automobil- und Mobilitätsbranche im Umfeld entstehen. Einzelhandelsnutzungen sollen nur betriebsbezogen, z. B. für Autoersatzteile, stattfinden. Dadurch werden die vorhandenen sowie die, in der Umgebung geplanten Zentren nicht negativ beeinflusst und erhalten keine zusätzliche Konkurrenz, welche ihre Aufgabe der Versorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort beeinträchtigen würden.

Durch den Ausschluss von einzelnen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Lagerplätze, Tankstellen) werden Nutzungskonflikte und unnötige Verkehrsbelastungen vermieden und eine adäquate Nutzung des verkehrsgünstig im Stadtgebiet gelegenen Areals gesichert. Der Gebietscharakter bleibt jedoch gewahrt. Der Betrieb von Bordellen und bordellartigen Betrieben in der Nachbarschaft zu den Veranstaltungsorten innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanes sowie im angrenzenden Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum mit v. a. hier auch auf Familien mit Kindern zielenden Veranstaltungen und Nutzungen ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenfalls ausgeschlossen.

In der „Zenithhalle“ sollen entsprechend der aktuellen Nutzung auch künftig Veranstaltungen möglich sein, die sowohl kulturelle wie auch der Unterhaltung dienende Zwecke verfolgen. Daher sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke im Teilgebiet GE 3 allgemein zulässig und ermöglichen eine Fortführung der bestehenden Kultur- und Veranstaltungsnutzung.

Weiter sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Teilgebiet GE 3 allgemein zulässig und sollen ein dauerhaftes Fortführen der bestehenden Kultur- und Veranstaltungsnutzungen in der eingeführten Spielstätte „Zenithhalle“ ermöglichen. Damit wird ein attraktiver, auch in den Abendstunden belebter Ort an der Wegeverbindung vom Zentrum Freimanns zum neuen Quartier auf der ehemaligen Bayernkaserne geschaffen. Spielhallen oder überwiegend auf sexuelle Animation zielende Angebote sind ausgeschlossen, da sie den erwünschten Gebietscharakter, der sich an das breite Münchner Spektrum von Kunstinteressierten, insbesondere Jugendlichen und Familien mit Kindern richten soll, stören würden.

Im westlichen Bauraum des Teilgebietes GE 3 ist ein Ergänzungsbau zu der bestehenden „Zenithhalle“ beabsichtigt. Der Ergänzungsbau soll die bisher ebenerdig auf dem Areal angeordneten erforderlichen Stellplätze für die „Zenithhalle“ in einem

Parkhaus aufnehmen und so die restliche Fläche für neue Nutzungen frei machen. Dementsprechend wird hier eine Großgarage im Sinne des § 12 BauNVO für die zum Betrieb des Veranstaltungsorts notwendigen Stellplätze ermöglicht. Darüber hinaus ist eine Ergänzung der Veranstaltungsnutzung möglich. Diese ermöglicht die Erweiterung des vorhandenen Nutzungsspektrums und trägt so auch entlang des öffentlichen Raumes zu dessen Belebung bei. Die Nutzung entspricht dem zukünftigen Charakter des Gesamtgebiets beiderseits der Straße Am Ausbesserungswerk, das sich aus dem Planungsgebiet und dem nördlich angrenzenden Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum mit seinen Veranstaltungsnutzungen zusammensetzt. Durch die Begrenzung der Geschossfläche für diese Nutzungen ist sichergestellt, dass sich hieraus nur geringe Auswirkungen auf die Verkehre und die daraus resultierenden Belastungen ergeben.

Des Weiteren können im GE ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Bei der Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wie Belichtung, Belüftung und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einflüssen wie Lärm zu berücksichtigen.

#### **4.4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Teilgebiet durch die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie die maximal zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß begrenzt.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde die Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen sichergestellt.

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, da auch diese Flächen planungsbedingte Folgen (z. B. Infrastruktur, Stellplätze) auslösen.

Um angesichts der relativ genauen Bauraumfestsetzung eine bedarfsgerechte Dimensionierung der einzelnen Baukörper im Detail zu ermöglichen, ist in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 eine Verlagerung der zulässigen Geschossfläche von einem in den anderen Bauraum, auch teilgebietsübergreifend, in geringem Maße als Ausnahme zulässig, sofern die Gesamtsumme der festgesetzten Geschossfläche innerhalb der beiden Teilgebiete eingehalten wird und damit die Auswirkungen auf Verkehr etc. unverändert bleiben.

Im westlichen Bauraum des Teilgebietes GE 3 werden neben einer weiteren Veranstaltungsnutzung die erforderlichen Stellplätze für das Teilgebiet GE 3 nachgewiesen. Entsprechend § 21a Abs. 4 BauNVO ist geregelt, dass die Fläche für Stellplätze bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben kann. Dies ist hier anzuwenden, da es sich nicht um eine eigenständige Nutzung handelt, sondern um die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze für die Nutzungen im Teilgebiet GE 3. Über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Wandhöhe werden

Festlegungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die erforderliche Anzahl von 660 Stellplätzen ermöglichen.

Eine Nutzung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen für andere Zwecke ist aus verkehrlichen Gründen nicht gewünscht, daher wird die Geschossfläche für zusätzliche Veranstaltungsnutzungen gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 dieser Satzung auf ein Höchstmaß von 3.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Um in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 ein funktionales Zusammenschalten der einzelnen Gebäude und damit die Nutzung durch größere Betriebe zu ermöglichen, werden Überbauungen gemäß § 5 dieser Satzung zugelassen. Die Überbauungen sind Teil der gewerblichen Nutzung, ihre Geschossfläche ist jeweils hälftig den Geschossflächen der beiden angrenzenden Bauräume hinzuzurechnen.

Die Schaffung einer in ein Gebäude integrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrt im Teilgebiet GE 2 wird aus gestalterischen Gründen, und um die Störung der Freiflächen zu minimieren, über Nichtanrechnung bei der Geschossflächenermittlung gemäß § 21a Abs. 3 BauNVO gefördert.

Flächen für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen sind in der im Plan festgesetzten GR nicht enthalten und werden zusätzlich bis zu den in § 3 Abs. 7 dieser Satzung geregelten Obergrenzen ermöglicht. Diese Festsetzung der zulässigen Überschreitung ermöglicht eine optimale gewerbliche Nutzung und sichert gleichzeitig ausreichende nicht unterbaute Freiflächen. Durch eine Festsetzung der unterbaubaren Flächen in der Planzeichnung werden für die Begrünung wichtige Bereiche im Süden freigehalten.

Die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen entsprechen folgenden Geschossflächenzahl-(GFZ-) bzw. Grundflächenzahl-(GRZ-)Werten:

	Baugebietsgröße rund [m <sup>2</sup> ]	Geschossfläche als Höchstmaß [m <sup>2</sup> ]	GFZ max.	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO rund [m <sup>2</sup> ]	GRZ max.
Teilgebiet GE 1	17.250	36.500	2,12	13.370	0,78
Teilgebiet GE 2	3.230	13.500	4,18	3.230	1,0
Teilgebiet GE 3	12.840	10.300 *	0,80	10.900	0,85
gesamt	33.320	60.300	1,81	27.500	0,83

\*Zusätzlich können noch innerhalb des Teilgebietes GE 3 rund 15.500 m<sup>2</sup> für Stellplätze errichtet werden. Bei Hinzurechnung wäre eine GFZ von 2,30 anzunehmen.

Das hohe Nutzungsmaß entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept, welches auf der Basis eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs in einem mehrjährigen Planungs- und Abwägungsprozess weiterentwickelt wurde. Die kompakte Ausformung der Baukörper, eine unterirdische Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie die Begrenzung oberirdischer Nebenanlagen ermöglicht ein weitestgehendes Freihalten der Freiflächen. Nachteilige Auswirkungen

auf die Umwelt werden hierdurch vermieden. Dies rechtfertigt die geringfügige Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO im GE maximal zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,83.

Da im festgesetzten GE im Mittel die nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Gewerbegebiet maximal zulässige GFZ von 2,4 unterschritten wird, ist die Überschreitung im Teilgebiet GE 2 vertretbar. Sie ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass die interne Erschließung der Gewerbefläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird und hierdurch das Teilgebiet GE 2 als eigenes Baugrundstück zu werten ist. Insbesondere bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und vor allem Arbeitsverhältnisse sicher gewahrt.

#### **4.5. Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

Für die Baugebiete wird eine Bezugshöhe festgesetzt, die in etwa der geplanten Höhenlage des Geländes und der Erschließung (Straße und Radweg) entspricht.

Die Höhenbegrenzung in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 auf maximal 27,0 m und im Teilgebiet GE 3 auf maximal 26,0 m berücksichtigt die Nähe zu den benachbarten denkmalgeschützten Bauten, sichert die Einbindung in das Umfeld sowie eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Räume und berücksichtigt nachbarschützende Belange.

Die Planung berücksichtigt Abstandsflächen von 0,25 H für Gewerbegebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO. Innerhalb des Planungsgebiets werden die Abstandsflächen von 0,25 H größtenteils eingehalten. Die Ausschöpfung der Bauraum- und Höhengrenzen führt jedoch in wenigen Teilbereichen zu geringeren Abstandsflächen. Da hiervon aber nur Teile einzelner Baufelder betroffen sind, können durch geeignete Nutzungsverteilung im Gebäude und Grundrissgestaltung die Anforderungen an die Belichtung der Räume dennoch erfüllt werden. Belange des Brandschutzes und der Durchlüftung sind nicht eingeschränkt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der Nachbarschaft zum größten Teil sichergestellt. Bei einer vollständigen Ausschöpfung der Bauraum- und Höhengrenzen würden im östlichen Bauraum des Teilgebietes GE 1 die Abstandsflächen von 0,25 H gegenüber dem südlich angrenzenden Privatgrundstück geringfügig nicht eingehalten werden. Eine Bebauung ist hier nur bei Einhaltung der Abstandsflächen von 0,25 H nach außerhalb des Planungsgebietes zulässig.

#### **4.6. Bauräume und unterbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauräume werden durch Baugrenzen festgesetzt. Somit wird die Umsetzung der gewünschten Baukörperkonfiguration entsprechend dem Wettbewerbsergebnis gesichert und gleichzeitig Flexibilität für die Umsetzung ermöglicht.

Der Bauraum der „Zenithhalle“ ermöglicht deren Erhalt und die Weiternutzung.

Innerhalb der Teilgebiete GE 1 und GE 2 ist eine durchgehende Unterbauung für eine Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Die ebenerdigen Freiräume zwischen den Gebäuden werden so weitestgehend von Verkehren freigehalten.

Im Umfeld des westlichen Bauraums im Teilgebiet GE 3 werden zur Schaffung von Technik- und Nebenräumen sowie zur unterirdischen Verbindung zur „Zenithhalle“ außerhalb der Bauräume bauliche Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) zugelassen.

#### **4.7. Überbauungen**

Die Nutzungen und ihre Flächenanforderungen in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 stehen heute noch nicht fest. Um hier ein Zusammenschalten von Gebäuden zu ermöglichen, werden Überbauungen in den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen zugelassen.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere um die räumliche Wahrnehmung als einzelne Gebäude nicht zu beeinträchtigen, werden die maximale Dimension und Lage der Überbauungen beschränkt. Eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m sichert die Durchfahrbarkeit für die Feuerwehr.

#### **4.8. Dachform, Dachaufbauten**

Um eine einheitliche Dachlandschaft und damit ein harmonisches Gesamtbild auszubilden sowie aus Gründen des Nachbarschutzes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Das Tonnendach der denkmalgeschützten „Zenithhalle“ wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

Um eine mit der Architektur sowie dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Gestaltung sicher zu stellen, werden die Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach in ihrem Umfang beschränkt und sind auf die Umgebung abzustimmen.

Um die Sichtbarkeit von Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach aus dem Umfeld gering zu halten, müssen sie von der Dachkante zurückgesetzt werden.

#### **4.9. Verkehrserschließung**

Für die Umnutzung des ehemaligen Ausbesserungswerkes wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 eine Verkehrsuntersuchung inkl. Verkehrszählungen durchgeführt. Diese Untersuchung wurde nun um die Betrachtung der Entwicklung bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1942a ergänzt und aktualisiert. Dabei wurden die aufgrund der Entwicklungen im Umfeld geplanten Ausbaumaßnahmen unterstellt.

Es ist aufgrund der geplanten Nutzungen im Prognoseplanfall für das Jahr 2030 mit einem Verkehrsaufkommen in der Lilienthalallee von insgesamt ca. 13.000 – 18.000 Kfz-Fahrten/24h zu rechnen. Die Belastung liegt hier heute bei ca. 6.000 – 8.000 Kfz-Fahrten/24h, im Prognosefall (also im Jahr 2030 ohne die Entwicklung des Bebauungsplangebiets) bei ca. 11.000 – 17.000 Kfz-Fahrten/24h.

Die Leistungsfähigkeitsprüfung der relevanten Knotenpunkte (Kreuzungen der Lilienthalallee mit der Heidemannstraße, dem Frankfurter Ring sowie der Edmund-Rumpler-Straße sowie der Maria-Probst-Straße mit der Heidemannstraße, der Baumarktzufahrt und der neuen Anbindung an die Maria-Probst-Straße aus dem

Planungsgebiet/Bayernkaserne-Ostanschluss) ergab zufriedenstellende bis ausreichende Resultate. Eine mangelhafte Qualitätseinstufung ist lediglich in einem Fall an der Einmündung Lilienthalallee/Frankfurter Ring in der Morgenspitze festzustellen, eine Spurüberlastung liegt jedoch nicht vor. Das bedeutet, dass sich ein eventueller Rückstau auf den betroffenen Fahrspuren nicht negativ auf die anderen Fahrbeziehungen auswirkt. Daher kann diese zeitlich auf die Morgenspitzenstunde befristete Einschränkung toleriert werden. Veranstaltungen in den Veranstaltungshallen wirken sich wegen der zeitlichen Verschiebung der Konzert- bzw. Eventveranstaltungen gegenüber anderen Nutzungen in der Regel im Straßenverkehrsgeschehen in der werktäglichen allgemeinen Abendspitze nicht erheblich aus.

Damit die Fahrzeuge insbesondere nach Veranstaltungsende zügig abfahren können, wurde eine Einbahnstraßen-Anbindung an die Maria-Probst-Straße ermöglicht. Dadurch erhöht sich das Verkehrsaufkommen im nördlichen Bereich der Maria-Probst-Straße im Prognoseplanfall auf ca. 22.000 Kfz-Fahrten/24h gegenüber ca. 15.000 Kfz-Fahrten/24h heute bzw. ca. 21.000 Kfz-Fahrten/24h im Prognosenullfall. Wie oben beschrieben hat das Verkehrsgutachten ergeben, dass dieser Mehrverkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Nach den Prüfergebnissen sind die Verkehre aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1942a zulässigen Nutzungen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ausreichend abwickelbar. Mit verkehrlichen Unverträglichkeiten ist nicht zu rechnen.

#### **4.9.1. Grundstückerschließung**

Das Planungsgebiet grenzt an die am Rand des Geltungsbereichs verlaufende Lilienthalallee und an die Straße Am Ausbesserungswerk, welche künftig bis zur Maria-Probst-Straße führt.

Für Kfz erfolgt die Zufahrt in das Planungsgebiet über die Straße Am Ausbesserungswerk, da die Lage der „Zenithhalle“ eine Zufahrt von der Lilienthalallee nur in untergeordnetem Umfang zulässt.

Kfz fahren direkt von der Straße Am Ausbesserungswerk oder über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - interne Campus-Erschließung - zu den Tiefgaragen- bzw. Garagenzufahrten bzw. Anlieferungsflächen.

Im Teilgebiet GE 1 wird eine Zufahrt nördlich des nordwestlichen Bauraums ausgeschlossen, um die dortige Freifläche ihrer Lage neben dem öffentlichen Fuß- und Radweg entsprechend als Aufenthaltsfläche nutzen oder begrünen zu können.

Im Teilgebiet GE 3 erfolgt die Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen der Veranstaltungsbereiche in dem Ergänzungsbau westlich der „Zenithhalle“ aus der Straße Am Ausbesserungswerk, um eine ungestörte Nutzung des Hallenvorfelds bei Veranstaltungen zu sichern. Eine Rückstau in der Straße Am Ausbesserungswerk ist beispielsweise durch die Errichtung von drei parallelen Schrankenanlagen mit je 30 m

Stauraum oder vier Anlagen mit je 18 m Stauraum im Ergänzungsbau möglich. Der erforderliche Stauraum kann dann auf dem Grundstück untergebracht werden. Die entsprechenden konkreten Nachweise und Konzepte, dass der Zufahrtsverkehr auf dem eigenen Grundstück abgewickelt werden kann und die Leichtigkeit des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen gesichert ist, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Insbesondere bei größeren evtl. gleichzeitigen Veranstaltungen im Planungsgebiet sowie im nördlich angrenzenden Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum ist dafür Sorge zu tragen, dass die einfahrenden Pkw von den öffentlichen Straßen zügig auf die Stellplatzanlagen abfließen können. In diesem Sinne sollte im Zuge der Umsetzung die Straße Am Ausbesserungswerk durch ein verkehrsabhängiges Parkleitsystem gegen Überfüllung abgesichert und auf Ausweichparkplätze hingewiesen werden. Diese sind im Rahmen eines Parkraummanagements bereitzustellen. In den Medien sollte deutlich und fortlaufend bei Veranstaltungsankündigungen für die Anreise mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV, Fahrrad) geworben werden.

#### **4.9.2. Eigentümerweg**

Um auch die Abfahrt nach Veranstaltungen zügig zu bewerkstelligen, wird von der Straße Am Ausbesserungswerk eine Einbahnstraßen-Verbindung als Eigentümerweg zur Maria-Probst-Straße geschaffen. Der Versatz zur Straße Am Ausbesserungswerk und der mit 3,5 m Breite bewusst schmal gehaltene Fahrbahnquerschnitt des Eigentümerwegs mit einem 1 m breiten Begleitgrün im Norden als Abgrenzung zum Parkplatz soll dazu beitragen, unerwünschten Durchgangsverkehr zwischen der Lilienthalallee und der Maria-Probst-Straße weitestmöglich fernzuhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zwischen der Fahrbahn der Einbahnstraße und dem öffentlichen Fuß- und Radweg ein Grünstreifen von 1,5 m Breite ermöglicht, der auf der Verkehrsfläche des Eigentümerwegs zu liegen kommt. So stehen für den Fuß- und Radweg die kompletten festgesetzten 5,0 m zur Verfügung.

Mittels städtebaulichem Vertrag werden die erforderlichen Abtretungsflächen bestimmt und durch entsprechende Regelungen gesichert. So erfordert z. B. die Überplanung bereits festgesetzter Ausgleichsflächen einen zusätzlichen Ausgleich.

#### **4.9.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg**

Diese Verkehrsfläche nimmt die Festsetzung des VEP 2024 auf und modifiziert diese geringfügig im Bereich der ehemaligen Lehrwerkstätte. Sie sichert eine Fuß- und Radwegeverbindung aus Freimann zum neuen Quartier auf der ehemaligen Bayernkaserne und stellt damit eine wichtige Ost-West-Verbindung im Fuß- und Radwegenetz des 12. Stadtbezirkes dar.

#### **4.9.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - interne Campus-Erschließung**

Diese Verkehrsfläche ergänzt das öffentliche Straßennetz zur Grundstückserschließung in den Teilgebieten GE 1 und GE 2.

Sie soll weitgehend autofrei bleiben und in erster Linie der Gebäudeerschließung für Fuß- und Radverkehr sowie nachrangig der Zufahrt zu den Tiefgaragen und den

Anwesen dienen. So kann eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Eine Unterbauung dieser Fläche mit einer Tiefgarage ist vorgesehen.

Diese Verkehrsfläche soll in privatem Eigentum bleiben. Zum momentanen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob eine Realteilung der Grundstücke in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 erfolgt. Für den Fall, dass die Grundstücke nicht geteilt werden, kann auf eine öffentliche Widmung nach dem bayerischen Straßen- und Wegegesetz verzichtet werden.

#### **4.9.5. Kfz-Stellplätze**

Die Stellplätze sind gemäß Art. 47 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 2 BayBO und der städtischen Stellplatzsatzung (StPIS) herzustellen.

Um die Freiflächen für Erholung und Aufenthalt nutzen zu können, sind die Kraftfahrzeugstellplätze in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 in Tiefgaragen anzuordnen.

Die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage dient der Minimierung der Zahl der Zufahrten und damit der Nutzbarkeit der Freiflächen zu ebener Erde und ermöglicht dabei direkte Zugänge in die Gebäude.

Zur Schaffung einer durchgängigen Gemeinschaftstiefgarage für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 wird eine Unterbauung auch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugelassen.

Im Teilgebiet GE 3 ist, um den großen Stellplatzbedarf, primär von Veranstaltungsnutzungen, vor Ort befriedigen zu können, grundsätzlich keine Beschränkung der Stellplätze vorgesehen. Im westlichen Bauraum ist neben Tiefgaragenstellplätzen auch eine oberirdische Großgarage für den Nachweis der notwendigen Stellplätze zugelassen. Im Bauraum mit dem Denkmal „Zenithhalle“ sowie deren Umfeld sind keine Stellplätze erwünscht.

Aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. Soweit mechanische Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Tiefgaragen erforderlich sind, sollen diese in die jeweiligen Gebäude integriert und deren Abluft über Dach, in den freien Windstrom, abgeführt werden. Hierdurch sollen die begrenzten Freiflächen von technischen Einbauten möglichst freigehalten und eine von Emissionen ungestörte und unbelastete Aufenthaltsqualität der Freiflächen gesichert werden.

#### **4.9.6. Vorbeugender Brandschutz**

Die Anfahrt der Rettungskräfte erfolgt vorrangig von Osten über die Lilienthalallee. Über die neue Verbindung in Verlängerung der Straße Am Ausbesserungswerk zur Maria-Probst-Straße wird eine zusätzliche An- und Abfahrtsmöglichkeit für Rettungskräfte geschaffen.



Feuerwehrflächen

Um innerhalb des Planungsgebiets eine wirksame Brandbekämpfung zu ermöglichen, sind die Bauräume weitgehend allseitig umfahrbar. Nur die Westseite der zwei westlichen Bauräume und die Südseite des südlichen der beiden mittleren Bauräume sind aus grünordnerischen Gründen nicht anfahrbar. Durch eine entsprechende Grundrissgestaltung können jedoch auch hier die Rettungsweganforderungen erfüllt werden. Ganz im Süden überschneidet sich die Wendefläche für die Feuerwehr mit der festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Fläche von rund 90m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche soll als trocken-warmer Schotterrasen hergestellt werden; diese bauliche Ausführung wird von Seiten der Branddirektion als Untergrund für ihre Wendefläche akzeptiert. Eine Überlagerung der Nutzungen auf dieser kleinen Fläche ist vertretbar.

#### 4.10. Einfriedungen

Im Sinne des durchgängigen Freianlagenkonzepts für das gesamte Areal des ehemaligen Bahnausbesserungswerks Freimann werden Einfriedungen ausgeschlossen. Zum südlichen Nachbargrundstück, welches nicht Teil des Freianlagenkonzepts ist, sind Einfriedungen gemäß der städtischen Einfriedungssatzung entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

#### 4.11. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Trafostationen in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen. Die Freiflächen stehen damit für eine Begrünung zur Verfügung und dienen dem Aufenthalt und der Erholung der Beschäftigten und Besucherinnen und Besucher.

Gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung sind die notwendigen Fahrradabstellplätze eingangsnah und leicht zugänglich herzustellen. Geeignete Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder innerhalb der Gebäude als auch im Außenraum sind deshalb sowohl im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs als auch für die gute Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen und des öffentlichen Verkehrsraumes wichtig. Hierzu wird die Errichtung eines Fahrradparkhauses mit einer Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup> auch außerhalb des Bauraums im Osten des Teilgebiets GE 1 zugelassen.

#### **4.12. Werbeanlagen**

Für die gewerblichen Nutzungen ist Werbung von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Grundsätzlich sollen die Werbeanlagen den Standort der Unternehmen kenntlich machen. Sie müssen jedoch in einem angemessenen Verhältnis zur städtebaulichen Situation stehen. Insbesondere im hier vorhandenen Umfeld denkmalgeschützter Gebäude sollen sie gleichzeitig das städtebauliche Erscheinungsbild möglichst wenig stören und sich in die Architektur und in die Freiflächen einfügen.

Arten von Werbeanlagen, die das Erscheinungsbild und die Architektur besonders stören, werden daher ausgeschlossen. Dies gilt beispielsweise für Werbeanlagen, welche nicht parallel zur Fassade angebracht sind, oder welche die Dachflächen überragen, sowie für Werbeanlagen an Fassaden, welche die dahinter liegenden Nutzungen beeinträchtigen. Daher sind diese auf 10% der Fassadenflächen begrenzt.

Zur besseren Orientierung im Gebiet sind Hinweistafeln, die als Leitsystem zu den Nutzungen in den Baugebieten dienen, auch außerhalb der Bauräume und bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig.

#### **4.13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Lärmschutzmaßnahmen**

Auf das Planungsgebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrs- und Anlagenlärm) aus angrenzenden Straßen und Anlagen in den umgebenden Gewerbegebieten ein. Hieraus sind jedoch keine negativen Auswirkungen für die geplanten Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes zu erwarten, es sind somit keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich.

##### **Verkehrslärm**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die Verbindungsstraße (Eigentümerweg) zur Maria-Probst-Straße innerhalb des Planungsgebietes wird nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt, da es sich hierbei um Neubau handelt. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts sicher eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

In den direkt angrenzenden Freibereichen (Grünflächen zwischen den möglichen Baukörpern und der Maria-Probst-Straße) treten aufgrund des Straßenverkehrs keine Erhöhungen der Verkehrsgeräuschbelastung auf. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 in Gewerbegebieten von tagsüber 65 dB(A) werden auch künftig eingehalten.

In den benachbarten Wohngebieten nördlich der Heidemannstraße und an der Lützelsteiner Straße werden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts bereits im Bestand überschritten. Durch den zuzurechnenden Verkehr aus dem Bebauungsplan erhöht sich die Verkehrsgeräuschbe-

lastung nur geringfügig um bis zu 0,2 dB. Werte in der Höhe der eigentumsrechtlichen Schwellenwerte, beginnend von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A), werden jedoch auch im Prognosefall 2030 nicht überschritten.

### **Gewerbelärm**

Für das Planungsgebiet werden zur Begrenzung der Schallemissionen Schallemissionskontingente nach DIN 45691 mit fünf separaten Flächenkontingenten (Emissionskontingente a bis d in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 und Emissionskontingente e im Teilgebiet GE 3) vergeben, die geeignet sind, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Einrichtungen die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten. Die sensibelste Nutzung ist dabei das Reine Wohngebiet östlich des Planungsgebietes, im Bereich der Lützelsteiner Straße. Hier wurde zunächst die vorherrschende Lärmsituation ermittelt und überprüft, welcher tatsächliche Schutzanspruch besteht. Es zeigt sich eine Gemengelage in Form eines großflächigen Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Unter Berücksichtigung der Kriterien für eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm ergibt sich eine Zwischenwertbildung auf Höhe der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Schallemissionskontingente wurden im Teilgebiet GE 3 für die gesamten nutzbaren Flächen ohne Grünflächen entwickelt, da in diesem Bereich keine immissionsrelevanten Nutzungen zu erwarten sind. In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 wurden nur für die Grundflächen der jeweiligen Baukörper Schallemissionskontingente entwickelt, um für jeden Baukörper ein eindeutig zuordenbares Emissionskontingent zu vergeben. Die weiteren nutzbaren Flächen außerhalb der Grundflächen der Baukörper in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 besitzen keine Schallemissionskontingente. Dies bedeutet, dass hier keine relevanten emittierenden Nutzungen zulässig sind. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  mit Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$  werden für einzelne Richtungssektoren (Verfahren A.2 nach DIN 45691) festgelegt, da andernfalls aufgrund der Wohnnutzungen im Osten und Norden unnötig hohe Einschränkungen der Emissionskontingentierung in anderen Richtungen erfolgen würden. Für Immissionsorte in den Richtungssektoren B und C werden die Emissionskontingente um Zusatzkontingente erhöht. Für den Richtungssektor A (Basissektor) gilt kein Zusatzkontingent.

Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand keine Überschreitung der nach Kontingentierung zulässigen Werte.

Für den zukünftigen Betrieb ist auf ein Einhalten der Schallemissionskontingente inklusive Zusatzkontingente zu achten. Damit wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Im Falle der Teilung der Grundfläche eines Baukörpers, kann durch den jeweiligen Eigentümer nur dasjenige Emissionskontingent in Anspruch genommen werden, das innerhalb seiner Teil-Grundfläche liegt.

Durch die Separierung der Emissionskontingente auf die vier Baukörper ist für das GE 1 und GE 2 sichergestellt, dass es nicht zu einer Summenwirkung kommen kann

und eine eindeutige Zuordnung der Lärmemissionskontingente jeder einzelnen Anlage bzw. Baukörpers verbindlich geregelt ist. Eine Abstufung der Höhe der Emissionskontingente scheidet aufgrund der nahezu gleichen Abstände der einzelnen Emissionskontingente im GE 1 und GE 2 zur nächstgelegenen Wohnbebauung im weiteren Umfeld aus. Vom Campus-Areal aus betrachtet befinden sich die Wohnnutzungen zudem in einem breiten Richtungssegment, so dass sich auch keine abgewandte Seite für eine Abstufung der Höhe der Emissionskontingente anbietet.

Im Falle der Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Übernachtungsräume und Büros) ist neben den Geräuschen, die von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes verursacht werden, mit Geräuschimmissionen während der Nachtzeit durch den Betrieb der „Zenithhalle“ zu rechnen. Sollte durch die Dämmung der Außenbauteile, die schon aus Wärmeschutzgründen erforderlich ist, kein ausreichender Schallschutz gewährleistet sein, sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Liegen keine aktuellen Erkenntnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln in Sinne der DIN 4109 vor, so ist für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen.

#### **4.14. Abgrabungen, Aufschüttungen**

Der gesamte Planungsumgriff besteht aus einer ebenen Fläche ohne jegliche Geländebewegung. Diese offene Weite soll gemäß des Leitbildes der Schotterebene erhalten bleiben.

Sollten die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse leicht vom umgebenden Gelände abweichen, ist eine sanfte Geländemodellierung zur ebenengleichen Einbindung der Gebäude zulässig.

#### **4.15. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Begrünung des Geländes leiten sich aus dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept ab. So sichern die grünordnerischen Festsetzungen die Grünausstattung und die Freiraumqualität des Planungsgebietes und schaffen eine neue Umweltqualität in dem Gebiet des ehemaligen Ausbesserungswerks. Die grünordnerischen Maßnahmen decken zudem einen Teil des entstehenden Ausgleichsbedarfs ab.

Die Festsetzungen setzen sich im Sinne der gewünschten durchgängigen und einheitlichen Gestaltung innerhalb der Bauräume fort, für den Fall, dass dort Flächen nicht überbaut werden.

Für die Anlage von Grünflächen auf Unterbauungen ist ein ausreichender Bodenaufbau notwendig, um qualitativ hochwertige Pflanzungen dauerhaft etablieren zu können.

Großbaumpflanzungen dienen nicht nur der attraktiven Gestaltung des Geländes, sondern auch dem klimatischen Ausgleich und der Gliederung der Freiräume. Sie sind im Rahmen der Baumbilanz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für ein dauerhaftes Wachstum benötigen Großbäume eine Mindestpflanzfläche und -tiefe.

Auf den Baugrundstücken verbleibende Flächen, die nicht für bauliche Anlagen und Befestigungen verwendet werden, sollen im Sinne des grünordnerischen Konzepts begrünt werden, so dass sich die Bebauung möglichst harmonisch in die landschaftliche Gestaltung einfügt. Sie sind – soweit funktional möglich – wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich vorrangig aus dem Begrünungskonzept im städtebaulichen Entwurf. Auf der Ausgleichsfläche sollen Baumpflanzungen vorwiegend im nördlichen Bereich erfolgen (siehe unten).

Von den insgesamt 90 im Planungsgebiet vorhandenen Bäumen haben 23 Bäume einen Stammumfang von mehr als 80 cm und wurden zugleich als erhaltenswert eingestuft. Davon ist ein Baum in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Die anderen 22 erhaltenswerten großen Bäume müssen gefällt werden. 40 Großbäume und 12 kleinkronige Bäume sind im Planungsgebiet zu pflanzen. Von den kleineren Bäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze können einige erhalten werden. Durch die zusätzliche Querung zur Maria-Probst-Straße ist ein weiterer Verlust bzw. starke Schädigung von voraussichtlich 11 Bäumen absehbar. Weitere Pflanzungen im Umgriff des Bebauungsplans sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht sinnvoll, da sie zu einer Verschattung der Flächen führen würden. Im Rahmen der Bauausführung ist abschließend zu klären, wo diese geleistet werden kann bzw. ob eine finanzielle Ablösung erforderlich wird.

Um eine angemessene Durchgrünung gewährleisten zu können, werden entsprechende Mindestwuchsgrößen für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern dient der Rückhaltung von Niederschlägen und wirkt klimaausgleichend. Ausgenommen werden Bereiche, die für zulässige bzw. gewünschte Nutzungen befestigt werden müssen, z. B. für Stellplätze des Parkhauses im westlichen Bauraum des Teilgebietes GE 3 oder Dachterrassen, sowie für notwendige technische Anlagen. Um eine ungewünschte Konkurrenz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung zu verhindern, wird – soweit diese Anlagen nicht über solchen befestigten Bereichen angeordnet werden – eine Kombination dieser Nutzungen per Festsetzung ermöglicht. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können entweder mit Dachbegrünung unterpflanzt werden oder beide Nutzungen können nebeneinander angelegt werden.

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen werden nur für den Bereich südlich und westlich der Bebauung festgesetzt. In den bebauungsnahen Bereichen sollen diese Flächen als zusammenhängender Freiraum mit Rasen- bzw. Wiesenflächen und lockeren Baumpflanzungen dem Landschaftsbild entsprechend gestaltet werden. Die notwendige Infrastruktur im Nahbereich der Gebäude (Zugänge, Zuwegungen, Flächen für die Feuerwehr, Aufenthaltsflächen) ist gestalterisch in die Freiflächen einzufügen.

Der Streifen zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und den Baukörpern soll so gestaltet werden, dass die westlich angrenzende Ausgleichsfläche nicht gestört

wird. Da Einfriedungen und Hecken hier nicht gewünscht sind, soll die Freiflächengestaltung diese Barriere bilden. Gut eignen würde sich hierfür eine Mulde aus grobem Schotter, die zugleich als Versickerungsfläche dienen kann.

Nördlich des Eigentümerwegs wird ein ca. 1 m breiter Streifen als zu begrünende Fläche festgesetzt, der zur Abgrenzung zur nördlich angrenzenden Parkplatzfläche dient.

Ganz im Süden des Geltungsbereichs schließt an die zu begrünenden Flächen eine Ausgleichsfläche an. Die Ausgleichsfläche wird als mager, artenreiche Wiesenfläche mit Rohbodenstandorten und in Teilbereichen basenreicher Magerrasen hergestellt sowie mit vereinzelt standortgerechten Gehölzen locker überstellt. Die Fläche kann so als Lebensraum für Arten der trockenen und mageren Lebensräume dienen, z. B. für möglicherweise einwandernde Zauneidechsen. Daher werden zusätzliche Habitatstrukturen eingebracht, etwa Eiablage- oder Sonnenplätze. Ein kleiner Teilbereich der Ausgleichsfläche überlagert sich mit den Flächen für die Feuerwehr, die ebenfalls als Schotterrassen hergestellt wird. Um eine Verschattung der Fläche zu vermeiden und um eine Abgrenzung zu den privaten Grünflächen zu erreichen, werden die Gehölzpflanzungen auf den nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche konzentriert. Die Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ist als Ausgleichsfläche festgesetzt und deckt einen Teil des entstehenden Ausgleichsbedarfs.

Aufgrund der verkehrstechnisch notwendigen Anbindung an die Maria-Probst-Straße erfolgt ein Eingriff in einen Teil der geplanten Ausgleichsflächen des VEP 2024 sowie in die öffentliche Grünfläche entlang der Maria-Probst-Straße. Für diesen Eingriff sind entsprechend Ausgleichsflächen herzustellen. Der Ausgleich für diesen Teileingriff erfolgt im Ökokonto Fröttmaninger Heide.

Für die Entfernung von drei Höhlenbäumen ist eine CEF-Maßnahme festgesetzt. Es sind sechs Nistkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten für höhlenbrütende Arten in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 anzubringen. Die CEF-Maßnahme sichert die Lebensraumkontinuität für höhlenbrütende Arten, die den zu fällenden Höhlenbaum für Brut- bzw. Überwinterung nutzen. Die Festsetzung gewährleistet, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintritt.

#### **4.16. Denkmalschutz**

Die bestehende „Zenithhalle“ bleibt in ihrer bisherigen Erscheinung erhalten, die bisherige Veranstaltungsnutzung wird nun auf Dauer ermöglicht. Eine gewerbliche Nutzung, insbesondere als Veranstaltungsraum, macht einen denkmalgerechten Erhalt ohne gravierende Eingriffe möglich. Als Veranstaltungsraum bleibt der Hallenraum für die Öffentlichkeit weiterhin erlebbar.

Die westlich geplante Neubebauung wahrt Abstand zum Baudenkmal „Zenithhalle“ und setzt sich gestalterisch klar davon ab.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden mit den Denkmalschutzbehörden im Vor-

feld der Planung erörtert, die Denkmalschutzbehörden wurden beim Planungswettbewerb und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die Sanierung der Halle wird in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden geplant, um das Erscheinungsbild der bestehenden „Zenithhalle“ denkmalgerecht aufzuwerten und den Erfordernissen der Veranstaltungsnutzung anzupassen.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Städtebauliche Ordnung**

- Neunutzung brachgefallener Bahnflächen und einer historischen Halle unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des typischen Landschaftsbildes
- Überführung von Zwischennutzungen in dauerhafte Einrichtungen (Veranstaltungen)
- Erhalt der „Zenithhalle“ als Veranstaltungsort und Neuschaffung eines ergänzenden Freizeit- und Kulturangebots
- Öffnung auch dieses Teilbereichs des ehemaligen Ausbesserungswerks für die Allgemeinheit
- Erlebbarkeit der historischen „Zenithhalle“
- Planung einer offenen Campusbebauung

### **5.2. Verkehr**

- Neubau einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Grundstückerschließung
- Anbindung an die Maria-Probst-Straße über eine Einbahnstraße als Eigentümerweg
- Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz
- Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs
- Bewältigbare Mehrbelastung des bestehenden Verkehrsnetzes
- Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen
- Schaffung einer Ost-West-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr

### **5.3. Grünordnung**

- Teilweise Entsiegelung und Begrünung von gewerblich genutzten Flächen
- Neuversiegelung von Schotterflächen durch Neubau von Gebäuden und Verkehrsflächen
- Einbindung der Fläche in die umliegende Grünstruktur
- Gliederung des Neubaugebiets durch Baumpflanzungen und Platzgestaltungen
- Eingriff in geplante Ausgleichsflächen, Ausgleich dieser Beeinträchtigungen an anderer Stelle

## **6. Eingriff und Ausgleich**

Trotz einer kompakten, flächensparenden Anordnung der Baufelder verursacht eine Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere eine Versiegelung von Böden, die ausgeglichen werden müssen. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landes-

entwicklung und Umweltfragen. Die Berechnung der flächenhaften Eingriffe ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.520m<sup>2</sup>. Dem steht ein Ausgleichspotential im Umgriff des Bebauungsplanes von 2.005 m<sup>2</sup> entgegen. Der restliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Bebauungs-planumgriffs, vorrangig in den städtischen Ökokonten Eschenrieder Moos und Fröttmaninger Heide ausgeglichen. Dort entstehen extensive Grünlandlebensräume. Entsprechende Pflege- und Entwicklungskonzepte liegen vor.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1. Einleitung**

#### **7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 3,93 Hektar. Es umfasst überwiegend die „Zenithhalle“ sowie eine große ungegliederte Schotterfläche südlich der denkmalgeschützten Lokhalle, die ebenfalls Teil des Bahnausbesserungswerks Freimann war.

Grundlage für die Gesamtplanung des Gebietes ist das Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2012. Geplant ist eine Gewerbeentwicklung mit insgesamt 75.600 m<sup>2</sup> GF. Die Bebauung wird campusartig angeordnet, mit einer großen zentralen Platzfläche und einem landschaftlichen Bereich im Süden.

Detaillierte Ausführungen zu den Planungszielen finden sich in der Begründung unter „3. Planungsziele“.

#### **7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bodenschutzziele

Vielfalt und Funktionsfähigkeit von Böden sind zu bewahren. Böden sind sorgfältig und sparsam zu nutzen.

Stoffeinträge in Böden müssen weiterhin konsequent vermindert bzw. vermieden werden.

Wertvolle oder empfindliche Böden müssen besonders geschützt werden. Die Inanspruchnahme von Freiflächen muss deutlich reduziert werden. Belastete Böden sind zu sanieren und wieder nutzbar zu machen.

##### Regionalplan (Stand November 2014)

Nach dem Regionalplan für die Region München liegt das Planungsgebiet innerhalb einer gewerblichen Baufläche einschließlich gewerblich genutzter Sonderbauflächen.

##### Flächennutzungsplan

Der Planungsumgriff wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Entlang der Westgrenze verläuft eine übergeordnete Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung. Entlang der Nordgrenze liegt eine örtliche Grünverbindung in Ost-West-Richtung.

##### Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP)

Laut ABSP für die Stadt München besitzt das Planungsgebiet Bedeutung für den Schutz und die Entwicklung der Heidebiotope sowie deren Arten. Es liegt ebenso im Bereich des Magerrasenverbunds im Münchner Norden.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

### **7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde am 18.09.2014 ein Scoping-Termin durchgeführt. Teilweise wurden jedoch ergänzende Festlegungen getroffen, da sich aufgrund der langen Planungszeit Bedingungen geändert haben. So wurde später doch die Erstellung eines saP-Gutachtens als erforderlich angesehen, was im Scoping-Termin noch nicht der Fall war.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft (gemäß §§ 14, 15 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB) wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

## **7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

### **7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung**

#### **7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrswege geprägt. Verkehrslärm wirkt sowohl auf das Gebiet als auch auf das Umfeld ein.

Das nächstgelegene Wohngebiet nördlich der Heidemannstraße wird vor allem durch die Verkehrsgeräusche, besonders ausgehend von der Heidemannstraße, beaufschlagt. Die Verkehrsstärke auf der Heidemannstraße liegt nach der durchgeführten Zählung derzeit bei ca. 28.000 Kfz/24h mit einem relativ hohen LKW-Anteil von knapp 6%. Daraus ergeben sich an den zur Straße nächstgelegenen Gebäuden – je nach Abstand, Immissionsorthöhe und abschirmender Wirkung der vorhandenen Erdwälle – Beurteilungspegel nach der 16. BImSchV von 58 bis 66 dB(A) tags bzw. 51 bis 59 dB(A) nachts. Diese überschreiten in den überwiegenden Bereichen der nächstgelegenen Wohngebäude bereits die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A).

In der Lilienthalallee werden bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) tags/nachts) aufgrund des geringen Abstands der Gebäude zum Verkehrsweg deutlich überschritten.

##### **Anlagenlärm aus gewerblichen Schallquellen**

Innerhalb des Planungsgebiets ist die frühere Nutzung als Bahnausbesserungswerk seit Längerem aufgegeben. In der „Zenithhalle“ finden regelmäßig Konzertveranstaltungen statt, welche temporäre schalltechnische Beeinflussungen mit sich bringen. Gemäß der Betriebsgenehmigung zur Durchführung von Musikveranstaltungen darf

der Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Zusätzlich besteht im Gebiet aktuell Parkplatznutzung der Freiflächen.

Das Umfeld des Planungsgebiets südlich der Heidemannstraße ist durch intensive gewerbliche Nutzungen geprägt. Zur Abschätzung der Geräuschemissionen im Planungsgebiet werden pauschale Annahmen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Tageszeit von  $L_{w,T}=60$  dB(A) angenommen. Erfahrungsgemäß ist damit die Schallemission der meisten gewerblichen Einrichtungen während der Tageszeit ausreichend abgedeckt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **Verkehrslärm**

Der bereits heute im Gebiet vorhandene Verkehrslärm wird sich zukünftig auf die Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen im Ergänzungsbau westlich der „Zenithhalle“ und zu den Tiefgaragen konzentrieren. Hinsichtlich des auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslärms zeigt die schalltechnische Untersuchung für mögliche Gebäudekubaturen Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts und liegen damit unter den anzustrebenden Höchstwerten nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Höhe der Verkehrslärmeinwirkungen ist dabei stark von der Orientierung der Fassade und Lage im Planungsgebiet abhängig.

In der direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche außerhalb des Planungsgebiets (Grünflächen zwischen den möglichen Baukörpern und der Maria-Probst-Straße) treten aufgrund des Straßenverkehrs keine Erhöhungen der Verkehrsgeräuschbelastung auf.

In der Lilienthalallee ergeben sich durch die Planung geringfügige Erhöhungen (um ca. 0,5 dB(A)) gegenüber dem Nullfall. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/nachts werden somit weiterhin überschritten.

Für die nächstgelegenen Wohngebiete nördlich der Heidemannstraße und an der Lützelsteiner Straße erhöht sich die Verkehrsgeräuschbelastung durch den zuzurechnenden Verkehr aus dem Bebauungsplan geringfügig um bis zu 0,2 dB(A). Für das Wohngebiet an der Heidemannstraße bedeutet dies, dass die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts bei Werten von 58 bis 66 dB(A) tags und 50 bis 58 dB(A) nachts, nach wie vor in Teilen überschritten werden. Auch an der Lützelsteiner Straße werden die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts weiterhin überschritten. Die verbindlichen Schwellenwerte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden jedoch auch im Prognosefall 2030 in beiden Wohngebieten nicht überschritten.

#### **Anlagenlärm aus gewerblichen Schallquellen**

Neben den Geräuschen, die auf das Planungsgebiet von den bestehenden Betrieben im Umfeld auf das Planungsgebiet einwirken, ist bei einer zukünftig annähernd unveränderten Veranstaltungsnutzung der „Zenithhalle“ mit Geräuschemissionen während der Nachtzeit zu rechnen. Zum Lärmschutz der Zenithhalle liegen zwei

Gutachten von MPS Akustik GmbH vor, der Bericht Nr. 0401-16 vom 14.03.2016 befasst sich mit der Zenithhalle selbst, der Bericht Nr. 0701-16 vom 19.03.2016 behandelt zudem noch die Einwirkungen unter Berücksichtigung des benachbarten Kesselhauses. Das schalltechnische Gutachten „Musikbetrieb in der Veranstaltungshalle Zenith“, Bericht Nr. 0401-16 vom 14.03.2016 beschreibt die Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft aus dem Veranstaltungsbetrieb in der Zenithhalle und kommt auf Basis von Messungen und Berechnungen zu dem Schluss, dass weder Schallschutzmaßnahmen noch Betriebsbeschränkungen erforderlich sind, um die Anforderungen an den Schallschutz nach TA Lärm (65/50 dB(A) tags/nachts) einzuhalten. Neben den Geräuschen aus dem Halleninneren sind vor allem Geräusche der wartenden Besucherinnen und Besucher im Freien sowie der Pkw-Fahrten von und zum Parkhaus vor bzw. nach Ende der Veranstaltungen zu erwarten. Diese Geräusche sind für eventuell erforderliche Schalldämmungen, sofern ausnahmsweise schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 vorgesehen werden, relevant.

Im Teilgebiet GE 3 sind bei einer Gesamtbetrachtung in Summe Gewerbe Geräusche am Ergänzungsbau aus den umliegenden, benachbarten Nutzungen von bis zu 61 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts zu erwarten, in den Teilgebieten GE 1 und GE 2 je nach Lage der Gebäude von bis zu 64 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden nicht überschritten.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es würden weiterhin Veranstaltungen stattfinden. Insofern würde das Gelände weiterhin als Parkplatz (insbesondere für die „Zenithhalle“) genutzt werden. Es wäre also weiterhin die vorhandene Lärmbelastung durch privaten Parksuchverkehr und Veranstaltungen vorhanden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden in jedem Teilgebiet eindeutig zuordenbare, höchstzulässige Geräuschemissionen definiert, die sicherstellen, dass durch den Bebauungsplan die Anforderungen der TA Lärm an die Schallsituation eingehalten werden.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beachtung der zum Bauzeitpunkt vorliegenden Bebauungsstruktur innerhalb des Bebauungsplanes, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu berechnende Beurteilungspegel dadurch höher oder niedriger ausfallen kann
- Prüfung Baulärm, auch in Bezug auf gewerbliche Nutzungen im Umfeld

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt**

**wurden**

Die Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u. a. DIN 18005, 16./18. BImSchV) und technischen Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

**7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen**

Um erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden in der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) in Abhängigkeit von der Zeitdauer der Einwirkungen Anhaltswerte definiert. Eine Prognose von Erschütterungen innerhalb eines Gebäudes aus Konzertbetrieb oder durch menschliche Aktivität ist nur sehr bedingt möglich, da deren Höhe sowohl von den Zuwegungen und Treppenauflegern im Gebäude (Erschütterungen auf Nachbarräume neben Treppenhäusern), als auch durch Resonanzen auf synchrone, rhythmische Hüpfbewegungen einer großen Menschenzahl in der „Zenithhalle“ denkbar sind (Erschütterungen innerhalb des Gebäudes auf baulich verbundene Räume).

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Konzernutzung in der „Zenithhalle“ Erschütterungen vorhanden sind. Derzeit gibt es jedoch keine bekannten Auswirkungen; weder im Planungsgebiet selbst noch im Umfeld.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Relevante Auswirkungen durch die „Zenithhalle“ auf die Erschütterungssituation an benachbarten Gebäuden, die nicht baulich mit der „Zenithhalle“ verbunden sind, sind zum derzeitigen Kenntnisstand auch beim zukünftigen Betrieb jedoch nicht zu erwarten. Durch die weiteren geplanten Nutzungen sind ebenfalls keine Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterung zu erwarten.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bestehende Konzernutzung würde weiter bestehen. Negative Auswirkungen durch Erschütterungen durch diese Konzernutzung wären auch weiterhin nicht gegeben.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Es wurden Hinweise aufgenommen, dass die Erschütterungen durch Konzernutzung zu behandeln sind. Die Aussagen sind gutachterlich geprüft. Eine Einhaltung von Fachgesetzen z. B. TA Lärm ist dabei nicht einschlägig.

**7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Abgesehen von der „Zenithhalle“ mit einzelnen Büroräumen sind keine Gebäude vorhanden, bei denen die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen relevant wäre. Das Gelände weist aktuell künstliche Beleuchtungselemente in Verbindung mit den in Zwischennutzung befindlichen Bestandsgebäuden sowie den temporären Einbauten der Veranstaltungsbereiche auf.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Der Nachweis einer ausreichenden Belichtung der Aufenthaltsräume wurde im Zuge des städtebaulichen Entwurfs geführt. Die gesunden Belichtungsverhältnisse werden durch die Höhenbegrenzung der Gebäude, die Abstandsflächen sowie eine geeignete Anordnung der Grundrisse eingehalten.

Alle Anbindungen an das öffentliche Erschließungssystem werden mit entsprechender Beleuchtung ausgestattet.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die derzeitige Situation mit temporärer, unregelmäßiger Beleuchtung würde bestehen bleiben. Eine Verbesserung der Beleuchtung wäre nicht zu erwarten.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude
- Anordnung der Bauräume, überwiegend mit Einhaltung der Abstandsflächen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Es ist die DIN 5034, Teil 2 für eine ausreichende Belichtung des jeweiligen Raumes zu beachten

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Es wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO geprüft.

#### **7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Es befinden sich derzeit keine nutzbaren öffentlichen Erholungsflächen im Gebiet.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Planung sieht keine öffentlich nutzbaren Erholungsflächen im Gebiet vor. Für die im Gebiet Beschäftigten werden Freiflächen in ausreichendem Maße geschaffen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Planungsgebiet würde weiterhin weder öffentliche noch private Erholungsflächen aufweisen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von zu begrünender und zu bepflanzender Fläche auf privatem Baugrundstück
- Führung des privaten Verkehrs überwiegend unterirdisch, so dass Freiflächen für andere Nutzungen zur Verfügung stehen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Bereitstellung von ausreichenden Freiflächen für die Beschäftigten

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die städtischen Regelungen (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung) werden berücksichtigt.

#### **7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit**

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die sichere Abwicklung des gesamten Verkehrs. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen. Auch das Vorkommen von Kampfmitteln im Boden gehört zum Wirkungsbereich Sicherheit.

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Angsträume: Das Areal liegt heute weitgehend brach, in Teilbereichen gibt es Zwischennutzungen. Aufgrund der nur extensiven Nutzung der großen Freibereiche besteht ein Angspotenzial.

Verkehrssicherheit: Die Fläche ist Privatgelände. Es besteht bei der derzeitigen Zwischennutzung kein Verkehrskonzept.

Kampfmittel: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden aufgefunden werden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Angsträume: Durch die intensive Nutzung und nächtliche Beleuchtung von Wegen wird die Nutzbarkeit des Areals deutlich verbessert. In den baulich genutzten Bereichen werden die Angsträume reduziert.

Verkehrssicherheit: Durch die Schaffung einer geordneten Erschließung sowie einer Anbindung an die Maria-Probst-Straße erhöht sich die Verkehrssicherheit.

Kampfmittel: Im Zuge der Baumaßnahmen werden auch die ggf. noch vorhandenen Kampfmittel geborgen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Angsträume: Bestehende Angsträume bleiben bestehen. Es würde allerdings auch keine Intensivierung der Nutzung stattfinden.

Verkehrssicherheit: Die ungeordnete Verkehrssituation, verbunden mit der mangelnden Verkehrssicherheit, bleibe bestehen.

Kampfmittel: Kampfmittel, die sich derzeit auf dem Gelände befinden, würden dort bleiben.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit ganzjähriger Beleuchtung und Räumung
- Verkehrsfläche zur Anbindung an die Maria-Probst-Straße
- Unterbringung der parkenden PKW in einem gesonderten Ergänzungsbau bzw. in der Gemeinschaftstiefgarage

#### Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beleuchtung von Straßen, Fuß- und Radwegen
- Vollzug der bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen

#### Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Zu vermeiden sind ggf. durch Bauzäune entstehende Angsträume während der Bauzeit
- Ausgestaltung von Tiefgaragen und Parkhäusern in Bezug auf Sicherheitsgefühl und Aus
- Bergung von Kampfmitteln

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Es wurden u. a. die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen, Lichtsignalanlagen und öffentlichen Transportmitteln sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

## **7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Für das Planungsgebiet wurden eine Strukturkartierung sowie ein Baumbestandsplan erstellt mit folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Strukturtypenkartierung (mahl gebhard konzepte und planwerkstatt karlstetter, 27.03.2017, überarbeitet März 2019) wurden drei Flächen kartiert, die einen erwähnenswerten Strukturtyp aufweisen, eine vegetationsfreie Kiesfläche, ein

durch Sukzession entstandener Kiesstreifen sowie Pioniervegetation im Süden. Die restlichen Flächen sind vor allem stark verdichteter Schotter, versiegelte Flächen und Gebäude.

Der Baumbestandsplan (mahl gebhard konzepte und planwerkstatt karlstetter, 17.05.2017) weist einige größere Pappeln von guter Vitalität im westlichen Randbereich auf. Im Bereich der abzubrechenden, untergeordneten Gebäude an der Westseite des Geltungsbereichs gibt es einige größere Bäume, die zum Teil erhaltenswert sind. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Gehölzstreifen, der aus Sukzession entstanden und vorwiegend aus Pappeln und Birken aufgebaut ist. Die Gehölze stehen sehr eng und sind dadurch meist von schmalem, schrägen Wuchs und wenig vital.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der vorliegenden Planung werden der Flächenverlust und die notwendige Neuversiegelung so gering wie möglich gehalten. Der Großteil der Bestandsflächen, welche neuversiegelt werden, besteht aus vegetationsfreien verdichteten Schotter- oder Kiesflächen von geringer ökologischer Bedeutung. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets werden die verdichteten Schotter- und Kiesflächen zurückgebaut und zu extensiven Grünflächen aus basenreichen Magerrasen mit Rohbodenstandorten und standortgerechten Gehölzen entwickelt, welche sich an die bestehenden, angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen angliedern und einen Lebensraum für Arten trocken-magerer Standorte bieten. Die kartierten Strukturtypen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze können teilweise erhalten werden, da sie in den privaten Grünflächen oder Ausgleichsflächen liegen. Mit der Anbindung an die Maria-Probst-Straße erfolgt ein Eingriff in die Ausgleichsflächen, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung (VEP 2024) festgesetzt wurden sowie in die bestehende öffentliche Grünfläche (Versiegelung durch Straßenausbau, Verkehrsbetrieb).

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand muss aufgrund der Anordnung von Gebäuden und Verkehrsflächen fast vollständig entfernt werden.

vorhandene Bäume	90
Davon StU > 80 cm sehr erhaltenswert bis erhaltenswert	23
StU < 80 cm bedingt erhaltenswert bis abgängig	24
zu erhalten festgesetzte Bäume	1
neu zu pflanzende Großbäume	40

Unter die zu fällenden Bäume fallen auch die drei vorhandenen Höhlenbäume.

Am südöstlichen Rand des Umgriffs können jedoch Bäume erhalten werden. Hierbei handelt es sich allerdings fast vollständig um als bedingt erhaltenswert kartierte Bäume. Aufgrund der Querung zur Maria-Probst-Straße kommt es zusätzlich zum Verlust von elf weiteren Bäumen. Weitere Gehölzpflanzungen im Umgriff sind aus Gründen der artenschutzrechtlichen Zielvorstellungen nicht sinnvoll. Der städtebauliche Vertrag legt die Verpflichtung fest, diese zu ersetzen. Im Rahmen der Bau-

ausführung wird entschieden, wo Neupflanzungen an anderer Stelle zu leisten sind.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe voraussichtlich der derzeitige Zustand mit der Stellplatznutzung sowie informellen Nutzungen und dem vorhandenen Gehölzbestand sowie den Ruderal- und Brachflächen weiterhin bestehen, wobei bei fehlender Pflege eine zunehmende Verbuschung von den Rändern her erfolgen würde. Die öffentliche Grünfläche und die Ausgleichsflächen für VEP 2024 würden nicht durch Fahrbahnen durchschnitten und beeinträchtigt werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Baumpflanzungen in hoher Pflanzqualität als Ersatz für Baumfällungen
- Durchwurzelbare Bodenschicht von mindestens 120 cm für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen
- Mindestens extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden ab 100m<sup>2</sup> (bei Dächern mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie anteilmäßig)
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen
- Festsetzung von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen, die zu mageren Wiesen mit Rohbodenstandorten und basenreichem Magerrasen sowie einzelnen standortgerechten Gehölzen entwickelt wird und einen Lebensraum für Arten trocken-magerer Standorte bietet

#### Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Schaffung weiterer Ausgleichsflächen, zum Teil auch in Ökokonten
- Ersatz der weiteren elf Bäume, die durch Querung zur Maria-Probst-Straße verloren gehen

#### Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von notwendigen Rodungen von Gehölzen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten
- Sicherung von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase

#### Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen, soweit mögliche
- Schutzmaßnahmen wie Absperrungen mit Bauzaun sowie Stamm- und Wurzelschutz für zu erhaltende Gehölze sind durchzuführen. Bei möglicher Beschädigungsgefahr durch die Bauarbeiten sind Gehölze fachgerecht auszuschneiden.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen und den städtischen Satzungen (z. B. Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung)

ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

#### **7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Schutzgebiete oder Naturdenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München hat auf dem ehemaligen Bahngelände keine Gültigkeit.

Im Planungsgebiet befinden sich von der amtlichen Biotopkartierung erfasste Bahnbiototope, die jedoch nicht unter die Regelungen des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) fallen. Im Rahmen der unterschiedlichen informellen Nutzungen auf dem Gelände wurden die Biotope nach und nach stark beeinträchtigt bzw. zerstört. Das Gelände weist nun kaum noch wertvolle Biotopstrukturen auf. Es ist jedoch umgeben von den Biotopen rund um die Lokhalle im Norden und der Vernetzungsachse für trockene und magere Standorte im Westen. Im Südwesten grenzt ebenfalls ein kartiertes Biotop an.

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung identifiziert folgende potentiell vorkommende streng geschützte Tierarten: Zauneidechse und höhlenbrütende Vogelarten.

Die Ergebnisse für die europarechtlich geschützten Arten sind ausführlich unter Kapitel 7.4 „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ aufgeführt.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung erfolgt ein Verlust von Freiflächen. Diese sind überwiegend bereits versiegelt, teilweise gehen aber auch Gehölzstrukturen und Brachflächen als Lebensraum verloren. Mit der vorliegenden Planung werden der Flächenverlust und die notwendige Neuversiegelung so gering wie möglich gehalten. Der Großteil der Bestandsflächen, welche neu versiegelt werden, besteht aus vegetationsfreien verdichteten Schotter- oder Kiesflächen von geringer ökologischer Bedeutung. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets werden die verdichteten Schotter- und Kiesflächen zurückgebaut und zu extensiven Grünflächen aus mageren, artenreichen Wiesenflächen mit Rohbodenstandorten und standortgerechten Gehölzpflanzungen entwickelt, welche sich an die bestehenden, angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen angliedern und Arten trocken-magerer Standorte wie Zauneidechsen einen Lebensraum bieten. Die Fläche wird durch die Anreicherung mit Habitatstrukturen gezielt für die Zauneidechse optimiert. Gemäß aktuellem Stand des Brandschutzkonzepts wird ein kleiner Teil der Ausgleichsfläche (ca. 90 m<sup>2</sup>) durch eine Wendefläche für die Feuerwehr überlagert. Dieser Bereich wird ebenfalls als Schotterrasen ausgeführt.

Aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse muss eine Anbindung an die Maria-Probst-Straße erfolgen; dabei werden die Festsetzungen des rechtsgültigen VEP 2024 verdrängt. Die dort geplanten zukünftigen Ausgleichsflächen müssen demnach

an anderer Stelle realisiert werden, da die geplante Nord-Süd-Biotopvernetzung durch die Anbindung an die Maria-Probst-Straße zerschnitten wird, was die Wanderungsbewegungen von Arten der trocken-warmen Standorte erschwert.

Unter den zu fällenden Bäumen sind auch die drei vorhandenen Höhlenbäume. Als Ersatz für die entfallende, genutzte Höhle sind kurz nach der Fällung sechs ähnlich groß dimensionierte Nistkästen mit unterschiedlicher Fluglochweite im Umfeld aufzuhängen. Im Rahmen der Fällung sind umfassende Maßnahmen zu treffen, um eine Schädigung von Tieren zu vermeiden, die potenziell eine der Baumhöhlen aktuell nutzen (Kontrolle der Baumhöhlen durch ökologische Baubegleitung).

Durch die Baumaßnahmen kommt es zu einem temporären Flächenverlust für die sporadisch einwandernden Zauneidechsen im Süden. Insgesamt wird sich durch die Anlage der benachbarten Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich die Situation für die Zauneidechse verbessern. Schädigungen von Eidechsen während der Bauzeit sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche im Süden des Planungsgebiets, die direkt an die zukünftige Ausgleichsfläche des VEP 2024 angrenzt, wird die Nord-Süd-Biotopverbindung weiter gestärkt.

Durch die Aufwertung der Flächen im Planungsgebiet und in der Umgebung kann es zu einer Zunahme der Insektenpopulation kommen. Möglicherweise etablieren sich auch wertvolle Arten der trocken-mageren Lebensräume. Um Schädigungen für die neu entstandene Artenausstattung zu vermeiden, werden besondere Vorkehrungen bei der Beleuchtung berücksichtigt. Die neu zu erstellende Straßen-, Wege- und Stellplatzbeleuchtung ist so zu planen, dass eine Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und von Fledermäusen möglichst vermieden wird. Ausführungen, in welchen Tiere verbrennen und gefangen werden können, sind nicht zulässig. Die Lampen müssen möglichst niedrig sein, um die Anlockwirkung zu minimieren und ein insektenfreundliches Lichtspektrum aufweisen.

Die großen Baukörper mit Gewerbenutzung und ggf. Verbindungsbauwerken sind oftmals eine Gefahr für fliegende Vögel. Um Vogelschlag zu vermeiden sollen bei der Fassadengestaltung geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden, die Glasflächen für Vögel sichtbar machen.

#### Auswirkungen auf die westlich angrenzende Ausgleichsfläche für den VEP 2024:

Die ökologische Ausgleichsfläche des VEP 2024 grenzt direkt westlich an das Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplans an. Eine Beeinträchtigung der Ausgleichsflächen sowie des zu erhaltenden Wäldchens erfolgt durch die verkehrliche Anbindung an die Maria-Probst-Straße. Weitere Störungen der Ausgleichsflächen durch die Nutzung des halböffentlichen westlichen Platzbereichs können nicht ausgeschlossen werden. Im Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplans muss durch Abpflanzungen und bauliche Barrieren wie z. B. eine Versickerungsmulde die Begehbarkeit der Ausgleichsflächen eingeschränkt werden.

Durch das Architekturbüro Lauber + Zottmann wurde eine Verschattungsstudie er-

stellt. Die Studie diene als Grundlage, um die Beeinflussung der westlichen Ausgleichsfläche durch den Schattenwurf der geplanten Bebauung zu bewerten. Durch das Büro planwerkstatt Karlstetter erfolgte die Untersuchung und Bewertung. Die Verschattung der für Reptilien besiedelbaren Fläche stellt in den Frühjahrs- und Herbstmonaten eine Beeinträchtigung dar. Gemäß der Studie wird im März und September in den Morgenstunden rund ein Viertel der Ausgleichsfläche verschattet. Diese Bereiche können dann nicht für die erforderliche Thermoregulation der wechselwarmen Eidechsen genutzt werden, die insbesondere nach den kühlen Nächten lebensnotwendig ist. Ebenso werden potenzielle Eiablageplätze, die volle Sonneneinstrahlung benötigen, verschattet. Trotz der Beeinträchtigung ist die Sonneneinstrahlung bezogen auf die gesamte Ausgleichsfläche ausreichend, um den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse gerecht zu werden. Selbst in den ungünstigsten Monaten mit langen Schattenwürfen bleiben auch in den Morgenstunden über drei Viertel der Fläche besonnt. Von Mittag bis Sonnenuntergang ist ungehinderte Einstrahlung möglich. So ist eine Besiedelung der Ausgleichsfläche durch Eidechsen nach wie vor möglich.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden im Süden des Planungsgebietes keine neuen Grünflächen entstehen. Die große Schotterfläche bliebe bestehen. Diese würde bei gleichbleibender Nutzung nicht potentiell durch Eidechsen besiedelt werden, da die verdichteten Oberflächen sich nicht als Habitat eignen und Nahrungsinsekten fehlen. Die vorhandenen Bäume müssten nicht gefällt werden. Bei sporadischer Nutzung würde langfristig die Sukzession einsetzen und dann zumindest teilweise Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen und andere Insekten entstehen.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen für Arten trocken-magerer Standorte, insb. mit Habitatstrukturen für Zauneidechsen
- Festsetzung der CEF-Maßnahme für höhlenbrütende Arten
- Festsetzung von Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes sowie zu pflanzender Bäume
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Ausgleichsfläche
- Extensive Dachbegrünung

##### Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Sicherung der externen Ausgleichsflächen (siehe Kapitel 7.3)
- Ausgleich der Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Ausgleichsflächen (Anbindung Maria-Probst-Straße)
- Pflege und Entwicklung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich. Im späten Frühjahr und Frühsommer sollen keine vorübergehenden Sandböden bzw. –haufen oder ähnliche lockere Bodenmieten am westlichen Rand des Areals entstehen, da diese evtl. von Eidechsen zur Eiablage genutzt werden könnten
- Schutz der westlich angrenzenden Flächen, falls diese bis zum Baubeginn bereits als Ausgleichsfläche hergestellt sind, vor Schädigungen durch die Baumaß-

nahme. Im Rahmen der Baumaßnahmen für den Campus ist die benachbarte Ausgleichsfläche mit einem stabilen Bauzaun gegen Befahren, Ablagerungen und anderweitige Nutzung zu sichern.

- Bei der Gestaltung von Glasfassaden oder größeren Glasflächen (Verbindungsbauwerke) sind Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag zu treffen (farbige oder halbtransparente Scheiben, Strukturen, Muster etc.).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Notwendige Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen
- Weitere Maßnahmen, die aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kapitel 7.4) vorzunehmen sind
- Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter an den neuen Gebäuden gem. ökologischem Kriterienkatalog der LH München

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen (Verwendung von Beleuchtung mit einem Lichtspektrum, das einen geringen Anlockungsfaktor für Tiere besitzt, Verwendung von entsprechenden Fassadenverglasungen gegen Vogelschlag)
- Im Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplans muss durch Abpflanzungen und bauliche Barrieren wie z. B. eine Versickerungsmulde die Begehbarkeit der Ausgleichsflächen eingeschränkt werden

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange des Arten- und Biotopschutzes und der Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## **7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

### **7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Flächenverbrauch**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt ca. 38 %, d. h. von gesamt 3,93 ha sind ca. 1,5 ha vollversiegelt. Die verdichteten Schotter- und Kiesflächen im Gebiet machen zusätzlich insgesamt ca. 2,3 ha (ca. 58%) aus.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eine Neuversiegelung findet im Bereich der geplanten Bebauung statt sowie im westlichen Bereich (Anbindung Maria-Probst-Straße). Die Neuversiegelung betrifft dabei hauptsächlich verdichtete Schotter- und Kiesflächen sowie die bereits versiegelten Flächen. Parallel dazu werden im südlichen Teil des Gebiets ca. 0,6 ha Schotter- und Kiesflächen in Grünflächen bzw. extensive Grünfläche

umgewandelt. Der Versiegelungsgrad des Gesamtgeländes beträgt gemäß Bebauungsplan maximal 85 %, das heißt, von gesamt 3,93 ha sind dann ca. 3,3 ha versiegelt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

In Bezug auf das Schutzgut Fläche würde keine Neuversiegelung von Schotterflächen eintreten.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte Bauweise mit hoher baulicher Dichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden
- Verkehrsverringering innerhalb der Fläche durch räumliche Konzentration in Garagen
- Festsetzung privater Grünflächen

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Der im BBodSchG und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

### **7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### **7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Areal ist im Altlastenkataster verzeichnet. Der Boden im Planungsgebiet ist laut Gutachten von EFUTEC flächig und in unterschiedlich starker Ausprägung bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m mit Schadstoffen belastet.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Altlasten, die im Bauvollzug angetroffen werden, werden fachgerecht gesichert bzw. saniert.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden vorhandene Altlasten im Boden verbleiben. Es könnte eine langfristige Gefährdung der Umwelt, insbesondere des Grundwassers, durch Verunreinigung aus den Altlasten nicht völlig ausgeschlossen werden, wobei die Verlagerung der vorhandenen Altlasten in das Grundwasser nicht wahrscheinlich ist.

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkung**

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Notwendige Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung und Behandlung, insbesondere deren fachgerechte Entsorgung bei gutachterlicher Begleitung
- Einholung notwendiger Genehmigungen und Erlaubnisse

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beteiligung und Abstimmung mit den Fachbehörden bei der Entsorgung und Behandlung von Aushubmaterial auf den betroffenen Flächen

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Vorgaben des BBodSchG bzw. der BBodSchV wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung und dieser Planung berücksichtigt. Eine fachgerechte Entsorgung bzw. Behandlung der Altlasten ist sowohl technisch als auch wirtschaftlich im Bauvollzug möglich. Eine Gefährdung für die zulässigen Nutzungen kann ausgeschlossen werden

#### **7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Münchener Schotterebene, deren ursprüngliche mittel- bis flachgründige Pararendzinen aus carbonatreichem Schotter bei geringem Filtervermögen schnell entwässern. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von 500 m ü. NN .

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen im Planungsgebiet nicht vor.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Da es sich in erster Linie um industriell und gewerblich intensiv vorgenutzte Schotter- und Kiesflächen von geringer ökologischer Bedeutung handelt, besteht hier keine detailliertere Untersuchungsrelevanz. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

In Bezug auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen würde sich keine Veränderung ergeben.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überbauten Flächen zu erhalten

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Bündelung von Versorgungsleitungen in Straßen und Wegen

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Der im BBodSchG und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

#### **7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung existieren keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der spätwürmeiszeitlichen Altstadtstufe, welche aus 5-6 m mächtigen sandigen Kiesen aufgebaut ist. Das Grundwasser (GW) steht durchschnittlich in einer Tiefe von 5 bis 5,5 m an. Der Höchststand des GW liegt im Planungsgebiet bei ca. 3 bis 3,50 m unter Geländeoberkante (Frühjahr). Die Grundwasserfließrichtung ist generell Richtung Nordosten. Die hohe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ermöglicht ein rasches Versickern des Niederschlagswassers.

Im Planungsumgriff bestehen Bodenverunreinigungen bis in max. 1,5 m Tiefe. Die Kontaminationen im Planungsgebiet befinden sich damit bei einem Grundwasserabstand von ca. 3,5 m in der wasserungesättigten Zone. Aufgrund der Immobilität der Hauptkontaminanten ist eine Schadstoffverfrachtung ins Grundwasser nicht zu erwarten.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das Planungskonzept erwartet insbesondere für die Teilgebiete GE 1 und GE 2 eine zweigeschossige Unterbauung. Somit wäre ein Hineinreichen der Untergeschosse in das tiefer anstehende Grundwasser nicht auszuschließen. Durch im Bauvollzug dann vorzunehmende Maßnahmen (z. B. Dükerung), sind aber keine Beeinträchtigungen für die Gebäude selbst wie auch die Umgebung zu erwarten. Aufgrund der großflächigen Unterkellerung ist eine weitgehende Entfernung von kontaminierten Bodenschichten zu erwarten.

Durch die Planung werden große Flächenanteile neu bebaut und versiegelt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen bzw. Tiefgaragenüberdeckungen wird eine Verdunstung der anfallenden Niederschläge ermöglicht, sodass die zu versickernde Menge reduziert wird. Die Versickerung der verbleibenden Niederschläge ist aufgrund der geplanten unversiegelten Flächen im Gebiet möglich.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine mögliche Gefährdung des Grundwassers durch vorhandene Altlasten würde weiterhin bestehen. Die heute bestehende oberflächige Versickerung würde bestehen bleiben.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zur Begrünung von Dächern
- Festsetzungen zur Begrünung in den Freiflächen
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Prüfung der Erforderlichkeit eines wasserschutzrechtlichen Verfahrens; bei Bedarf Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen
- Einhaltung der Regelungen von Vorschriften zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum
- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München (z.B. flächige Versickerung, Einsatz von Rigolen)

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Vermeidung von Eindringen in den vorhandenen Grundwasserpegel, ansonsten Einleitung eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung des Eintritts Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt bzw. Referat für Gesundheit und Umwelt erforderlich)
- Bei der Verwendung von Sickerschächten oder Rigolen Beachtung eines ausreichenden Mindestabstands zum Grundwasser
- Sicherstellen, dass eine oberflächige Versickerung nur in Bereichen stattfindet, in denen keine Bodenkontamination vorhanden ist.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und die Vorgaben der Landeshauptstadt München, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, wurden berücksichtigt. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z. B. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet.

#### **7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Planungsgebiet sind keine relevanten lufthygienischen Vorbelastungen bekannt. Es ist aber gerade im Sommer mit Staubbildung durch die ungeordnete flächige Parkplatzsituation zu rechnen. Lufthygienische Vorbelastungen existieren hinsichtlich Stickoxiden im Bereich der Lilienthalallee im Osten, an der Maria-Probst-Straße im Westen sowie in der Heidemannstraße im Norden wie unter 2.3.3 dargestellt. An den in Bezug auf das zu überplanende Areal betroffenen Straßenzügen ist in der Ist-Situation von keiner Grenzwertüberschreitung hinsichtlich NO<sub>2</sub> auszugehen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Planungsgebiet ist keine relevante Veränderung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Gegebenenfalls wird durch die Sammlung der Fahrzeuge in Garagen gegenüber dem heutigen Zustand mit Parken auf geschotterten Freiflächen eine Verringerung von sommerlicher Staubbildung erreicht.

Durch die nur mäßige Beeinträchtigung der Durchlüftung ist wohl selbst bei der zu erwartenden Verkehrszunahme auch im Planfall keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Abschätzung der Luftschadstoffbelastung unter Berücksichtigung des Planvorhabens sind im Plangebiet keine Überschreitungen der Grenzwerte nach der 39. BImSchV für die betrachteten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel (PM<sub>10</sub>) zu erwarten.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung (Parkplätze) mit den damit verbundenen Belastungen der Nachbarschaft unverändert fortgeführt.

Die NO<sub>2</sub>-Belastungssituation würde sich entsprechend der allgemeinen verkehrlichen Entwicklung verändern.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung, die Abluft von Tiefgaragen über Dach abzuführen
- Fuß- und Radwegerschließung mit Anschluss an das übergeordnete Radwegnetz
- Festsetzung punktartiger Bebauung, die eine gute Durchlüftung ermöglicht

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

Fortschreitende Verbesserung der Fahrzeugtechnik durch zunehmend strenge Umweltschutzvorschriften bei der Neuzulassung von Fahrzeugen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt.

**7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die großen versiegelten Flächen und die Schotterflächen im Planungsgebiet führen zu verstärkter Erwärmung an heißen Tagen. Sie speichern diese Erwärmung und geben sie nachts an die Umgebung wieder ab. Klimaausgleichend wirkt die Grünstruktur westlich des Planungsgebiets sowie die gute Durchströmbarkeit der Fläche von Westen.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Negative Auswirkungen auf die klimatische Situation können durch den hohen Versiegelungsgrad des geplanten Gewerbegebiets entstehen. Die geplanten Grünstrukturen in den Platzflächen und Straßenbereichen sind daher von besonderer Bedeutung und verbessern die mikroklimatische Bilanz. Auch die Begrünung der Dächer wirkt klimatisch ausgleichend, sowie die städtebauliche Situierung der Baukörper, welche eine Durchströmung der Fläche zulässt. Die positive Wirkung der westlich angrenzenden Freiflächen ist weiterhin von Bedeutung für das lokale Klima.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Aufgrund der Vorbelastungen, wie großflächige Versiegelung und Parkplatznutzung, wäre eine Nichtdurchführung für das Klima nachteilig.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Dachbegrünung
- Reduzierung der thermischen Belastung durch Festsetzungen von Baumpflanzungen

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Es wurden die Ziele der Perspektive München zur Klimaanpassung sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

### 7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das derzeitige Ortsbild im Planungsgebiet wirkt durch die ausgeräumten Kiesflächen der ehemaligen Zwischennutzung wenig reizvoll. Im Osten dominiert die denkmalgeschützte „Zenithhalle“ das Bild.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die städtebauliche Struktur der zukünftigen Bebauung wird im Norden und Westen durch begrünte Platzflächen aufgelockert. Die Zuwegung von Osten wird im Bereich der „Zenithhalle“ und des geplanten Ergänzungsbaus durch straßenbegleitende Baumpflanzungen betont.

Südlich der Baukörper werden magere Wiesenstandorte mit lockerem Baumbestand entwickelt, welche optisch in die Ausgleichsflächen im Westen übergehen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das wenig ansprechende Landschaftsbild würde erhalten bleiben. Eine Sukzession würde aufgrund der Stellplatznutzung nur in Randbereichen stattfinden.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Grünflächen und Baumpflanzungen sowie Baumerhalt
- Festsetzung von gestalterischen Vorgaben für die Platzflächen
- Festsetzung zu Einfriedungen
- Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen

### 7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Planungsgebiet befindet sich aus der Zeit der Bahnnutzung die denkmalgeschützte „Zenithhalle“. Diese wird regelmäßig zu Konzertveranstaltungen genutzt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die „Zenithhalle“ bleibt unverändert und wird in das Bebauungskonzept mit eingebunden. Der geplante Ergänzungsbau orientiert sich an den Gebäudekanten der Halle und bildet das Bindeglied zwischen der „Zenithhalle“ und den westlichen Baukörpern des Gewerbe-Campus. Das Umfeld der „Zenithhalle“ wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Konzepts deutlich aufgewertet.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die „Zenithhalle“ würde auch bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben. Eine Verbesserung des Umfelds würde vermutlich nicht erfolgen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Erhalt des Denkmals „Zenithhalle“
- Denkmalgerechter Abstand der geplanten Bebauung zur „Zenithhalle“

Sonstige Maßnahmen:

- Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG
- Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG

#### **7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)**

Aktuell gibt es keine regenerative Erzeugung von Energie im Planungsgebiet. Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind an das allgemeine Stromnetz angeschlossen. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist aktuell nicht vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes der SWM GmbH.

##### **Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung ist es möglich, das komplette Planungsgebiet an das städtische Fernwärmenetz anzuschließen. Da dieses künftig weitgehend durch umweltfreundliche Geothermie betrieben werden soll, können hierdurch hohe energetische Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz erreicht werden. Durch die kompakte Gebäudestruktur sind hohe energetische Standards möglich. Auf den Dächern ist die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gegeben.

Bezüglich des Energieverbrauchs ist kein Gewerbe mit stark erhöhtem Verbrauch geplant.

##### **Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung voraussichtlich fortgeführt. Ein Energieversorgungsbedarf bestünde lediglich für die vorhandenen Gebäude.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unabhängig von der Gebäudeausrichtung eignen

- Festsetzung kompakter Baukörper

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik)
- Nutzung der Chance zu energieeffizientem Bauen im neuen Gewerbegebiet, Realisierung von hohen energetischen Gebäudestandards sowie Erstellung eines Energiekonzepts

#### **7.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwässer**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)**

Im Planungsgebiet wird die Entsorgung von Abfällen und Abwässern momentan durch die städtischen Betriebe gewährleistet.

**Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung entstehen höhere Mengen an Abwasser und Abfällen. Die Entsorgung von Abfällen im Planungsgebiet ist weiterhin über den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) geplant. Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Kanalsystem und ist somit gesichert.

Die gesetzlichen Vorgaben und Auflagen für die Aushubentsorgung im Bauvollzug werden angewendet.

**Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Abfall- bzw. Abwasserentsorgung weitergeführt werden.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Entsorgung von anfallendem Erdaushub und Material als gefährlicher Abfall, sofern erforderlich
- Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung.

#### **7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebli-

che Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

### **7.3.1. Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft**

Die vorangegangene Bestandsaufnahme beschreibt ausführlich den Bestand im Planungsgebiet. Es finden sich vorwiegend Flächen von geringer Bedeutung (stark genutzte Schotterflächen, sonstige Grünflächen). Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung (Gehölzrand, offene Kiesflächen, Initialvegetation) sind nur untergeordnet vorhanden. Ein großer Teil der Fläche ist bereits versiegelt.

### **7.3.2. Bestimmung der Flächen mit Ausgleichserfordernis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1942a umfasst rund 3,93 ha. Nicht als Eingriffsflächen wurden alle bereits versiegelten Flächen gewertet sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen.

### **7.3.3. Ermittlung des Ausgleichserfordernisses**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

#### Erhaltungsmaßnahmen

- Erhalt von Gehölzen (davon ein Baum als zu erhalten festgesetzt) im Süden des Planungsgebietes im Bereich der Ausgleichsflächen sowie der zu begrünenden Flächen

#### Durchgrünungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes

- Gehölzpflanzungen in den privaten Grünflächen und unbebauten Freiflächen
- Dachbegrünung mit positiver Wirkung auf das lokale Stadtklima
- Schaffung von baumbestandenen Platzflächen im Baugebiet

#### Arten- und lebensraumschützende Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität (Eidechsen)
- Vermeidung von Schädigungen für einwandernde Eidechsen während der Bauphase
- Vermeidung von Schädigungen für Höhlen bewohnende Arten bei Baumfällungen
- Vermeidung von Schädigungen für nachtaktive Insekten und Fledermäuse durch insektenfreundliche Beleuchtung
- Vermeidung von Schädigungen durch Vogelschlag durch entsprechende Gestaltung von Glasflächen

#### Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Maßnahme im Bauvollzug).
- Bauausführung in hoher Baudichte, dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden

#### Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung

- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Bauausführung versiegelter Flächen, die weder Gebäuden noch Fahrbahnflächen zuzuordnen sind, mit durchlässigem Material, sodass die Abflüsse versickern können

#### Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs

- Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Dachbegrünung
- Verkehrskonzept mit Tiefgarage und weitgehend autofreier Platzfläche

#### Eingriffs und Ausgleichsbilanz

Die Berechnung der flächenhaften Eingriffe im Umgriff ergibt ein Ausgleichserfordernis von 5.589 m<sup>2</sup>. Für die Querung zur Maria-Probst-Straße ergibt sich für den Investor ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Bebauungsplan-Umgriff in Höhe von 931m<sup>2</sup>. Somit entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.520m<sup>2</sup>. In der Ausgleichsfläche im Gebiet können davon 2.005 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden. Es verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf von 4.515m<sup>2</sup>. Dieser wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, vorrangig in den städtischen Ökokonten Eschenrieder Moos und Fröttmaninger Heide ausgeglichen. Dort entstehen extensive Grünlandlebensräume. Entsprechende Pflege- und Entwicklungskonzepte liegen vor.

#### **7.3.4. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet kommen der Stärkung des Biotopverbundes für magere und trockene Flächen zugute. Die extensiv zu begrünende Fläche grenzt direkt an weitere Ausgleichsflächen sowie an bestehende Biotopflächen an.

Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume erfolgt zusätzlich zur Eingriffsregelung durch die festgesetzte Pflanzung von 40 Bäumen der 1. Wuchsklasse (25-30 cm Stammumfang). Weitere Pflanzungen im Umgriff des Bebauungsplans sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht sinnvoll, da sie zu einer Verschattung der Flächen führen würden. Die Pflicht zur Kompensation von weiteren elf Bäumen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

#### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden mögliche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

#### **7.3.5. Bestandserhebungen und Betroffenheit**

Für den Artenschutz relevant ist primär nur der westliche und der südliche Teil des Untersuchungsgebiets (UG).

Das Potenzial des UG für Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist durch die fehlende Vegetation sowie die starke Nutzung gering.

Folgende artenschutzrelevante Strukturen sind vorhanden:

- Kiesfläche; sie ist durch ihre bisherige Nutzung für Reptilien ebenso wie die gesamte offene Schotterfläche / Parkplatz nicht geeignet.
- Gehölze innerhalb und außerhalb des UG; sie sind ebenfalls wegen der bisherigen Nutzungen / Störungen mit wenigen Ausnahmen nicht als Vogelbrutplätze geeignet.
- Pioniervegetation und nitrophiler Saum; der schmale Streifen entlang des Zauns war bisher auch kein geeigneter Lebensraum für Arten.
- Innerhalb der spitz zulaufenden Fläche im Südwesten waren immer wieder einzelne Zauneidechsen zu beobachten, die von Süden her bis hierhin gelangten.

#### Vorbelastungen

Die bisherige Nutzung der Offenflächen als Markt- und Veranstaltungsplatz einschließlich der Parkplätze sowie der Betrieb der „Zenithhalle“ sind erhebliche Störungen für fast alle Arten.

Anhand der vorhandenen Lebensraumstrukturen wurde eine Potentialanalyse erstellt für ein Vorkommen streng geschützter Arten im Untersuchungsgebiet.

#### Fledermäuse und übrige Säugetierarten

Die im UG vorhandenen Höhlenbäume (Stand September 2016) sind mangels Raum nach oben (Ausfaltungen) für Hangplätze nicht als Fledermausquartiere geeignet, ebenso wenig die abzubrechenden Gebäude und ähnliche Konstruktionen (u.a. Metallkonstruktionen ohne Lücken oder Fugen, innen offenes Dach) Als Jagdhabitat ist der überplante Bereich nur von sehr untergeordneter Bedeutung. Weitere relevante Säugetiere sind nicht zu erwarten. Insofern sind Betroffenheiten aller Säugerarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

#### Kriechtiere (Reptilien)

Der noch 2008 erfasste Zauneidechsenfundort am mittleren Nordrand, in der ehemaligen Biotopteilfläche 007, war bereits ein paar Jahre danach erloschen, da es dort zu erheblichen Störungen kam und es außerdem keine geeigneten Strukturen mehr gibt. Allerdings drangen in den letzten Jahren Zauneidechsen regelmäßig von den Gleisbrachen im Süden her, in denen es eine kleine Population gibt, trotz der Störungen bis ins überplante Gebiet vor. Die Art kommt bisher im UG nur in der Südwestspitze vor. Derzeit handelt es sich mangels geeigneter Winterquartiere und Eiablagemöglichkeiten nur um Einzeltiere, die von Süden her hier versuchen einzuwandern bzw. sich auszubreiten, wegen der bisherigen Störungen aber sicher nicht länger verweilen. Zukünftig könnte die Art bei ausbleibender Störung und einsetzendem Bewuchs der kahlen Schotterflächen vor allem entlang der Ränder weiter in die Fläche vordringen. Vorkommen und damit verbotstatbeständige Betroffenheiten der übrigen Arten dieser Artengruppe sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

#### Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter

Mit äußerst geringer Wahrscheinlichkeit ist mit Libellen im Landlebensraum oder auf Wanderungen zu rechnen. Allerdings sind durch die Planungen keine (erheblichen) Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. diese aufgrund der Vorbelastungen nicht erheblich. Die drei Höhlenbäume enthielten keinen Mulm. Außerdem ist mit dem

Auftreten des in München vereinzelt noch vorkommenden Eremiten auch mangels durchgehender Waldtradition und naher, erreichbarer Vorkommen nicht zu rechnen. Für relevante Tag- und Nachtfalterarten gibt es keine geeigneten Habitate; auch für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind aktuell keine geeigneten Raupenfutterpflanzen vorhanden. Insofern sind verbotstatbeständliche Betroffenheiten dieser vier Artengruppen sicher auszuschließen.

#### Vögel

Ein Höhlenbaum wird aktuell als Brutplatz genutzt. Die übrigen Gehölze, auch die unmittelbar angrenzenden sowie die im weiteren Umfeld stehenden, waren aufgrund der hohen Störungen bisher für Gehölzbrüter nicht geeignet, könnten jedoch nach der Räumung und Beruhigung des Geländes wieder als Brutplätze angenommen werden. Insofern sind für Höhlenbrüter Betroffenheiten zu prüfen. Alle noch vorhandenen Gebäude und ähnliche Konstruktionen sind für Gebäudebrüter nicht geeignet. Für die übrigen relevanten Arten, die hier möglicherweise brüten oder Habitate vorfinden können, sind selbst bei einem „worst case“ Betroffenheiten auszuschließen, da ihnen regional weiterhin sehr große Flächen zur Verfügung stehen. Der Verlust derart kleinflächiger, stark gestörter Habitate ist als nicht erheblich anzusehen.

### **7.3.6. Das Vorhaben und seine Auswirkungen**

#### Überbauung

Durch die Bebauung werden Böden versiegelt, die Lebensräume relevanter Arten sind oder auf denen Bäume und ähnliche natürliche Strukturen als essenzielle Habitate relevanter Arten wachsen.

#### Struktur- und Nutzungsänderung

Durch die Baumaßnahmen werden (potenzielle) Teillebensräume von Arten entfernt oder verändert, sodass sie für diese Arten nicht mehr nutzbar sind. Dies betrifft insbesondere die Bäume, die fast alle entfernt werden müssen. Andererseits entstehen möglicherweise neue Lebensräume für andere Arten; darüber hinaus ist an den jetzigen Vorkommen der Zauneidechsen eine Ausgleichsfläche geplant, die für diese Art optimiert werden soll.

#### Veränderung abiotischer Faktoren

Der anstehende Boden wird abgeschoben oder überbaut, die diversen kleinklimatisch wirksamen Gehölze verschwinden zumindest vorübergehend, bis ggf. neu gepflanzte wieder aufgewachsen sind.

#### Mortalität durch Fallenwirkung

Beim Bau der Gebäude und der Infrastruktur können Strukturen entstehen, die insbesondere von wandernden Reptilien möglicherweise spontan besiedelt werden und dann zu Verlusten führen.

#### Störungen / Emissionen

Durch Abriss- und Baumaßnahmen sowie Aufnahme der Nutzungen werden unmittelbar benachbart lebende oder vorbeiwandernde Arten durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen o. ä. gestört. Insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken. Auch ist am Anfang mit Abwanderungen von Tieren aus derart gestörten Lebensräumen zu rechnen, was möglicherweise dazu führt, dass diese beim Überqueren angrenzender

Straßen zusätzlich durch den Verkehr gefährdet sind.

### **7.3.7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen (V1 – V4) zur Vermeidung / Minimierung erforderlich:

#### V1 – Eidechsenzaun

Während der Baumaßnahmen ist die in der Südwestspitze geplante Ausgleichsfläche, in die derzeit schon einzelne Eidechsen von Süden her vordringen gegenüber der überplanten Fläche, mit einem bodendichten, nicht überkletterbaren Zaun abzugrenzen, damit keine Tiere in die Baustelle weiter nördlich bzw. nordöstlich laufen können. Der Zaun ist auch auf der West- und Ostseite der überplanten Fläche jeweils bis ca. 100 m nach Norden erforderlich, da er sonst zu leicht umlaufen werden kann. Nach dem Ende der Bauarbeiten ist der Zaun wieder zu entfernen.

Die Ausgleichsfläche selber muss nicht abgezäunt werden, da die hier geplanten Maßnahmen (Bodenlockerung, Ansaat Magerrasen) auf offenen, verdichteten Flächen stattfinden, die derzeit nicht als Habitate genutzt werden bzw. wenn, dann nur temporär zur Nahrungssuche oder zum raschen Überqueren. Aktuelle Versteckmöglichkeiten u. ä. werden nicht betroffen. Die Maßnahmen selber könnten jederzeit durchgeführt werden.

#### V2 – Baumfällungen

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also von Oktober bis Ende Februar, entfernt werden.

Anfang September vor der Rodung sind die Bäume nochmals zu kontrollieren und die Höhlen mit einem Endoskop auf eine Besiedlung mit Tieren zu prüfen. Wenn eindeutig festgestellt werden kann, dass die Höhlen leer sind, sind die Eingänge fest zu verschließen. Sollte dies nicht möglich sein, sind vor die Eingänge Folienvorhänge so anzubringen, sodass Tiere, die gegebenenfalls noch in den Höhlen sind, noch herausklettern können, aber nicht mehr zurück/hinein kommen.

#### V3 – Absuchen der Flächen direkt vor Baubeginn

Sollten die Flächen längere Zeit brachliegen ohne die bisherige Nutzung, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine nochmalige Suche nach Nachtkerzenschwärmer-Raupenfutterpflanzen und ggf. auch nach Raupen erforderlich, bei entsprechender Vegetationsentwicklung möglicherweise auch nach Eidechsen.

#### V4 – Maßnahmen gegen Vogelschlag

Wenn Gebäude oder offene Wände mit größeren Glasflächen bzw. Glasfassaden geplant werden, sind wirkungsvolle Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind erforderlich:

#### CEF – Höhlenbrütende Vögel

Als Ersatz für die entfallende, nachgewiesene Bruthöhle sowie für die beiden anderen Höhlenbäume mit potenziellen Bruthöhlen sind im Zuge der Rodung im Herbst/Winter, auf alle Fälle aber rechtzeitig vor der neuen Brutsaison, sechs ähnlich

groß dimensionierte Vogelnistkästen mit unterschiedlicher Fluglochweite im Umfeld (u.a. am verbleibenden Baum in der Ausgleichsfläche im Südwesten) aufzuhängen. Die Kästen müssen jährlich gereinigt und gewartet werden sowie bei Schäden über einen Zeitraum von 25 Jahren ersetzt werden. Die Besiedlung ist ebenfalls zu dokumentieren (vgl. Monitoring).

#### Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Die Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Herstellung der genannten CEF-Maßnahme sind durch geeignete Fachleute im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Der Erfolg der CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen. Vorgegeben wird eine jährliche Kontrolle (in Verbindung mit der Wartung), bis eine Besiedlung nachgewiesen ist. Über die Monitoring-Ergebnisse ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA IV/5 und dem Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-UVO13 jährlich zu berichten.

#### **7.3.1. Fazit**

Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### **7.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ‚Mensch‘ und ‚Tiere und Pflanzen‘. Die Nähe der vom Menschen intensiv genutzten Freiflächen zu den Biotopflächen, welche als Lebensraum für besonders geschützte Tierarten dienen sollen, birgt Konflikte. Die Ausgestaltung der Übergangsbereiche zwischen der Platzfläche und den Biotopflächen ist deshalb besonders wichtig, um Störungen der Habitatstrukturen zu vermeiden.

Eine Wechselwirkung zwischen Pflanzen/Tiere und Klima/Luft besteht insofern, als die Pflanzung von Gehölzen und die Anlage von Grünflächen den klimatischen Ausgleich verbessert. Weitere positive Wechselwirkungen durch Begrünung des Geländes bestehen mit den Belangen Stadtbild, Wasser (Abflussverzögerung) und Boden. Die festgesetzten Baumpflanzungen gehen in dem spezifischen landschaftlichen Leitbild eine Wechselwirkung mit dem Schutzgut Arten- und Biotopschutz ein, da zu starke Verschattung durch Gehölze für die Arten trocken-warmer Standorte nachteilig ist.

Abwägungsrelevante Aspekte ergeben sich aus den Wechselwirkungen nicht. Die folgende Tabelle verzeichnet alle Auswirkungen der Schutzgüter auf die jeweils anderen Schutzgüter.

Schutzgüter		Auswirkungen					
		Mensch	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts-, Landschaftsbild
Einwirkungen	Mensch		X	X	X	X	X
	Tiere und Pflanzen	X		X	X	X	X
	Boden	X	X		X	X	
	Wasser	X	X	X		X	
	Klima, Luft	X	X	X	X		
	Orts-, Landschaftsbild	X	X				

### 7.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wohnen ist aufgrund der Immissionskonflikte nicht allgemein, sondern nur sehr eingeschränkt im gewerbegebietstypischen Rahmen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc.) möglich. Da das Gebiet umgeben von Gewerbeflächen liegt und im Umfeld bereits ein hoher Grad an gewerblicher Nutzungsintensität vorhanden ist, ist die Fläche für Wohnnutzung nicht geeignet.

Die Entwicklung von Flächen für den Naturschutz bietet sich hier ebenfalls nicht an, da keine wertvollen Strukturen auf dem Gelände vorhanden sind.

### 7.6. Zusätzliche Angaben

#### 7.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung und den vorliegenden Umweltbericht war ausreichend.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Strukturtypenkartierung AWF-Campus, mahl.gebhard.konzepte und planwerkstatt karlstetter, 27.03.2017
- Baumbestandskartierung AWF-Campus, mahl.gebhard.konzepte und planwerkstatt karlstetter, 17.05.2017
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bio Büro Schreiber und Planwerkstatt Karlstetter, Juni 2018, ergänzt am 08.01.2019
- Pflege- und Entwicklungskonzept, mahl.gebhard.konzepte, März 2019
- Verkehrsuntersuchung, Lang + Burkhardt, 13.03.2019
- Altlastensituation auf dem ehemaligen Ausbesserungswerk München Freimann, Vivico-Objekt 201 508, BoSS Consult GmbH, 31.03.2008

- Altlastendetailuntersuchung, EFUTECH GmbH, 14.04.2014
- Vermessungsamt: Höchstgrundwasserstand (HW 1940), 05.09.2008
- Schalltechnische Untersuchung und Emissionskontingentierung, Müller BBM, 21.03.2019
- Schalltechnische Aktennotizen hinsichtlich Gemengelage; MPS Akustik, 25.04.2017, ergänzt am 04.07.2017
- Prüfung auf Vorliegen einer Gemengelage, Müller-BBM, 30.05.2017
- Verschattungsstudie für die westlich angrenzenden Ausgleichsflächen, lauber+zottmann, 24.11.2017, ergänzt Juni 2018
- Stellungnahme zur Verschattungsstudie, planwerkstatt karlstetter, 15.06.2018
- Schalltechnisches Gutachten Musikbetrieb in der Veranstaltungshalle Zenith Bericht Nr. 0401-16 von MPS Akustik GmbH vom 14.03.2016
- Schalltechnische Untersuchung Zenithhalle und Kesselhaus Bericht Nr. 0701-16 von MPS Akustik GmbH vom 19.03.2016
- Luftschadstoffgutachten, Müller-MBB, 04.03.2019

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1942a, BGSM und mahl.gebhard.konzepte, Entwurf vom 15.04.2019
- 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerb „Campus für Innovation und Forschung“ Architektur: Lauber+Zottmann; Landschaftsarchitektur: Valentien+Valentien
- Weiterentwicklungen des Wettbewerbsergebnisses, Valentien + Valentien, Oktober 2016
- Tiefgaragenumriss, Lauber und Zottmann, 14.10.2016
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, mahl.gebhard.konzepte, 27.04.2017, ergänzt 08.04.2019
- Eingriffs-Ausgleichs-Plan, mahl.gebhard.konzepte, 27.03.2017
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München
- Biotopkartierung Bayern (Stadt), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Umweltdaten der Landeshauptstadt München

#### **7.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden. Folgende Maßnahmen sind daher in Schlussfolgerung der Umweltprüfung erforderlich:

Die Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Herstellung der genannten CEF-Maßnahme sind durch geeignete Fachleute im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Der Erfolg der CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen. Vorgegeben wird eine jährliche Kontrolle (in Verbindung mit der Wartung über den Zeitraum von 25 Jahren), bis eine Besiedlung nachgewiesen ist. Über die Monitoring-Ergebnisse ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA IV/5 und dem Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-UVO13 jährlich zu berichten

Das Monitoring für die Ausgleichsfläche ist im Pflege- und Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche beschrieben (mahl.gebhard.konzepte, März 2019). Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Vorhabenträgerin. Es wird empfohlen, einen Fachgutachter mit der Durchführung der Maßnahmen zu beauftragen sowie eine ökologische Baubegleitung einzuführen. Über die Herstellung der Ausgleichsfläche wird dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA IV/5 und dem Referat für Gesundheit und Umwelt RGU-UVO 13 vom Baureferat Gartenbau berichtet, entsprechend dem Turnus der Untersuchungen sind dafür von der Vorhabenträgerin Berichte einzureichen (siehe Pflege- und Entwicklungskonzept).

### 7.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie den getroffenen Festsetzungen und ermittelten Wirkfaktoren der Planungen werden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schutzgut Mensch: geringe und z. T. positive Auswirkungen, geringe Erheblichkeit.  
Insgesamt sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten, da es im Geltungsbereich heute kaum Nutzungsmöglichkeiten gibt. Dies wird sich insofern ändern, als dass neue Arbeitsplätze und eventuell ein neuer Veranstaltungsraum entstehen werden.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: mittlere Auswirkungen, mittlere Erheblichkeit.  
Durch die Überbauung gehen Bäume und vereinzelte Vegetationsstrukturen verloren. Die Schaffung der Ausgleichsfläche im Süden schafft in diesem Bereich eine Verbesserung der Lebensraumqualität für Eidechsen. Die Fällung von drei Höhlenbäumen wird durch das Anbringen von sechs Nistkästen ausgeglichen.
- Schutzgut Boden: mittlere Auswirkungen aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, geringe Erheblichkeit.  
Der größte Bereich des Umgriffs ist zwar bereits befestigt, aber nicht voll versiegelt. Da ein großer Bereich des Geltungsbereichs nun versiegelt wird, sind die Auswirkungen als mittel einzustufen. Die hohe Vorbelastung ergibt eine geringe Erheblichkeit.
- Schutzgut Wasser: mittlere Auswirkungen, mittlere Erheblichkeit.  
Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung kaum betroffen, da es keine Oberflächengewässer gibt und die Auswirkungen auf das Grundwasser beherrschbar sind.
- Schutzgut Klima / Luft: geringe Auswirkungen, geringe Erheblichkeit.  
Durch den hohen Befestigungsgrad der Fläche und fehlende klimatisch wirksame Strukturen ist die Fläche bereits vorbelastet. Die Planung führt nicht zu erheblichen Veränderungen dieser Situation.
- Schutzgut Landschaft: geringe und z. T. positive Auswirkungen, geringe Erheblichkeit.  
Durch die Baumpflanzungen wird das Schutzgut Landschaftsbild bereichert. Auch die hohe bauliche Qualität, die im Wettbewerb entwickelt wurde, hat positive Wirkung.
- Schutzgut Kultur- / Sachgüter: geringe und z. T. positive Auswirkungen, geringe Erheblichkeit.  
Kultur- und Sachgüter sind insofern betroffen, als die denkmalgeschützte „Zenith-

halle“ zum Geltungsbereich zählt. Durch Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der Halle wirkt sich der Bebauungsplan positiv aus.

- Schutzgut Energie: geringe Auswirkungen, geringe Erheblichkeit.  
Zum Schutzgut Energie sind keine konkreten Maßnahmen vorgesehen. Die Planung hat daher keine erheblichen Auswirkungen.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1942a der Landeshauptstadt München gegeben.

## 8. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Trotz einer kompakten, flächensparenden Anordnung der Baufelder entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 5.589 m<sup>2</sup>. Für die Querung zur Maria-Probst-Straße ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Bebauungsplanumgriff in Höhe von 931 m<sup>2</sup>. Dem steht ein Ausgleichspotential im Umgriff von 2.005 m<sup>2</sup> entgegen. Somit entsteht ein externer Ausgleichsbedarf von 4.515 m<sup>2</sup>. Dieser wird außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, vorrangig in den städtischen Ökokonten Eschenrieder Moos und Fröttmaninger Heide ausgeglichen. Dort entstehen extensive Grünlandlebensräume. Entsprechende Pflege- und Entwicklungskonzepte liegen vor.

Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München abgeschlossen werden. Die Kosten der Ausgleichsflächen sowie des Vertrages tragen die Planungsbegünstigten.

### Daten zum Bebauungsplan:

Flächennutzung	ha	Anteil
Baugrundstücke inkl. private Grünflächen	3,33 ha	85 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - interne Campus-Erschließung	0,32 ha	8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	0,12 ha	3 %
Eigentümerweg auf dem Grundstück des Oldtimer- und Sportwagen-Zentrums	0,15 ha	4 %
Arrondierungsflächen	< 0,01 ha	< 1 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>3,93 ha</b>	<b>100 %</b>

### Versiegelungsbilanz

Versiegelung	ha	Anteil
Planungsgebiet Bestand	1,5 ha	38 %
Planungsgebiet Planung	3,3 ha	85 %

**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/60P**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an das Direktorium HA II/BA
3. An den Bezirksausschuss 12
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VV EO
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V