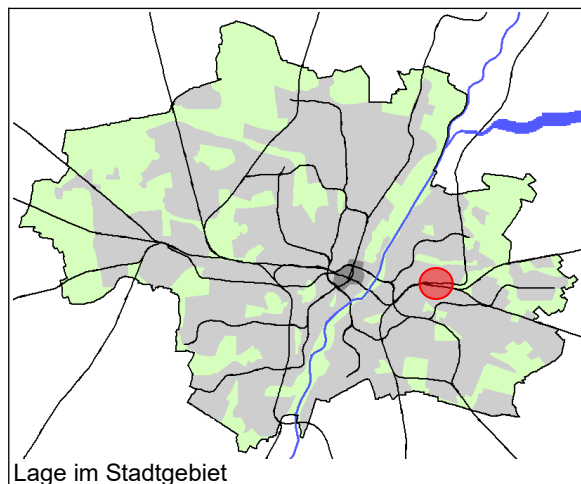




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/35

Truderinger Straße (südlich), Roßsteinstraße (westlich),
Schwanhildenweg (östlich)

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2127)



Lage im Stadtgebiet

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bau- und Grünflächen sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der FNP ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNP wird daher - entsprechend der Funktion des Flächennutzungsplans - das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u.a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des Flächennutzungsplans als "vorbereitender Bauleitplan" nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein, und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung) geregelt. Im Rahmen dieser Verfahren können in den Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den detaillierten Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

Ausgangslage und Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 14. Stadtbezirk Berg am Laim. Das Gebiet wird im Westen vom Schwanhildenweg, im Norden von der Truderinger Straße, im Osten von der Roßsteinstraße und im Süden vom - derzeit noch verrohrten - Hachinger Bach und dem Rosenheimer Bahndamm begrenzt. Momentan wird der Bereich landwirtschaftlich und zu Sportzwecken durch den Eisenbahner Sportverein (ESV) München Ost e.V. genutzt. Bis auf zwei kleinere Gebäude (Kiosk und Vereinsheim) nördlich des Sportplatzes ist das Planungsgebiet unbebaut.

Unmittelbar westlich des Planungsgebiets verläuft im Bereich der "Tangente T5 Ost", einer nie realisierten Straßentrasse der 1960er Jahre, ein Grün- und Freiraumkorridor. Nach Süden stellt dieser eine Verbindung zum Ostpark und zu den Freiflächen des Hachinger Tals her. Im Norden kreuzt dieser eine entlang der Bahntrasse verlaufende Freifläche, die die Innenstadtgebiete mit Frischluft versorgt. Südlich des Planungsgebiets liegt im Bereich des ehemaligen Rosenheimer Bahndamms eine Grünfläche, die den Quartierspark an der Hohenburgstraße mit den Grün- und Freiflächen der "T5-Grünbeziehung" verknüpft. Innerhalb dieser Fläche soll der Hachinger Bach zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen naturnah freigelegt werden.

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Truderinger Straße erschlossen und über die Baumkirchner Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, einen zirka 600 m südlich gelegenen U-Bahnhof / Trambahn-Haltestelle sowie die zirka 600 m in nordöstlicher Richtung liegende S-Bahn-Haltestelle "Berg am Laim" gegeben.

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich des neuen Nahversorgungsstandortes Baumkirchen Mitte, wo ein umfangreiches und zeitgemäßes Versorgungsangebot in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Zusätzlich können die nah gelegenen zentralen Versorgungsbereiche des Quartierszentrums Berg-am-Laim und des Nahbereichszentrums an der Berg-am-Laim-Straße zur Nahversorgung dienen.

Die Grundschulversorgung erfolgt über die Grundschule an der Berg-am-Laim-Straße.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR), Allgemeine Grünfläche (AG) und Sportfläche (SPOR) dargestellt. Der gesamte WR-Bereich ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Südlich (ehemaliger Rosenheimer Bahndamm, Hachinger Bach) und östlich des Planungsgebiets ist eine Allgemeine Grünfläche dargestellt. Westlich des Schwanhildenwegs liegt das Biotop M-0193-001, das als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt ist. Entlang der ehemalige Straßentrasse "Tangente T5 Ost" verläuft die landschaftsplanerische Schraffur "Übergeordnete Grünbeziehung".

Anlass für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist die Absicht angesichts des hohen Wohnungsbedarfs in der Landeshauptstadt München auf dem bereits seit langem überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehenen Areal nunmehr auf der gesamten Fläche ein Wohnquartier zu realisieren.

Im Rahmen des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10281) vom 13.12.2017 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist die Schaffung von Wohnbauflächen und ergänzender Nutzungen unter Berücksichtigung der erforderlichen sozialen Infrastruktur sowie einer ausreichenden Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.

Die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen sollen zukünftig als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt werden. Die erforderlichen drei Kindertagesstätten werden nicht gesondert dargestellt. In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet soll eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier angestrebt werden, das auch ein Angebot an er-

gänzenden Nutzungen, wie soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen, sowie gebietsversorgenden Dienstleistungen und kleinteiligen Einzelhandel beinhalten kann.

Ziel der integrierten Landschaftsplanung ist es die Durchlässigkeit durch das Quartier zu sichern, um die fußläufige Erreichbarkeit und Vernetzung der öffentlichen Grünflächen zu stärken. Durch die Überlagerung des Allgemeinen Wohngebiets mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Örtliche Grünverbindung" wird diese Planungsabsicht im Flächennutzungsplan verankert. Die genaue Lage und Gestaltung der Durchwegung sind durch das städtebauliche Konzept zu definieren. Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte, überlagernde Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" entfällt zukünftig, da dieses ursprünglichen Ziele im Rahmen der Neuplanung umgesetzt wird.

Wichtiges landschaftsplanerisches Ziel ist die Freihaltung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Bereich des ehemaligen Rosenheimer Bahndamms, des freizulegenden Hachinger Bachs sowie der Übergeordneten Grünbeziehung im Bereich der "Tangente T5 Ost". Zukünftig erfolgt daher im Bereich der Übergeordneten Grünbeziehung eine Aufweitung der Darstellung einer Allgemeinen Grünfläche AG. Der Bereich des ehemaligen Rosenheimer Bahndamms sowie des Verlaufs des Hachinger Bachs verbleiben weiterhin in der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans als Allgemeine Grünfläche AG mit der überlagernden Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft".

Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für das zeitgleich durchzuführende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2127 zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung geschaffen werden. Die Planung leistet somit einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation in der Landeshauptstadt München.

Durch die Schaffung von drei neuen Kinderbetreuungseinrichtungen wird nicht nur der ursächliche Bedarf der Planung gedeckt werden, son-

dem darüber hinaus auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur im 14. Stadtbezirk verbessert werden.

Die vorhandene Sportnutzung wird an diesem Standort aufgegeben und an einem Ersatzstandort in räumlicher Nähe, voraussichtlich an der Thomas-Hauser-Straße, weitergeführt.

Das Planungsgebiet wird von bestehenden Lärmquellen (Verkehrs- und Bahnlärm) aus der angrenzenden Nachbarschaft beeinträchtigt. Bei Umsetzung der Planung entstehen zudem neue Lärmquellen, die auf das Planungsgebiet selbst sowie auf die nähere Umgebung einwirken. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind daher geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um im Planungsgebiet selbst sowie im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Nähe zur Truderinger Straße verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen. Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung wird der Jahresgrenzwert ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) für Stickstoffdioxid (NO_2) im direkten und erweiterten Planungsumgriff eingehalten. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) werden seit 2012 im gesamten Stadtgebiet, damit auch im Planungsgebiet eingehalten. Für das Plangebiet und die Umgebung wurde eine lufthygienische Immissionsprognose auf Basis einer Ausbreitungsberechnung für den Planungsfall durchgeführt und die Ergebnisse gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) beurteilt. Die Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen wurde für die Schadstoffkomponenten NO_2 , PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ durchgeführt. Gemäß dieser Prognose werden - abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten - die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV im gesamten Plangebiet sowie in der gesamten Nachbarschaft zuverlässig eingehalten.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mit Prognosehorizont 2030 wurde festgestellt, dass bereits heute und im Prognosefall der nahegelegene Knotenpunkt Baumkirchner Straße / Truderinger Straße Nord / Hermann-Wein-

hauser-Straße temporär überlastet ist. Für den "Prognosefall" wurde der durch die Planung verursachte Neuverkehr zum "Prognosefall" (Verkehrsentwicklung ohne die vorliegende Planung) hinzuaddiert. Es zeigt sich, dass bei Umsetzung der Planung mit einem Verkehrszuwachs von ca. 2,4 % bzw. ca. 3,3 % zu rechnen ist, und somit die Leistungsbilanz des Knotenpunktes nur in geringfügigem Maße betroffen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen aufzuzeigen, mit denen eine Verbesserung der angespannten Verkehrssituation erreicht werden kann. Hierzu zählen beispielsweise eine Optimierung des Signalprogramms sowie Maßnahmen die den Umweltverbund stärken, den motorisierten Individualverkehr reduzieren und insgesamt positiv auf die Verkehrsgestaltung Einfluss zu nehmen.

Als Auswirkung auf grünplanerischer Ebene sind der Erhalt und der Ausbau der Wegeverbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr, die Freihaltung der übergeordneten Grünbeziehung westlich des Planungsgebiets zu benennen. Insgesamt sind damit Verbesserungen des Naturhaushalts, des Biotopverbundes und des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Gleichzeitig entstehen attraktive Erholungsangebote, die die Grün- und Freiflächenversorgung stärken.

Eine orientierende Altlastenuntersuchung im Planungsgebiet hat zum Teil verunreinigtes Material festgestellt. Für den derzeit landwirtschaftlich genutzten Teilbereich der Fläche liegt eine Kampfmittelfreigabe vor. Im Bereich der Sportanlage ist aufgrund von Verdachtspunkten von einer sehr hohen Gefährdungslage bezüglich Kampfmitteln auszugehen. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind entsprechende Maßnahmen zur Altlastensanierung und zur Kampfmittelfreimachung zu ergreifen.

Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Der zeitgleich aufzustellende Bebauungsplan soll durch Festsetzungen einer kompakten, städtebaulichen Konfiguration Rechnung tragen und die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien schaffen.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im *Regionalplan* (Stand 01.11.2014) für die Region München ist das Planungsgebiet mit der Signatur "Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommen" dargestellt.

Planungsziele im *Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP)* die das Planungsgebiet betreffen, sind

- Ökologische Verbesserung des besiedelten Raumes und der straßenbegleitenden Lebensräume
 - Erhalt, Pflege und Optimierung von strukturreichen Grünflächen
 - Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen
 - Ökologische Aufwertung von Straßen und Plätzen, Straßenbegleitflächen sowie selbstständigen Rad- und Fußwegen
- Erhalt und ökologische Verbesserung von landwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Erhalt der Grünlandnutzung bzw. Extensivierung von intensiv genutztem Grünland
 - Entwicklung und Verbesserung der Talräume, Gewässer und Feuchtgebiete
 - Renaturierung bzw. Wiederbelebung von verbauten und verrohrten Fließgewässerabschnitten III. Ordnung wie z.B. Teilabschnitte des Hachinger Bachs

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

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima (Stadtklima), Landschaft (Orts- und Landschaftsbild), Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Klimaschutz (Energie) wird nachfolgend dargestellt.

Schutzgut Mensch

• Erholung

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich und als Sportanlage genutzt und bietet dadurch ein Angebot an Erholungsnutzung. Südlich des Plangebiets besteht auf dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und Wegeverbindung. Die Planung sieht eine Erweiterung dieser Fläche vor, in der zukünftig auch der freigelegte Hachinger Bach verlaufen soll. Im Westen sorgt eine Aufweitung der öffentlichen Grünflächen für eine Stärkung der überörtlichen Grünvernetzung. Die zusammenhängende öffentliche Grünfläche, in der auch Spielmöglichkeiten Platz finden, erhöht die Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet. Die Darstellung einer Örtlichen Grünverbindung innerhalb des Wohngebiets gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen, deren Vernetzung untereinander und mit den Wohnbauflächen und ist in Form einer durchlässigen Gebäudestruktur umzusetzen.

• Lärm

Das Planungsgebiet ist aufgrund der Nähe der stark befahrenen Truderinger und Baumkirchner Straße sowie der nördlich gelegenen Bahnstrecke hohen Belastungen durch Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Untersuchungen zeigen, dass es am nördlichen Rand des Planungsgebiets zu einer Überschreitung gesundheitsgefährdender Verkehrslärmpegel kommt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Freiflächen gemäß den Ergebnissen des Gutachtens festzusetzen. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

• Erschütterungen

Im Planungsgebiet ist nicht mit Erschütterungen zu rechnen.

• Elektromagnetische Felder

Auswirkungen elektromagnetischer Felder bzw. eine elektromagnetische Verträglichkeit

(EMV) sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Das Planungsgebiet besteht zu großen Teilen aus Ackerflächen und intensiv genutzten Grünflächen. An den Rändern finden sich Ruderalfluren, Straßenbegleitgrün und Wege. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bestehen im Wesentlichen aus Siedlungsgehölzen mit überwiegend einheimischen Arten. Eine detaillierte Untersuchung des Baumbestands hat ergeben, dass sich in drei Bäumen (Specht-)Höhlen befinden. Zwei dieser Bäume sind als amtliches Biotop kartiert. Diese Höhlenquartiere wurden im weiteren Planungsprozess vertiefend untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Bäume zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung im Dezember 2019 weder als Fledermaus- noch als Vogelquartier dienen und wurden zum Schutz vor einer späteren Besiedelung prophylaktisch verschlossen. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter weiterer Säugetiere, Totholzkäfer, Reptilien und Amphibien sind unwahrscheinlich, da sich die vorhandenen Strukturen auf Grund der Störungen durch die Nutzung der Flächen nicht als Habitat eignen. In einer abgeschobenen Fläche im Nordosten des Plangebiets sind Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und Wildbienen möglich, jedoch nicht bestätigt. Derartige sich verändernde Flächen stellen für die Arten keinen dauerhaften Lebensraum dar bzw. der Verlust solcher Flächen liegt im allgemeinen Lebensrisiko der Art. Es sind weder naturschutzrechtliche Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Vegetationsbestände vorhanden.

Bezogen auf die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen durch die beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden und Fläche

- *Altlasten*

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Sportfläche konnte nur für den derzeit landwirtschaft-

lich genutzten Bereich eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt werden. Dabei wurden Hilfwertüberschreitungen von Nickel und Zink in der Oberbodenmischprobe festgestellt. Das Füllmaterial der vorhandenen Bombentrichter weist bodenschutzrechtlich relevante Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)-Gehalte auf. Ein Verdachtspunkt weist in der Untersuchung abfallrechtliche Schwermetallgehalte auf und ist als gefährlicher Abfall einzustufen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist laut Gutachten wenig wahrscheinlich. Bei einem Aushub der Bombentrichterfüllungen ist das abfallrechtlich relevante Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- *Kampfmittel*

In dem bisher als Sportanlage genutzten Bereich wurde im Zuge der Sondierung mindestens ein Bombentrichter festgestellt, aufgrund der bestehenden Sportnutzung konnte die Fläche bisher jedoch nicht abschließend sondiert bzw. geräumt werden. Sämtliche in den Boden eingreifende Arbeiten in diesem Bereich müssen kampfmitteltechnisch begleitet werden. Im Gegensatz dazu liegt für die restliche Fläche bereits eine Kampfmittelfreigabe vor.

- *Bodenfunktion*

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen, da es auf Grund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. Sportfläche vollständig anthropogen überformt ist. Bis auf einen Kiosk, das Vereinsheim und die Flächen der Truderinger Straße und des Schwanhildenswegs ist das Planungsgebiet unversiegelt. Durch die Planung von Gebäuden, Tiefgaragen und Wegeverbindungen durch das Quartier kommt es zu einer sehr hohen Versiegelung. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen. Die anstehenden Böden sind zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet, im Bereich der Allgemeinen Grünfläche kann die Versickerung wie bisher breitflächig über die unversiegelte Bodenzone erfolgen, innerhalb der Baugebiete muss die Versickerung gemäß Entwässerungssatzung erfolgen.

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die Erweiterung der Wohnbauflächen nach Westen, anstelle der Sportanlage nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Südlich und östlich des Planungsareals verläuft der derzeit noch verrohrte Hachinger Bach. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet. Der Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt ca. 2 - 3 m unter Geländeoberkante (GOK). Die sogenannte "Quartär-/Tertiär-Grenze", die als Grundwasserstauer fungiert, liegt ca. 8,5 m unter GOK. Niederschlagswasser versickert breitflächig über die unversiegelten Bodenbereiche. Die geplante Be- und Unterbauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordern eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das Niederschlagswasser ist gemäß Entwässerungsatzung zu versickern. Es ist davon auszugehen, dass Keller und Tiefgaragen permanent in das Grundwasser einbinden. Ein Wasserrechtsantrag mit Beurteilung des Grundwasseraufstaus ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erstellen. Innerhalb der Allgemeinen Grünfläche wird der Hachinger Bach freigelegt und gemäß der Planungen zum Planfeststellungsverfahren naturnah gestaltet. Im Bereich der Allgemeinen Grünfläche entlang des Hachinger Bachs kann auch künftig das Niederschlagswasser oberflächlich versickern und damit zur Grundwasserneubildung beitragen, ohne eine wesentliche Veränderung der Bestandssituation herbeizuführen. In dem bisher als Sportanlage genutzten Bereich müssen zum Schutz des Grundwassers belastete Bodenschichten von Bombenkratern saniert werden.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen können die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser als unerheblich betrachtet werden.

Schutzgut Luft

Für das Plangebiet und die Umgebung wurde im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung eine Immissionsprognose auf Basis einer Ausbreitungsberechnung durchgeführt und die Ergebnisse gemäß 39. BImSchV beurteilt. Die Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen wurde für die Schadstoffkomponenten NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} durchgeführt. Neben der prognosti-

zierten Verkehrsschadstoffbelastung wurden die bestehende Gebäudekonfiguration (Prognose-Nullfall) sowie das Planvorhaben (Prognose-Planfall) abgebildet. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft wurde in Form einer Differenzbetrachtung (Vergleich von Prognose-Planfall zu Prognose-Nullfall) vorgenommen. Die Verkehrsbelastung für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall wurde der Verkehrsuntersuchung entnommen.

Gemäß dieser Immissionsprognose werden, abgesehen vom unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten, die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV aufgrund der Gebäudeabschirmungen und des zunehmenden Abstandes zu den relevanten Straßenverkehrswegen im gesamten Plangebiet zuverlässig eingehalten. Für die Fassaden der geplanten Gebäude im unmittelbaren Nahbereiches der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2127 zu treffen, um auch dort die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Zur westlichen und östlichen Nachbarschaft ist bei Durchführung der Planung mit einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffwerte aufgrund zunehmenden Quell- und Zielverkehrs und durch die Veränderung der Windsituation durch die veränderte Bebauung zu rechnen. In der gesamten Nachbarschaft werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} weiterhin eingehalten.

Bezogen auf die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet weist im Bestand eine geringe Versiegelung auf. Südlich angrenzend liegt die Grünfläche auf dem ehemaligen Rosenheimer Bahndamm mit Gehölzbestand, westlich das kartierte Biotop M-0193-001. Das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen wirken aufgrund ihrer Freiflächenstruktur und Nutzungen klimatisch ausgleichend und haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Die Luftaustauschbedingungen sind durch die offenen Flächen weitgehend uneingeschränkt. Die geplante Bebauung nutzt ein gut erschlossenes

Flächenpotenzial, das im geltenden Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Baufläche dargestellt ist. Im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebiets bleibt eine zusammenhängende Grünfläche erhalten, die die vorhandenen Grünstrukturen ergänzt und das Planungsgebiet fasst, sodass die bioklimatische Bedeutung des Gebiets teilweise erhalten werden kann. Eine positive Beeinflussung der mikroklimatischen Bedingungen kann durch Festsetzungen zur Tiefgaragenüberdeckung, zur Dachbegrünung sowie zu Baumpflanzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erreicht werden. Einschränkungen der Luftaustauschbedingungen werden im Planungsgebiet durch die neuen Baukörper hervorgerufen. Dies sind durch eine Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur so gering wie möglich zu halten. Im Süden und im Osten bleibt der uneingeschränkte Luftaustausch durch die Allgemeine Grünflächen gesichert.

Durch die nach Westen erweiterte Darstellung der Wohnbaufläche ist mit einer Beeinträchtigung der stadtklimatischen Funktionen des Planungsgebiets zu rechnen. Durch den Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche wird die Funktion der Fläche für den lokalen Luftaustausch jedoch weitgehend erhalten. Es ist nur mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima rechnen.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Mit der Umsetzung der Planung sind Veränderungen des Landschafts- und Stadtbildes verbunden. Derzeit prägen die offenen Freiflächen und der Baumbestand an der Truderinger Straße das Landschaftsbild. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Freiflächencharakter verändern. Aufgrund des geplanten Ausbaus der Truderinger Straße kann ein Großteil der Bestandsbäume nicht erhalten werden. Prägende Bäume sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als zu erhalten zu sichern. Langfristig wird das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Baumreihe durch Neupflanzungen erhalten. Unabhängig von der Planung erfährt die öffentliche Grünfläche südlich des Planungsgebietes durch die naturnahe Gestaltung des Hachinger Bachs eine Aufwertung, und trägt zur Aufwertung der Gesamtsituation bei. Der naturnahe Bachlauf bildet ein neues charakteristisches Merkmal für die Umgebung. Mit der geplanten Bebauung wird

eine Lücke im Stadtkörper entlang der Truderinger geschlossen. Für den mit 46,6 m Wandhöhe geplanten Hochpunkt im Südwesten kommt eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass durch eine Realisierung des beabsichtigten Hochpunkts mit einer Bauhöhe von unter 47 m keine maßgebliche oder überaus markante Veränderung der Stadtsilhouette des Münchner Ostens entstehen wird, und dass durch die Präsenz des neuen Hochhauses im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage dieser Erkenntnisse als stadtbildverträglich zu beurteilen.

Insgesamt sind bei Umsetzung der Planung trotz der erkennbaren Veränderungen keine negativen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu prognostizieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nahezu das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-785-0595: "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung". Im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereich vermuteter Bodendenkmäler bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Baumaßnahmen müssen bei Bedarf archäologisch begleitet werden. Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind großflächige Unterbauungen erforderlich, die in das Bodendenkmal eingreifen. Vor Baubeginn sind daher archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen geplant. Für die notwendigen Bodeneingriffe wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt.

Durch die Erweiterung der Baufläche nach Westen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung sind unter Beachtung der o. g. Maßnahmen keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Schutzgut Energie

Durch die Nähe zum Quartierszentrum Berg-am-Laim und zum Nahversorgungsstandort Baumkirchen Mitte und die bereits bestehende Erschließung des Planungsgebietes werden die vorhandenen Ressourcen genutzt, zusätzliche Flächen und Ressourcen für Infrastrukturmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Ausbau der Truderinger Straße mit Radwegen und einer Bushaltestelle, sowie ein für das Gebiet im Rahmen der Baugenehmigung und Umsetzung zu entwickelnde Mobilitätskonzepte tragen zur Förderung des Umweltverbunds bei und minimieren die ursächlichen Verkehre. Das städtebauliche Konzept, das dem parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegt, berücksichtigt in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung sowie Nutzung umweltfreundlicher Energien und wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der geplanten Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien. Für die geplanten Gebäude eines Eigentümers wird die Umsetzung im KfW-55 Standard angestrebt. Die Nutzung von Geothermie ist im Gebiet grundsätzlich möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderung der Flächennutzungsplanänderung bleibt die derzeit geltende Fassung erhalten, die das Plangebiet als Sportanlage (SPOR) sowie "Reines Wohngebiet (WR) mit dazwischen liegender Allgemeinen Grünfläche (AG) darstellt. Die Bebauung des östlichen Bereichs wäre somit grundsätzlich möglich. Im Bereich der Übergeordneten Grünbeziehung westlich des Planungsgebietes wird die Anknüpfung nach Norden nicht durch eine Aufweitung der Allgemeinen Grünfläche begünstigt. Von einer Fortführung der vorhandenen Sportnutzung ist auszugehen. Eine Freilegung des Hachinger Bachs gemäß den bestehenden Genehmigungen und Beschlüssen könnte unabhängig von der Planung erfolgen.

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

Durch die Erweiterung der Darstellung der Allgemeinen Grünfläche wird eine Stärkung der im Planungsgebiet verlaufenden Übergeordneten Grünverbindung angestrebt. Die geplante Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes beschränkt sich auf das notwendige Minimum für die vorgesehene Wohnnutzung. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird für die Umsetzung der Planung eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) erstellt. Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich sind festzusetzen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Darstellung des überwiegenden Bereichs des Planungsareals als Reines Wohngebiet im geltenden Flächennutzungsplan wird bereits die grundsätzliche Eignung des Gebietes für eine Wohnnutzung zum Ausdruck gebracht. Mit der Erweiterung und Darstellung als Allgemeines Wohngebiet wird an diesem Planungsziel grundsätzlich festgehalten, alternative Nutzungen wurden nicht untersucht. Die Erweiterung der Darstellung trägt dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Im Vorfeld des Eckdaten- und Aufstellungsbeschlusses wurde die verträgliche Ausbreitung und Dichte der Wohnbaufläche durch Testentwürfe geprüft.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltschutzbelange. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur

Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2127 durchgeführt. Die für den Planungsbereich durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen werden im Umweltbericht der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist die Absicht auf dem gesamten Areal ein Wohnquartier zu entwickeln. Dazu soll die bisher geltende Flächenabgrenzung der Fläche für Reines Wohngebiet vergrößert und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, die bestehende Sportanlage entfällt. Die Planung sieht die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich und sportlich genutzten Fläche vor. Durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen kommt es zu Veränderungen mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Änderung des Flächennutzungsplans führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die Lärmsituation für das Planungsgebiet ist in erster Linie durch den Straßenverkehr der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege geprägt. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um im Plangebiet und der Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche sichert die Erholungsfunktion sowie die bioklimatische Wirkung des Gebiets.

Der Verkehrszuwachs durch die Planung ist im Verhältnis zum Prognosenullfall 2030 aufgrund einer Zunahme von ca. 2,4 % bzw. ca. 3,3 % als geringfügig zu betrachten. Durch Mobilitätskonzepte im Rahmen der Baugenehmigung und Umsetzung und eine neue Bushaltestelle im Plangebiet, sowie der Optimierung des Straßenquerschnitts der Truderinger Straße ist die Situation qualitativ zu verbessern und der Umweltverbund zu stärken.

Bei Umsetzung der Planung geht ein Großteil des Vegetationsbestands verloren, der durch Neupflanzungen auszugleichen ist. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche sind für geschützte Arten der Klassen der Reptilien und Amphibien sowie der meisten Insektenarten keine geeigneten Habitatsstrukturen vorhanden. Höhlenbäume die ein geeignetes Habitat für Fle-

dermäuse und Höhlenbrüter darstellen sind durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu schützen. Die Planung führt damit unter Beachtung dieser Maßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume.

Bezogen auf die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ergeben sich durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2127 auszugleichen sind.

Durch die Vergrößerung der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets, den Wegfall der Sportanlage und Änderung der Allgemeinen Grünfläche wird die potenziell versiegelte Fläche bei Umsetzung der Planung vergrößert. Die tatsächliche Versiegelung ist auf Grund der derzeitigen Nutzung sehr gering und wird durch die Planung deutlich erhöht. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen getroffen werden, um die Auswirkungen der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Verlust von Fläche durch die Eingriffsregelung an anderer Stelle auszugleichen. Die festgestellten Schadstoffbelastungen des Bodens sind unerheblich, belastetes Material ist bei Aushub fachgerecht zu entsorgen. Für den Großteil des Plangebiets besteht bereits eine Kampfmittelfreimachung.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist davon auszugehen, dass Untergeschosse permanent in das Grundwasser einbinden. Es ist daher im Rahmen der nachfolgenden Verfahren eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen und ein Wasserrechtsantrag mit Beurteilung des Grundwasseraufstaus zu stellen. Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser sind unter Einhaltung der o. g. Maßnahmen als unerheblich zu bewerten.

Die geplante Bebauung führt zu keiner Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe im Sinne der 39. BImSchV. Hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung sind die Auswirkungen unerheblich.

Bezogen auf das Schutzgut Klima ist bei Umsetzung der Planung mit einer Beeinträchtigung der stadtklimatischen Funktionen des Plangebiets zu rechnen. Durch den Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche sind die Auswirkungen jedoch nur als gering zu erachten.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff ins Landschafts- und Stadtbild, jedoch ergeben sich aus der Flächennutzungsplanänderung keine negativen Auswirkungen. Mit der Anpassung der Darstellung der Allgemeinen Grünfläche im Flächennutzungsplan ist eine Stärkung der übergeordneten Grünbeziehung und örtlichen Grünverbindung verbunden. Der geplante städtebauliche Hochpunkt im Südwesten des Planungsgebietes hat keine negativen Einflüsse auf das Stadtbild.

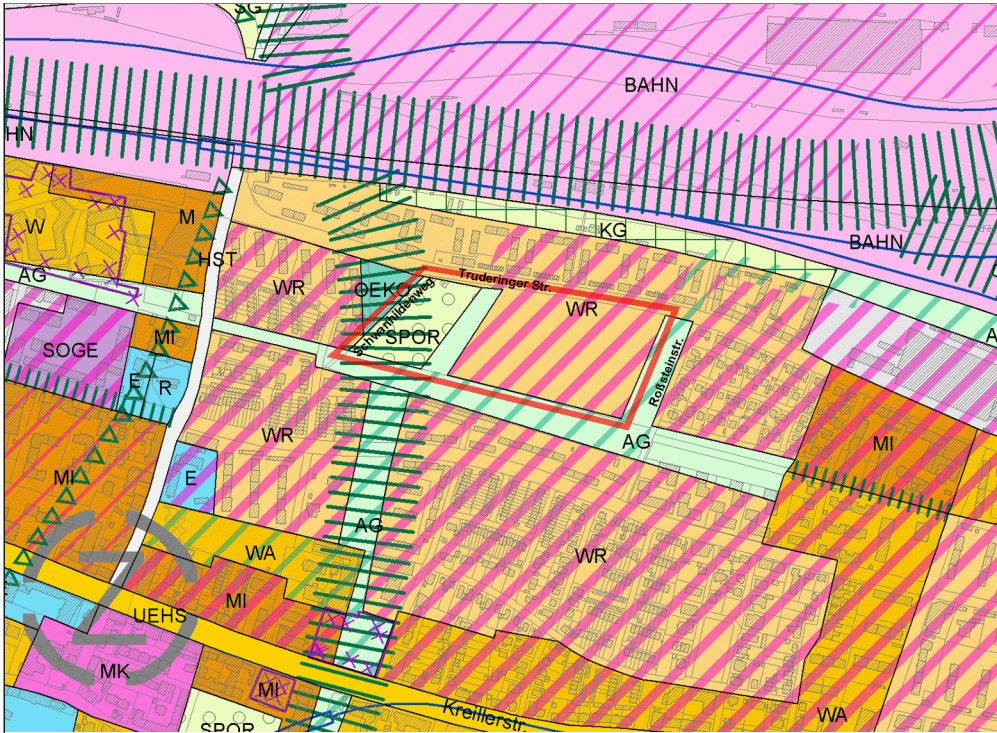
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Allgemeines Wohngebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-785-0595: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Vor Baubeginn sind archäologisch qualifizierte Untersuchungen zur Dokumentation des Bodendenkmals und ggf. Ausgrabungen geplant. Für die notwendigen Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Änderung des Flächennutzungsplan hat dahingehend keine erhebliche Auswirkung, da bereits in der geltenden Fassung das dargestellte Reine Wohngebiet im Bereich des Bodendenkmals liegt.

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Durch Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes (Anbindung an ÖPNV, Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes, Ausbau der Truderinger Straße) können die ursächlichen Verkehre minimiert werden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz oder die Nutzung von Geothermie sind möglich. Im zeitgleich aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung sind zudem Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern zu treffen. Die Flächennutzungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Energie. Die konkreten Belange hinsichtlich des Bauvorhabens sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung zu beachten.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/35

Truderinger Straße (südlich), Roßsteinstraße (westlich), Schwanhildenberg (östlich)
 (Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2127)



Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet:

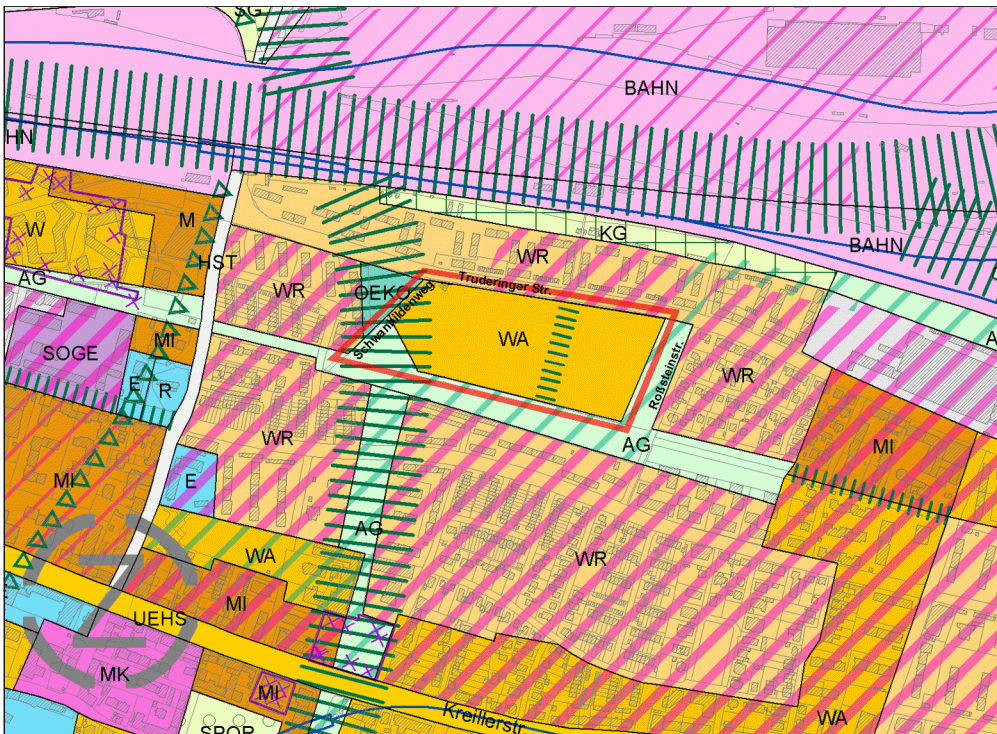
- Reines Wohngebiet
- Allgemeine Grünfläche
- Sportanlagen

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Übergeordnete Grünbeziehung

— Umgriff Planungsgebiet

⊕ Geltender Stand
M 1 : 10 000



Geplante Nutzungen im Planungsgebiet:

- Allgemeines Wohngebiet
- Allgemeine Grünfläche

Überlagernde Darstellungen im integrierten Landschaftsplan:

- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

— Umgriff Planungsgebiet

⊕ Beabsichtigte Darstellung
M 1 : 10 000

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung VI/35

Truderinger Straße (südlich), Roßsteinstraße (westlich), Schwanhildenweg (östlich)
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2127)

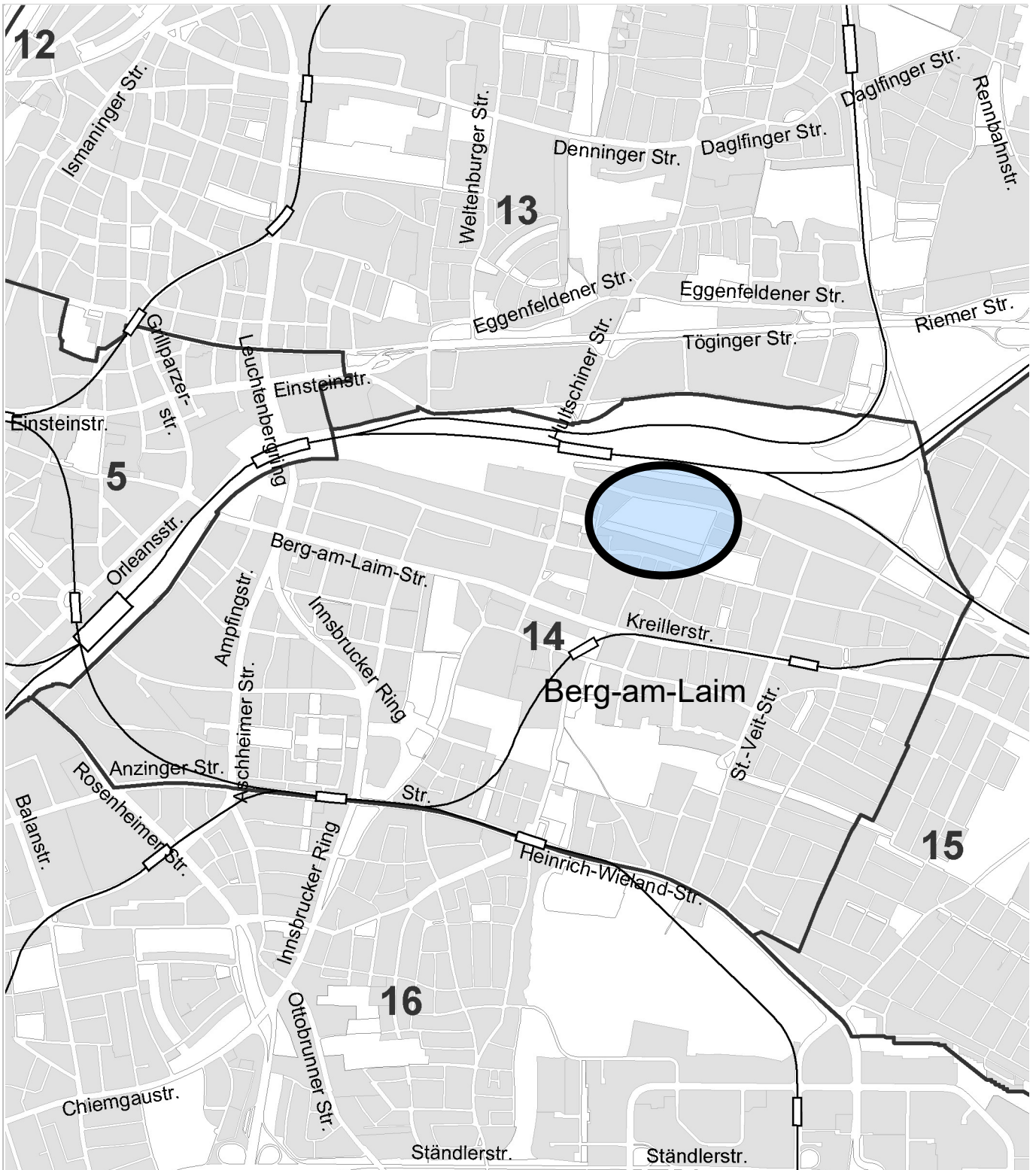
Legende

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sondergebiete
 - SOGE SO Gewerblicher Gemeinbedarf
 - SOGI SO Industrieller Gemeinbedarf
 - SOEZ SO Einzelhandel
 - SOFM SO Fachmarkt
 - SOGH SO Großhandel
 - SOM SO Messe
 - SOH SO Hochschule
 - SOLV SO Landesverteidigung
 - SOF SO Forschung
 - SOBV SO Brauereiverlagerung
- Gemeinbedarfsflächen
 - E GB Erziehung
 - F GB Fürsorge
 - GS GB Gesundheit
 - K GB Kultur
 - R GB Religion
 - SP GB Sport
 - S GB Sicherheit
 - V GB Verwaltung
 - WISS GB Wissenschaft
- Ver- und Entsorgungsfächen
- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
- Öffentliche Parkplätze
- Fußgängerbereiche (begrünt)
- Bahnanlagen
- Allgemeine Grünflächen
- Sportanlagen
- Friedhöfe
- Kleingärten
- Campingplätze
- Sondergrünflächen
- Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

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

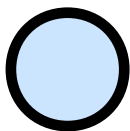
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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



Flächennutzungsplanänderung für den Bereich VI/35

Truderinger Straße (südlich), Roßsteinstraße (westlich),
Schwanhildenerweg (östlich)



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

18.11.2019
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes
Berg am Laim



Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Robert Külzer

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung | . |
Stadtplanung
PLAN-HAII-11

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40
81660 München
Telefon: 233 – 6 14 86
Telefax: 233 – 6 14 85
bag-ost.dir@muenchen.de

München, 25.07.2018

Ihr Zeichen:

	40V	41P	42P	43P	44B	
Unser Zeichen	45	45V	45P			
3.1.1	07/18	50	52	53	54	56
	6	60V	61P	62P	63P	

Ihr Schreiben vom:

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127, Truderinger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim hat sich in seiner Sitzung am 24.07.2018 mit dem oben genannten Vorhaben sowie den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung am 19.7.2018 befasst und gibt zum derzeitigen Sachstand folgende Stellungnahme ab:

1. Der Bezirksausschuss begrüßt grundsätzlich die Entwicklung der genannten Fläche als Wohngebiet mit ergänzenden sozialen Einrichtungen (Kitas) und untergeordneten gewerblichen Flächen für den örtlichen Bedarf.

Positiv sieht der Bezirksausschuss insbesondere die folgenden, mit dem Bauvorhaben verknüpften Entwicklungen:

- die Erstellung eines standardmäßig ausgebauten Rad- und Gehweges entlang der Truderinger Straße im Bereich des Bauvorhabens
- die Errichtung einer ampelgesicherten Quermöglichkeit der Truderinger Straße im Bereich der zentralen Erschließungsachse zwischen Neubauquartier und Eisenbahnersiedlung
- die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle im Bereich dieser Quermöglichkeit
- die Schaffung neuer, öffentlich nutzbarer Fuß- und Radverbindungen durch das neue Quartier
- den Ausbau der bestehenden Grünverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung
- insbesondere die Bereitstellung der benötigten Flächen für die Offenlegung des Hachinger Baches in diesem Bereich
- den Bau von drei Kita-Standorten (mit insgesamt 12 Krippen- und 9 Kindergartengruppen) und die damit verbundene bessere Kita-Versorgung auch im bestehenden Umfeld
- die Bereitschaft zur Integration von Mobilitätskonzepten, die eine Mobilität jenseits des eigenen PKW ermöglichen bzw. unterstützen sollen.

2. Kritisch sieht der Bezirksausschuss hingegen folgende Aspekte des derzeit vorliegenden Entwurfes:

- die je nach Interpretation sehr hohe Anzahl an Wohnungen, genannt werden je nach Quelle bis zu 860 Wohneinheiten. **Der Bezirksausschuss fordert eine Begrenzung auf die 750 ursprünglich geplanten Wohneinheiten.**
- die aktuell genannte Zahl von 86.000qm Geschossfläche. **Der BA fordert eine Begrenzung auf die im Wettbewerb vorgegebene Zahl von 80.000qm**, - wobei bei Flächen für Soziale Infrastruktur Spielraum besteht (Entwurf hat z.B. deutlich mehr Kita-Fläche als andere Entwürfe).
- die zu hohe Randbebauung vor allem in Richtung Osten und teilweise Süden, die keinen gestuften Übergang zur bestehenden Bebauung erkennen lässt. **Der BA fordert den Verzicht auf die 2-geschossigen Aufbauten an der Ostkante der Gebäude und die Absenkung des 2. Hochpunktes im Süden von 8 auf 6 Geschosse**
- **den Verzicht auf den 15-geschossigen Hochpunkt**, der vor Ort keine Zustimmung der Bevölkerung findet. Denkbar ist an dieser Stelle ein höheres Gebäude mit etwa 8 Geschossen.
- die im Wettbewerb noch genannten 5 möglichen TG-Zufahrten. Aktuell genannt waren 2-3 Zufahrten, **der BA fordert eine Begrenzung auf 2 Zufahrten.**
- die auch im Wettbewerb als nicht funktionierend festgestellte Freiflächenversorgung der Kitas in den Innenhöfen der Wohnblöcke. **Der BA fordert Ideen für eine für Kitas und Anwohner gleichermaßen funktionierende Lösung**, möglichst ohne Ausweichen auf die öffentlichen Grünflächen.

3. Zusätzlich fordert der Bezirksausschuss aufbauend auf den in der Bürgerbeteiligung gewonnenen Erkenntnissen folgende Maßnahmen:

- **die Errichtung einer Vollampel an der Kreuzung Truderinger / St.-Veit-Straße.** Laut vorgelegtem Verkehrsgutachten kann eine Abwicklung des Verkehrs in diesem Bereich ohne Ampelregelung nicht gewährleistet werden.
- **realistisch dimensionierte Aufstellflächen für Besucher-, Kita-, Liefer- und Paketdienstverkehr auf dem Grundstück selbst.** Ein Verparken öffentlicher Geh- und Radwege sowie des bestehenden Baumgrabens muss unbedingt vermieden werden.
- **die Ausführung der geplanten Bushaltestelle beidseitig als Haltebucht**, analog zu den benachbarten Haltestellen, um den fahrenden Verkehr so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.
- **eine Ausweitung des Untersuchungsgebietes für das Parklizenzengebiet Berg am Laim mindestens bis zur St.-Veit-Straße.** Die Befürchtungen der Anlieger vor einem Zuparken der Wohnstraßen sind ernst zu nehmen.
- **die Prüfung weitergehender Maßnahmen zum Schutz vor Schleichverkehr insbesondere in der Roßsteinstraße.** Denkbar sind z.B. eine weitere Verkehrsberuhigung (Spielstraße o.ä.) oder eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Truderinger Straße, um ein Abfahren von der Truderinger Straße in die Roßsteinstraße (und Ursberger Straße) zu unterbinden. Über die Ergebnisse der Prüfung sind BA und Bürger zu informieren.
- **den Erhalt der Grünfläche als Bolzplatz oder zumindest als Bolzwiese** auf dem jetzigen Trainingsgelände des ESV München Ost, die auch während der Bauphase und insbesondere auch nach der Fertigstellung der Baumaßnahme für Kinder und Jugendliche zum Spielen genutzt werden kann. Das entspricht dem Antrag Nr. 6 des Kinder- u. Jugendparlaments vom 16.3.2018 in Berg am Laim.
- **die Durchführung eines Planungswettbewerbes für die Bebauung**, um an dieser auch städtebaulich markanten Stelle eine architektonisch überzeugende Lösung soweit als möglich sicherzustellen. Alternativ kann auch ein anderes geeignetes Verfahren unter Einbeziehung des Bezirksausschusses und der Anlieger durchgeführt werden.
- Gespräche zwischen der LH München und dem Bauträger, um ein Modell zu entwickeln, wie **ein Teil der geschaffenen Flächen für ein Seniorenwohnheim oder andere Formen des Seniorenwohnens genutzt werden kann.**
- **die Vorlage eines umfassenden und realistischen Verkehrskonzepts**, das insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die bereits besonders belasteten Punkte unter Zugrunde-

gung der zu erwartenden baulichen und verkehrlichen Entwicklung betrachtet, aber auch die Anwohnerstraßen in der näheren Umgebung untersucht.


Über die weiteren Schritte und die Umsetzung der genannten Forderungen ist der BA 14 je nach Planungsfortschritt zeitnah zu informieren. Für Rückfragen und weitere Gespräche steht der BA 14 jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Kulzer
Vorsitzender im Bezirksausschuss 14
Berg am Laim



Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes
Berg am Laim

 82						
		B				
B						
B						
5	50	52	53	54	56	57
6	60V	61P	62P	63P		

Landeshauptstadt
München

Vorsitzender
Robert Kulzer

LH München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HAII-32V

Geschäftsstelle:

Friedenstr. 40
81660 München
Telefon: 233 – 6 14 86
Telefax: 233 – 6 14 85
bag-ost.dir@muenchen.de

München, 27.11.2019

Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/35
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2127

Truderinger Straße (südlich),
Roßsteinstr. (westlich),
Schwanhildeweg (östlich)

Stellungnahme des BA 14 Berg am Laim 03. Dez. 2019

der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab und fordert eine Überarbeitung im Sinne der zahlreich vorgebrachten Einwendungen der Bürgerschaft sowie der umfangreichen Stellungnahme des BA 14 vom 25.07.2018, deren Forderungen bisher kaum bis gar nicht berücksichtigt worden sind. (Schreiben beigelegt)

Kritisiert wird u.a. die geplante Geschossfläche von deutlich über 80.000qm, die geplante Höhenentwicklung, die vor Ort und vom BA 14 abgelehnt wird, sowie die nur unzureichend dargestellten Maßnahmen zur Sicherstellung einer weiträumig funktionierenden Verkehrserschließung im Stadtteil.

Kritisiert wird auch der restriktive Umgang bzw. der faktisch nicht vorhandene Zugang zu den verschiedenen Gutachten zum Projekt (vgl. email des Planungsreferats vom 12.11.2019). Eine intensivere Befassung mit wesentlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umgebung wird so verhindert.

Der BA 14 bedauert, dass nach drei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen letztlich keine wesentlichen Forderungen der Bürgerschaft aufgegriffen worden sind. Bürgerbeteiligung unter diesen Vorzeichen ist kontraproduktiv. Die LH München wird aufgefordert, ihre Möglichkeiten zu nutzen, um diesen Eindruck im weiteren Verfahren noch zu korrigieren.

Ergänzend zu seiner Stellungnahme vom 25.07.2018 weist der BA 14 auf folgende Punkte hin:

- Anders als im Entwurf behauptet (vgl. S. 5) befinden sich im unmittelbaren Umfeld lediglich zwei 9-geschossige Hochpunkte, keine 10-Geschosser (Gebäude an der Bertschstraße).

- Anders als an verschiedenen Stellen in der Vorlage behauptet, ist der geplante Hochpunkt vor Ort weder „konfliktfrei“, noch „gewünscht“, und auch nicht „stadtbildverträglich“. Der bisher vor Ort prägende Turm der historisch bedeutsamen Stephanskirche wird vielmehr buchstäblich in den Schatten gedrängt.

- In der Vorlage wird zwar kurz erwähnt (S. 10), dass die Fläche ein Bodendenkmal beinhaltet, konkrete Erläuterungen zum Schutz bzw. zur Sicherung möglicher Funde fehlen jedoch. Der BA 14 bittet hierzu dringend um Rückmeldung und Vorbereitung entsprechender Maßnahmen.

Für Rückfragen steht der BA 14 gerne zur Verfügung.

Robert Kulzer
Vorsitzender im Bezirksausschuss 14
Berg am Laim