

Telefon: 0 233-22093  
26328  
21057  
22830  
Telefax: 0 233-24217

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/43 V  
PLAN-HA I/4

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/39  
Bingener Straße (westlich), zwischen Rangierbahnhof  
München-Nord und Torgauer Straße und Triebstraße  
und  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2165  
Bingener Straße (westlich), Thorner Straße (östlich),  
zwischen Rangierbahnhof München-Nord und Torgauer Straße  
sowie Triebstraße  
Botanikum
- B) Durchführung eines städtebaulichen und  
landschaftsplanerischen Wettbewerbes
- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -
- C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1740  
Feldmochinger Straße (westlich),  
Bahnlinie München-Regensburg (östlich),  
zwischen Rangierbahnhof München-Nord und Torgauer Straße  
- Aufhebung eines Aufstellungsbeschlusses -

Stadtbezirk 10 Moosach

### Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00645

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M=1:50.000
2. Ausschnitt Flächennutzungsplan M=1:10.000
3. Übersichtsplan M=1:5.000
4. Schemaplan M=1:5.000
5. Übersichtsplan des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1740 M=1:5.000
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 10 vom 15.09.2020

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung**

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Umgriff des Planungsgebietes befinden sich südlich des Rangierbahnhofes München-Nord Flächen, die sich für eine Wohnbebauung sowie als Grundschulstandort eignen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Ausgehend von den im vorliegenden Beschluss umrissenen Eckdaten soll im Zuge eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes ein schlüssiges und qualitätsvolles städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept als Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung entwickelt werden.

#### **2. Ausgangssituation**

##### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im 10. Stadtbezirk Moosach. Es erstreckt sich beidseitig der Feldmochinger Straße. Im Norden grenzen Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsverfahren Rangierbahnhof München-Nord bzw. „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) an. Im weiteren Verlauf folgen nördlich die Max-Born-Straße und weiter nördlich der Rangierbahnhof München-Nord. Im Bereich westlich der Feldmochinger Straße erstreckt sich das Gebiet bis zur Thorner Straße und im Süden bis zur Torgauer Straße. Östlich der Feldmochinger Straße erstreckt sich das Gebiet im Süden bis zu der nach Westen verlängerten Triebstraße und im Osten bis zur westlichen Grenze des städtischen Spielplatzes für Schulkinder und Jugendliche (Streetball und Skateranlage) an der Bingener Straße.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha.

##### **2.2. Rechtliche Ausgangslage**

###### **2.2.1. Planungs- und Baurecht**

Im Planungsgebiet besteht ein einfacher Bebauungsplan in Form eines übergeleiteten Bauliniengefüges und übergeleiteter Straßenbegrenzungslinien. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die übergeleiteten Straßenbegrenzungslinien definieren eine Verkehrsfläche für die Verlängerung der Triebstraße nach Westen. Diese Planung soll nicht weiter verfolgt werden. Die Straßenbegrenzungslinien in der jetzigen Form sowie die nördlich anschließenden Baugrenzen sollen im Bereich des Planungsgebietes aufgehoben werden.

### 2.2.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist im geltenden FNP mit integrierter Landschaftsplanung westlich der Feldmochinger Straße überwiegend als Gewerbegebiet (GE) durchzogen von den Resten einer ehemals vorgesehenen Überörtlichen Hauptverkehrsstraße (UEHS), dargestellt. Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes ist als Ökologische Vorrangfläche (OEKO) dargestellt. Entlang der westlich des Planungsgebietes liegenden Bahnlinie München - Regensburg verläuft eine Übergeordnete Grünbeziehung. Östlich und westlich der Feldmochinger Straße ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bereich dieses Allgemeinen Wohngebiets nördlich der Triebstraße / östlich der Feldmochinger Straße ist mit landschaftspflegerischen Schraffuren „vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert.

### 2.2.3. Planfeststellungsverfahren

In unmittelbarer Nähe liegt das Gebiet des Planfeststellungsverfahrens Rangierbahnhof München-Nord von 1982. Die Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) von 1990 überlagert in großen Bereichen die Planfeststellung Rangierbahnhof München-Nord und ersetzt diese. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der naturnah gestaltete Lärmschutzwall entlang der Max-Born-Straße (Bundesstraße B 304 neu). Diese Flächen sind Bestandteil der Ausgleichsflächen für den Bau der Verlängerten Triebstraße (B 304 neu). Kleine Teilflächen aus den Planfeststellungsverfahren werden in das Planungsgebiet miteinbezogen.

Eine Ausgleichsfläche befindet sich auf der Ostseite der Feldmochinger Straße und erstreckt sich bis zur Triebstraße.

## 2.3. Städtebauliche und grünplanerische Ausgangssituation

### 2.3.1. Planungsgebiet

Der westlich der Feldmochinger Straße gelegene Teil des Planungsgebiets gliedert sich in zwei Bereiche, die durch die in Ost-Westrichtung verlaufende „ehemalige Gleistrasse“ (planfestgestellter Bereich) geteilt werden. Der südliche Teilbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich das sogenannte „Botanikum“. Das Botanikum besteht aus Gewächshäusern in Stahl-/Glas-Ausführung, die zum Teil als Kunstateliers oder Mietveranstaltungsflächen genutzt werden. Im Nord-Westen des Geländes befindet sich ein großes gläsernes Gewächshaus, das als Veranstaltungssaal und als sogenanntes Theaterhaus genutzt wird. Diese Nutzungen sind baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

Im östlich der Feldmochinger Straße gelegenen Teil des Planungsgebietes, nördlich der Triebstraße, befinden sich Wiesenflächen und ein Wiesenbolzplatz (Spielplatz Nr. 307 im Spielflächenversorgungsplan). Nördlich davon auf Flst. Nr. 295 befindet sich ein Gebäude sowie eine Abstell- und Lagerfläche für Altautos, Fahrräder und sonstiges Altmaterial. Es handelt sich um eine nicht

genehmigte Nutzung, die nach Angaben des planungsbegünstigten Grundeigentümers aufgegeben werden soll.

### **2.3.2. Umgebung, Orts- und Landschaftsbild**

Im Norden beider Planungsbereiche östlich und westlich der Feldmochinger Straße befindet sich der naturnah gestaltete Lärmschutzwall entlang der Max-Born-Straße (Bundesstraße B 304 neu). Dieser ist mittlerweile relativ dicht mit Gehölzen bewachsen.

Das Planungsgebiet westlich der Feldmochinger Straße wird durch die mit Gehölz bewachsene „ehemalige Gleistrasse“ gegliedert. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Erwerbsgärtnerei mit Gewächshäusern und eine Baumschule.

Südlich der Torgauer Straße und westlich der Thorner Straße schließt viergeschossiger Geschosswohnungsbau an.

Im Planungsbereich östlich der Feldmochinger Straße befindet sich südlich der Triebstraße, die derzeit hier nur als Weg ausgebaut ist, Geschosswohnungsbau in Form von bis zu 12-geschossigen Punkthäusern und viergeschossigen Zeilenbauten. Östlich an das Planungsgebiet schließt ein ca. 15 m breiter Damm mit Gehölzaufwuchs an, hinter dem sich ein städtischer Spielplatz für Schulkinder und Jugendliche (Streetball und Skateranlage) befindet.

## **2.4. Verkehrliche Ausgangssituation**

### **2.4.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Gebiet liegt zwischen zwei Haltestellen der S-Bahn. Im Norden ist der S-Bahnhof Fasanerie ca. 1,2 km entfernt. Im Südwesten ist der S-Bahnhof Moosach ca. 1,5 km entfernt. Der U-Bahnhof Moosacher St.-Martins-Platz liegt in ca. 800 m Entfernung in südlicher Richtung.

Das Planungsgebiet ist durch zwei Buslinien erschlossen. Ein Stadtbus hält in der Feldmochinger Straße an der Kreuzung Merseburger Straße / Feldmochinger Straße / Andernacher Straße und verbindet das Planungsgebiet mit dem Stadtteil Fasanerie / S-Bahnhof Fasanerie sowie das Olympia-Einkaufszentrum (zwei U-Bahnlinsen) bis zum Georg-Brauchle-Ring. Ein weiterer Stadtbus hält in der Bingener Straße Kreuzung Andernacher Straße sowie in der Triebstraße Ecke Ehrenbreitsteiner Straße und verbindet das Planungsgebiet mit dem S-Bahnhof Allach, dem S-Bahnhof Moosach und U-Bahnhof St.-Martins-Platz sowie dem Olympia-Einkaufszentrum.

### **2.4.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Verkehrsaufkommen**

Das Planungsgebiet kann im westlichen Bereich über die Feldmochinger Straße

und die Torgauer Straße, im östlichen Bereich über die Feldmochinger Straße, Bingener Straße und Triebstraße erschlossen und an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden werden.

Die Feldmochinger Straße weist eine Belastung von ca. 9.100 Kfz pro 24 Stunden auf. Die Bingener Straße ist mit ca. 2.400 Kfz pro 24 Stunden und die Triebstraße mit ca. 4.600 Kfz pro 24 Stunden belastet. Die Max-Born-Straße (B304) weist an der Kreuzung zur Feldmochinger Straße eine Tagesbelastung von ca. 42.300 Kfz pro 24 Stunden in Richtung Westen und ca. 40.700 Kfz pro 24 Stunden in Richtung Osten auf. Die genannten Belastungswerte beziehen sich auf den Analysefall.

Von der Feldmochinger Straße zweigt zwischen den Kreuzungen Feldmochinger Straße / Max-Born-Straße und Feldmochinger Straße / Torgauer Straße ein Erschließungsweg nach Nordwesten ab („nördlicher Feldweg“), der die Erwerbsgärtnerei westlich (außerhalb des Planungsgebiets) und das derzeitige „Botanikum“ erschließt. Von dieser Abzweigung führt über die „ehemalige Gleistrasse“ nach Westen ein Fuß- und Radweg, der auch als Erschließung für die Baumschule auf Flst. Nr. 382/3 (außerhalb des Planungsgebiets) sowie zum Wohnhaus der Gärtnerei Botanikum auf Flst. Nr. 389/6 (im Planungsgebiet) genutzt wird. Die Baumschule wird derzeit nicht betrieben, deshalb entfällt aktuell der Betriebsverkehr. Der Betrieb könnte jedoch jederzeit wieder aufgenommen werden.

### 2.4.3. Fuß- und Radwegverbindungen

Die Feldmochinger Straße verfügt beidseitig über Geh- und Radwege im Straßenbereich, die abschnittsweise als gemeinsame Geh- und Radwege geführt werden.

Die Torgauer Straße verfügt über beidseitige Gehwege.

Die Feldmochinger Straße und die Triebstraße (östlich der Bingener Straße) werden durch den Fuß- und Radweg Triebstraße (westlich der Bingener Straße) miteinander verbunden.

Der oben beschriebene „nördliche Feldweg“ wird in Teilen als Fuß- und Radweg genutzt und ist an den Weg im nördlich verlaufenden Wall angebunden, der in ostwestlicher Richtung insgesamt über mehrere Kilometer Länge entlang der Max-Born-Straße bzw. Rangierbahnhof München-Nord bis zur Allacher Lohe führt.

Der auf der „ehemaligen Gleistrasse“ verlaufende Rad- und Fußweg ist eine Verbindung von der Feldmochinger Straße zum Rad- und Fußweg entlang der Bahnlinie München-Regensburg.

Diese Radwege sind im Radlstadtplan der Landeshauptstadt München als „Gemeinsamer Rad- und Fußweg“ enthalten (Radlstadtplan 2017).

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) geplanten Fuß- und Radwege wurden abweichend zu diesem Plan realisiert.

Südlich des Planungsgebietes verlaufen im Straßenzug der Merseburger Straße / Feldmochinger Straße / Triebstraße sowie nach Norden entlang der Feldmochinger Straße abzweigend in die Grünzüge auf dem Wall zwischen Planungsgebiet und Max-Born-Straße ausgeschilderte Haupttrouten für den Radverkehr gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2005 / Radlstadtplan 2017 der Landeshauptstadt München.

## **2.5. Infrastruktur**

### **2.5.1. Nahversorger**

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets, überwiegend im Wohngebiet südlich der Torgauer Straße, befinden sich kleinere Nahversorger. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in etwa 1,5 km Entfernung im Olympia-Einkaufszentrum (südöstlich) bzw. entlang der Dachauer Straße und Pelkovenstraße (südwestlich).

### **2.5.2. Soziale Infrastruktur / Kindertageseinrichtung / Grundschule**

Die Deckung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen (Kitas) und die Grundschulversorgung müssen im Planungsgebiet selbst erfolgen. Eine neue vierzügige Grundschule wird den ursächlichen Bedarf und die Umgebungsbedarfe abdecken.

### **2.5.3. Technische Infrastruktur**

Im Umgriff des Planungsgebietes befinden sich folgende technische Infrastruktureinrichtungen, die zu berücksichtigen sind:

- Betonkanal KR 2600/1750 der Münchner Stadtentwässerung (MSE) im Bereich der Triebstraße; eine Kanalschutzzone von 6 m Breite beiderseits der Kanalachse ist von Bebauung, Unterbauung sowie Baumpflanzungen freizuhalten.
- Betonkanäle R 2100/1500-2500, KBE 2200/2800, UE 600/1100 der MSE im Bereich der Feldmochinger Straße, Torgauer Straße und Triebstraße.
- Grundwasserbeobachtungsstelle KPA 965 (Einmündung nördlicher Feldweg) sowie KP 1025 (nördlich Torgauer Straße) der Münchner Stadtentwässerung, die auf Grund des stadtweiten Grundwassermonitorings zu erhalten sind.
- Hochdruckleitung DN 200, die nicht überbaut werden darf; ein Schutzstreifen von 5 m ist freizuhalten. Dazu werden Alternativen für eine Verlegung, die die künftige Nutzung des Planungsgebiets nicht beeinträchtigt, untersucht werden.

## 2.6. Vorbelastungen

### 2.6.1. Altlasten

Das Flst. Nr. 302 an der Torgauer Straße / Ecke Feldmochinger Straße ist im Altlastenkataster als Altlastenstandort verzeichnet. Dort wurde in der Vergangenheit ein Schrottplatz betrieben, daher sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bodenuntersuchungen zu veranlassen. Die Lagernutzung auf Flst. Nr. 295 im Norden, östlich der Feldmochinger Straße schließt Bodenverunreinigungen nicht aus, weshalb für diese Fläche ebenfalls eine Bodenuntersuchung zu veranlassen ist. Mögliche Bodenbelastungen aufgrund der Gärtnereinnutzung im Botanikum müssen bei geplantem Rückbau der Gebäude auf den Flächen im Planungsgebiet gutachterlich untersucht werden, damit eine mögliche Verunreinigung des Bodens mit Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen werden kann.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mögliche Bodenbelastungen abhängig von der anschließenden Nutzung technisch bewältigbar und finanziell zumutbar sind.

### 2.6.2. Immissionen, Erschütterungen

#### **Verkehrslärm (Straße/Schiene)**

Das Planungsgebiet unterliegt einer Verkehrslärmbelastung, hervorgerufen in erster Linie durch die Feldmochinger Straße und die Max-Born-Straße im Norden, die Bahnlinie München-Regensburg im Westen, den Güterstrecken im Umkreis sowie durch die Verkehrslärmemissionen des Rangierbahnhofs München-Nord.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms überschreiten an den Rändern des Planungsgebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 13/16 dB(A) Tag/Nacht.

Im aufzustellenden Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den erforderlichen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Grundrissorientierung, bautechnische Maßnahmen, passive Schallschutzmaßnahmen) zu treffen.

#### **Anlagenlärm, Gewerbe**

Relevante Anlagenlärmimmissionen im Planungsgebiet gehen von der westlich angrenzenden Erwerbsgärtnerei und der angrenzenden Baumschule aus. Im Tagzeitraum treten, maßgeblich verursacht durch Gartenarbeiten in der direkt angrenzenden aufgegebenen Baumschule, Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) auf. Entlang der Zufahrt und der westlichen Gärtnereigrenze ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) nachts durch die Gärtnerei zu rechnen. Der Betrieb der Erwerbsgärtnerei verursacht Lkw-Lieferverkehre sowie Lade-tätigkeiten mit Gabelstaplern und Traktoren auch während der Nacht. Zudem müssen die Gewächshäuser ganzjährig beheizt werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen wie beispielsweise Grundrissorientierung, Festverglasungen, Prallscheiben, festverglaste Loggien etc. an der künftigen Wohnbebauung im Norden und Nordwesten des WA westlich der Feldmochinger Straße (laut

Schemaplan in der Anlage 4) notwendig, um betriebliche Einschränkungen der angrenzenden Betriebe zu vermeiden. Darüber hinaus befinden sich im Osten östlich der Bingener Straße nördlich der Triebstraße Gewerbeflächen. Um störende Wechselwirkungen zwischen Schule und Gewerbe zu reduzieren, sind Schutzmaßnahmen im Bereich der künftigen Gemeinbedarfsfläche Erziehung erforderlich.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein städtischer Spielplatz für Schulkinder und Jugendliche. Ausgehend von der Nutzung der ca. 380 m<sup>2</sup> großen Fläche (Streetball und Skateranlage) sind Schallimmissionen im Planungsgebiet im Tagzeitraum zu erwarten. Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgte gemäß KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen) im Sinne der 18. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) mit der Maßgabe, dass die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendung finden. Am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes betragen die Beurteilungspegel tags bis zu 63 dB(A), d. h. hier werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA um 8 dB(A) überschritten.

Wegen der Entfernung zur Bahn sind in dem für Wohnnutzung vorgesehenen Bereich keine Erschütterungen zu erwarten.

## **2.7. Grünplanerische Ausgangssituation**

### **2.7.1. Boden/Wasser/Topographie**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Münchner Schotterebene.

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte liegt im Planungsgebiet Pararendzina vor, die sehr humusreich und aus carbonatreichem Schotter besteht.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) weist den Böden des östlich der Feldmochinger Straße gelegenen Teils des Planungsgebiets eine geringe Ertrags- und Filterfunktion zu. Der westlich gelegene Teil wird als grundwasser-naher Boden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion eingestuft.

Die Böden sind als anthropogen stark überformt anzusprechen, sind jedoch überwiegend nicht versiegelt, sodass noch eine mittlere Bedeutung gemäß dem Leit-faden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vergeben werden kann.

Im Untersuchungsgebiet der zoologischen Untersuchungen, das sich bis nördlich an die Max-Born-Straße erstreckt, konnten insgesamt drei temporäre Stillgewässer festgestellt werden (ursprünglich wurden zwei davon als dauerhaft eingestuft). Ein Gewässer befindet sich im Nordwesten des Planungsgebietes: ein Graben, in welchen vermutlich das Regenwasser der Gewächshäuser eingeleitet wird. Die beiden anderen Gewässer liegen außerhalb des Planungsgebietes, unmittelbar angrenzend daran, eines westlich der Feldmochinger Straße (ehemaliges Wechselkrötenlaichgewässer), das andere liegt direkt östlich der

Feldmochinger Straße in einem Waldstück und dient als Versickerungsmulde der Straßenentwässerung.

Geologisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Bereich der wärmzeitlichen Niederterrasse. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Süd nach Nord. Der nordwestlichste Bereich des Planungsgebietes weist mit weniger als zwei Metern den geringsten Grundwasserflurabstand auf, das übrige Gebiet hat mit zwei bis vier Metern einen ebenfalls sehr geringen Grundwasserflurabstand. Gegenüber dem Höchstgrundwasserstand 1940 (HW 1940) wurden westlich der Feldmochinger Straße Flurabstände zwischen 1,2 m bis 1,6 m berechnet und östlich der Feldmochinger Straße Flurabstände zwischen 0,90 m bis zu 1,30 m. Eine zusätzliche Erhöhung des Grundwasserspiegels durch anthropogen bedingten Aufstau und dadurch bedingte Kellervernässungen der angrenzenden bestehenden Bebauung müssen ausgeschlossen werden. Um größeren Grundwasseraufstau zu vermeiden, sollen gegebenenfalls zwischen den einzelnen Wohnblöcken nicht unterbaute Korridore eingerichtet werden, damit das Grundwasser ungestört Richtung Norden fließen kann.

### 2.7.2. Vegetation

Der größte Teil des Planungsgebietes westlich und östlich der Feldmochinger Straße besteht heute aus Acker- und Wiesenflächen sowie linearen und flächigen Gehölzstrukturen: v. a. mesophile Gebüsche, Feldgehölze sowie Einzelbäume und Baumgruppen mit junger und mittlerer Ausprägung aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten und Totholzstrukturen.

Die Fläche des sogenannten Botanikums setzt sich aus strukturreichen Garten- und Parkflächen mit Gebäuden, Gehölzstrukturen bestehend aus Einzelbäumen und Baumgruppen mittlerer und alter Ausprägung mit einheimischen und standortgerechten Arten, außerdem Feldgehölzen mit überwiegend gebietsfremden Arten sowie Kies- und Schotterbereichen zusammen.

Der Teilabschnitt des Bebauungsplans östlich der Feldmochinger Straße umfasst im Wesentlichen eine von mesophilen Gebüschern umrahmte Ackerfläche. Diese östliche Teilfläche des Bebauungsplans weist derzeit mäßig extensiv genutztes Grünland auf, teils brachgefallen, überwiegend artenarm. Direkt östlich schließt auf voller Länge an die Bebauungsgrenze mesophiles Gebüsch an. Besonders hervorhebenswert sind die biotopkartierten Wiesenflächen der Wälle südlich der Max-Born-Straße, welche aufgrund der Südexponiertheit und mageren Struktur wertvolle Lebensräume für wärmeliebende Arten darstellen.

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird der überwiegende Teil des Planungsgebietes als von mittlerer Bedeutung eingestuft (Kategorie II). Der westlich der Feldmochinger Straße gelegene Teil umfasst größtenteils Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I). Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) werden von der Bebauungsgrenze im Ostteil des Gebietes leicht angeschnitten (Waldmäntel).

### 2.7.3. Fauna

Gegenstand der Kartierungen sind Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen.

Die zoologischen Kartierungen im Jahr 2018 wurden im Planungsgebiet und einem erweiterten Untersuchungsgebiet, das sich bis zur Max-Born-Straße erstreckte, unternommen.

In Bezug auf die Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) wurden geschützte Arten nachgewiesen.

Dies waren in der Gruppe der Reptilien sieben adulte Zauneidechsen im Planungsgebiet außerdem zwei subadulte Mauereidechsen am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes.

Insgesamt wurden im Verlauf der Untersuchungen 67 Amphibienindividuen registriert. Darunter waren zwei Individuen (Männchen) der Wechselkröte (*Bufo viridis*). Damit ist ein Restvorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Art im Gebiet sicher nachgewiesen. Allerdings sind die aktuell vorhandenen Gewässer nicht als Fortpflanzungshabitate der Wechselkröte geeignet.

Als weitere Amphibienarten (nicht unter FFH-Richtlinie fallend) wurden Erdkröte (43 Individuen), Grasfrosch (4 Individuen) und Bergmolch (13 Individuen) nachgewiesen.

Bei den Fledermäusen wurde für die Artengruppe der Rauhaut- und Weißrandfledermäuse eine Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Jagdrevier (Rufortung) konstatiert. Die kleine Bartfledermaus und der Große Abendsegler wurden nur in Einzelindividuen (im Überflug) registriert. Alle potentiell vorkommenden Fledermausarten sind jedoch im zu erstellenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in 2020 noch vertieft zu untersuchen (Sommer-/ Winterquartiere).

Die Tagfalter, die gefunden wurden, unterliegen zwar nicht der FFH-Richtlinie, jedoch sind insbesondere das Vorkommen einer individuenreichen Population des Idasbläulings (Rote Liste Bayern, stark gefährdet) und der Fund des Großen Schillerfalters (Rote Liste Bayern und Vorwarnliste BRD) bemerkenswerte Nachweise.

Das Ergebnis der Erfassung der Wildbienenfauna zeigt mit 38 Arten eine erstaunlich große Artenvielfalt. Hiervon stehen zwei Arten auf der Roten Liste Bayern (*Anthophora furcata* RL3 und *Colletes similis* RL V), die auch auf der Roten Liste Deutschland auf der Vorwarnstufe stehen, zusammen mit drei weiteren Vorkommen (*Anthidiellum strigatum*, *Bombus soroeensis* und *Anthidium oblongatum*).

### 2.7.4. Erholung

Der Bereich des Walls ist im Arten- und Biotopschutzprogramm für München

(ABSP) als den gesamten Norden Münchens durchziehende Grünverbindung mit Schwerpunkt Erlebnis und Erfahrung von Trockenlebensräumen dargestellt. Der südwestliche Teil des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes ist im ABSP als lokal bedeutsamer Freiraum mit Aufwertungsbedarf/-potential für das Naturerleben in der Stadt dargestellt.

Direkt östlich an die künftige Gemeinbedarfsfläche Erziehung schließt ein städtischer Spielplatz für Schulkinder und Jugendliche (Streetball und Skateanlage) an.

Östlich der Feldmochinger Straße befindet sich ein bereits seit 20 Jahren bestehender Wiesenbolzplatz (Spielplatz Nr. 307 im Spielflächenversorgungsplan). Bei einer baulichen Nutzung dieses Bereiches muss diese Anlage innerhalb des Planungsumgriffes verlegt werden.

Der Bedarf an Erholungsflächen für die künftige Bevölkerung ist im Planungsgebiet selbst zu decken.

### **2.7.5. Versiegelung / Mikroklima**

Das Planungsgebiet ist zum großen Teil unversiegelt. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen finden sich lediglich auf dem Areal des „Botanikums“ versiegelte Flächen und Gebäude.

Das Planungsgebiet und die nördlich angrenzenden Flächen sind frei von hoher Bebauung und wirken in Verbindung mit den West-Ost-gerichteten Gleisanlagen des Rangierbahnhofes als Kaltluft- und Frischluftschneise für die bebauten Gebiete. Die aus den nordwestlich an den Rangierbahnhof angrenzenden Waldgebieten stammende Frischluft wird über die Freiflächen weitgehend ungehindert in die bebauten Bereiche abgeführt (hohes Luftaustauschpotential).

Sofern die Bebauung sich auf die Flächen südlich der „ehemaligen Gleistrasse“ beschränkt, kann die Beeinträchtigung der Frischluftleitbahn gering gehalten werden. Zudem sollte auf ein hohes Maß an Durchgrünung hingewirkt werden, in Kombination mit punktuellen Öffnungen der Bebauung in West-Ost wie in Nord-Südrichtung.

## **3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung**

Aufgrund der geänderten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung in einem Parallelverfahren geändert.

## **4. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung**

### **4.1. Planungsziele**

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an folgenden Zielen orientieren:

#### **4.1.1. Städtebauliche Ziele**

- Wohngebiete für insgesamt ca. 550 bis 600 Wohnungen mit integrierten Kindertageseinrichtungen für den Bedarf aus dem Planungsgebiet und der Umgebung.
- ein Standort für eine Grundschule für den Bedarf aus dem Planungsgebiet und der Umgebung.

#### **4.1.2. Grünplanerische Ziele**

- Sicherung/Optimierung der ökologisch bedeutenden und erholungswirksamen Grünverbindung südlich des Rangierbahnhofs.
- Ausbildung eines für alle Altersgruppen von Erholungssuchenden gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems.
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen.
- Begrenzung der Versiegelung und Sicherstellung einer ausreichenden Grünausstattung.
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt.
- Erfüllen der notwendigen Erfordernisse zum speziellen Artenschutz.
- Unterstützung der günstigen klimatischen Situation (Erhöhung der Verdunstungsrate) durch gute Durchgrünung mittels Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung.

#### **4.1.3. Verkehrsplanerische Ziele**

- Herstellung einer Anliegerstraße mit Wendehammer zur Erschließung der geplanten Grundschule an der Triebstraße und als mögliche zusätzliche Erschließung des WA westlich der Feldmochinger Straße.
- Kraftfahrzeugabstellanlagen in Tiefgaragen und Anbindung an das Straßennetz mit Rückstauflächen auf eigenem Grund, d.h. kein Rückstau in die Feldmochinger Straße durch einbiegende Kraftfahrzeuge.
- Erschließung Soziokultur über „nördlicher Feldweg“ bzw. Betriebsweg mittels öffentlicher Verkehrsfläche; Erschließung Erwerbsgärtnerei weiterhin über Privatzufahrt.
- Sicherstellung der Erschließung Flst. Nr. 382/3 mit bestehender Wohnnutzung (ehemalige Gleistrasse Hausnummer 77) sowie Flst. Nr. 389/6 mit bestehendem Wohnhaus der Gärtnerei Botanikum (ehemalige Gleistrasse Hausnummer 75).
- Schulwegsicherheit für Grundschule, speziell im Bereich der Querung der Feldmochinger Straße und ausreichend breite Gehwege insbesondere im Bereich der Grundschule.
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel, den Kfz-Verkehr soweit wie möglich zu drosseln.
- Prüfung von Quartiersgaragen (bzw. zentralen „Mobilitätshäusern“) anstelle von Einzel-Tiefgaragen.
- Erarbeitung eines Fuß- und Radwegkonzeptes mit kurzen und direkten Verbindungen innerhalb des Planungsgebietes.

#### 4.1.4. Ziele zum Artenschutz

Für alle gefundenen geschützten Arten wird in Folge im zu erstellenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ein Maßnahmenkatalog gegen Beeinträchtigung und zum Arterhalt zu erarbeiten sein.

Soweit die Maßnahmen im Planungsgebiet durchgeführt werden müssen oder können, stehen dafür die im Schemaplan (Anlage 4) dargestellten Ausgleichsflächen zur Verfügung. Des Weiteren wird noch geprüft werden, welche ergänzenden Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets in den nördlichen und westlichen städtischen Flächen durchgeführt werden können.

## 4.2. Rahmenbedingungen für den Wettbewerb

(Anlage 4 Schemaplan zum Eckdatenbeschluss)

### 4.2.1. Wohngebiete

Um einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu erreichen, soll für das Planungsgebiet ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für die Bereiche mit Wohnnutzung durchgeführt werden. In Machbarkeitsstudien wurden Eckdaten erarbeitet, die beim Verfahren zu beachten sind.

Als Grundlage für den Wettbewerb wurde in Vorabklärungen der Schemaplan in Anlage 4 erarbeitet. Wegen der engen funktionalen Vorgaben für die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Erziehung soll diese nicht Gegenstand des Wettbewerbs werden.

Westlich der Feldmochinger Straße soll im Süden der „ehemaligen Gleistrasse“ ein Allgemeines Wohngebiet, nördlich der „ehemaligen Gleistrasse“ sollen die öffentliche Grünfläche sowie Ausgleichsflächen entstehen.

Die „ehemalige Gleistrasse“ wird hier als sinnvolle nördliche Grenze für eine Wohnbebauung erachtet, um eine organische Arrondierung des Siedlungsrandes auszuformen und die Frischluftentstehungsgebiete entlang des Walls nicht zu beeinträchtigen.

Unmittelbar östlich der Feldmochinger Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Im Anschluss daran erstreckt sich in Richtung Osten die Gemeinbedarfsfläche Erziehung, in der eine Grundschule sowie weitere soziale Infrastruktur ermöglicht werden sollen.

Nach Probe-Entwürfen sind mit der Realisierung einer Geschossfläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup> in den Allgemeinen Wohngebieten rund 550 Wohnungen für rund 1.300 Einwohner\*innen möglich und ca. 100 Arbeitsplätze bzw. bei einem hohen Wohnanteil von rund 600 Wohnungen ca. 1.450 Einwohner\*innen. Bis zu sieben Geschosse erscheinen als Höhenentwicklung nördlich der bestehenden Bebauung möglich, wobei auf eine abwechslungsreiche Silhouette des Siedlungsrandes, auf die Einhaltung von mindestens der halben Wandhöhe als Abstandsfläche nach Innen und der vollen Abstandsfläche jeweils bis zur Straßenmitte und auf einen Bezug der neuen Wohnbebauung zur südlich angrenzenden Bebauung zu achten ist.

In den Bereichen, die direkt westlich und östlich an die Feldmochinger Straße angrenzen, soll im Wettbewerb überlegt werden, wie der Siedlungsrand im Übergang zum Rangierbahnhof akzentuiert werden kann. Hier erscheinen auch punktuell Gebäude mit bis zu neun Vollgeschossen möglich.

Von Seiten des Sozialreferates wurde der Bedarf an einem Flexi-Heim gemeldet. Nach erfolgtem Umlegungsverfahren werden absehbar erhebliche Wohnbauflächen für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Für diese Nutzung können im städtebaulichen Wettbewerb Standortvorschläge gemacht werden. Eine endgültige Standortbestimmung kann jedoch erst nach dem Satzungsbeschluss und dem darauffolgenden Umlegungsverfahren erfolgen. Die hierfür benötigte Geschossfläche liegt zwischen 3.000 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup>. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, eine Flexi-Heim Anlage ist im vorgesehenen WA zulässig.

#### **4.2.2. Soziale Infrastruktur**

Ausgehend von den oben genannten Einwohnerzahlen (1.300 – 1.450 Einwohner\*innen) werden zur Versorgung des ursächlichen Bedarfes zwei integrierte Einrichtungen mit jeweils drei Krippen- und drei Kindergartengruppen benötigt. Für den Umgebungsbedarf und zur Versorgung der Nachverdichtungen in der Umgebung (u. a. Alzeyer Straße und Andernacher Straße) wird ein Haus für Kinder mit zwei Krippen- und vier Kindergartengruppen jeweils mit entsprechenden zugehörigen Freiflächen benötigt.

Zusammengefasst sollen im WA westlich der Feldmochinger Straße die beiden Häuser für Kinder mit drei Krippen- und drei Kindergartengruppen hergestellt werden, östlich der Feldmochinger Straße soll die Einrichtung mit zwei Krippen- und vier Kindergartengruppen errichtet werden.

Bei schneller Umsetzung der Wohneinheiten werden temporäre Bedarfe für Krippen- und Kindergartenplätze entstehen. In diesem Fall kann eine Erweiterung eines der Häuser für Kinder um jeweils eine weitere Krippen-/Kindergartengruppe auf vier Krippengruppen und vier Kindergartengruppen mit entsprechenden vertraglichen Regelungen sinnvoll sein.

Um die Grundschulversorgung des Planungsgebietes und der Umgebung zu sichern, und um ggf. Umstrukturierungsmaßnahmen bei anderen Schulstandorten zu ermöglichen, ist ein neuer Grundschulstandort erforderlich. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche „GB Erziehung“ (ca. 17.000 m<sup>2</sup>) ist deshalb eine vierzügige Grundschule mit Dreifach-Sporthalle und Freisportanlagen und dem o. g. Haus für Kinder mit zwei Krippen- und vier Kindergartengruppen vorgesehen. Grundsätzlich dient diese Fläche der Deckung der ursächlichen Grundschulversorgung.

Um eine städtebaulich flexible und vorausschauende Entwicklung zu ermöglichen, soll ein weites Spektrum an Gemeinbedarfsnutzungen ermöglicht werden. Zulässig sollen auch Einrichtungen wie Jugendfreizeitstätte, Haus für Kinder, Einrichtungen zur Deckung temporärer Spitzenbedarfe an sozialer Infrastruktur

sowie sportliche und soziale Einrichtungen sein. Die Fläche für die Gemeinbedarfsfläche Erziehung befindet sich in einer städtebaulichen Lage, die große Spielräume bei der Planung zulässt. Angestrebt wird eine Traufhöhe von maximal 20 m bei einer Geschossigkeit auf maximal sechs Geschossen, wobei die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, die Geschossfläche absolut 18.000 m<sup>2</sup> und die zulässige Versiegelung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 betragen soll. Machbarkeitsstudien haben überprüft, dass eine Schule mit den oben beschriebenen Nutzungen und Kriterien auf der vorliegenden Fläche realisierbar ist.

Bezüglich des östlich angrenzenden städtischen Spielplatzes an der Bingener Straße für Schulkinder und Jugendliche wird davon ausgegangen, dass eventuelle Lärmkonflikte zwischen den städtischen Einrichtungen ggf. durch organisatorische Maßnahmen bzw. Anordnung etwaiger Lärmschutzeinrichtungen gelöst werden können. Durch künftige Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen im Vollzug ermöglicht:

- Lärmschutzwand,
- Abschirmende Bebauung (beispielsweise Turnhalle),
- Grundrissorientierung (beispielsweise Orientierung der lärmunempfindlichen Nutzungen nach Osten,)
- Anordnung von ebenfalls emitierenden Nutzungen nach Osten.

Diese beispielhaften Maßnahmen können bei konkreten Hochbauplanungen der Schule im Vollzug in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat Berücksichtigung finden.

Die Grundschulnutzung muss gewährleistet sein, wenn die ersten Bauraten bezugsfertig sind. Es ist zudem sicherzustellen, dass mit der Fertigstellung der ersten Wohnungen das erste Haus für Kinder fertiggestellt und betriebsbereit ist.

#### **4.2.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Buslinien bereits an den ÖPNV angebunden.

Um den Bewohner\*innen die Nutzung des ÖPNV zu erleichtern und so MIV-Fahrten zu vermeiden, soll die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Feldmochinger Straße unmittelbar an der bestehenden Querungsmöglichkeit auf Höhe der Triebstraße geprüft werden. Die Positionierung im Zusammenhang mit der Querung wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Referaten abgestimmt werden.

#### **4.2.4. Motorisierter Individualverkehr (MIV), sonstige Erschließungen, ruhender Verkehr**

Grundsätzlich erfolgt die Erschließung der Baugebiete über bestehende und zu errichtende Straßen. Die nach Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der sich aus der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ergebenden erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

### **Westlich Feldmochinger Straße**

Die Erschließung des westlichen WA soll grundsätzlich über die Feldmochinger und Torgauer Straße erfolgen. Erschließungsmöglichkeiten über die Thorner Straße im Westen sind nicht vorgesehen.

Der „nördliche Feldweg“ von der Feldmochinger Straße bis zur Abzweigung der „ehemaligen Gleistrasse“ nach Westen gewährleistet die Erschließung des Flst. Nr. 382/3 mit bestehender Wohnnutzung und einer Baumschule sowie die Erschließung des auf Flst. Nr. 389/6 befindlichen Wohnhauses (Wohnnutzung auf Zeit in der künftigen öffentlichen Grünfläche). Der Weg führt auf der „ehemaligen Gleistrasse“ und ist in der Planfeststellung als Betriebsweg für diese Nutzungen benannt.

### **Östlich Feldmochinger Straße**

Das künftige Wohngebiet kann über die Feldmochinger Straße und auch über die ausgebauten Triebstraße erschlossen werden.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche Erziehung erfolgt über die Triebstraße. Dieser Teilabschnitt der Triebstraße soll mit einem für Anliegerstraßen üblichen Querschnitt aufgeweitet werden und nach Fertigstellung eine Fahrbahn, Stellplatzfläche sowie Fußwege aufweisen. Der Radverkehr soll künftig aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke in der Fahrbahn mitgeführt werden.

Im Westen soll die künftig für den Kfz-Verkehr befahrbare Triebstraße in einem Wendehammer südlich des Wohngebietes enden. Ab dem geplanten Wendehammer bis zur Feldmochinger Straße bleibt künftig ein ca. 60 m langer Abschnitt der Triebstraße auch weiterhin ein Fuß- und Radweg, allerdings aufgrund der hier nach Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) verlaufenden Fahrradhaupttroute und der Schulwegsicherheit baulich getrennt und in ausreichender Breite. Eine direkte Anbindung der Triebstraße an die Feldmochinger Straße für den MIV ist ausgeschlossen. Untersuchungen haben gezeigt, dass der Aufwand für den Umbau der Verbindung der Torgauer Straße mit der Triebstraße (Versetzen der Kreuzung Torgauer / Feldmochinger Straße) unverhältnismäßig hoch wäre und die umliegenden Wohngebiete unnötigerweise mit Durchgangsverkehr belastet werden würden.

Im Nord-Westen der Kreuzung Triebstraße / Bingener Straße und südlich der bestehenden Skateranlage ist eine Besucherstellplatzanlage für die Besucher\*innen des WA westlich der Feldmochinger Straße und der Umgebung sowie eine Wendefläche für den Hol- und Bringverkehr der Gemeinbedarfsfläche Erziehung vorgesehen.

Die neu herzustellende Triebstraße soll somit einen großzügigen Straßenraum für die Ost-West-Wegeverbindung zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche Erziehung im Planungsgebiet bieten.

## **4.2.5. Fuß- und Radwegverbindungen**

Auf Basis des Beschlusses des Stadtrates "Gesamtkonzeption Fahrradparken in München - Fortschreibung und Erweiterung des Fahrradstellplatzkonzeptes" (vom 23.01.2019; Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 08684) sollen in den WAs

Besucherstellplätze für Fahrradfahrer\*innen im Verhältnis der zu errichtenden Besucherstellplätze für Kfz (1:1 bzw. gleiche Anzahl an Besucherstellplätzen für Kfz und Rad) im öffentlichen Straßenraum errichtet werden.

An drei Stellen sollen die neuen Wohngebiete des WA westlich der Feldmochinger Straße an die öffentliche Grünfläche und das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden werden. Diese Übergänge sollen als Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit eine Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche gewährleistet wird. Der im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung als „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) festgesetzte Betriebsweg wird wegen der geringfügigen Befahrung desselben nicht durch die Übergänge beeinträchtigt. Das WA östlich der Feldmochinger Straße sowie die Gemeinbedarfsfläche Erziehung sind an das bestehende Radwegenetz angebunden. Im Zuge der Triebstraße verläuft eine Fahrradhaupttroute gemäß VEP-R und erfordert eine getrennte Führung von Fuß- und Radverkehr. Bei den Breiten und Ausstattungsmerkmalen von Fuß- und Radwegeverbindungen werden die Planungen, insbesondere in der Ausführung, durch das Baureferat auf Basis der Qualitätsstandards der FGSV-Richtlinien (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) festgelegt. Hinsichtlich einer platzsparenden Lösung und unter Berücksichtigung der zu erwartenden geringen Kfz-Verkehrsstärke ist die Ausweisung einer Fahrradstraße mit beidseitigen Gehwegen im Zuge der Erschließungsstraße Triebstraße mit anschließendem baulich getrennten Geh- und Radweg im Abschnitt zwischen Triebstraße und Feldmochinger Straße möglich. Es kann auf die Errichtung baulich getrennter Radwege verzichtet werden.

Fußwege werden im neu zu errichtenden Straßenabschnitt der Triebstraße berücksichtigt. Im Bereich der Schule sind die Breiten der Gehwege mit einer Mindestbreite von 2,50 m zu bemessen.

Die Querung der Feldmochinger Straße ist u. a. auch im Hinblick auf Schulwegsicherheit mit entsprechenden Fußgängerschutzeinrichtungen zu versehen.

#### **4.2.6. Immissionsschutz**

Der zu erwartenden Belastung durch Verkehrs- sowie Anlagenlärm (Erwerbsgärtnerei im Nord-Westen, Gewerbeflächen östlich des Planungsgebietes) für die neue Wohnbebauung sowie für die privaten und die öffentlichen Grünflächen ist mit geeigneten Lärmschutzkonzepten zu begegnen. Insbesondere soll die Baukörperkonfiguration die Neubebauung und ihre Freiflächen schützen.

Zu den Bahnflächen und zur Feldmochinger Straße hin kann eine weitgehend geschlossene Bebauung diese Anforderung erfüllen. Die Wohnnutzung in diesen Gebäuden muss vorrangig durch Grundrissorientierung und baulich-technische Maßnahmen geschützt werden. In den übrigen Bereichen kann der Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden und fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten hergestellt werden.

#### **4.2.7. Nichtaufnahme eines Teils des „Botanikums“ im Bebauungsplanumgriff**

Dieses Areal wird im Folgenden „Bereich Theatersaal Botanikum“ genannt. Der Bereich Theatersaal Botanikum (der aus dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses herausgenommene Teil) hat eine Fläche von 3.750 m<sup>2</sup> (davon befinden sich 3.298m<sup>2</sup> in städtischem Eigentum und 452 m<sup>2</sup> in privatem Eigentum, die ggf. noch zu erwerben wären). Die Nutzung für diesen Bereich ist noch ungeklärt. Eine Einbeziehung in den jetzigen Planungsumgriff erscheint mangels genauer und finanziell abgesicherter Planungsziele für diesen Bereich aktuell nicht zielführend.

Seitens des Sozialreferates werden Stadtratsanträge zur Errichtung einer überregionalen kulturellen Einrichtung Offener Kinder- und Jugendarbeit bearbeitet. Das Sozialreferat hält die Fläche des „Bereichs Theatersaal Botanikum“ grundsätzlich als Standort geeignet. Die Rahmenbedingungen sind noch zu klären.

Zudem sind eventuell Nutzungskonflikte mit der künftigen südlichen Wohnnutzung zu untersuchen, die ggf. zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit einer überregionalen kulturellen Einrichtung führen.

Als erster Schritt soll die zur Rede stehende Fläche „Bereich Theatersaal Botanikum“ bei der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarf mit soziokultureller Nutzung dargestellt werden. Auf diese Weise ist dieses Areal als Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf gesichert, dies bietet ausreichend Spielraum für weitere Abklärungen.

Das Sozialreferat hat eine Befassung des Stadtrates zur Errichtung einer überregionalen kulturellen Einrichtung Offener Kinder- und Jugendarbeit an diesem Standort für Ende 2020 angekündigt. Eine Erweiterung des Planungsumgriffes wäre auch im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss möglich, wenn der Beschluss für die soziokulturelle Nutzung gefasst, die Finanzierung für eine konkretisierte Planung gesichert und wenn keine Verzögerung für die prioritäre Planung für Wohnraum und eine Grundschule zu erwarten ist.

Andernfalls bestehen immer noch Möglichkeiten, das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Planungs- oder Genehmigungsverfahren zu behandeln, wenn eine Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes besteht und eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vermieden werden kann.

Eine Verzögerung der Schaffung von Wohnbaurecht wäre angesichts des drängenden Wohnraumbedarfs in München nicht zu rechtfertigen.

#### **4.2.8. Überlagerung planfestgestellte Flächen mit Planungsgebiet**

In kleinen Bereichen östlich und westlich der Feldmochinger Straße überlagern sich Teile der Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) mit dem

Planungsgebiet. Die Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ hat in diesem Bereich die Planfeststellung „Rangierbahnhof“ verdrängt.

Wegen der Planungskonformität sind diese unproblematisch.

Für die Fläche östlich der Feldmochinger Straße wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) extensive Wiesenflächen vorgesehen, die nie in dieser Form realisiert wurden. In dem Bereich ist ein Wohngebiet WA geplant. Als Kompensation für diese Inanspruchnahme sollen diese Flächen vollständig in den Ausgleichsflächen im nord-westlichen Bereich des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Westlich der Feldmochinger Straße wird die Fläche an der „nördlichen Zufahrt“ im Bereich des „nördlichen Feldweges“ im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) als Betriebsweg dargestellt. An dieser Stelle ist eine öffentliche Verkehrsfläche geplant, die auch als Betriebsweg genutzt werden kann

Der im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) dargestellte Betriebsweg auf der „ehemaligen Gleistrasse“ soll an voraussichtlich drei Stellen durch Nord-Süd verlaufende Flächen für den Geh- und Radverkehr aus dem WA überlagert werden. Diese Flächen sollen den Zugang vom Wohngebiet zur künftigen öffentlich Grünfläche sicherstellen. Da hier nur mit geringfügigem bzw. temporärem Verkehr Richtung Baumschule auf Flst. Nr. 382/3 zu rechnen ist, ist diese Überlagerung vertretbar. Zudem war der Betriebsweg bereits im Planfeststellungsverfahren „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu) auch als Fuß- und Radweg vorgesehen. Die großflächige Erwerbs-gärtnerei im Nord-Westen des Planungsgebietes wird nicht über die „ehemalige Gleistrasse“ sondern über den „nördlichen Feldweg“ erschlossen.

Abschließend kann zusammengefasst werden, dass die Eingriffe in die Planfeststellungsflächen planfeststellungskonform sind und somit keiner förmlichen Änderung des Planfeststellungsverfahrens bedürfen. Maßgeblich ist insoweit die objektive Vereinbarkeit der kommunalen Planung mit der Zweckbestimmung des Straßenbauvorhabens. Die Bauleitplanung wirft in Bezug auf bestehende Anlagen und Flächen inhaltlich keinen Konflikt auf, sofern die damals planfestgestellte naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für das Straßenbauvorhaben im entsprechendem Umfang zeitnah ersetzt wird.

#### **4.2.9. Grünordnung**

Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll ein prägnantes Grün- und Freiflächensystem, das in hohem Maße auf die örtlichen Gegebenheiten des Planungsgebietes eingeht und vielfältige Räume schafft, das Leben im Quartier bereichern. Es ist ein abgestuftes Freiflächenangebot für die Erholungssuchenden jeden Alters zu entwickeln, das sich in öffentliche, halböffentliche und wohnungsnah private Nutzungsbereiche gliedert und gleichzeitig neue Lebensräume in Natur und Landschaft schafft bzw. bestehende erhält und optimiert. Als Orientierungswert sollen insgesamt 20 m<sup>2</sup> Grünfläche – davon 10 m<sup>2</sup> privat und

10 m<sup>2</sup> öffentlich – pro Einwohner\*innen zur Verfügung stehen. Auf den Dächern sind pro Gebäude gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten einzurichten, die mit 2 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*innen angerechnet werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind als zusammenhängender Grünraum zu entwickeln, der die Situation vor Ort aufgreift. Die öffentliche Grünfläche wird sowohl den neuen Bewohner\*innen als auch den benachbarten Anwohner\*innen als Naherholungsfläche zur Verfügung stehen.

In der öffentlichen Grünfläche befindet sich ein privates Wohnhaus auf Flst. Nr. 389/6. Aus sozialen Gründen bleibt das Wohnhaus mittelfristig bestehen, langfristig soll es jedoch abgerissen und die entsprechende Fläche als öffentliche Grünfläche hergestellt werden.

Ein sich aktuell östlich der Feldmochinger Straße befindlicher und seit über 20 Jahren bestehender Wiesenbolzplatz (Spielplatz Nr. 307 im Spielflächenversorgungsplan) wird an seiner jetzigen Stelle überplant und soll in den nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche westlich der Feldmochinger Straße versetzt werden.

Private Freiflächen sind dem jeweiligen direkten Wohnumfeld lärmgeschützt zuzuordnen.

Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen, wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung, dienen dem attraktiven Wohnumfeld und dem Naturhaushalt und haben eine ausgleichende Wirkung auf das Klima.

#### **4.2.10. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen für die Fauna**

Die notwendigen Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum großen Teil auf städtischen Flächen in der Gemarkung Untermenzing Flst. Nr. 442/1 nachgewiesen werden.

Die im Planungsgebiet selbst ausgewiesene Ausgleichsfläche soll dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen und Maßnahmen für den Idas-Bläuling und geschützte Wildbienenarten aufnehmen.

Des Weiteren wird hier die Ausgleichsfläche östlich der Feldmochinger Straße (zum Planfeststellungsverfahren „Verlängerte Triebstraße“ (B 304 neu)), welche überbaut werden soll, nördlich im Anschluss an die öffentliche Grünfläche in gleicher Größe nachgewiesen und neu hergestellt.

### **5. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen werden.

Die Planungsbegünstigten haben die Grundzustimmung zu den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017“ abgegeben.

Die Behandlung seitens der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (AG SoBoN) erfolgte per Umlaufverfahren am 01.04.2020. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe nahmen die Ausführungen insbesondere hinsichtlich der Planungsziele sowie der bisherigen Diskussion über die zu regelnden Lasten zur Kenntnis und sprachen sich für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens aus.

Das Kommunalreferat gab für die städtischen Flächen seine Grundzustimmung zu Protokoll.

#### **B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen**

Mit diesem Beschluss sollen die Grundlagen für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb festgelegt werden. Die im Vortrag der Referentin enthaltenen Ausführungen zur Ausgangssituation sowie die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und die dargestellten Rahmenbedingungen der Planung werden der Auslobung zugrunde gelegt.

Gegenstand des Wettbewerbes ist die Entwicklung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes für das Wettbewerbsgebiet beidseitig der Feldmochinger Straße in München - Moosach als Grundlage für eine Bauleitplanung. Der Wettbewerb soll als nicht offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 ausgelobt und unter Beteiligung der Landeshauptstadt München mit der Stadtbaurätin als Fachpreisrichterin durchgeführt werden. Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes Moosach sollen als Sachpreisrichter\*innen bzw. sachverständige Berater\*innen vertreten sein. Die Landeshauptstadt München ist bei den Sachverständigen zu beteiligen.

Über das Ergebnis des Wettbewerbes soll dem Stadtrat berichtet und anschließend auf dessen Grundlage das erforderliche Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung) durchgeführt werden.

#### **C) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1740 und des Auftrags zur Flächennutzungsplanänderung**

Es besteht der Aufstellungsbeschluss Nr. 1740 mit folgenden Planungszielen: Ausweis von Flächen für dringend benötigten Wohnungsbau ggf. für Gemeinbedarf, Klärung der zukünftigen Nutzung der Gärtnereiflächen, Sichern eines Teils der

ökologisch bedeutenden und erholungswirksamen Grünverbindung südlich des Rangierbahnhofs.

Da Umgriff und Inhalt auf teilweise veralteten Rahmenbedingungen basieren, ist dieser Aufstellungsbeschluss Nr. 1740 restlos aufzuheben (siehe Anlage 5).

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der Bezirksausschuss des 10.Stadtbezirks Moosach hat sich in seiner Sitzung vom 14.09.2020 mit der Planung befasst und der Vorlage mit Anmerkungen einstimmig zugestimmt (s. Anlage 6).

### **Stellungnahme:**

#### **a) Erhalt einer kulturellen Nutzungsmöglichkeit (Ateliers und Veranstaltungsräume)**

Der Bereich Theatersaal Botanikum wurde aus dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses herausgenommen. Wie im Aufstellungsbeschluss dargestellt (siehe 4.2.7.), ist es durchaus möglich, diesen Bereich in die Bebauungsplanung mit aufzunehmen, soweit Bedarfe für soziale und kulturelle Nutzungen, z. B. durch das Sozialreferat, ausreichend konkretisiert werden. Dies wird im Moment noch überprüft

Sobald im weiteren Verfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist, wird der Bezirksausschuss und die Öffentlichkeit über das Ergebnis der Prüfung informiert und ggf. eine Bebauungsplanung für diesen Bereich initiiert werden.

#### **b) Erhalt des Naturcharakters („Biotopflächen“) und Erhalt der Baumbestände**

Durch die zukünftige Wohnbebauung, direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, wird in intensiv genutzte Ackerflächen eingegriffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft des gesamten Bebauungsplanes wird bilanziert und es werden Ausgleichsflächen angelegt.

Durch die Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen und Maßnahmen für den Artenschutz im nordwestlichen Planungsgebiet sowie auf Flächen im Umfeld werden die Anforderungen des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt.

Der Baumbestand im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses befindet sich vor allem im Bereich der zukünftigen öffentlichen Grünflächen.

Dort soll dieser möglichst erhalten und in die zukünftige Freiflächenkonzeption integriert werden.

#### **c) Erstellung eines tragfähigen Verkehrskonzeptes im Planungsumgriff**

Im Rahmen der Erneuerung der Eisenbahnüberführung Dachauer Straße liegt ein

Verkehrskonzept des Baureferates vor, das bei der Umsetzung der Bauvorhaben im Planungsumgriff des Botanikums zu berücksichtigen ist. Das künftige Verkehrsgutachten wird dies im Gesamtzusammenhang mit dem durch die Planung ausgelösten Verkehr mitberücksichtigen.

Der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirks Moosach hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA II, Herrn Stadtrat Müller sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin der HA I, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den Bereich Bingener Straße (westlich), zwischen Rangierbahnhof München-Nord und Torgauer Straße und Triebstraße (Anlage 2) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.02.2020, M 1:5.000 (Anlage 3), schwarz umrandete Gebiet zwischen Bingener Straße (westlich), Thorner Straße (östlich), Rangierbahnhof München-Nord und Torgauer Straße sowie Triebstraße ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.  
Der Übersichtsplan (Anlage 3) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Den im Vortrag der Referentin formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungszielen, Rahmenbedingungen und Eckdaten für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zur
  - Schaffung eines Wohngebietes von ca. 550 bis 600 Wohnungen mit integrierten Kindertageseinrichtungen für den Bedarf aus dem Planungsgebiet
  - Berücksichtigung eines Grundschulstandortes für den Bedarf aus dem Planungsgebiet und der Umgebung
  - Sicherung/Optimierung der ökologisch bedeutenden und erholungswirksamen Grünverbindung südlich des Rangierbahnhofs
  - Ausbildung eines für alle Altersgruppen gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems
  - Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
  - Begrenzung der Versiegelung und Sicherstellung einer ausreichenden Grünausstattung
  - Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Sicherung des erforderlichen Ausgleichs

- Erfüllen der notwendigen Erfordernisse zum speziellen Artenschutz
- Unterstützung der günstigen klimatischen Situation
- Herstellung einer Anliegerstraße mit Wendehammer zur Erschließung der geplanten Grundschule an der Triebstraße mit dem Fokus auf Schulweg-sicherheit und optional zur Erschließung von WA
- Kfz-Abstellanlagen in Tiefgaragen und Anbindung an das Straßennetz
- Erschließung der soziokulturellen Einrichtung über „nördlicher Feldweg“

sowie dem unter Buchstabe B) beschriebenen weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
5. Der Beschluss der Vollversammlung vom 15.07.1992, für das Gebiet zwischen Feldmochinger Straße (westlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich), zwischen Rangierbahnhof München-Nord und Torgauer Straße den Bebauungsplan Nr. 1740 aufzustellen und den Flächennutzungsplan zu ändern, wird aufgehoben (Anlage 5).
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 10
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Gesundheitsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Mobilitätsreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V