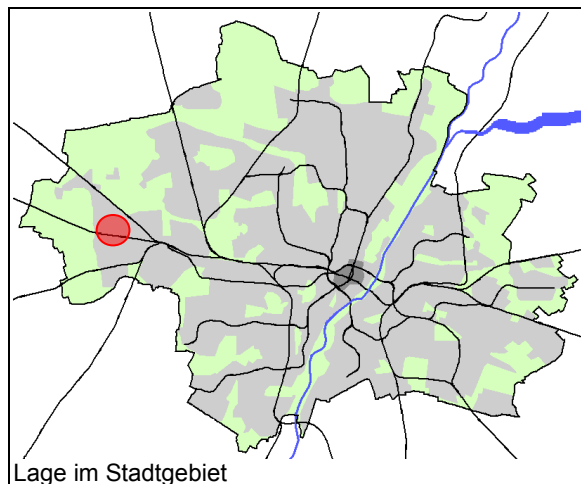




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/28

Aubing-Ost-Straße (südlich), Hornberger Straße (westlich), Bahnlinie München-Pasing-Buchloe (nördlich), Berberichweg (östlich), Joseph-Suder-Bogen (östlich)

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 1997)



Lage im Stadtgebiet

Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 22. Stadtbezirk Aubing - Lochhausen - Langwied, zwischen der Aubing-Ost-Straße und der Bahnlinie München - Pasing - Buchloe. Ehemals waren innerhalb des Planungsgebietes Werkstätten der Deutschen Bahn angesiedelt. Das Planungsgebiet liegt gegenwärtig mit Ausnahme einer Weiterbildungseinrichtung der Deutschen Bahn (DB-Schulungszentrum), die noch mittelfristig betrieben werden soll, brach.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der westliche Bereich des Plangebietes als "Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf" und der östliche Bereich als "Gemeinbedarfsfläche Erziehung" dargestellt. Beide Bereiche sind mit der landschaftsplanerischen Darstellung "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Im östlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung im Bereich einer "Allgemeinen Grünfläche" eine "Übergeordnete Grünbeziehung". Die südlich des Planungsgebiets befindliche Bahntrasse ist als Bahnfläche dargestellt.

Die umliegenden Wohnbereiche außerhalb des Umgriffes sind im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt, die nördlich davon liegende Bezirksportanlage als "Sportfläche".

Durch die unmittelbare Lage am S-Bahnhaltepunkt Leienfelsstraße ist das Planungsgebiet an

das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Aubing-Ost-Straße.

Zur Versorgung des Planungsareals sind im näheren Umfeld das Nahbereichszentrum an der Altostraße sowie das Quartierszentrum Limes- / Bodenseestraße vorhanden, die beide gemäß dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind.

In der Umgebung des Planungsgebietes besteht derzeit eine Unterversorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte).

Im Planungsgebiet besteht eine deutliche Lärmvorbelastung, die sich im Wesentlichen aus dem Schienenverkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnstrecke sowie aus dem Straßenverkehrslärm auf der Aubing-Ost-Straße zusammensetzt. Das bestehende DB-Schulungszentrum verursacht nach bisherigen Erkenntnissen nur durch die Nutzung der zugehörigen Stellplätze Emissionen. Nördlich der Aubing-Ost-Straße befindet sich eine Bezirksportanlage von der Freizeitlärm ausgeht.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind auf großen Teilen des Geländes Bodenbelastungen vorhanden. Von einer grundsätzlichen Bewältigung der Altlastensituation der betroffenen Flächen kann ausgegangen werden.

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 14.12.2005 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Das Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines ehemals gewerblich genutzten Bereiches im Sinne eines Flächenrecyclings unter Schaffung von Baurecht für dringend benötigte Flächen für den Wohnungsbau im

direkten Einzugsbereich des Öffentlichen Personennahverkehrs im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München. Der gesamte Planungsbereich wird daher zukünftig im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Darstellung erfolgt im Hinblick auf die hier geplante Nachnutzung ebenfalls auf den Flächen des noch mittelfristig bestehenden DB-Schulungszentrums.

Mit der Planung sind geeignete Standorte für die soziale Infrastruktur zu sichern und nachfolgend die erforderlichen Kindertageseinrichtungen zu errichten, wobei gleichfalls die bereits bestehende Unterversorgung der umgebenden Wohnnutzungen in diesem Bereich mit abzudecken ist.

Die Versorgung mit Grundschulplätzen ist an der zuständigen Sprengelgrundschule an der Gotzmannstraße zukünftig noch sicherzustellen.

Auf Grund der Unterversorgung der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete mit Freiflächen auf Wohngebiets- und Stadtteilebene müssen für das neu hinzukommende Baugebiet öffentlich nutzbare Freiflächen angeboten werden. Deshalb kommt der Aufwertung der östlich des Planungsgebietes verlaufenden Übergeordneten Grünbeziehung durch den Ausbau bestehender Wegeverbindungen und von Erholungsfreiflächen eine hohe Bedeutung zu.

Der Bereich entlang des Bahnkörpers im Süden des Planungsareals wird auf Grund der hier vorhandenen Artenvorkommen sowie seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit mit der Schraffur "Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert.

Da die wohnortnahe Grundversorgung für das Plangebiet durch die o.g. zentralen Versorgungsbereiche bereits gewährleistet ist, wird ein Ausbau des Handelsangebotes innerhalb des Planungsgebietes nur in einer kleinteiligen, qualitativen Ergänzung zu diesem Angebot gesehen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umwandlung eines ehemals gewerblich genutzten Firmengeländes in einen zeitgemäßen, städtebaulich wie landschaftsplanerisch eigenständigen und hochwertigen Wohnstandort geschaffen, womit ein wirksamer Beitrag zur Errichtung von Wohnraum in der Landeshauptstadt München geleistet werden kann.

Durch die Realisierung werden das umgebende Stadtgefüge sowie die unzureichende soziale Infrastruktur durch unterschiedliche Kindertageseinrichtungen ergänzt und so der Bedarf an sozialer Infrastruktur innerhalb des Planungsgebietes sowie aus den umliegenden Wohngebieten gedeckt.

Die im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Planungsgebiet dargestellte Allgemeine Grünfläche wird im Rahmen der Planung etwas reduziert. Daher sind die öffentlich nutzbaren Freiflächen im Bereich der Übergeordneten Grünbeziehung deutlich aufzuwerten. Damit kann dieser Grünzug seiner Funktion für die Naherholung und die Versorgung mit Freiflächen auf Quartiers- und Stadtteilebene gerecht werden.

Die Flächen mit Bodenbelastungen werden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte landschaftsplanerische Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" entfällt zukünftig, da dieses Planungsziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1977 berücksichtigt wird.

Weitere Auswirkungen der Planung sind dem nachfolgenden Umweltbericht zu entnehmen.

Umweltbericht

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Flächennutzungsplanebene

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Stadtbild/ Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

• **Erholung**

Hinsichtlich einer Erholungsnutzung nimmt der Änderungsbereich derzeit nur eine geringe Funktion wahr. Bei der Umsetzung der Planung ist eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Plangebietes zu gewährleisten. Die östlich des Änderungsbereiches angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden in ihrer Funktion für die Erholung bzw. Vernetzung erhalten und langfristig gestärkt. Für eine naturbezogene Erholungsnutzung stehen im weiteren Umfeld die Langwieder Heide, die Aubinger Lohe und die Moosschwaige zur Verfügung.

• **Verkehr**

Mit Ausnahme des DB-Schulungszentrums sind gegenwärtig im Plangebiet keine Verkehre zu verzeichnen. Die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen durch das Plangebiet ist als gering einzustufen. Die Realisierung der Planung bedeutet eine deutliche Zunahme der im Planungsgebiet entstehenden Verkehre. Die Verträglichkeit mit der zukünftigen Nutzung und den umliegenden Straßen wurde in einem Verkehrsgutachten geprüft. Danach resultiert aus der geplanten Wohnnutzung und nach Aufgabe des DB-Schulungszentrums ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 2.100 bis 2.200 Kfz-

Fahrten/Tag (Prognosejahr 2025). Laut Gutachten ist das vorhandene Straßennetz ausreichend leistungsfähig diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Bauliche Ertüchtigungen sind nicht erforderlich.

• **Schall**

Der Schienenverkehr der angrenzenden Bahnlinie München-Pasing-Buchloe verursacht deutliche Schallimmissionen im Planungsgebiet. Des Weiteren wird das Planungsgebiet durch die verkehrlichen Immissionen der Aubing-Ost-Straße sowie den Sportanlagenlärm der Bezirkssportanlage belastet. Außerdem können durch das DB-Schulungszentrum im Osten mäßige Geräuschemissionen entstehen. Zur Einwirkung auf die zukünftige Bebauung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Danach treten bei einer Realisierung der Planung aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen entlang der Verkehrswege, insbesondere entlang der Bahnlinie, bereichs- bzw. zeitweise deutliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte auf. Lärmkonflikte durch das DB-Schulungszentrum sind nicht zu erwarten.

Insgesamt sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

• **Erschütterungen, elektrische und magnetische Felder**

Zur Einschätzung der Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung wurden Gutachten zu Erschütterungen sowie zu elektrischen und magnetischen Feldern erstellt. Danach ist ab einem Abstand von 42 m zur nächstgelegenen Gleisachse von keinen erheblichen Einwirkungen von Erschütterungen und sekundärem Luftschall des oberirdischen Schienenverkehrs auf eine Bebauung auszugehen. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Hinsichtlich elektromagnetischer Felder liegen die Emissionswerte so weit unter den Grenzwerten der 26. Bundesimmissions-

schutzverordnung, dass im gesamten Planungsgebiet ein dauernder Aufenthalt von Personen unkritisch ist, zumal auch der Vorsorgerichtwert von 0,4 μT eingehalten wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswertung der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung Bayern sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms der Landeshauptstadt München ergab keine naturschutzfachlich wertvollen Elemente und Flächen im Änderungsbereich.

Bei faunistischen und botanischen Kartierungen wurden bis zu fünf Fledermausarten und die Zauneidechse nachgewiesen. Alle Arten sind streng geschützt. Darüber hinaus wurden 35 überwiegend häufige und weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen, die über die europäische Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind. Streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden.

Der Änderungsbereich ist für die Tierwelt in naturschutzfachlicher Hinsicht von mittlerer Bedeutung. Für die Pflanzenwelt besitzt das Planungsgebiet trotz des hohen Versiegelungsgrades aufgrund der ungenutzten Vegetationsflächen ebenfalls eine mittlere Bedeutung. Bei einer Umsetzung der Planung kommt es zu einem deutlichen Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den gesetzlichen Vorschriften auszugleichen ist. Die Kompensationsfaktoren sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Entlang der Gleisachse südlich des Planungsgebietes ist ein Verbund von Ausgleichsflächen anzustreben, um somit langfristig den faunistisch-floristischen Austausch zu benachbarten Biotopstrukturen zu ermöglichen. Aufgrund der genannten Artenvorkommen sind im Zuge der weiteren Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten.

Schutzgut Boden

• **Versiegelung**

Das Planungsgebiet ist derzeit etwa zur Hälfte durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt und liegt zum Großteil brach. Die ursprünglichen Böden sind stark anthropogen überprägt und weisen nur eine nachrangige

biotische Lebensraumfunktion auf. Durch die Realisierung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad deutlich. Auf den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Dies stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen ist. Innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen aufzuzeigen, die die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzen.

• **Altlasten**

Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind im Planungsbereich Flächen mit Bodenbelastungen und Auffüllungen vorhanden. Wegen der hohen Durchlässigkeit der Böden besteht für den gesamten Änderungsbereich ein hohes Kontaminationsrisiko.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weitergehende Altlasterkundungsmaßnahmen notwendig, um das Schadstoffpotenzial sowie den erforderlichen Sanierungsumfang abschätzen zu können. Von einer grundsätzlichen Bewältigung der Altlastensituation der betroffenen Flächen kann jedoch ausgegangen werden. Eine Vorgehensweise hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauvollzug festzulegen.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die unversiegelten Flächen stehen der Grundwasserneubildung vollständig zur Verfügung. Im gesamten Änderungsbereich besteht auf Grund der vorhandenen Altlasten und Auffüllungen ein hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades bei Umsetzung der Planung bewirkt eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, die sich wiederum negativ auf den Grundwasserhaushalt auswirkt. Andererseits ist mit der Umsetzung der Planung eine Reduzierung bzw. Entfernung der Altlasten zu erwarten, so dass auf den zukünftig unversiegelten Flächen von einer Abnahme des Kontaminationsrisikos auszugehen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen aufzuzeigen, die eine Minderung

oder Vermeidung negativer Auswirkungen von Versiegelung und Altlasten bewirken. Sind unterirdische Bauteile oder Einbauten vorgesehen, ist in den nachfolgenden Verfahren zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

Schutzgut Luft und Klima

Generell ist im Planungsgebiet aufgrund der Lage am westlichen Stadtrand, der niedrigen Bauhöhen in der Umgebung sowie angrenzender größerer Freiflächen von guten lufthygienischen Verhältnissen auszugehen, die eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes gewährleisten. Die lokalklimatische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als gering einzuschätzen.

Insgesamt bleibt bei Umsetzung der Planung die heutige klimatische und lufthygienische Situation weitgehend erhalten. Auswirkungen vermehrter Versiegelungen und zusätzlicher Verkehrs- immissionen können durch eine geeignete Durchgrünung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen ist, gering gehalten werden. Eine erhebliche Belastung des Schutzgutes Luft und Klima ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Der Änderungsbereich weist eine Reihe von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen auf, die hauptsächlich auf die Gehölzstrukturen mit teilweise altem Baumbestand zurückzuführen sind. Der Grünkorridor als Teil des ehemals projektierten Straßenzugs „Gotthardtrasse“ erfüllt eine wichtige siedlungsräumliche Gliederungsfunktion. Gleichzeitig wirkt er als Blickachse. Baustrukturen mit einer prägenden Wirkung auf den öffentlichen Raum bestehen nicht. Der Planungsraum besitzt für das Landschafts- und Ortsbild nur eine nachrangige Bedeutung. Es ergeben sich bei einer Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Stadtbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich auch keine bekannten oder vermuteten Bodendenkmale innerhalb des Planungsbereichs.

Werden im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz 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.

Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südöstlich davon verläuft eine Hochspannungsleitung, die jedoch nicht von der Planung berührt ist.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut mit bewertet. Im Planungsgebiet sind als Folge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen, entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zu prognostizieren.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die "Nullvariante" leitet sich aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf ab.

Im Falle einer Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen wäre von einem weitgehend gleich bleibenden Zustand auszugehen. Ein Teil des Planungsgebietes würde weiterhin brach liegen und der Gebäudebestand verfallen. Das Areal bliebe für die Allgemeinheit weiterhin nicht zugänglich. Durch die im Boden verbleibenden Altlasten bestünde weiterhin eine Gefährdung des Grundwassers.

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

Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch sind Eingriffe in den Naturhaushalt durch geeignete ökologische Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Die detaillierte Bilanzierung und Festsetzung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Maßnahmen zur Verringerung der verkehrsbedingten Immissionsbelastung und zur Grünordnung innerhalb der Baugebiete werden

gleichfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante Entwicklung eines städtebaulich und landschaftsplanerisch hochwertigen Wohnquartiers stellt eine städtebaulich gewünschte Weiterentwicklung und Ergänzung umgebender Nutzungsstrukturen dar. Nutzungsalternativen wurden daher nicht untersucht.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzelange. Zur Prüfung einzelner Umweltschutzelange wurden Fachgutachten herangezogen. Die Datengrundlagen waren für die Umweltprüfung ausreichend. Sonstige Schwierigkeiten sind nicht anzuzeigen.

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. 1977 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1977 genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplanänderung festgestellt. Insgesamt ist die Zusatzbelastung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB als mittel bis gering einzustufen.

Eine dauerhafte, erhebliche Beeinträchtigung kann für die untersuchten Schutzgüter ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld der Planänderung nicht zu erwarten. Hingegen wird die Situation im Änderungsbereich, insbesondere entlang der Bahnlinie, nur unter Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung

verträglich sein. Die Erholungs- und Vernetzungsfunktion der im Südosten des Planungsgebietes leicht verkleinerten Allgemeinen Grünfläche kann durch die verbleibenden Freiflächen kompensiert werden. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind erhebliche negative Auswirkungen möglich, die aber durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, auf ein unerhebliches Ausmaß reduziert werden können.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden merklich zunehmen. Dies führt insgesamt zu einer erhöhten klimatischen Belastung.

Die Neuversiegelung von Böden sowie der Verlust von faunistischen und floristischen Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß der gesetzlichen Vorschriften auszugleichen ist. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind, sofern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zum aktiven und passiven Schallschutz festgesetzt werden.