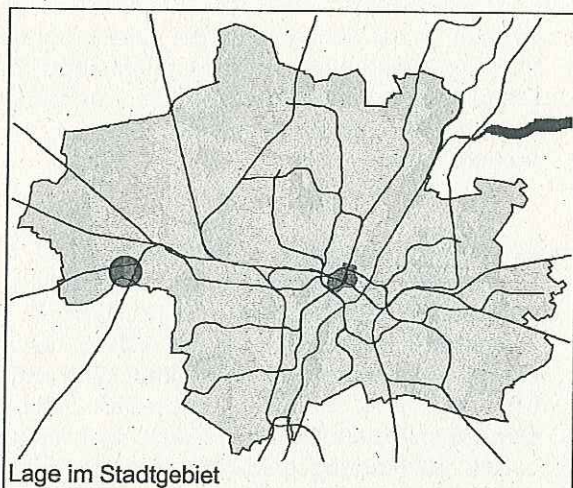




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/34

Trimbургstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich),
Leisaustraße (östlich) Dornier-Gelände

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2086)



Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet befindet sich im 22. Stadtbezirk südlich des Industriegebietes an der Trimburgstraße, südwestlich der Straße Am Gleisdreieck sowie östlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Leisaustraße. Im Süden des Planungsumgriffes verläuft die Stadtgrenze der Landeshauptstadt München. Das Planungsgebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Gräfelfing. Auf dem Areal des ehemaligen Dornier-Geländes wurden seit 1934 Flugzeuge produziert. Nach der Schließung der Flugzeugwerke im Jahr 1995 wurde das Gelände in einen Gewerbepark umgewandelt, der bis heute Bestand hat. Dabei wurden die ehemaligen Werksanlagen auf dem Nordteil größtenteils erhalten. Der Südteil, der nunmehr überplant werden soll, wird derzeit weitgehend als Parkplatz für den nördlich gelegenen Gewerbepark genutzt. Des Weiteren befinden sich hier vorwiegend Grün- und Brachflächen, ein privat genutzter Rasensportplatz mit zugehörigem Gebäude sowie angrenzend eine private Kleingartenanlage.

Aufgrund der momentanen Nutzung des Planungsgebietes, wird die Chance gesehen, den Parkplatz in einem mehrgeschossigen Parkhaus im Norden zusammenzufassen und die freiwerdenden sowie brachliegenden Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den

überwiegenden Teil des Planungsgebietes als Industriegebiet dar. Daran grenzt im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes eine Sonstige Grünfläche an, die als Trenngrün zu der vorhandenen Wohnnutzung westlich des Planungsgebietes fungiert. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist entlang der Stadtgrenze eine Fläche für Kleingärten dargestellt. Nördlich des Planungsgebietes setzt sich das Industriegebiet mit der landschaftsplanerischen Überlagerung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ fort. Östlich schließen ein Sondergebiet Großhandel sowie eine Ökologische Vorrangfläche an, über die in Nord-Südrichtung eine übergeordnete Grünbeziehung verläuft. Im Süden grenzt die Wohnbebauung der Gemeinde Gräfelfing an. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gräfelfing ist dieser Bereich als Reines Wohngebiet dargestellt. Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die Wohnbebauung von München-Neuaubing als Reines Wohngebiet.

Teile des Planungsgebietes sind im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München als A-Flächen für klassische Gewerbenutzungen ausgewiesen.

Eine Erschließung des Planungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die S-Bahnhaltestelle Neuaubing sowie eine Buslinie gegeben.

Die Anbindung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr an das übergeordnete Straßennetz (Bodenseestraße im Norden) erfolgt derzeit über die Brunham- und Trimburgstraße im Westen, von Süden über die Voglerstraße und von Nordosten über die Straße Am Gleisdreieck.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten im Quartierszentrum Aubing an der Limesstraße sowie der Bodenseestraße.

Die Schulversorgung soll mit der geplanten Grundschule Freiham Süd (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2104) sichergestellt werden. Bis zu deren Realisierung ist ein vorübergehendes Provisorium in Freiham geplant.

Das Planungsgebiet ist Lärmimmissionen durch den benachbarten Gewerbepark im Norden und den Großhandelsmarkt im Osten ausgesetzt. Ebenso wirkt Straßenverkehrslärm, insbesondere ausgehend von der Straße Am Gleisdreieck, auf das Planungsgebiet ein.

Der Süden und der Westen des Planungsgebietes liegen im Umgriff von ehemaligen Kiesgruben mit Bodenbelastungen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet gibt es Hinweise auf Kriegseinwirkungen aufgrund von Luftangriffen, demzufolge Kampfmittel im Boden nicht auszuschließen sind.

Am 27.11.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13307) hat der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2086 für das Planungsgebiet beauftragt.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Durch die geplante Konzentration der vorhandenen Parkplätze in einem mehrgeschossigen Parkhaus, sollen die frei werdenden Flächen zugunsten einer Wohnnutzung mit entsprechenden Freiflächen und sozialer Infrastruktur entwickelt werden.

Diese Bereiche werden im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine gesonderte Darstellung der Kindertageseinrichtung erfolgt nicht.

Der Bereich des geplanten Parkhauses wird aufgrund seiner Zuordnung zum nördlich gelegenen Gewerbepark in die Darstellung des Industriegebietes integriert. Die Übergangszone zur südlich angrenzenden Wohnnutzung soll mit der Schraffur „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen“ versehen werden. Gemäß den geplanten Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung wird durch das Parkhaus der Schallschutz für die südlich angrenzende Wohnnutzung gewährleistet.

Zur Deckung des durch die neuen Wohnquartiere entstehenden Bedarfs an sozialer Infra-

struktur ist zur wohnungsnahen Versorgung eine integrierte Kindertageseinrichtung innerhalb des Planungsbereichs vorgesehen, die ergänzend auch bestehende Umgebungsbedarfe mit aufnehmen kann.

Zur Versorgung mit gut erreichbaren, öffentlichen Grün- und Freiflächen soll im Planungsgebiet ein attraktives Grün- und Freiflächensystem geschaffen werden. Durch die Errichtung öffentlicher und privater Freiflächen kann dem Erholungsdruck auf die angrenzenden, naturschutzfachlich hochwertigen Ausgleichsflächen östlich des Planungsgebietes entgegengewirkt werden.

Die Freibereiche im westlichen sowie südöstlichen Bereich des Planungsgebietes sollen als Allgemeine Grünfläche dargestellt werden. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sollen diese durch eine Örtliche Grünverbindung vernetzt werden.

Die bestehenden Privatgärten im Osten sollen künftig als Kleingartenanlage dargestellt werden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung können die bisher als Parkplatz genutzten bzw. brach liegenden Flächen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt und damit ein Beitrag zum großen Wohnungsbedarf in München geleistet werden. Durch die Schaffung eines gut nutzbaren, attraktiven Grün- und Freiflächensystems ist eine ausreichende Grünversorgung der geplanten Wohnnutzung sicher gestellt.

Die wohnortnahe Versorgung des Planungsbereiches sowie der Umgebung mit sozialer Infrastruktur wird über eine integrierte Kindertageseinrichtung sichergestellt.

Die Schulversorgung soll über die geplante Grundschule Freiham Süd gedeckt werden. Bis zur Realisierung soll der Bedarf mittel eines Provisoriums sichergestellt werden.

Das vorhandene Quartierszentrum Aubing sichert die wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

In einem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der vorgesehenen Entwicklung auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Die Trimbургstraße

wird durch den Wegfall des Verkehrs des Firmenparkplatzes erheblich entlastet. Für die Voglerstraße ergibt sich ebenfalls durch die Überplanung des Firmenparkplatzes und die neu entstehende Wohnbebauung mit einem nur sehr begrenzten Verkehrsaufkommen mit Umsetzung der Planung insgesamt eine deutliche Verbesserung.

Das geplante Erschließungskonzept führt auf der Straße Am Gleisdreieck zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung das westlich angrenzende Siedlungsgebiet entlastet und die Brunhamstraße nicht zusätzlich belastet wird. Der durch die Wohnbebauung neu entstehende Verkehr Am Gleisdreieck kann als bewältigbar eingestuft werden.

Hinsichtlich der zu erwartenden zukünftigen Lärmbelastungen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Gemäß der Ergebnisse dieses Gutachtens können im gesamten Planungsgebiet bei Ergreifen entsprechender Maßnahmen im Rahmen der nachfolgenden Verfahren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

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

Laut Regionalplan München (Region 14) kommt der Planungsbereich für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München nennt für den Planungsbereich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und dauerhafte Sicherung der Heckenstrukturen und Gebüsche. Integration vorhandener Hecken und anderer Gehölzformationen bei der Erschließung neuer Baugebiete (z. B. durch Festsetzung in den Bebauungsplänen).

Der Erhalt von Hecken ist Neupflanzungen oder Umsetzungen grundsätzlich vorzuziehen. (s. ABSP Kap. 6.4.5 Z8).

- Erhalt und Optimierung strukturreicher bzw. ökologische Aufwertung strukturarmer Grünflächen innerhalb von Siedlungsgebieten (s. ABSP Kap. 6.4.5 Z14).

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- / Ortsbild, Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

• Erholung

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich derzeit eine private Sportanlage sowie untergeordnete private Gärten als Flächen mit Bedeutung für die Erholung. Die sonstigen Flächen weisen derzeit keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Die Naherholungsfunktion ist durch die im Norden und Osten des Planungsbereichs liegenden Industrie- und Gewerbegebiete nur eingeschränkt gegeben. Die Planung sieht umfangreiche öffentliche Grünflächen sowie Kinderspielplätze vor. Die Aufenthaltsqualität im Planungsbereich wird damit deutlich erhöht und der Nutzungsdruck auf das östlich angrenzende Gleisdreieck reduziert.

• Lärm

Derzeit ist das Planungsgebiet Lärmimmissionen durch bestehende Gewerbenutzungen und den Kfz-Verkehr auf dem angrenzenden Straßennetz ausgesetzt. Durch die geplante Verlagerung der Haupterschließung können das Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmbeeinträchtigungen verringert werden.

Ein im Rahmen der Planung erstelltes schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der verbindlichen Bauleitplanung für die betroffenen Bereiche geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der

bestehenden Gewerbenutzungen zu verhindern. Diese werden im Flächennutzungsplan mit der Schraffur „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen“ versehen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es sowohl für Verkehrslärm als auch für Anlagenlärm zu Pegelminderungen innerhalb des Planungsbereichs sowie im Bereich der Brunham-, Trimbürg- und Leisaustraße. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Lärmsituation unverändert.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsbereich finden sich Nutzungen und Bereiche unterschiedlicher Intensität und ökologischer Wertigkeit. Der nördliche Teil ist überwiegend durch Nutzung als größtenteils asphaltierter sowie geschotterter Park- und Lagerplatz und durch den östlich angrenzenden Sportplatz mit Vereinsheim und die privaten Kleingärten geprägt. Im Süden des Planungsbereichs wurde die ehemalige Bebauung vor einigen Jahren bis auf den anstehenden Kies abgeschoben und der Sukzession überlassen. Den Gehölzbeständen kommt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Standorte mit trockener Initialvegetation und extensivem Grünland im Süden weisen z.T. regional gefährdete Pflanzenarten auf und sind daher in Teilbereichen von hoher, ansonsten ebenfalls von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei Umsetzung der Planung gehen die Vegetationsbestände vorübergehend nahezu vollständig verloren. Dies ist insbesondere auch durch die erforderliche Bodensanierung bedingt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Maßnahmen vorzusehen, so dass die Verluste mittel- bis langfristig kompensiert werden und Lebensräume wieder zur Verfügung stehen.

Bezüglich vorhandener Tierarten sind für den Planungsbereich Vorkommen national geschützter Arten aus den Artengruppen Heuschrecken und Tagfalter sowie nach europäischem Recht relevanter Arten aus der Artengruppe der Fledermäuse, Kriechtiere (Zauneidechse) und Vögel nachgewiesen. Die Nachweise erfolgten im Zuge der Bestandsauf-

nahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann durch geeignete kompensatorischer Maßnahmen für alle vom Vorhaben potenziell betroffenen Arten die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang vor, während und nach der Baumaßnahme gewahrt bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population vermieden werden. Für Verluste an Nahrungshabitatsflächen und die verbleibenden Belastungen stehen den betroffenen Arten entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung bzw. können dies durch geeignete Maßnahmen hergestellt werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Zauneidechse und fünf Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig werden bzw. vorsorglich angenommen werden müssen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu beantragen. Die fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme sind unter Berücksichtigung kompensatorischer Maßnahmen (sog. "FCS-Maßnahmen") gegeben.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung nicht mit dauerhaften, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen, da die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten auf den nachfolgenden Ebenen (verbindliche Bauleitplanung und Baugenehmigung) durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß gesenkt bzw. durch FCS-Maßnahmen kompensiert werden können.

Schutzgut Boden

Altlasten

Durch ein im Rahmen der Planung erstelltes Fachgutachten wurde eine Schadstoffbelastung des Bodens insbesondere im westlichen Planungsbereich nachgewiesen. Weitere Schadstoffbelastungen liegen auch im südlichen Bereich des Umgriffs vor. Oberbodenuntersuchungen im westlichen Bereich ergaben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkter Kontakt) eine deutliche Überschreitung des Prüfwertes für die sensibelste Nutzung als Kinderspielplatz. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde der Schadstoff-

grenzwert zum Teil deutlich überschritten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die Dekontamination des Bodens sicherzustellen. Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Danach ist bei einer Umsetzung der Planung nicht von einer erheblichen Grundwassergefährdung auszugehen. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das vorhandene Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser bestehen.

Kampfmittel

Durch eine Luftbildrecherche konnte eine Kriegseinwirkung durch Kampfmittel im Planungsbereich nachgewiesen werden. Insgesamt muss daher von einem hohen Risiko für die Planungsfläche ausgegangen werden. Mit den Maßnahmen zur Sanierung des belasteten Bodens ist daher eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Bodenfunktionen

Die vorhandenen Böden haben keine oder eine geringe Bedeutung für die Schutzgutfunktionen. Durch die Planung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung aller Böden. Durch anteilige, oberirdische Versiegelung gehen die vorhandenen Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora) in diesen Bereichen vollständig verloren.

Bei Umsetzung der Planung können sich auf den geplanten Freiflächen die Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Schutzgut Wasser

Im Planungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche liegen nicht vor.

Da die vorhandenen Böden extrem wasser-durchlässig sind, ist die Gefahr einer Kontamination des Grundwassers bei nicht standortgerechter oder zu intensiver Nutzung sehr hoch. Aufgrund ihrer hohen Wasserdurchlässigkeit sind diese Böden dagegen von besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Zum weitestgehenden Erhalt der Grundwasserneubildung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Vorrichtungen zur oberflächigen Versickerung vorzusehen.

Die geplante Entsorgung von Böden mit

erhöhten Schadstoffgehalten wirkt sich positiv auf den Grundwasserhaushalt aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das im Planungsbereich anfallende Niederschlagswasser wie im Bestand großflächig versickern. Allerdings würden auch die schadstoffbelasteten Böden belassen werden, von welchen eine potenzielle Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

Schutzgut Klima und Luft

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs und die im Norden und Osten liegenden Gewerbebetriebe bestimmt. Die Flächen im Planungsbereich haben überwiegend eine hohe Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb der Siedlungsflächen. Die Flächen des Parkplatzes und der Schotterfläche erhitzen sich tagsüber im Sommer stark, da keine oder kaum Beschattung vorhanden ist, kühlen nachts aber auch wieder ab. Sie können somit zur Kaltluftlieferung bzw. zum Luftaustausch beitragen, sodass für die benachbarten Siedlungsstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Bei Umsetzung der Planung verbleibt trotz der geplanten Bebauung ein großer Anteil an öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, so dass insgesamt eine gute Durchlüftung des Planungsbereiches erreicht werden kann, was eine positive Wirkung auf die Luftreinheit sowie das Kleinklima hat.

Temperaturextreme werden nach Umsetzung der Planung nicht mehr auftreten, da die Flächen überwiegend begrünt sind bzw. der Wechsel aus versiegelten und begrünter Flächen kleinteiliger als vorher sein wird.

Es ergeben sich insgesamt keine negativen Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktion.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Der Planungsbereich ist im Westen und Süden geprägt von Grünlandbrachen des ehemaligen Industriegeländes sowie Parkplatz- und Lagerflächen. Der östliche Bereich wird durch das private Sportgelände mit Vereinsheim bestimmt. Der Gehölzbestand an der westlichen und südlichen Planungsbereichsgrenze sowie innerhalb des Geländes ist aufgrund Aufbau und Alter prägend für das lokale Ortsbild. Die Umgebung des Planungsbereiches stellt sich im

Süden und Westen als homogene Wohnsiedlung dar. Im Norden und teilweise Osten liegen Gewerbegebiete. Im Osten liegt auch das „Gleisdreieck Pasing“, welches als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche überwiegend durch Offenland-, kleinflächig auch durch Gehölzstrukturen bestimmt wird.

Bei Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Wälle abgetragen, ansonsten wird das bestehende Bodenrelief nicht wesentlich verändert. Die Verluste der ortsbildprägenden Gehölzstrukturen bei Umsetzung der Planung sind durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ersetzen, so dass sich mittel- bis langfristig wieder ein ansprechender strukturreicher Gehölzbestand im Planungsbereich entwickeln kann. Insgesamt ist keine Verschlechterung des Schutzgutes zu prognostizieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Osten ragt im Bereich des Baumwalles das Bodendenkmal D-1-7834-0105 (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung) in den Planungsbereich hinein. Da der Baumwall im Zuge der Bodensanierungsmaßnahmen vollständig abgetragen wird, können Beeinträchtigungen für das Bodendenkmal nicht ausgeschlossen werden.

Erdarbeiten bedürfen gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in der konkrete Maßnahmen beauftragt werden können, wie z. B. eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung. Gegebenenfalls dürfen daher der Oberbodenabtrag und Erdarbeiten im Umfeld des Bodendenkmals nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht des Landesamts für Denkmalschutz durchgeführt werden.

Werden im Zuge von Erdarbeiten (weitere) 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.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Im Zuge der Bodensanierung und der parallel durchzuführenden Kampfmittelräumung muss auch der bestehende Gehölzwall im Westen des Planungsbereichs vollständig entfernt werden, da die öffentlichen Grünflächen alllasten- und kampfmittelfrei an die Landeshauptstadt München zu übergeben sind. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wurde der Prüfwert für die sensibelste Nutzung als Kinderspielplatz bzgl. des Parameters Benzoapyren deutlich überschritten. Da die dort geplanten Grünflächen teilweise auch als Kinderspielflächen vorgesehen sind, ist eine Bodensanierung unumgänglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab. Die heutige überwiegende Nutzung als Parkplatz würde beibehalten werden. Der übrige, derzeit als Sportplatz genutzte bzw. brach liegende Bereich könnte einer gewerblichen Nutzung oder einer Kleingartennutzung zugeführt werden. Die Verkehrsbelastungen und folglich die Lärm- und Schadstoffmissionen würden sich voraussichtlich erhöhen.

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

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Flächen des Planungsgebietes liegen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1094, der am 12.04.1977 in Kraft getreten ist. Eine Ermittlung von Ausgleichserfordernissen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten

München ist eine wachsende Stadt mit starkem Zuzug und zugleich eine Stadt mit beschränkten Flächenreserven. Die derzeit unzureichend genutzten Flächen des ehemaligen Dornier-Geländes leisten durch die geplante Entwicklung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in München.

Entsprechend der früheren Nutzung ist der Planungsbereich im Wesentlichen als Industriegebiet ausgewiesen. Durch die parallele FNP-Änderung wird die Grundlage für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Weitere Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbefürden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ 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. 2086 durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Schutzgüter Mensch und Boden führt die Umsetzung der Planung zu deutlichen positiven Auswirkungen. Die Zusatzbelastung für die anderen Schutzgüter ist als mittel bis gering zu beurteilen. Eine dauerhafte, erhebliche Beeinträchtigung kann für die untersuchten Schutzgüter ausgeschlossen werden. Durch Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe verhindert werden. Das vorliegende schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für einige Bereiche geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Mit der Umwandlung in ein Wohngebiet und einer öffentlichen Grünfläche werden die Aufenthaltsqualität und die Erholungsnutzung des Planungsbereichs deutlich gesteigert.

Die Umsetzung der Planung bedingt den nahezu vollständigen Verlust der Vegetationsbestände im Planungsbereich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen zur Kompensation vorzusehen. Die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Für die Zauneidechse sowie fünf Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 zu beantragen, da eine Tötung oder ein Verlust von Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden kann. Die fachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme sind unter Berücksichtigung kompensatorischer Maßnahmen gegeben.

Im Planungsbereich sind schadstoffbelastete Böden vorhanden, die im Zuge der Baumaßnahme zu entfernen sind. Für die Flächen wurden auch Kampfmittelvorkommen nachgewiesen. Eine weiterführende Untersuchung bzw. Kampfmittelausräumung ist im Zuge der Bodensanierung durchzuführen.

Temperaturextreme werden nach Umsetzung der Planung deutlich minimiert, da eine großzügige Grünfläche entsteht und der Wechsel aus versiegelten und begrünten Flächen im Wohngebiet kleinteiliger als vorher sein wird.

Die fachgerechte Entsorgung der im Planungsbereich vorhandenen Altlasten stellt auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar. Bei Umsetzung der Planung verbleibt trotz der geplanten Bebauung ein großer Anteil an öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, so dass insgesamt eine gute Durchlüftung des Planungsbereichs erreicht werden kann, was eine positive Wirkung auf die Luftreinheit hat. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsbereich zur Folge. Für die Nachbarschaft ergeben sich durch die Planung keine nennenswerten Unterschiede bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung.

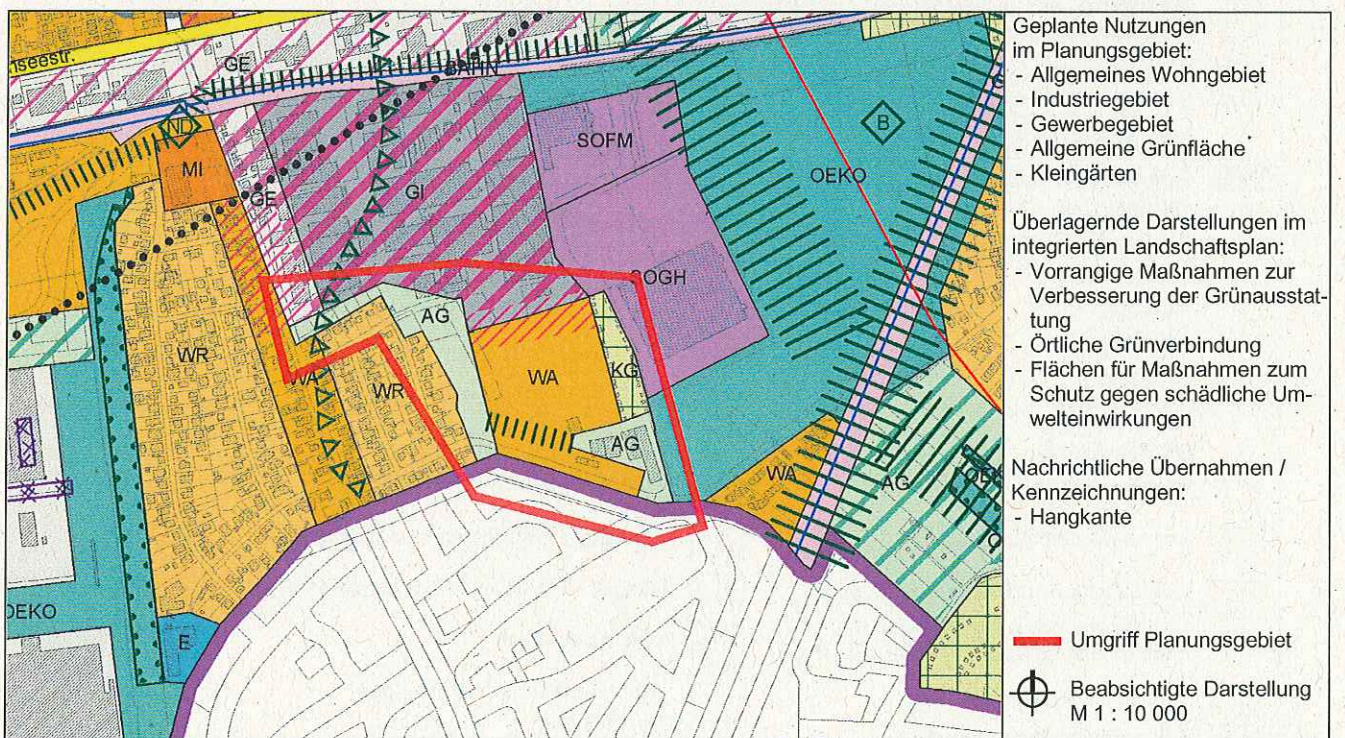
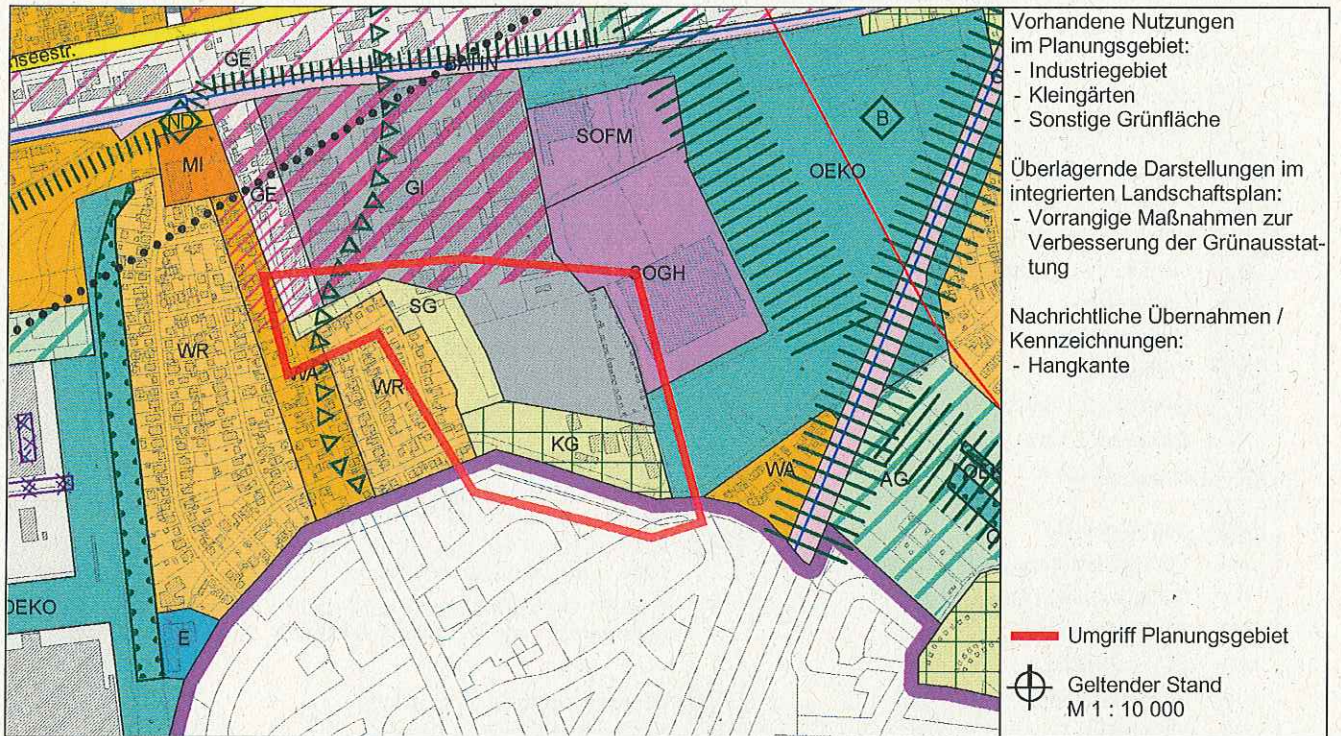
Mit der geplanten Umnutzung des Planungsbereichs erfolgt eine Aufwertung des lokalen Ortsbildes, das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Im Planungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal. Oberbodenabtrag und Erdarbeiten im Umfeld des Bodendenkmals sind daher gegebenenfalls unter der qualifizierten archäologischen Aufsicht des Landesamts für Denkmalschutz durchzuführen.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung 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 kompensatorischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz festgesetzt werden.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/34

Trimbургstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich), Leisaustraße (östlich) -
ehem. Dornier-Gelände
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2086)

















Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung IV/34

Trimburastraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich), Voglerstraße (nördlich), Leisastraße (östlich) -
ehem. Dornier-Gelände
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2086)

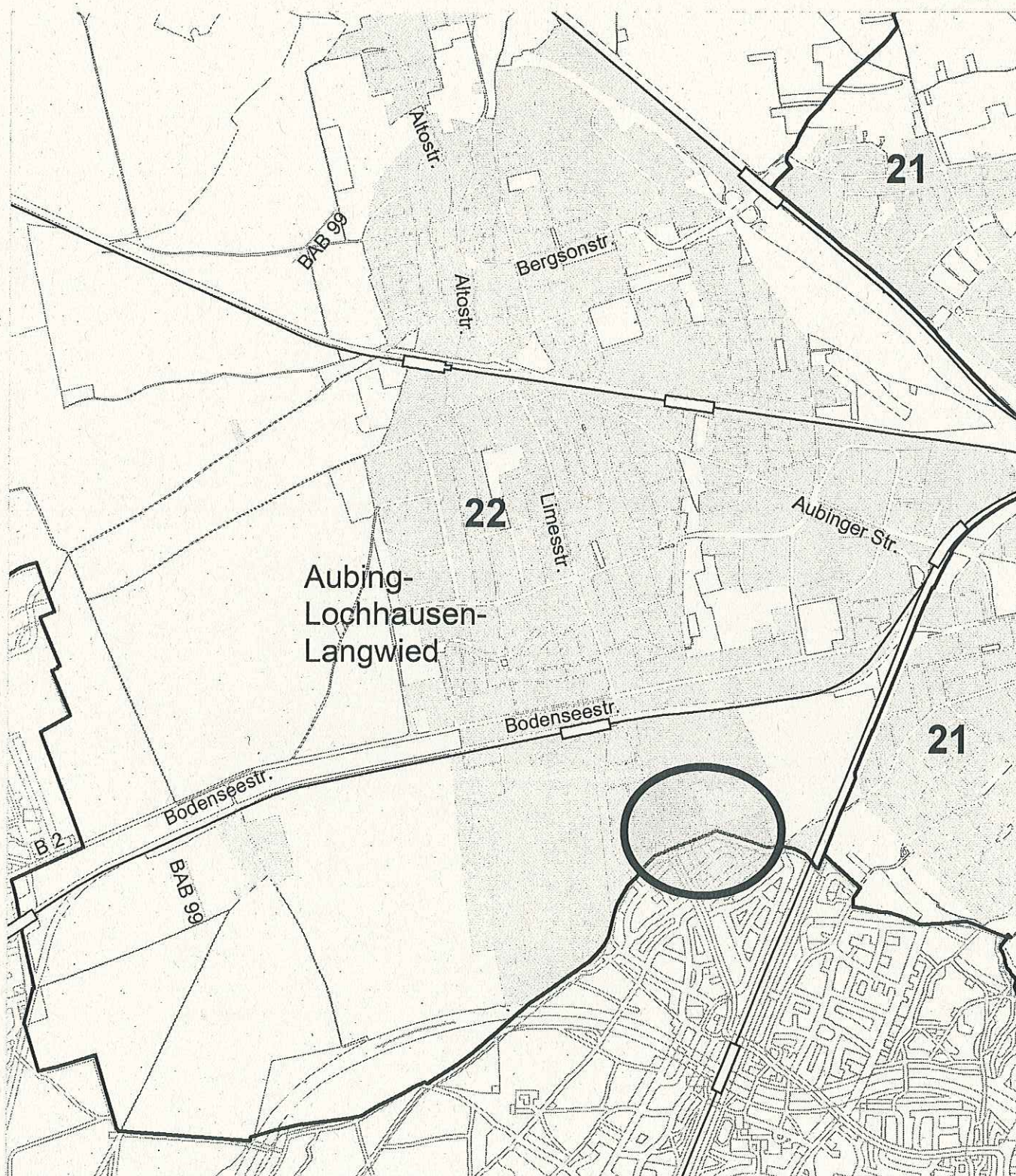
Legende

	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	SO Einzelhandel
	SO Fachmarkt
	SO Großhandel
	SO Messe
	SO Hochschule
	SO Landesverteidigung
	SO Forschung
	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
	Gemeinbedarfsflächen
	GB Erziehung
	GB Fürsorge
	GB Gesundheit
	GB Kultur
	GB Religion
	GB Sport
	GB Sicherheit
	GB Verwaltung
	GB Wissenschaft
	Ver- und Entsorgungsflächen
	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)



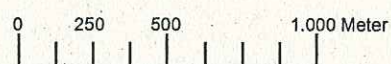
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich IV/34

Trimburgstraße (südlich), Am Gleisdreieck (westlich),
Voglerstraße (nördlich), Leisastraße (östlich) -
ehemaliges Dornier-Gelände)



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

30.05.2015
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42



