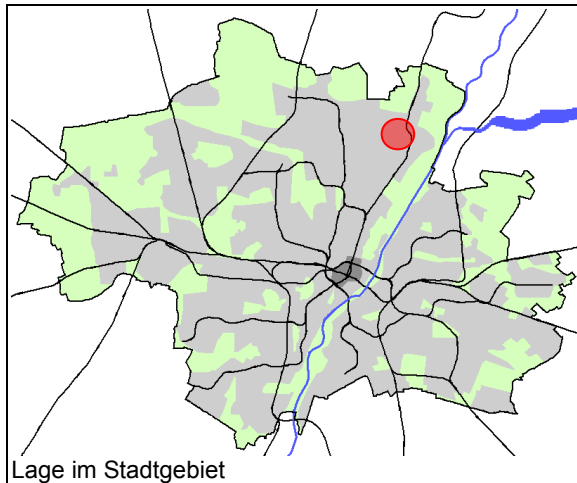




## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/48

Heidemannstraße (südlich), Lilienthalallee (westlich),  
Maria-Probst-Straße (östlich) - ehem. Ausbesserungswerk Freimann



Lage im Stadtgebiet

### Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann und wird durch die Heidemannstraße im Norden, die Lilienthalallee im Osten, die Maria-Probst-Straße im Westen sowie gewerblich genutzte Flächen im Süden begrenzt. Es umfasst die ursprünglich für das Bundesbahn-Ausbesserungswerk (AW) München-Freimann genutzten Flächen sowie angrenzende Bereiche.

Die ursprüngliche bahnbetriebliche Nutzung des AW Freimann wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Die Flächen wurden von der bahnbetrieblichen Nutzung freigestellt.

Da für die ehemalige Lokhalle und das umgebende Gelände bis vor kurzem kein tragfähiges Nutzungskonzept vorlag, wurden Teile davon bisher nur als Lager und Filmkulisse genutzt. Als Zwischennutzungen werden in den Gebäuden Lilienthalallee 29 ("Zenith"-Halle) und Lilienthalallee 37 (ehemaliges Kesselhaus) Konzerte bzw. Veranstaltungen durchgeführt. Die Flohmarktnutzung auf den südlichen Freiflächen wurde bereits aufgegeben. Auf dem Areal stehen mehrere Gebäude (die ehemalige Lokhalle, der Wasserturm und die Zenith-Halle) unter Denkmalschutz.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Sondergebiet industrieller Gemeinbedarf dargestellt. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden Bereiche sind als Gewerbegebiete

dargestellt.

Ein als Allgemeine Grünfläche dargestellter Grünzug (Übergeordnete Grünbeziehung mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) verbindet im Bereich der Maria-Probst-Straße in Nord-Süd-Richtung die Freiflächen der Fröttmaninger Heide mit dem nördlichen Schwabing. Eine weitere Übergeordnete Grünbeziehung vernetzt in Ost-West-Richtung entlang der Heidemannstraße die Isarauen mit den Grün- und Freiflächen im Bereich Feldmoching. Im Bereich der Edmund-Rumpler-Straße verläuft zur Verknüpfung der vorhandenen Freiflächen eine Örtliche Grünverbindung.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete entlang der Ostseite der Lilienthalallee zwischen der Heidemann- und Edmund-Rumpler-Straße mit dem MOC, als "B-Fläche" (für dienstleistungsorientiertes büroähnliches Gewerbe, wie z.B. Software/IT, Service, Medien, Forschung, unternehmensbezogene Dienstleistungen u.ä.) und südlich des AW Freimann als "A-Fläche" (für klassisches Gewerbe, d.h. diverse Formen von Logistik, Handwerk und Produktion mit einem gewissen Störungsgrad und überwiegendem Bedarf an ebenerdigen Werkstattflächen) definiert.

Große Teile des Geländes sind versiegelt; z. T. sind prägende Gehölzbestände vorhanden. Im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld sind wertvolle Biotope vorhanden. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) sind diese von hohem naturschutzfachlichem Wert und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von regionaler Bedeutung. Sie besitzen eine hervorgehobene Bedeutung für den Artenschutz und stellen gleichzeitig einen bedeutenden Trittstein für den Biotopverbund und die Vernetzung der Trockenlebensräume im Münchner Norden dar.

Das Planungsareal ist für den Öffentlichen Personennahverkehr derzeit mit Buslinien sowie fußläufig in ca. 700 m vom U-Bahnhof Freimann aus erreichbar. Für den motorisierten Individual-

verkehr ist das Planungsgebiet über die Lilienthalallee und die Heidemannstraße (von Norden) bzw. den Frankfurter Ring (von Süden) erschlossen.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 17.03.2004 u.a. für den Bereich des AW Freimann beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern. Die darin zur Änderung des Flächennutzungsplans formulierten Planungsüberlegungen für eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten wurden im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.11.2007 weiter konkretisiert. Eine weitere Konkretisierung und teilweise Änderung dieser Überlegungen folgte schließlich mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 27.07.2011 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Bereich des ehemaligen Bundesbahn-Ausbesserungswerks München-Freimann). Danach wird die ursprünglich geplante Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten nicht weiter verfolgt und eine rein gewerbliche Nutzung als zielführend angesehen.

### Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Da sich die Nutzungsvorstellungen für Gewerbe inzwischen weiter konkretisiert haben, sollen im Planungsbereich folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- *Nutzung im Bereich der ehemaligen Lokhalle*  
Im nördlichen Teil der ehemaligen Lokhalle soll ein Baumarkt-Fachzentrum realisiert werden.  
Der südliche Hallenbereich und das ehemalige Kesselhaus sowie die ehemalige Kantine und der ehemalige Kohlebunker sollen als "Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum", einer Einrichtung für Interessierte an historischen und außergewöhnlichen Kraftfahrzeugen, genutzt werden. Neben den Ausstellungs- und Handelsflächen, Restaurationswerkstätten oder Aufbewahrungs- und Wartungsboxen sind weitere Nutzungen wie Veranstaltungsflächen, Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie oder Erlebniszonen, Flächen für Tagungen sowie ein Clu für Autobegeisterte angegliedert.

- *Nutzung der Bereiche südlich und nördlich der ehemaligen Lokhalle*

Südlich des Lokhallenbereiches ist eine Gewerbe- und Büronutzung mit kompakten Gebäuden beabsichtigt ("Campus für Innovation und Forschung"). Es ist hier an eine Ansiedlung von Firmen mit Bezug zu Auto und Mobilität als Ergänzung des Oldtimer- und Sportwagen-Zentrums gedacht.

Die bisherigen kulturellen Nutzungen in der denkmalgeschützten "Zenith"-Halle sollen erhalten werden. Die vorhandene gewerbliche Nutzung nördlich der ehemaligen Lokhalle bleibt erhalten.

- *Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche*  
Die Sicherung der Freiflächenversorgung für die Bürgerinnen und Bürger sowie der Erhalt der vorhandenen Biotope und deren Stärkung im Biotopverbund gemäß ABSP sind wichtige Ziele und werden in der beabsichtigten Darstellung berücksichtigt.

Folgende Darstellungen sind zukünftig im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung beabsichtigt:

- *Gewerbliche Nutzungen*  
Das geplante Baumarkt-Fachzentrum, sowie das geplante "Oldtimer- und Sportwagen-Zentrum" werden zukünftig als Sondergebiet Fachmarkt dargestellt.  
Die bestehenden bzw. geplanten gewerblich genutzten Bereiche nördlich und südlich der ehemaligen Lokhalle werden als Gewerbegebiete dargestellt.
- *Naturschutzfachlich hochwertige Bereiche und Grünvernetzung*  
Die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche entlang der Lilienthalallee sowie entlang der Heidemannstraße werden als Ökologische Vorrangfläche dargestellt.  
Darunter fällt auf Grund seiner Biotopqualität auch das Grundstück Ecke Lilienthalallee / Heidemannstraße, auf dem sich der denkmalgeschützte Wasserturm und wertvoller Baumbestand befinden. Der Genehmigung einer Nachnutzung des Wasserturms steht diese Darstellung nicht entgegen.  
Die Übergangsbereiche zu den Biotopflächen

der Übergeordneten Grünbeziehung am westlichen Rand des Planungsbereiches werden zur Ausformung von Pufferbereichen sowie der Ausbildung einer durchgängigen Biotopstruktur zur Stärkung des Magerrasenverbundes mit der Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert. Insoweit wird die bereits bestehende Darstellung auf der Allgemeinen Grünfläche im Verlauf der Maria-Probst-Straße durch Flächen im Planungsgebiet ergänzt und gestärkt.

Um die bisherige Barrierewirkung des Areals aufzugeben wird eine durchgängige Ost-West-Verbindung geschaffen. Hierfür werden die Grün- und Freiflächen östlich des Planungsareals (vorhandene Örtliche Grünverbindung im Bereich der Edmund-Rumpler-Straße) nach Westen verlängert und an die Allgemeine Grünfläche / Übergeordnete Grünbeziehung angebunden. In diesem Bereich soll gleichfalls eine öffentlich nutzbare Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Westen verlaufen, und somit eine Wegebeziehung vom U-Bahnhaltepunkt Freimann bis zur Maria-Probst-Straße und mittel- bis langfristig weiter zum Areal der ehemaligen Bayern-Kaserne geschaffen werden.

### Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Planung können die lange Zeit ungenutzte, denkmalgeschützte Lokhalle sowie die angrenzenden Bereiche einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt und das ehemalige Kesselhaus, die ehemalige Kantine, der ehemalige Kohlebunker und die "Zenith"-Halle mit ihrem quartierprägenden Erscheinungsbild erhalten werden.

Große Bereiche des Geländes können zukünftig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und mit dem Umfeld vernetzt werden. Dadurch entsteht ein funktionaler Zusammenhang der künftigen Freiflächen des Planungsgebietes mit dem Grünzug entlang der Maria-Probst-Straße. Die naturschutzfachlich hochwertigen Biotope mit ihrem das Gebiet prägenden Baumbestand können in der zukünftigen Planung angemessen berücksichtigt werden. Durch die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan mit

integrierter Landschaftsplanung werden die im ABSP genannten Ziele im Rahmen der weiteren Planungen weitest möglich unterstützt und es wird ein wichtiger Baustein zur Stärkung des Magerrasenverbundes im Münchner Norden geleistet.

Für die geplanten Neunutzungen im Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerkes wurde eine Verkehrsuntersuchung inkl. Verkehrszählungen durchgeführt. Danach wird die geplante Nutzung insbesondere auf der Lilienthalallee zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens führen. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ist das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund ausreichender Leistungsreserven grundsätzlich abwickelbar. Bei dieser Betrachtung sind die verkehrlichen Auswirkungen von vorhandenen Einrichtungen bzw. von Planungen im Umfeld umfassend berücksichtigt (sämtliche Baupotenziale in einem größeren Umgriff einschließlich Europark, Areal südlich der geplanten Verlängerung der Edmund-Rumpler-Straße, Bayernkaserne, nicht ausgeschöpftes Baurecht im Bereich Lilienthalallee sowie im Bereich Kieferngrund, Messe im MOC, Konzert in der Zenithhalle).

Der durch das gesamte Vorhaben ausgelöste Bedarf an Ausgleichsflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Auf Grund der Historie der Areals des ehemaligen AW Freimann sind Bodenbelastungen zu erwarten. Detaillierte Untersuchungen hierzu sind in den weiteren Verfahren durchzuführen.

Durch die Planung werden keine sozialen Infrastrukturbedarfe ausgelöst.

### Umweltbericht

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

Wesentliche Zielaussagen des ABSP für das Planungsareal sind der Erhalt, die Pflege und die Optimierung naturschutzfachlich wertvoller Flächen wie Magerwiesen, Ruderalflächen,

trockener Komplexlebensräume im Planungsgebiet sowie die Vernetzung von Grün- und Freiflächensystemen und die Verbesserung der Ein- und Durchgrünung von bebauten Flächen.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

#### **Betroffene Schutzgüter**

##### **Schutzgut Mensch**

- *Lärm*

Der Planungsbereich und sein Umfeld sind derzeit bereits durch Lärmemissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie den Verkehrsgläuschen auf der Heide-mannstraße beeinträchtigt. Gemäß eines Lärmgutachtens erhöht sich bei Umsetzung der Planung die Verkehrslärmbelastung durch den Betrieb des Baumarkt-Fachzen-trums und des Oldtimer- und Sportwagen-Zentrums in den benachbarten Wohnge-bieten geringfügig. Die Erhöhung der Verkehrsgläuschenbelastung liegt danach aufgerundet bei maximal 1 dB(A). Die Immis-sionsgrenzwerte von tagsüber 70 und nachts 60 dB(A) werden somit - wie auch im Proгноsefall 2025 - nicht überschritten.

Auch werden die um 6 dB reduzierten Immis-sionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbar-schaft sicher eingehalten.

- *Erholung*

Es befinden sich derzeit keine nutzbaren Erholungsflächen im Planungsgebiet. An der westlichen Planungsgrenze schließt ein öffentlicher Grünzug unmittelbar an. Grund-sätzlich werden mit der Baumaßnahme öffentlich nutzbare Flächen geschaffen und mit den angrenzenden Grünflächen verknüpft. Weiterhin wird eine von Ost (Lilienthalallee) nach West (Maria-Probst-Straße) durchgängige öffentliche Fuß- und Radwegverbindung durch das Areal herge-stellt.

Durch die bei Umsetzung der Planung herzu-stellenden Grünflächen und Wegeverbin-dungen wird im Anschluss an die beste-henden Fußwege eine neue Ost-West-ge-

richtete Querverbindung zum Erholungs-gebiet in den Isarauen entstehen. Diese trägt zur Verbesserung der wohnungsnahen Erholungsflächenversorgung im Planungs-gebiet und für die angrenzenden, unterver-sorgten Quartiere bei.

Jedoch ergibt sich mit der neuen Anbindung des geplanten Baumarkt-Fachzentrums an die Maria-Probst-Straße eine Störung der bestehenden Fuß- und Radverbindung in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Grünzuges und somit eine gering erhebliche Umweltaus-wirkung.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume**

Es sind keine Schutz- oder FFH-Gebiete im Planungsumgriff und der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung wurden im Rahmen der Biotopkar-tierung Bayern 1998 einige Biotop erfasst, die zum damaligen Zeitpunkt als sehr arten- und strukturreich bewertet wurden. Feldgehölze, Gebüsche und Hecken sind gesetzlich geschützt. Die Biotop gelten als wichtige Tritt-steinbiotop und Verbindungsflächen im räumlichen Verbund gesetzlich geschützter trocken-magerer Standorte zwischen den überregional bedeutsamen Biotopstrukturen im Süden (Güterbahnhof Freimann und Biotop-komplex an der Lindberghstraße) und den landesweit bedeutsamen und europarechtlich geschützten Heideflächen im Münchner Norden. Die fortschreitende Gehölzsukzession infolge fehlender Pflegeeingriffe sowie die Zwischennut-zungen des Geländes haben in den letzten Jahren zur flächenmäßigen Reduktion dieser Biotop geführt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen durch eine stark am Bestand orientierte Nutzung der Verlust an Freiflächen sowie eine Neuversie-gelung so gering wie möglich gehalten werden. Teilflächen sind aufgrund von Bodenbelastungen abzuräumen, mit unbelastetem Material neu zu überdecken und als Habitat neu zu entwickeln.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Maria-Probst-Straße führen zur Zerschneidung des bestehenden Grünzuges westlich des Planungsgebietes. Die südliche Trennung im Zuge der Einrichtung des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Edmund-Rump-

ler-Straße kann in Abhängigkeit von der Stärke des Nutzungsgrades zu einer Trennung der potenziellen Lebensbereiche nördlich und südlich des Fuß- und Radweges führen. Infolge des Eingriffs werden teilweise geschützte bzw. wertgebende Arten voraussichtlich aus ihrem Lebensraum verdrängt. Laut einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung betrifft dies die nachgewiesene Zauneidechse sowie potenziell vorkommende Vogel- und Fledermausarten. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich trotz Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen für die streng geschützte Zauneidechse artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bzw. nach Art. 12 FFH-Richtlinie.

Daher wurde bei der Regierung von Oberbayern ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 30.12.2013 erteilt. Im Ergebnis wurden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse in Form sogenannter "FCS-Maßnahmen" (= Maßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes einer Art) in externen Ersatzlebensräumen an der Lassallestraße festgelegt. Die Zauneidechsen-Individuen, welche vor Beginn der Baumaßnahme im Planungsumgriff durch aktive Suche gefunden werden, werden in die geeigneten Ersatzlebensräume der CEF-Maßnahme "Bahnüberquerung Lindberghstraße" oder in Lebensstätten des südlich angrenzenden Bahnkörper verbracht.

Die lokalen Populationen der übrigen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen, da die ökologischen Funktionen der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind und die derzeitigen Erhaltungszustände nicht verschlechtert werden.

Mit der neuen Nutzung des Planungsgebietes wird die notwendige Pflege für bestehende wie auch neu angelegte Freiflächen gesichert und damit die seit Jahren beobachtete Verschlechterung der Bestandssituation gestoppt.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen sowie die Schaffung der nachzuweisenden Stellplätze führen zu Beeinträchtigungen bestehender Biotop- bzw. geplanter Biotopvernetzungen. Die Einrichtung des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Edmund-Rumpler-Straße kann in

Abhängigkeit von der weiteren baulichen Entwicklung des Campus-Geländes und der Stärke des Nutzungsgrades zu einer Trennung der potenziellen Lebensbereiche nördlich und südlich des Fuß- und Radweges führen. Das naturschutzfachliche Ziel eines räumlichen Verbunds der trocken-mageren Standorte im Planungsumgriff und dem angrenzenden Grünzug mit den landesweit bedeutsamen Heideflächen im Münchner Norden kann daher unter Umständen trotz der Anlage von Ausgleichsflächen und der Stärkung der trocken-mageren Lebensräume nicht gesichert werden. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insgesamt Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Mit der Umnutzung des Geländes wird es voraussichtlich zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung kommen. Durch entsprechende Maßnahmen in den nachfolgenden Verfahren sind die nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung zu minimieren bzw. Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen.

Innerhalb des Planungsareals sind Bodenverunreinigungen vorhanden. Weiterführende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser sind im Rahmen der weiteren Verfahren erforderlich.

Altlasten sind im Rahmen des Bauvollzugs fachgerecht zu sichern und zu entsorgen bzw. zu sanieren, so dass für zukünftige Nutzungen keine Gefahren entstehen. Eine Kennzeichnung ist daher im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

Sind unterirdische Bauteile oder Einbauten vorgesehen, ist in den nachfolgenden Verfahren zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist. Im Änderungsbereich existieren keine Oberflächengewässer.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit gegeben.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Mögliche Auswirkungen auf die klimatische Situation können durch die zunehmende Flächenversiegelung entstehen. Die geplante Ökologische Vorrangfläche im Norden und Nordosten, die bestehenden bzw. geplanten Grünbeziehungen sowie die Minimierung der

erforderlichen Versiegelungen sind daher von besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet.

Infolge der Zunahme des Verkehrs auf der Lilienthalallee, der Maria-Probst-Straße sowie innerhalb des Planungsumgriffs ist auch mit einer Zunahme der lufthygienischen Belastungen zu rechnen. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität werden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen als gering eingestuft.

#### **Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Das derzeitige Bild des Planungsgebietes wird im Osten, Norden und Westen von z.T. naturnahen Vegetationsflächen mit teils mächtigen Baumbeständen geprägt. Im Süden schließt sich an die Halle eine ausgeräumte und mit wechselnden Nutzungen belegte Kiesfläche an. Der großmaßstäbliche Baukörper der ehemaligen Lokhalle ist aufgrund des Gehölzaufwuchses im Umfeld heute nur eingeschränkt sichtbar.

Die Gestaltung der zukünftigen Freiflächen um die Halle orientiert sich am Charakter der Heideflächen des Münchner Nordens. Es sollen magere Trocken- und Rohbodenstandorte westlich der Halle bzw. magere Wiesenstandorte im Osten (Ökologische Vorrangfläche) der Halle jeweils mit einem lockeren Baumbestand erhalten und neu entwickelt werden. Zukünftig werden die Gebäude von Osten, Süden und Westen wieder besser sichtbar sein.

Da Landschaft und Ortsbild durch die Umsetzung der Planung eine deutliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren, sind die Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut positiv zu bewerten.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere Baudenkmäler, die nunmehr auf Dauer erhalten werden können. Die geplanten Nutzungen nehmen Rücksicht auf den Charakter und die Baustruktur der denkmalgeschützten Lokhalle, deren Erscheinungsbild von außen gewahrt bleibt und wieder vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar gemacht wird. Auch die denkmalgeschützte "Zenith"-Halle kann weiterhin als Veranstaltungsort betrieben werden. Gedenkstein und Kriegerdenkmal bleiben ebenfalls bestehen.

Insgesamt kann von einer erheblichen Verbesserung der Situation für die denkmalgeschützten Gebäude ausgegangen werden. Die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf dieses Schutzgut sind daher positiv zu beurteilen.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Wechselwirkungen werden bei den jeweiligen Schutzgütern dargestellt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Bestandsgebäude, im Besonderen die denkmalgeschützte ehemalige Lokhalle, dem zunehmenden baulichen Verfall preisgegeben. Die Freiflächen würden weiterhin im Rahmen von Zwischennutzungskonzepten genutzt werden. Mangels der Durchführung von dringend notwendigen Pflegemaßnahmen und fortschreitender Sukzession würden die Biotopflächen voraussichtlich an Biodiversität und Struktureichtum verlieren. Eine Optimierung des für den Münchner Norden wichtigen ökologischen Verbundsystems magerer und trockener Standorte könnte nicht stattfinden.

Für die Bevölkerung bestünde keine Möglichkeit, die denkmalgeschützte Lokhalle wie auch die Freiflächen rund um die Halle zu Erholungszwecken zu nutzen. Eine öffentliche Durchgängigkeit des Geländes wäre nicht möglich.

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

Durch die Darstellung geplanter Ökologischer Vorrangflächen innerhalb des Planungsgebietes werden vorhandene Biotope erhalten und entwickelt. Für die im Planungsgebiet nicht kompensierbaren Eingriffe sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren, soweit möglich, ortsnahe Flächen für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vorzusehen. Durch die Darstellung geplanter Ökologischer Vorrangflächen innerhalb des Planungsgebietes werden vorhandene Biotope erhalten und entwickelt. Für die im Planungsgebiet nicht kompensierbaren Eingriffe sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren, soweit möglich, ortsnahe Flächen für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich vorzusehen. Für die Vorkommen der streng

geschützten Zauneidechse wurde am 30.12.2013 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Im Ergebnis wurden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von FCS-Maßnahmen in externen Ersatzlebensräumen an der Lassallestraße festgelegt. Danach werden die vor Beginn der Baumaßnahme im Planungsumgriff durch aktive Suche gefundenen Zauneidechsen-Individuen in geeignete Ersatzlebensräume der CEF-Maßnahme "Bahnüberquerung Lindberghstraße" oder in Lebensstätten des südlich angrenzenden Bahnkörper verbracht.

Eine detaillierte Bilanzierung und Festsetzung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist im Rahmen der nachfolgenden Verfahren vorzunehmen.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

In der Vergangenheit wurden verschiedene Ansätze zur Umnutzung der denkmalgeschützten Lokhalle verfolgt. So konnten u.a. die Planungen zur Nutzung der Halle für Ausstellungen besonders raumgreifender Kunst-Exponate bzw. Aktionskunst oder als Modegroßhandelszentrum für München nicht umgesetzt werden.

#### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange. Hinsichtlich des methodischen Vorgehens zur Bewertung der Auswirkungen wird auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen. Diese waren ausreichend, um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter qualitativ ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

#### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Für den Planungsbereich werden sukzessive Bebauungspläne mit Grünordnung aufgestellt. Derzeit erfolgt für den Bereich der ehemaligen Lokhalle mit Umfeld bereits die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024. Bezüglich durchzuführender Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die in den jeweiligen Umweltberichten benannten bzw. zu benennenden Maßnahmen verwiesen.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter, die sich voraussichtlich durch die beabsichtigte Planänderung gegenüber den Auswirkungen einer Nutzung entsprechend dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ergeben werden.

Die Prüfung dieser Auswirkungen hat ergeben, dass einige Schutzgüter beeinträchtigt werden. Besonders bei Tieren und Pflanzen, Lebensräumen und geschützten Arten sind negative Auswirkungen zu erwarten, die jedoch insgesamt u.a. durch Ergreifen artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie der Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen in- und extern kompensierbar sind.

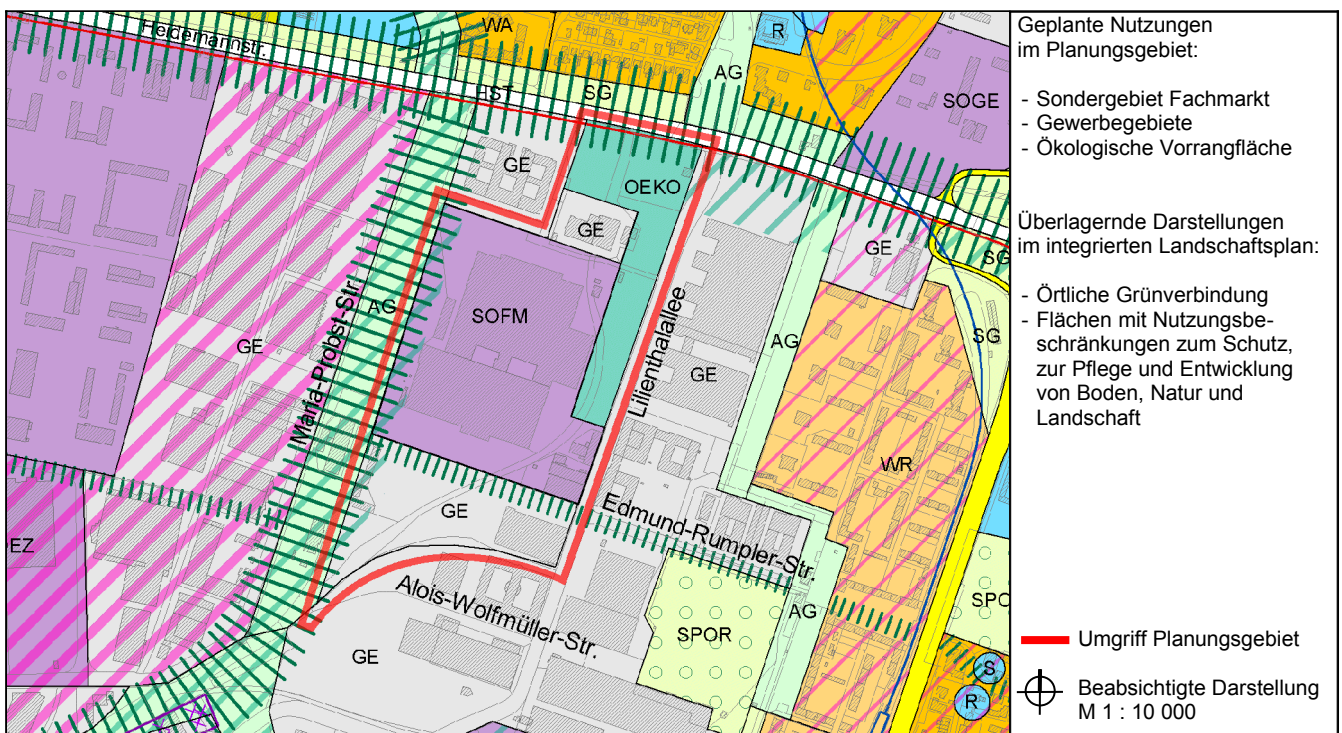
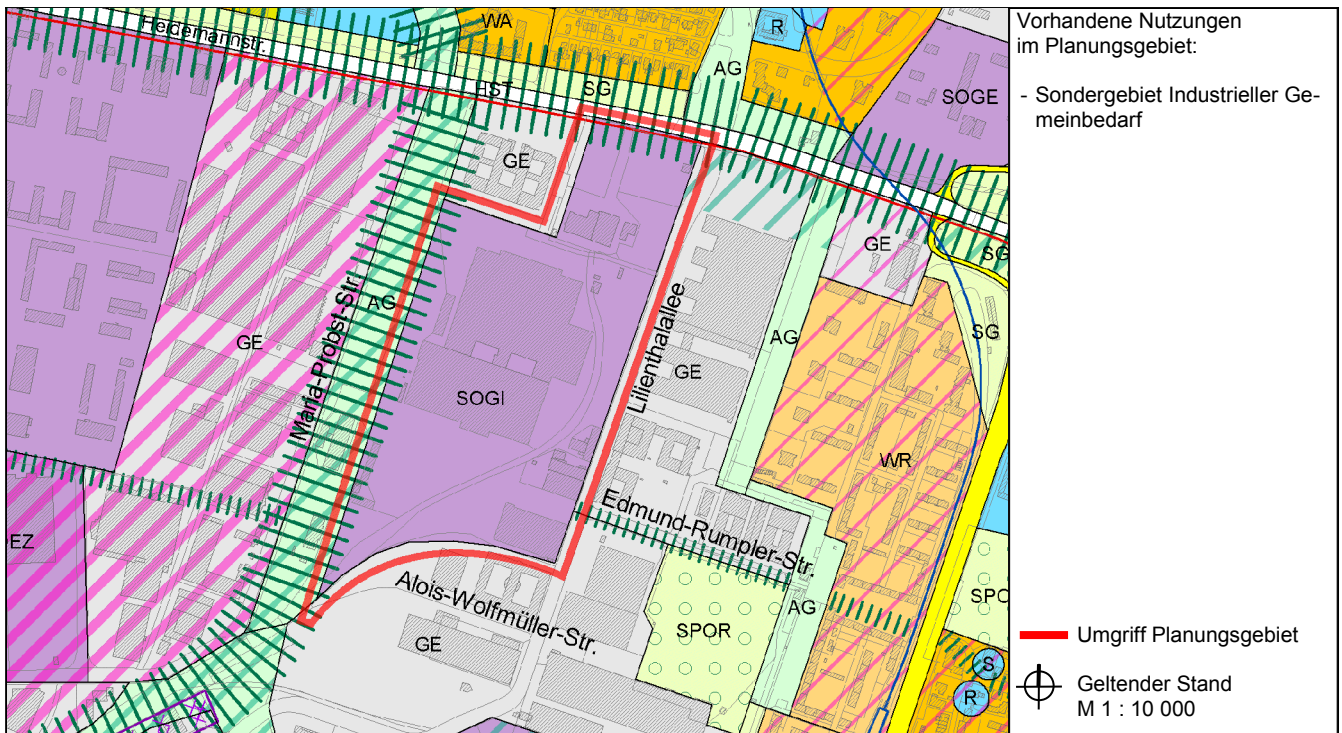
Es entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff, der durch entsprechende Maßnahmen im nahen Umfeld sowie auf externen Flächen ausgeglichen werden soll. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2024 sowie in den nachfolgenden Bebauungsplänen festzusetzen. Die Auswirkungen sind kompensierbar und die Voraussetzung für eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung ist gegeben.

Die Maßnahmen zur Umnutzung des Geländes wirken sich positiv auf die Kultur- und Sachgüter sowie das Landschafts- und Stadtbild und den Erholungswert aus, da vorhandene und z.T. denkmalgeschützte Baustrukturen wieder genutzt werden können.



## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/48

Heidemannstraße (südlich), Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich)  
- ehemaliges Bundesbahn-Ausbesserungswerk München-Freimann





## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/48

Heidemannstraße (südlich), Lilienthalallee (westlich), Maria-Probst-Straße (östlich)  
- ehemaliges Bundesbahn-Ausbesserungswerk München-Freimann

### 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)