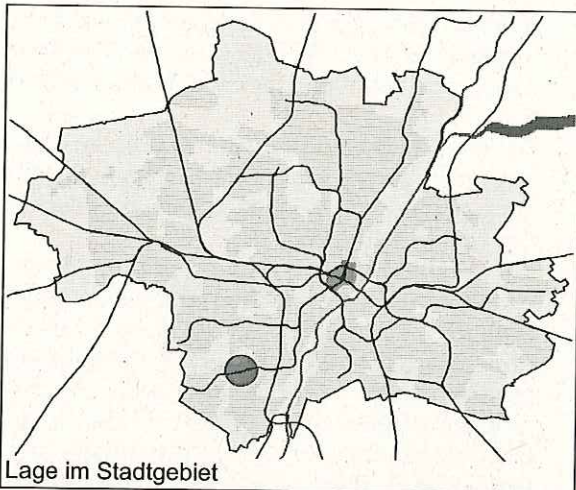




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung III/24

Boschetsrieder Straße (südlich), Drygalski-Allee (östlich),
Kistlerhofstraße (nördlich), Machtlfinger Straße (westlich)

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2072a)



Ausgangslage und Anlass der Änderung

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln. Es wird begrenzt durch die Boschetsrieder Straße im Norden, die Drygalski-Allee im Westen, die Kistlerhofstraße im Süden und die Machtlfinger Straße im Osten.

Wesentliche Teile der heute brach liegenden bzw. freigeräumten Fläche gehörten in den Jahren von ca. 1920 bis 1960 zu einem Imprägnierwerk, in dem Holzmasten und Bahnschwellen behandelt wurden. Die im Zweiten Weltkrieg nicht zerstörten Gebäudeteile wurden später als Fahrzeugreparaturhalle genutzt.

Am Einmündungsbereich der Kistlerhofstraße in die Drygalski-Allee steht das ehemalige Heizkraftwerk Obersendling mit seinen weithin sichtbaren, ca. 77 m hohen Schornsteinen. Das Heizkraftwerk ist mit Ausnahme weniger verbleibender technischer Betriebsflächen nicht mehr in Betrieb. Erste gewerbliche Ansiedlungen haben hier bereits stattgefunden.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt den Planungsbe-
reich als Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet dar. Der Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks Obersendling ist als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt.

Von Südwesten nach Nordosten wird der Planungsbereich von einer örtlichen Grünverbindung gequert. Entlang der Machtlfinger Straße verläuft eine örtliche Grünverbindung, entlang der Drygalski-Allee eine übergeordnete Grünbeziehung, die den Grünzug Forstenried mit dem

Südpark verbindet.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzen sind im Bereich entlang der Kistlerhofstraße "Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" dargestellt. In den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet sind "(Vorrangige) Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" dargestellt.

Der überwiegende Teil des Planungsbereiches liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 918b.

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

Die sehr gute Erschließung des Planungsgebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die U-Bahnhaltestelle Machtlfinger Straße sowie eine Buslinie gegeben. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb eines Einzugsbereichs von 600 m dieser U-Bahnhaltestelle. Die Anbindung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Boschetsrieder Straße, die Drygalski-Allee sowie die Kistlerhofstraße.

Der Planungsbereich liegt im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Fürstenried-Ost (in ca. 1 km Entfernung in westlicher Richtung) und des Quartierszentrums für Obersendling (ca. 1,5 km Entfernung in östlicher Richtung).

Um die Schulversorgung des neuen Siedlungsgebiets gewährleisten zu können, wird die zuständige Sprengelgrundschule an der Zielstattstraße ausgebaut. Ferner ist am Ratzingerplatz/Aidenbachstraße der Standort für ein neues Gymnasium vorgesehen.

Das Planungsareal liegt im Einzugsbereich der beiden stadtteilbezogenen Parkanlagen, dem Südpark im Norden und dem Grünzug Forstenried im Süden, die in jeweils ca. 400 m gut erreichbar sind.

Das Planungsgebiet ist v.a. entlang der Drygalski-Allee, der Boschetsrieder Straße sowie der Kistlerhofstraße zum Teil erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen (u.a. Baustoffhandel, Bürogebäude, Lagergebäude, kleinere Werkstätten, Verbrauchermarkt) sind zudem Belastungen durch Anlagenlärm zu verzeichnen.

Infolge der hohen Verkehrsströme entlang der Boschetsrieder Straße sowie der Drygalski-Allee ist der Planungsbereich auch einer erhöhten Belastung durch Luftschadstoffe ausgesetzt.

Anlass der Planung ist, dass eine ehemals im Planungsgebiet vorgesehene Verwaltungsnutzung nicht realisiert wurde.

Der Stadtrat fasste in der Vollversammlung vom 27.06.2012 den Beschluss, für das Gebiet den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Die Zielvorgaben des wohnungspolitischen Handlungsprogrammes der Landeshauptstadt München können nur durch die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Wohnbaugebieten in der Gesamtstadt erreicht werden. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung eines verdichteten Wohnstandorts innerhalb des Planungsbereiches eine wichtige Bedeutung zu. Da die ursprüngliche Planung einer Verwaltungsnutzung nicht realisiert wurde, werden diese Bereiche nunmehr überwiegend einer Wohnnutzung sowie ergänzenden, nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistung) zugeführt.

Zur Deckung des durch die neuen Wohnquartiere entstehenden Bedarfs an sozialer Infrastruktur sowie des bestehenden Bedarfs aus dem Wohnumfeld werden zur wohnungsnahen Versorgung drei integrierte Standorte für Kindertageseinrichtungen innerhalb des Planungsbereichs vorgesehen.

Zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch der bestehenden Wohnquartiere im Umfeld wird im Planungsbereich die Errichtung eines integrierten Einzelhandelsstandortes er-

möglicht. Ein Einzelhandelsgutachten hat die Vereinbarkeit des Standorts mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München bestätigt.

Die beschriebenen Bereiche werden im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als "Wohnbaufläche" sowie "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Zur Versorgung mit gut erreichbaren, öffentlichen Grün- und Freiflächen sind ein zentraler Park mit einem breiten Angebot von Spiel- und Freizeitaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen sowie vernetzte Wegebeziehungen und Quermöglichkeiten im Kontext mit der Umgebung vorgesehen. Die geplanten öffentlichen Grün- und Freiflächen werden im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Deren Anbindung an die umgebenden Freiflächen erfolgt durch die Darstellung Örtlicher Grünverbindungen.

Der Standort des ehemaligen Heizkraftwerks Obersendling soll zukünftig im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt werden. Ebenso ein Teilbereich des östlich des geplanten Wohngebiets dargestellten Industriegebiets.

Auswirkungen der Planung

Mit der Neuplanung können die bisher größtenteils brach liegenden Flächen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt und damit ein Beitrag zur Befriedigung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs in München geleistet werden.

Durch die Anlage eines zentralen Parks mit gut nutzbaren, attraktiven öffentlichen Grün- und Freiflächen ist eine ausreichende Durchgrünung der geplanten Wohnnutzung sicher gestellt.

Die wohnortnahe Versorgung des Planungsbereiches sowie des Umgebungsbedarfes mit sozialer Infrastruktur wird über drei integrierte Standorte für Kindertageseinrichtungen sichergestellt. Zur Sicherstellung der Schulversorgung wird die Sprengelgrundschule an der Zielstattstraße ausgebaut. Des Weiteren ist ein Standort für ein neues Gymnasium im Bereich Ratzingerplatz / Aidenbachstraße vorgesehen.

Der geplante Einzelhandelsstandort innerhalb der gemischten Baufläche ermöglicht die wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Durch die geplante Darstellung von Gewerbege-

bieten (ehemaliges Heizkraftwerk und Bereich östlich der geplanten Wohnnutzung bis zur Machtlfinger Straße) kann in diesen Bereichen auch langfristig die vorhandene gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden in den Grenzbereichen von Wohn- und Gewerbenutzungen Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt. Eine entsprechende Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Rahmen der weiteren Verfahren zu regeln.

In einem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der vorgesehenen Entwicklung auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Die geplante Wohnbebauung führt zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auf den angrenzenden Straßen. Es zeigt sich, dass die Boschetsrieder Straße, die Drygalski-Allee, die Kistlerhofstraße und deren maßgebenden Knotenpunkte das durch die Umsetzung der Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen leistungsfähig abwickeln können. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung entstehende Verkehr als bewältigbar einzustufen ist.

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 im Planungsgebiet und in der Nachbarschaft hergestellt werden.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten von Flächen mit Bodenbelastungen durchgeführt, wobei die verunreinigten Böden ausgehoben und fachgerecht entsorgt wurden. Flächen mit Bodenbelastungen sind im Planentwurf entsprechend gekennzeichnet.

Nachhaltigkeit

Die vorliegende Planung ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen, vormals gewerblich-industriell genutzten Fläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden Flächen für Wohnen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Arbeiten und Dienstleistung ge-

schaffen. Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr ermöglicht schnellere Wege und eine umweltverträgliche Mobilität. Durch die Neuentwicklung der Grün- und Freiflächen und Vernetzungsbezügen wird im Planungsgebiet und dessen Umfeld eine nachhaltige Verbesserung erreicht.

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 umweltrelevanten Ziele

- Der Regionalplan für die Region München enthält für den Geltungsbereich keine Ziele bzgl. des Umweltschutzes. Der nordwestlich des Planungsgebietes liegende Südpark ist Teil eines Regionalen Grünzuges.
- Lt. Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München befindet sich im Norden des Planungsgebietes ein lokal bedeutsamer Lebensraum (Nr. 465). Der Gehölzbestand ist als allgemein zugänglicher Freiraum mit hoher Bedeutung für naturgebundene Erholung ausgewiesen, der durch Lärm beeinträchtigt ist.
- Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 918b ist innerhalb der geplanten Allgemeinen Grünfläche eine "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für die Beseitigung eines Biotops, die im Zuge der Abgrabungsgenehmigung zur Bodensanierung hergestellt wurde.

Sonstige umweltrelevante Ziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sind nicht bekannt.

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 / Luft, Landschafts- / Stadtbild, Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

• *Lärm*

Das Gebiet ist im Norden und Westen dem Verkehrslärm der stark befahrenen Straßen Drygalski-Allee und Boschetsrieder Straße ausgesetzt. Durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen (u.a. Baustoffhandel, Bürogebäude, Lagergebäude, kleinere Werkstätten, Verbrauchermärkte) sind zudem Belastungen durch Anlagenlärm gegeben.

Insgesamt ist bei Umsetzung der Planung gemäß eines Lärmgutachtens von keiner relevanten Verschlechterung der Lärmbelastungen vor allem für die im Umfeld bereits bestehenden Wohnnutzungen auszugehen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation können gleichfalls als nicht wesentlich eingestuft werden.

Auf Grund der o.g. immissionstechnischen Vorbelastungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für alle betroffenen Bereiche ausreichende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Auch sind in den Bereichen geplanter Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbeflächen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um betriebliche Einschränkungen oder Eingriffe in die Bestandsrechte der angrenzenden Betriebe, Anlagen und Gewerbeflächen auszuschließen.

• *Erschütterung, sekundärer Luftschall, elektromagnetische Felder*

Unter dem Planungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung die Trasse der U-Bahnlinie der U3. Das Bauwerk ist mit einem wirksamen Erschütterungsschutz ausgerüstet.

Eine schwingungstechnische Untersuchung ergab, dass sowohl die Erschütterungswirkungen durch den U-Bahnbetrieb, als auch die Geräusche durch Körperschallabstrahlung (sekundärer Luftschall) die zulässigen Anforderungen bzw. Orientierungswerte unterschreiten.

Belastungen durch elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

• *Erholung*

Das Planungsgebiet als ehemaliger Gewerbestandort und Lagerfläche besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die am nächsten gelegene öffentliche Grünfläche, der Südpark, liegt jenseits der Boschetsrieder Straße und der Drygalski-Allee. Südöstlich des Planungsgebietes befinden sich weitere öffentliche Spiel- und Grünflächen, die auf kurzem Weg erreichbar sind.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entsteht innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers ein zentraler Park mit gut erreichbaren, öffentlichen Grün- und Freiflächen, die ein breites Angebot von Spiel- und Freizeitaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen beinhalten.

Mit dem zukünftigen Wegenetz ist eine Anbindung an die umgebenden Freiflächen sowie den nördlich gelegenen Südpark gegeben.

Der Bedarf an privaten und öffentlichen Grünflächen gemäß den städtischen Richtwerten kann in ausreichendem Maß nachgewiesen werden. Der nahegelegene Südpark mit ausgedehnten Waldflächen bietet die Möglichkeit der wohngebietsnahen Erholung. Damit ist für die künftigen Bewohner ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert.

Insgesamt kann bei Realisierung der Planung eine Verbesserung der Erholungsnutzung prognostiziert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um unbebaute Brachflächen mit Baum- und Gehölzbestand in den nördlichen und östlichen Randbereichen, teilweise durch Sukzession entstanden, die von Altgrasfluren magerer Standorte begleitet werden. Im Nordosten und Süden des Planungsbereiches befinden sich Lagerflächen.

In der Folge der bereits in weiten Teilen durchgeführten Sanierungsarbeiten entstand auf dem Gelände eine bis zu 4 m unter Geländeoberkante liegende, wieder verfüllte Grube. Auf diesen eingetieft liegenden, offenen Kiesflächen ist vor allem Initialvegetation der Mager- und Trockenstandorte vorzufinden.

Im Bereich der geplanten Allgemeinen Grünfläche befindet sich eine Ausgleichsfläche, die für die Beseitigung eines Biotops im Zuge der Abgrabungsgenehmigung zur Bodensanierung hergestellt wurde. Ein Erhalt dieser Fläche ist bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung

innerhalb der künftigen Allgemeinen Grünfläche mit der voraussichtlich intensiven Nutzung nicht möglich.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung unter Ergreifen konfliktvermeidender Maßnahmen bei den im Gebiet zu erwartenden bzw. vorhandenen artenschutzrelevanten Arten (Fledermausarten, Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse (Einzexemplar), Wanderfalken auf dem Kamin des angrenzenden Heizkraftwerks) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen. Ein Vorkommen des Eremitenkäfers in den alten Gehölzbeständen wurde untersucht und kann mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für weitere Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bietet das Planungsgebiet keine geeigneten Voraussetzungen, um als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt zu werden.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da diese durch Schutzmaßnahmen vermieden bzw. durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen sind durch die Vornutzung eingeschränkt, wertvolle Böden sind nicht vorhanden. Die Böden weisen daher auch eingeschränkte Lebensraumfunktion auf. Die natürliche Ertragsfunktion spielt aufgrund der Überformung der Böden keine Rolle mehr. Die Funktionserfüllung für den Wasser- und Stoffhaushalt ist durch die Eingriffe in den Boden und die Nutzung als Lagerflächen reduziert.

Aktuell ist das Planungsareal des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nur gering versiegelt, jedoch im Bereich der Lagerflächen mehr oder weniger stark verdichtet. Mit Umsetzung der Planung kommt es im Vergleich zur derzeit planungsrechtlich möglichen Kerngebietsnutzung zu keiner Erhöhung der Versiegelung.

Innerhalb des Planungsgebiets wurden aufgrund umweltrelevanter Vornutzungen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In den noch nicht sanierten Bereichen sind punktuell Überschreitungen an Schadstoffgehalten zu erwarten, die jedoch voraussichtlich keine erhebliche Beeinflussung des lokalen Grundwassers mit sich bringen. Für die Nutzung als Wohngebiet oder auch Kinderspielfläche muss im Be-

reich erkundeter Verdachtsbereiche anfallendes Aushubmaterial gegebenenfalls einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

Ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen liegt nicht vor.

Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung für das Schutzgut Boden kein erneuter Funktionsverlust. Durch die Sanierung der verbliebenen Altlastenflächen werden sich die natürlichen Bodenfunktionen verbessern und mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser unterbunden. Die bisherigen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion können weiterhin erfüllt bzw. durch die Anlage von Wiesen- und Rasenflächen innerhalb der geplanten Grünflächen sowie Dachbegrünungen verbessert werden.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich weder Oberflächen- noch Fließgewässer. Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Vorbelastungen stellen hierbei die in Teilbereichen noch vorhandenen Altlasten dar. Aufgrund des hohen Flurabstandes von 18 bis 20 m ist jedoch von keiner erheblichen Beeinflussung des lokalen Grundwassers auszugehen. Gleichfalls ist eine Gefährdung durch Eingriffe in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Durch die Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München im jeweiligen Baugebiet wird eine Versickerung unterstützt.

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet weist aktuell überwiegend gering bewachsene Flächen auf, die keinen Beitrag zur Reinigung der Luft leisten. Ausgleichend wirkende Strukturen stellen die wenigen vorhandenen Gehölzbestände dar.

Mit der Realisierung der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich aufgrund der zusätzlichen Versiegelung keine nennenswerten Veränderungen bezüglich der Wärmeabstrahlung und thermischen Belastung im Quartier. Die geplante Neuanlage von Grün- und Freiflächen

wirkt langfristig temperaturnausgleichend. In einer Übergangsphase (bis zum Heranwachsen des Baumbestandes) kann die Wirkung reduziert sein.

Der Verkehr auf den stark frequentierten Straßen Boschetsrieder Straße und Drygalski-Allee führt bereits aktuell zu lufthygienischen Belastungen. Die zulässigen Grenzwerte werden bereits wenige Meter abseits der Straße unterschritten und liegen bei den beurteilungsrelevanten Bereichen (Gebäudefassade der zukünftigen Wohngebäude) unterhalb der Grenzwerte. Die im Rahmen eines Gutachtens ermittelte Feinstaubbelastung liegt deutlich unter dem geforderten Grenzwert der 39. Bundesimmissionschutzverordnung. In den straßenfernen Bereichen nimmt die Belastung durch die Abschirmung der zukünftigen Bebauung weiter rasch ab und die Belastungen sind deutlich geringer.

Mit Umsetzung der Planung ergeben sich bezüglich der Luftbelastungen keine relevanten Veränderungen entlang der Hauptverkehrsstrecken. Bezüglich Luftaustausch bzw. Störung von Frischluftverbindungen sind bei Umsetzung der Planung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Insgesamt sind somit bei der Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Das Planungsgebiet ist derzeit für das Landschaftsbild bzw. Stadtbild auf lokaler Ebene von untergeordneter Bedeutung. Positiv auf das Stadtbild wirken aktuell die vorhandenen alten Gehölzbestände.

Die direkte Umgebung im Süden und Osten ist geprägt von einer überwiegend gewerblichen Nutzung. Westlich der Drygalski-Allee verläuft ein öffentlicher Grünzug als Teil einer übergeordneten Grünbeziehung. Am Einmündungsbereich der Kistlerhofstraße in die Drygalski-Allee steht das ehemalige Heizkraftwerk Obersendling mit seinen weithin sichtbaren ca. 77 m hohen dominanten Schornsteinen.

Mit Umsetzung der Planung erfährt das Planungsgebiet eine maßgebliche positive Veränderung des lokalen Stadt- und Landschaftsbildes; gegenüber der bisherigen Planung entsteht jedoch keine wesentliche Veränderung. Auch

wenn die zukünftige Bebauung stadtbildprägend sein wird, wäre der ursprünglich geplante Hochpunkt mit einer maximalen Traufhöhe von 80 m im Stadtbild sicher stärker in Erscheinung getreten. Der Verlust an das Straßenbild prägenden Altbäumen wird mittelfristig über Neupflanzungen ausgeglichen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Einzeldenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Werden im Zuge von Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale angetroffen, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Im Bereich von Bodendenkmalen sowie im Bereich vermuteter Bodendenkmale bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG. Die Baumaßnahmen müssen bei Bedarf archäologisch begleitet werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bei der Darstellung in den einzelnen Schutzgütern angesprochen - ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu prognostizieren.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes ab. Eine künftige Entwicklung würde sich an diesen Darstellungen orientieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Darstellung des zentralen Bereichs der Flächennutzungsplanänderung als Kerngebiet bestehen, die sich gut in das bereits bestehende gewerblich genutzte Umfeld einfügen würde. Eine Grünverbindung in ost-westlicher Richtung und somit eine gute Erreichbarkeit der U-Bahnhaltestelle abseits der großen Hauptverkehrsstrecken war auch hier bereits geplant.

Insgesamt kann bei Nichtdurchführung der Planung von vergleichbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

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

Der Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung sieht entlang der Grenzlinie gewerblich genutzter Gebiete zu Wohngebieten Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vor und reagiert somit auf die störenden Einflüsse bzgl. vorhandenen Anlagenlärms.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Bayerischem Naturschutzgesetz und Baugesetzbuch entsteht durch das Bauvorhaben nicht, da der Versiegelungsgrad der geplanten Wohnbebauung nicht den Versiegelungsgrad des geltenden Baurechts (gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 918b) übersteigt. Ein Ausgleichserfordernis besteht für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 918b als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesene Biotopersatzfläche und für vorhandene Magerrasen, die künftig nicht erhalten werden können. Die detaillierte Bilanzierung und Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Alternative Planungsmöglichkeiten

In München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Mit Beschluss des Stadtrates vom 01.02.2012 wurde das wohnungspolitische Handlungsprogramm für die Jahre 2012 - 2016 fortgeschrieben, in dem u. a. die Erhöhung der Zielzahl der Neubautätigkeit auf durchschnittlich 3.500 Wohneinheiten pro Jahr und die Schaffung des hierfür erforderlichen Baurechts beschlossen wurde.

Diese Zielvorgaben können nur durch die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Wohnbaugebieten in der Gesamtstadt erreicht werden. Vor diesem Hintergrund kommt der Entwicklung eines verdichteten Wohnstandorts innerhalb des Planungsbereiches eine wichtige Bedeutung zu. Weitere Nutzungsalternativen wurden auf Grund dieser Vorgaben nicht untersucht.

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

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2072a durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher für den Planungsbereich auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Abweichend von der ursprünglichen Planung, die für das Gebiet an der Boschetsrieder Straße und Drygalski-Allee überwiegend eine Kerngebietsnutzung vorsah, soll auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in München der Planungsbereich überwiegend einer Wohnungsnutzung zugeführt werden.

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft geringfügige Änderungen in den Auswirkungen, erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter können jedoch ausgeschlossen werden. Auch für das Stadtbild ist mit der Umsetzung der Planung keine wesentliche Veränderung der Auswirkungen verbunden. Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Mensch ist festzuhalten, dass das Planungsgebiet im Norden und Westen dem Verkehrslärm der stark befahrenen Straßen Drygalski-Allee und Boschetsrieder Straße ausgesetzt ist. Durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen (u.a. Baustoffhandel, Bürogebäude, Lagergebäude, kleinere Werkstätten, Verbrauchermärkte) sind zudem Belastungen durch Anlagenlärm gegeben. Auf Grund der o.g. immissionstechnischen Belastungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für alle betroffenen Bereiche aus-

reichende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Eine schwingungstechnische Untersuchung ergab, dass sowohl die Erschütterungswirkungen durch den U-Bahnbetrieb, als auch die Geräusche durch Körperschallabstrahlung (sekundärer Luftschall) die zulässigen Anforderungen bzw. Orientierungswerte unterschreiten.

Belastungen durch elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

Das Planungsgebiet besitzt als ehemaliger Gewerbestandort und Lagerfläche aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Rahmen der Umsetzung der Planung entsteht innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers ein zentraler Park mit gut erreichbaren, öffentlichen Grün- und Freiflächen, die ein breites Angebot von Spiel- und Freizeitaktivitäten für alle Bevölkerungsgruppen beinhalten. Insgesamt kann bei Realisierung der Planung eine Verbesserung der Erholungsnutzung prognostiziert werden. Auch werden die im Umfeld liegenden öffentlichen Grünflächen und Parks durch die geplanten Netzungen aufgewertet und erreichbar.

Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu keinem Eingriff in Lebensbereiche europarechtlich geschützter Arten (hier: Eremit, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, Fledermäuse, Vögel). Es werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

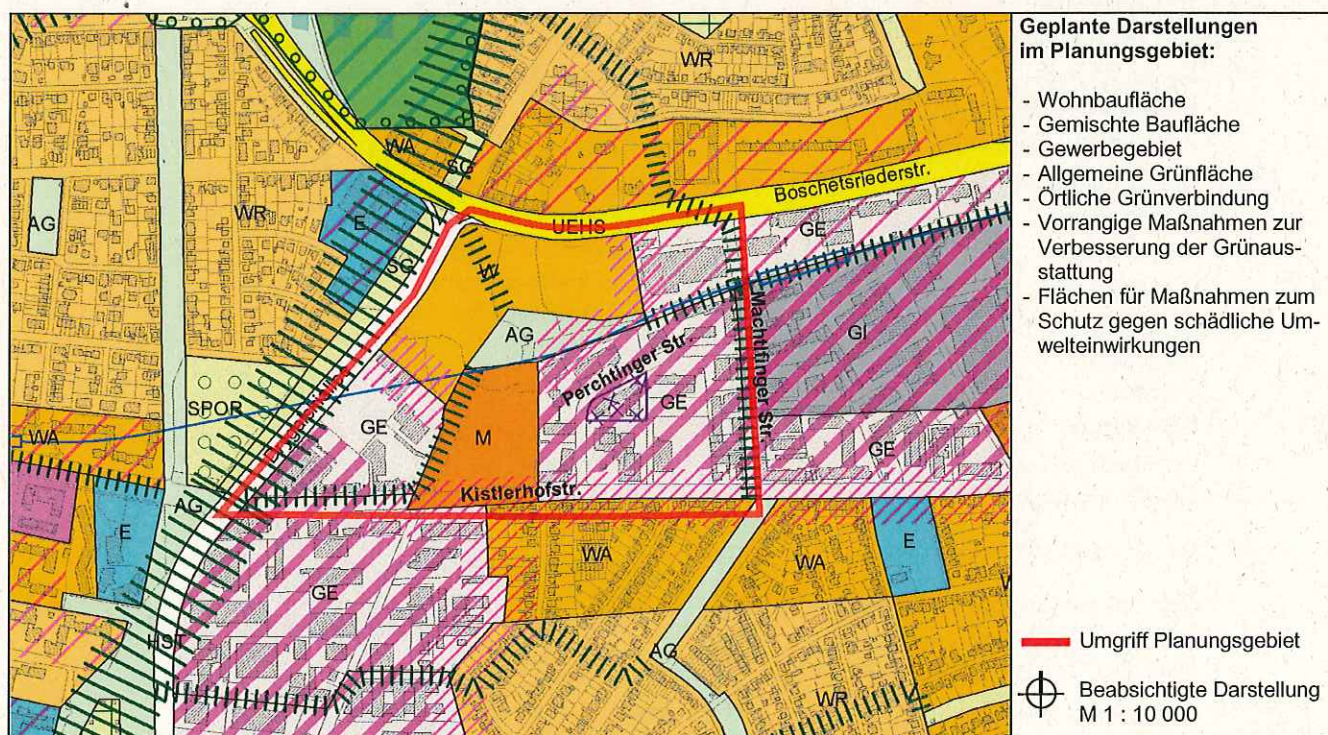
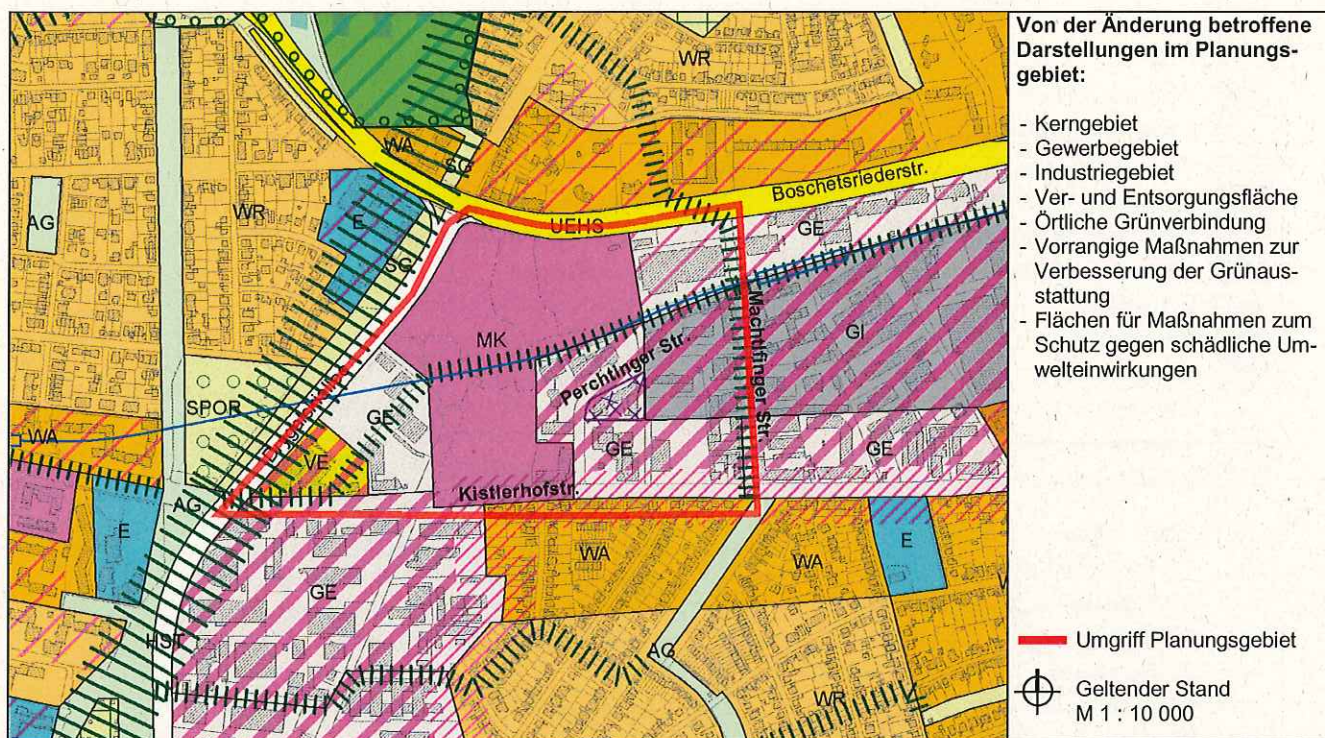
Im Planungsgebiet fanden bereits umfangreiche Altlastensanierungen statt. In den noch nicht sanierten Bereichen sind aufgrund der geplanten Nutzungen und den damit verbundenen Eingriffen in den Boden ggf. weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Eine Gefährdung des lokalen Grundwassers ist vor allem aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes nicht gegeben.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der ein-

zelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind, sofern die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die nötigen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/24

Boschetsrieder Straße (südlich), Drygalski-Allee (östlich),
Kistlerhofstraße (nördlich), Machtfinger Straße (westlich)
(Parallelverfahren mit Vorhabenbezogenem Bebauungsplan-Nr. 2072a)



Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/24

Boschetsrieder Straße (südlich), Drygalski-Allee (östlich),
Kistlerhofstraße (nördlich), Machtlfinger Straße (westlich)
(Parallelverfahren mit Vorhabenbezogenem Bebauungsplan-Nr. 2072a)

Legende

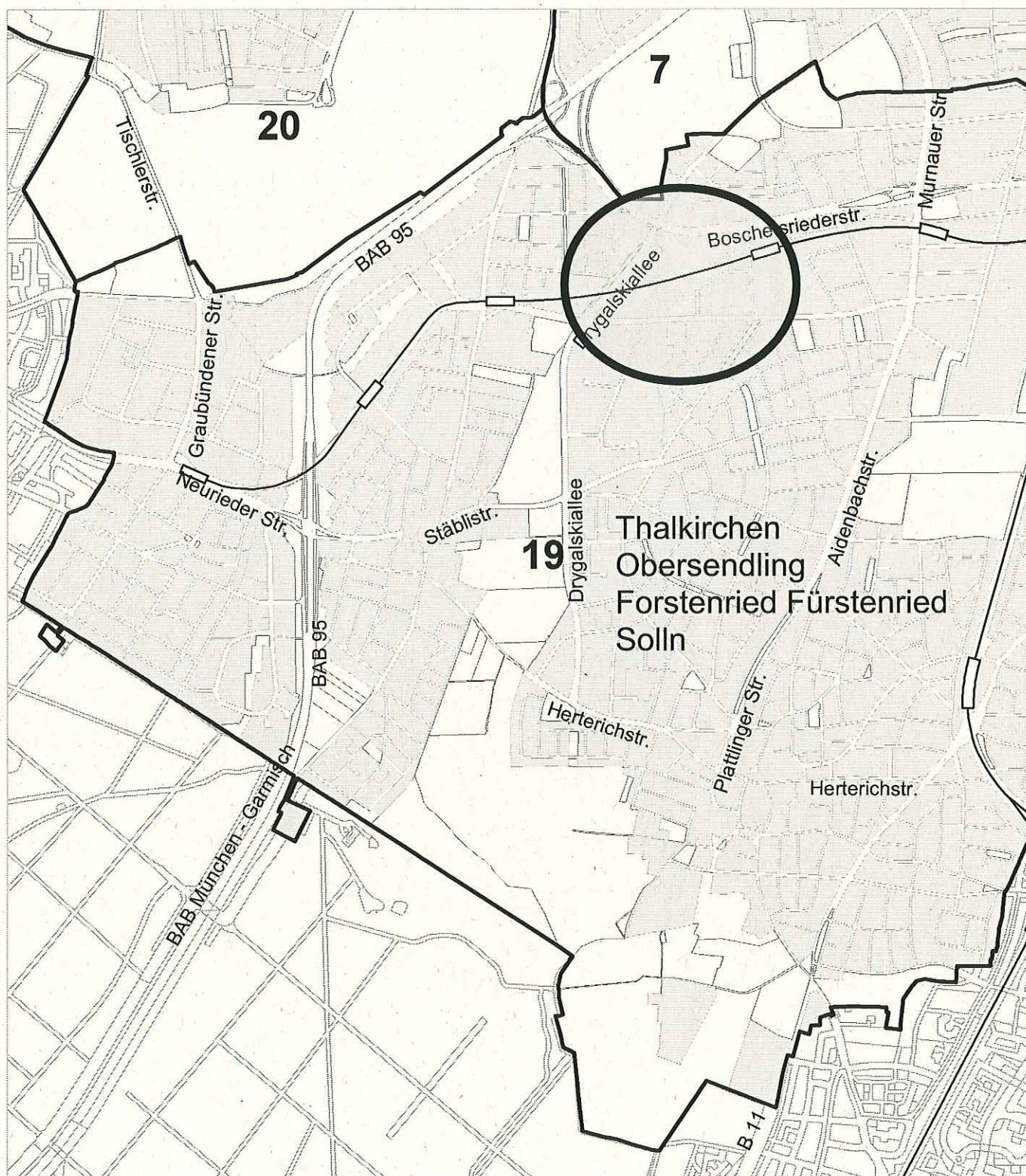
	Wohnbauflächen
	Kleinsiedlungsgebiete
	Reine Wohngebiete
	Allgemeine Wohngebiete
	Besondere Wohngebiete
	Gemischte Bauflächen
	Dorfgebiete
	Mischgebiete
	Kerngebiete
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
	SO Industrieller Gemeinbedarf
	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
	FFH-Gebiet
	Vorrangfläche für Kiesabbau
	Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
	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 III/24

Boschetsrieder Straße (südlich), Drygalski-Allee (östlich),
Kistlerhofstraße (nördlich), Machtlfinger Straße (westlich)



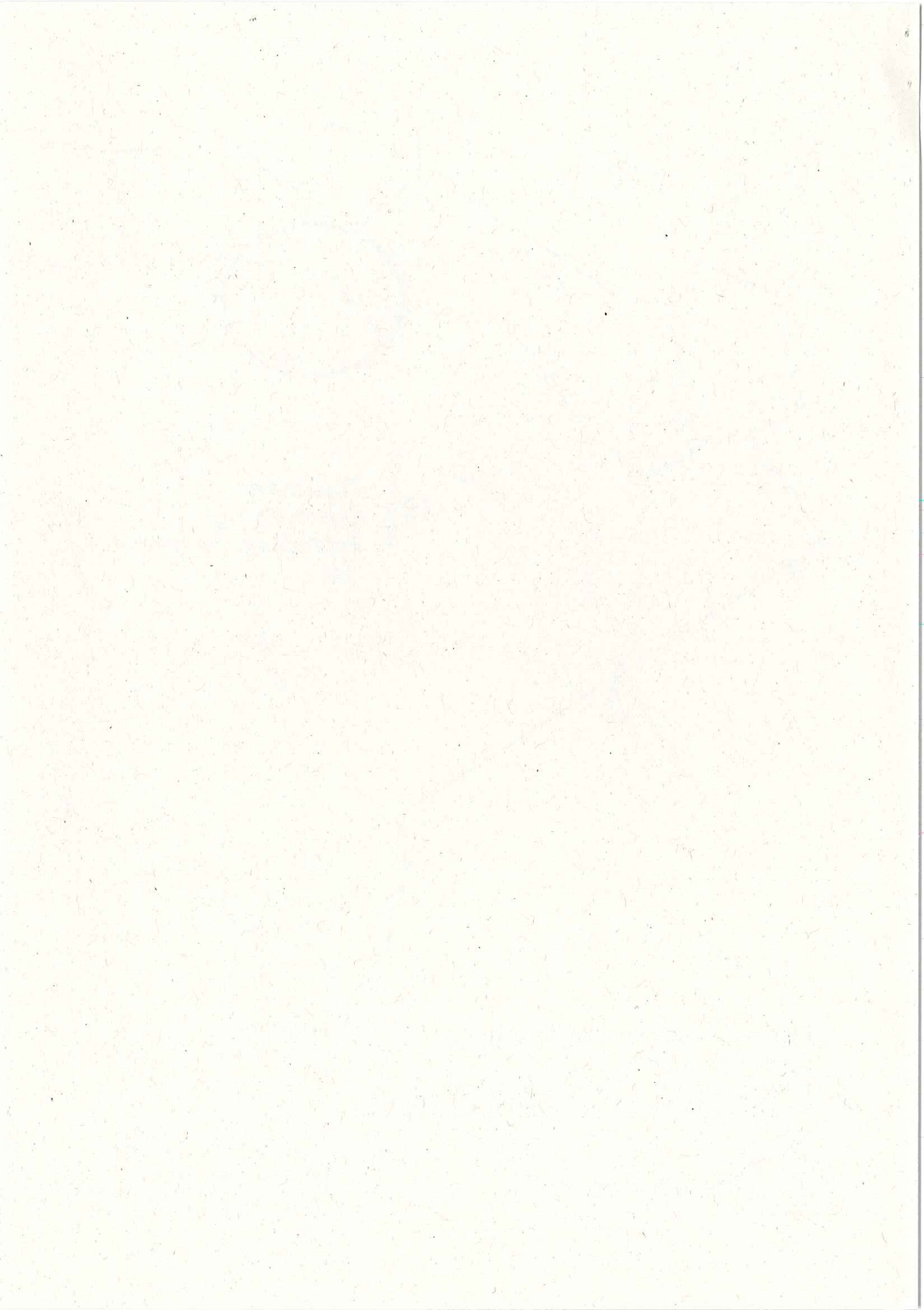
Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

19.05.2015
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA1/42





München, 11.02.2015

Korrekturhinweise zum Bebauungsplan Nr. 2072a

- Die Planstraßen im Südwesten und im Nordosten des Planungsgebiets sind der guten Lesbarkeit wegen unterschiedlich zu bezeichnen.
- Seite 6: Waldorfschule streichen
- Seite 8: In der 6. Zeile ist einmal das Wort „Boschetsrieder Straße“ durch „Drygalskiallee“ zu ersetzen.
- Seite 40: 4.14.1 letzter Abschnitt: sodass die Aufenthaltsqualität der Höfe **nicht** beeinträchtigt wird und ~~eine~~ Gefährdungen durch
- Seite 42, 4.14.5: Die Aussage in der Vorlage zum Stellplatzschlüssel auf S.42 ist insofern zu präzisieren, als nach mündlicher Aussage des Planungsreferats am 28.1. die Anwendung des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,8 pro Wohnung nicht für das ganze Planungsgebiet vorgesehen ist, sondern nur für den Anteil an geförderten Wohnungen.
- Flächennutzungsplan, Seite 2. „vorhandene Schulstandorte können Bedarf decken“ ist nicht richtig!
- In der Vorlage wird die Entfernung zum Stadtteilzentrum Fürstenried Ost einmal (S.13) mit "ca. 800 m", an anderer Stelle (S.6 und FNP) mit "ca. 1 km" angegeben. Dies sollte einheitlich dargestellt werden.



München, 11.02.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2072a im Rahmen des §4(2) Verfahrens

Der BA stimmt den Zielen der Planung und der vorgelegten Umsetzung in den Bebauungsplan im Grundsatz zu.

Die geplante Bebauung hat aber erhebliche Auswirkungen auf soziale und verkehrliche Infrastruktur, die vom BA 19 unabhängig vom Bebauungsplanentwurf anzumerken sind und eingefordert werden müssen.

Aus Sicht des BA 19 sind die Realisierungsreihenfolge und die Schulversorgung die wichtigsten Punkte dieser Stellungnahme.

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf

Zu folgenden Punkten sind Anmerkungen zu machen bzw. Änderungen zu fordern:

Zu 2.2.2 Verkehrliche Erschließung (Seite 7/8):

Der BA regt an, das Verkehrsaufkommen in der Höglwörther Straße in die Tabelle auf S.7 aufzunehmen.

Fuß- und Radwegenetz: Eine ausreichende und ansprechende Beleuchtung ist zu gewährleisten.

Zu 2.2.4 Erholung (Seite 10/11):

Der BA bittet zu prüfen, ob die Aussagen auf S.10/11 zur Grünfläche an der Münsinger Straße/Höhenrainer Straße nach den jüngsten Bauanträgen zur Errichtung einer Kindertagesstätte so noch aufrechterhalten werden können.

Der Übergang zum Sendlinger Wald ist fußgängerfreundlich zu gestalten und bereits ab Beginn der Höglwörther Str. zum Südpark zu führen.

Zu 4.4. Maß der baulichen Nutzung (Seite 21):

Damit der Umfang der zulässigen Überschreitungen der Geschossfläche (Seite 21) transparent wird, wäre es wünschenswert die geplanten Überschreitungen bezogen auf die einzelnen Baugebiete in die Tabelle Seite 22 einzuarbeiten.

Zu 4.14.1. Verkehr (Seite 39):

Der BA begrüßt, dass seine Anregung aus früheren Stellungnahmen umgesetzt wurde, keinen Durchgangsverkehr durch das Planungsgebiet zu führen. Insbesondere bei der Gestaltung der Erschließungsstraße im südlichen Teil des Planungsgebiets bedarf es baulicher Zusatzgestaltung, um die vorgesehene Einbahnstraße auch durchzusetzen (z.B. neben der Beschilderung eine deutliche Verengung) und um das Linksausbiegen auf die Kistlerhofstraße zu verhindern (z.B. durch eine geeignete dreieckige Verkehrsinsel an dieser Einmündung).

Zu 4.20.2 Unterflurcontainer (Seite 51):

Da im Bebauungsplangebiet (private) Mülltonnen nicht die Freiflächen verschandeln, sollte dies auch für öffentliche Sammelstellen gelten und deshalb sind Unterflurcontainer nicht nur wünschenswert, sondern einzufordern.

Zu 4.21.2 Realisierungsreihenfolge (Seite 55):

Der BA fordert, dass beide Teile des Planungsgebiets, der in städtischem Besitz befindliche ebenso wie derjenige in privater Hand, zeitnah realisiert werden. Wir bitten den Stadtrat sicherzustellen, dass dies für den städtischen Anteil nicht nur seitens des Planungsreferats, sondern auch des Kommunalreferats und der Gewofag umgesetzt wird. Grund dafür ist nicht nur die schwierigere Baustellenerschließung nach Abschluss des Teils im Privateigentum, sondern auch die erst durch die Randbebauung an der Boschetsrieder Straße auf dem städtischen Teil entstehende Schutzwirkung für die dahinterliegenden Baukörper und Innenhöfe.

Zu 7.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Seite 102ff):

Es wäre dem Verständnis dieses Absatzes äußerst dienlich, wenn in Fällen, in denen Grenzwerte überschritten werden, auf die Textstellen verwiesen wird, in denen vorgesehene Gegenmaßnahmen beschrieben werden.

Die Balkone sollen keine rundum geschlossene Balkonbrüstungen haben, um zu starkes Aufheizen im Sommer zu vermeiden.

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan:

Schulversorgung

Der BA weist die Aussage in der Vorlage zum FNP entschieden zurück, dass "die Schulversorgung durch ..." (u.a.) die "im Bau befindliche Freie Waldorfschule München Südwest gewährleistet" sei. Schulversorgung seitens der Stadt kann nicht durch eine gebührenpflichtige Privatschule erfolgen.

Darüber hinaus gibt der BA19 Folgendes zu bedenken:

Schulversorgung:

Daneben wurde dem BA erst durch den Bauantrag des Referats für Bildung und Sport bekannt, dass entgegen den Aussagen des Planungsreferats zum Aufstellungsbeschluss und zum §3(1)-Verfahren die Grundschulversorgung nicht durch die geplante Grundschule in der Gmunder Straße erfolgen soll, sondern in der Zielstattschule, zunächst durch die Errichtung einer mobilen Schulraumeinheit.

Dagegen hat der BA keine grundsätzlichen Einwände und hat diesem Bauvorhaben zugestimmt. Es ist aber dringend erforderlich, dass die Stadt schnellstens eine Planung für den anstehenden Umbau der Gebäude der Zielstattschule vorlegt; ein Provisorium kann nur dann die Schulversorgung gewährleisten, wenn auch die endgültige Lösung mindestens absehbar ist. Ferner hat das Umschwenken des Planungsreferats zu erheblichem Unmut bei einigen Bürgern geführt und den BA in ein schlechtes Licht gerückt, der den Aussagen des Planungsreferats vertraut hat.

Der BA 19 fordert, dass sichergestellt wird, dass die geplante Erweiterung der zugehörigen Sprengelschule GS Zielstattstr. rechtzeitig zum Einzug Ende 2017 fertiggestellt ist. Aktuell sind dafür keine Mittel im MIP bereitgestellt. Der BA 19 hat – auch aus früheren negativen Erfahrungen – ernsthafte Bedenken, dass die Erweiterung der Schule rechtzeitig zum Bezug der Wohnungen erfolgt.

Neben einer Erweiterung der Grundschulversorgung muss der BA 19 – wie bereits mehrfach geschehen – auch in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass die weiterführenden Schulen im Stadtbezirk gegenwärtig bereits an ihrer Auslastungsgrenze oder darüber sind. Deshalb fordern wir die notwendigen zusätzlichen Kapazitäten am Ratzinger Platz oder an anderer Stelle im Stadtbezirk ein.

Schulweg:

Sichere Schulwege haben für den BA hohe Priorität. Die Schüler aus dem Neubaugebiet müssen auf ihrem Schulweg die stark befahrene Boschetsrieder Str. überqueren. Zum Großteil wird dies auf dem Überweg an der Machtlfinger Str. erfolgen. Beim geplanten Umbau der Kreuzung ist zu berücksichtigen, dass sehr viele Schulkinder gleichzeitig die Straße überqueren werden. Die Ampelschaltung ist dementsprechend anzupassen.

U-Bahn:

Die U-Bahn Linie 3 fährt mittlerweile an der Auslastungsgrenze. Eine Taktverdichtung auch außerhalb der Hauptverkehrszeiten ist anzustreben.

Der Weg von der U-Bahn ins Neubaugebiet führt über einen Fußgängerüberweg an der Machtlfinger Str.. Dieser ist bereits jetzt sehr stark frequentiert. Ein zusätzlicher U-Bahn Ausgang westlich der Machtlfinger Str. wäre wünschenswert.

Verkehr:

Die nur 2-3m kurzen ebenen Teilstücke zwischen Tiefgaragenein-/ausfahrt und Bürgersteig sind aus Sicht des BA problematisch. Es sollte von Anfang an auf gute Sichtbeziehungen zwischen ausfahrenden Fahrzeugen und Fußgängern geachtet werden.

Sozialbürgerhaus (SBH):

Das Hin und Her in Sachen Sozialbürgerhaus ist aus Sicht des BA kein positives Indiz, dass die Bebauung des städtischen Anteils wirklich vorangetrieben werden soll. Zu diesem Vorgang behält sich der BA nach Beantwortung des Fragenkatalogs eine eigene Stellungnahme vor.