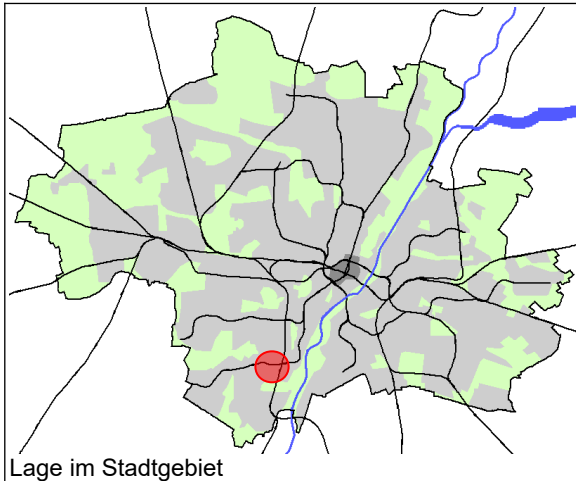




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung III/28

Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich),
Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d)



Lage im Stadtgebiet

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bauflächen und Grünflächen sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der FNP ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet noch keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümer*innen, aber er dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungspläne oder Baugenehmigungen) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen, und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungen.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNP wird daher - entsprechend der Funktion des FNP - das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung für die geplante Nutzung u.a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städte-

baulicher, lufthygienischer, landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Aspekte untersucht.

Detaillierte Aussagen zu beispielsweise Gebäudehöhen können aufgrund der gesetzlichen Funktion und der Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP als "vorbereitender Bauleitplan" nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein, und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (Bebauungsplan oder Baugenehmigung) geregelt.

Ausgangslage der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Bezirksteil Obersendling. Das Gebiet wird im Osten von der Baierbrunner Straße, im Norden von einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Hofmannstraße zur S-Bahn-Unterführung "Siemenswerke", im Westen von der Hofmannstraße und im Süden von der Siemensallee begrenzt.

Im Westen des Planungsumgriffs befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil "Siemenswäldchen", westlich daran schließen vorwiegend Wohnnutzungen an.

Südlich des Planungsumgriffs, getrennt durch die Siemensallee, liegt der ehemalige Siemens-Sportpark (Landschaftsschutzgebiet). Mit den nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bildet dieser Bereich eine stadträumliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln bzw. Thalkirchen. Westlich der Baierbrunner Straße befindet sich das stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (ehemaliges Siemens-Hochhaus). Der anschließende östliche Bereich ist bis zur Wolfratshausener Straße und den Isarauen durch Wohnen geprägt. Durch dieses Gebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung die Bahnstrecke München – Holzkirchen (in Richtung Bayrischzell, Tegernsee und Lenggries) und die S-Bahnlinie S7 nach Wolfratshausen.

Im Norden des Planungsgebiets grenzt eine öffentliche Grünverbindung an. Sie reicht von der Aidenbachstraße unter der Bahnlinie hindurch bis zum Isarhochufer. Weiter nördlich schließt das "Gewerbeband Obersendling" an, in dem sich stellenweise auch Wohnbauflächen befinden.

Der Unternehmensstandort wurde von der Firma Siemens aufgegeben, alle Gebäude im Bereich der FNP-Änderung, bis auf das Studentenwohnheim an der Baierbrunner Straße 50, sollen abgerissen werden. Im Planungsgebiet befinden sich schützenswerte Gehölzbestände entlang der Siemensallee, dazwischen eingestreut größere Einzelbäume und Baumgruppen unterschiedlicher Vitalität und ökologischer Bedeutung.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Kerngebiet dargestellt, welches im Übergang zur westlich angrenzenden Ökologischen Vorrangfläche sowie entlang der Siemensallee mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert ist. Die zuvor beschriebene, im Norden des Planungsgebietes angrenzende Grünverbindung zwischen Aidenbachstraße und Isarhochufer ist als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Entlang der Bahnstrecke verläuft eine Übergeordnete Grünbeziehung.

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Baierbrunner Straße und Hofmannstraße an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Siemensallee, Wolfratshäuser Straße (B11), Boschetsrieder Straße und Aidenbachstraße angebunden.

Das Gebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der S-Bahn-Halt "Siemenswerke" (S7, S20, sowie Regionalzüge) liegt etwa 400 m entfernt. Seit der Ertüchtigung der bestehenden Fußgängerunterführung besteht eine sichere und barrierefreie Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt "Siemenswerke". Die U-Bahn-Haltestellen der Linie U3 "Obersendling" und "Aidenbachstraße" liegen in noch fußläufig erreichbarer Entfernung. Des Weiteren ist das Planungsgebiet durch die Buslinie 136 mit einer Haltestelle in der Baierbrunner Straße angebunden. Zukünftig wird außerdem durch die Realisierung der Tram-Westtangente eine weitere qualitativ hochwertige Verbindung geschaffen, die die U-Bahnhaltestelle Aidenbachstraße mit dem Romanplatz verbinden soll.

Das Planungsgebiet ist durch Fuß- und Radwege entlang der Baierbrunner Straße, der Hofmannstraße und der Siemensallee sowie durch die in den Bebauungsplänen mit Grünordnung

Nrn. 1930a und 1930b von Ost nach West festgesetzten und bereits hergestellten Wegeverbindungen nördlich des Planungsgebietes sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sorgt u.a. das unmittelbar östlich des Planungsgebietes realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier "Südseite". Im weiteren Umkreis befinden sich das Quartierszentrum Obersendling / Ratzingerplatz an der Boschetsrieder Straße und das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost an der Forstenrieder Allee.

Die Versorgung der Grundschulkinder aus dem Planungsgebiet kann zunächst durch die Bestandsgrundschule Baierbrunner Straße hergestellt werden. Langfristig wird die Schulversorgung über den Grundschulneubau an der Aidenbachstraße / Boschetsrieder Straße gesichert werden.

Anlass der Planung

Anlass für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist die Aufgabe des Unternehmensstandorts durch die Firma Siemens und der hohe Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt München.

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) einen Grundsatzbeschluss zur Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Firma Siemens AG und die Aktualisierung des Strukturkonzeptes gefasst. Dabei wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern.

In einem nachfolgenden Beschluss hat die Vollversammlung des Stadtrats am 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V04605) u.a. die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung entsprechend der Modifizierung des o.g. Beschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 (die Umstrukturierung der Kerngebietsflächen in Wohnen) beschlossen, soweit diese erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Par-

alleverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d durchgeführt.

Der Strukturplan zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemensareals sieht mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) westlich der Baierbrunner Straße die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau vor. Als grünplanerische Ziele sind für diesen Bereich der Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes entlang der Siemensallee, Wegeverbindungen, eine in der weiteren Planung noch zu konkretisierende Grünfläche und der Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile (Siemenswäldchen) dargestellt.

Entsprechend der Beschlussfassung vom 18.12.2013 wurde der Rahmenplan Obersending entwickelt und am 17.01.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09524) dem Stadtrat bekanntgegeben. Dieser hat zum Ziel, die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung vorzustrukturieren, Potenziale für weitere Wohntypologien und -standorte zu suchen, den Gewerbestandort zu revitalisieren, die Durchlässigkeit der Gewerbegebiete zu verbessern und die Grünausstattung zu stärken. Für das Planungsgebiet stellt der Rahmenplan bereits das geplante Wohngebiet dar.

Das Planungsgebiet ist vor allem durch die Nähe zum Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten sowie zum in Teilen öffentlich zugänglichen ehemaligen Siemens-Sportpark gekennzeichnet. An den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine gute Anbindung. Es weist somit gute Standortvoraussetzungen für eine Umstrukturierung zu Wohnen auf.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist es, die planungsrechtliche Basis für ein Wohnviertel mit notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, mit Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie Grün- und Freiflächen zu schaffen. Demgemäß soll der überwiegende Teil des Planungsbereiches als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Das neue Quartier erstreckt sich über das im Nordosten anschließende Kerngebiet an der Bai-

erbrunner Straße, hier sind Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird dieser Bereich nicht geändert, sondern weiterhin als Kerngebiet (MK) dargestellt. Diese Nutzungen ergänzen die bereits bestehende Nahversorgung im Kerngebiet östlich der Baierbrunner Straße. Die Fläche des bestehenden Studentenwohnheims an der Baierbrunner Straße befindet sich nach der Flächennutzungsplanänderung zur Hälfte innerhalb der Wohnbauflächen und zur Hälfte im Kerngebiet, womit der besonderen Wohnform in diesem Bereich Rechnung getragen wird. Eine weitere Detaillierung der Nutzung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d.

Ziel der integrierten Landschaftsplanung ist es, das Siemenswäldchen (geschützter Landschaftsbestandteil) als ein das Landschaftsbild prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem des neuen Quartiers einzubinden. Außerdem soll die Vernetzung der Stadtquartiere durch Wegeverbindungen und das Angebot quartiersnaher Grün- bzw. Freiflächen optimiert werden. Zur Umsetzung dieser Ziele werden im Flächennutzungsplan zwei Allgemeine Grünflächen angrenzend an die OEKO-Fläche (Siemenswäldchen) und drei "Örtliche Grünverbindungen" als überlagernde landschaftsplanerische Schraffur dargestellt. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d ist in der ost-westausgerichteten Allgemeinen Grünfläche ein Gebäude mit einem großzügigen Durchgang vorgesehen. Durch diesen Durchgang bleiben die Grünflächen miteinander verbunden.

Die im integrierten Landschaftsplan zum geltenden Flächennutzungsplan dargestellte, überlagernde Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" entfällt zukünftig, da dieses ursprüngliche Ziel im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d umgesetzt wird.

Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung geschaffen werden. Die Planung leistet einen wert-

vollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in der Landeshauptstadt München. Durch die Schaffung von vier neuen Kindertageseinrichtungen wird der soziale Infrastrukturbedarf für die neu entstehenden Wohnungen gedeckt.

Durch die geplanten landschaftsplanerischen Darstellungen kann einerseits der Bedeutung des Siemenswäldchens Rechnung getragen werden. Andererseits können mit der Darstellung der zentralen Allgemeinen Grünflächen quartiersnahe Freiflächen für die zukünftigen Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden. Zusammen mit der Darstellung der Örtlichen Grünverbindungen wird der Ausbau der Wegeverbindungen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung gesichert. Damit wird die Vernetzung der Grünflächen und die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz verbessert.

Durch die Situierung von Versorgungseinrichtungen im Nordosten des Planungsgebiets wird das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier "Südseite" ergänzt und die Nahversorgung für die neu entstehenden Wohnungen gestärkt.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mit Prognosehorizont 2030 wurde festgestellt, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung für die geplanten Wohnbauflächen geringer ausfällt als für eine mögliche Kerngebietsnutzung gemäß der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans. Die entstehenden Neuverkehre können über das vorhandene Straßennetz verträglich abgewickelt werden.

Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Fortschreiten der Planung soll durch Festsetzungen einer kompakten, städtebaulichen Konfiguration eine unter energetischen Gesichtspunkten günstige und kompakte städtebauliche Lösung erarbeitet werden. Die Neuplanung soll an das bestehende, besonders CO₂-günstige Fernwärmenetz der Stadtwerke München angebunden werden. Ebenso wird der Maßgabe nach Schaffung bioklimatisch wirksamer Freiflächen durch Darstellung zusammenhängender bzw. vernetzter Grünflächen bestmöglich entsprochen.

Die Beschreibung der Auswirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Energie finden sich im nachfolgenden Umweltbericht.

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

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm liegt das Planungsareal im Verdichtungsraum München. Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als Bereich zur Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen, Naherholungsbereichen und naturnahen Freiflächen dargestellt. Dem Erhalt naturnaher Elemente und regionaler Grünzüge zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Betroffene Schutzgüter

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

Schutzgut Mensch Erholung

Da das Änderungsgebiet - abgesehen von wenigen Ausnahmen - derzeit für die Öffentlichkeit nicht durchgängig und nur beschränkt zugänglich ist, besitzt es im Bestand keine nennenswerte Erholungsfunktion.

Zukünftig können mit der Darstellung der Allgemeinen Grünflächen Grün- und Freiflächen zur Erholungsnutzung für die bereits vorhandenen und zukünftigen Bewohner*innen zur Verfügung

gestellt werden. Mit der Darstellung von Örtlichen Grünverbindungen wird der Ausbau der Wegeverbindungen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung sichergestellt. Damit wird die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz verbessert.

Gegenüber den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ist bei Umsetzung der Planung mit einer Verbesserung der Erholungsfunktionen des Planungsgebietes - auch für die bereits ansässige Anwohnerschaft - zu rechnen.

Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem der Verkehrs- und Anlagenlärm der innerhalb des Änderungsbereichs geplanten Nutzungen einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft untersucht wurde.

Danach bestehen für den Änderungsbereich entlang der Verkehrswege hohe bis sehr hohe Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen. Bei Umsetzung der Planung treten die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Siemensallee bzw. der Hofmann- und der Baierbrunner Straße auf. Durch Ergreifen entsprechender umfangreicher Schutzmaßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Auf relevanten Anlagenlärm sowie Gewerbelärm aus der angrenzenden Umgebung kann durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, ausreichend reagiert werden.

Bei bestehenden oder geplanten Sport- und Freizeitanlagen in der Nachbarschaft ist von keiner relevanten Lärmeinwirkung auszugehen.

Elektrische und magnetische Felder (EMF)

Die nächste Bahnstromleitung befindet sich östlich und mehr als 100 m vom Plangebiet entfernt an der Bahnstrecke München-Solln. Nachteilige Auswirkungen sind hierdurch im Plangebiet nicht zu erwarten.

Erschütterungen

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erschütterungsrelevanten Schienenwege oder Anlagen. Relevante Änderungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet setzt sich aus vorhandener Bebauung mit Erschließungsflächen sowie großen häufig gemähter Rasenflächen und naturnäheren Wald- und Wiesenflächen zusammen. Innerhalb der Freiflächen befinden sich auf Teilflächen wertvolle Ausprägungen dieses Schutzguts. Dabei handelt es sich um Einzel- und Biotopbäume (z.T. mit Höhlen). Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Teich mit kleiner Röhrichtpflanzung. Daran schließen sich Böschungsflecken mit wärmeliebender Ruderalflur an.

Vogelwelt

Artenschutzrechtlich relevant sind die Brutnachweise von Mauersegler, Grünspecht und Stieglitz sowie mögliche Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen. Für den Mauersegler, den Grünspecht sowie den Stieglitz ist die Nutzung an den Südfassaden der drei östlichsten Gebäude im Planungsgebiet, in den Höhlenbäumen des Siemenswäldchens bzw. im Baumbestand am Nordrand des Plangebietes nachgewiesen.

Zauneidechsen

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann sicher ausgeschlossen werden.

Eremit

Die genauere Untersuchung von potenziell für den Eremiten geeigneten Biotopbäumen in 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Art nicht vorkommt und nicht weiter zu betrachten ist.

Fledermäuse

Das Planungsgebiet wird von Fledermausarten (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie europarechtlich streng geschützt) wie dem Großen Abendsegler, der Rauhaut-, Weißrand- und Zwergfledermaus genutzt.

Für die Fledermausarten stellt das Planungsgebiet in Form der Höhlenbäume und der Gebäude ein Potenzial für Sommerquartiere dar, während die Nutzung von Winterquartieren ausgeschlossen werden kann. Zudem sind Teile des Planungsgebietes als Jagd- und Nahrungshabitat geeignet.

Neben den oben genannten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ist nicht mit weiteren planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet zu rechnen. Die Betroffenheit von Arten der anderen noch relevanten Tiergruppen Amphibien,

Weichtiere, Fische, Libellen, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen kann wegen nicht geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden.

Die Neuplanung erfordert die Fällung zahlreicher Bäume. Des Weiteren gehen die vorhandenen Gebäudestrukturen durch Abriss verloren. Weiterhin werden Freiflächen mit den extensiv genutzten und artenreichen Teilen durch die neu entstehenden und angelegten Freiflächen ersetzt. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt es durch Baumfällungen und Gebäuderückbau zu Eingriffen in das Schutzgut, es werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher vorgezogene Maßnahmen für gebäude- und baumnutzende Vogel- und Fledermausarten erforderlich. Für den Mauersegler muss nach jetzigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Ausnahme in Aussicht gestellt werden. Es wird im Zuge von nachfolgenden Verfahren ein Gesamtmaßnahmenpaket zum Artenschutz verbindlich festgelegt bzw. geregelt.

Schutzgüter Boden / Fläche

Im Bereich der bestehenden Gebäude, Unterbauungen und Verkehrsflächen sind die gewachsenen Böden entfernt und durch anthropogene Substrate ersetzt worden. Dort sind i. d. R. keine Bodenfunktionen mehr vorhanden. Auch die Böden im Bereich der bestehenden Freiflächen sind anthropogen überformt und nur von nachrangiger Bedeutung. Lediglich im Bereich des Siemenswäldchens konnten sich hochwertige Bodenfunktionen entwickeln.

Ob es durch die Planung zu ausgleichspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen kann, muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden, in der eine genaue Flächenbilanz erstellt wird.

Altlasten / Kampfmittel

Nach der Auskunft des Referats für Klima und Umweltschutz sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Altlasten können jedoch in Form von Asbest im noch vorhandenen Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2017 wurde eine historische Rekonstruktion zum potenziellen Kampfmittelverdacht für geplante Freiflächen und den Bereich des Siemenswäldchens durchgeführt; es besteht Kampfmittelverdacht hinsichtlich Abwurfmunition

und Munitionsbeseitigung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein nutzungsbezogenes Räumkonzept erstellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im weiteren Bauvollzug kann damit der ordnungsgemäße Umgang bzw. die Entsorgung von Altlasten und Kampfmitteln geklärt und sichergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserkörper ist im Planungsgebiet aus durchlässigen Sanden und Kiesen aus tertiären und quartären Ablagerungen aufgebaut. Es ist mit einem Höchstgrundwasserstand (HW1940) von ca. 535,80 bis 538,10 m üNN zu rechnen. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 17 bis 18 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 19,5 bis 20 m.

Mit Ausnahme eines kleinen angelegten Teiches befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Der Teich ist mit Folie abgedichtet und in seinem Wasserhaushalt niederschlags- und nicht grundwasserbeeinflusst.

Schutzgut Luft und Klima

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Straßen und der hindurchführenden Verkehrswege bestimmt. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden nicht überschritten.

Gemäß gutachterlicher Berechnungen werden auch nach Realisierung der vorgesehenen Neuplanung die zulässigen Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV zuverlässig eingehalten. Es sind daher keine planerischen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer erforderlich.

Die gut mit Bäumen durchgrünte bestehende Struktur des Plangebiets weist eine günstige bioklimatische Situation auf. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Stadtbild im Plangebiet ist durch die größtenteils leer stehenden, mehrgeschossigen und lang gezogenen Baukörper geprägt. Diese befinden sich in Freiflächen, die als typische Außenanlagen der ehemaligen Verwaltungsnutzung in Form von Rasen- und Wiesenflächen sowie da-

zwischen eingestreut größeren Einzelbäumen und Baumgruppen gestaltet sind. Zum Teil sind die Gehölze und insbesondere der Gehölzbestand des Siemenswäldchens ortsbildprägend. Das nähere Umfeld und auch das Ortsbild werden darüber hinaus durch das 22-stöckige, solitär stehende und stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (ehemaliges Siemens-Hochhaus) geprägt.

Bei Umsetzung der Planung werden neben Wohnbauflächen auch Allgemeine Grünflächen entstehen. Gegenüber dem Istzustand ist von einer Verbesserung auszugehen, weil das bisherige Bild sich von zum Teil verwaisten Verwaltungsgebäuden in attraktive Wohnbauflächen mit Allgemeinen Grünflächen ändern wird. Bezogen auf die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiete stellt die Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere wegen den nun vorgesehenen Allgemeinen Grünflächen eine deutliche Verbesserung dar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab.

Im Wesentlichen ist damit zu rechnen, dass das Gebiet zukünftig wie bisher als Kerngebiet überwiegend als Unterbringungsort von Verwaltung, Wirtschaft und Handelsbetrieben genutzt werden würde.

Wie bisher wirken sich Lärm, Schadstoffe und Überbauung insbesondere auf Tiere und Pflanzen, aber auch die Bodenfunktionen negativ aus.

Die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet würde sich nicht oder nur unwesentlich ändern.

Gegenüber dem heutigen, größtenteils ungenutzten Zustand würde sich die Nutzung mittel- bis langfristig wohl intensivieren mit den entsprechenden, meist negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastung sowie ggf. zum artenschutzfachlichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Da der Flächennutzungsplan nur die Art und nicht das Maß der baulichen Nutzung definiert, kann auf dieser Ebene nicht hinreichend genau festgestellt werden, ob und in welchem Umfang gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch ausgleichspflichtige naturschutzfachliche Eingriffe vorliegen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239) wurden für den Planungsbereich die aktuellen Planungsziele beschlossen. Danach soll unter Integration aller notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie von Grün- und Freiflächen die Entwicklung des Planungsbereichs als Wohnstandort erfolgen.

Diese Zielsetzung entspricht in besonderer Weise dem im BauGB und BNatSchG verankerten Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Damit wird auch die von der Bundesregierung ausgegebene Leitlinie der Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen durch die Konzentration auf Innenentwicklung zu reduzieren, umgesetzt.

Ein Fortbestand des bisherigen Kerngebietes ist aufgrund des durch fehlende Bedarfe ausgelösten zunehmenden Leerstands nicht angestrebt. Weitere Nutzungsalternativen wurden darüber hinaus nicht untersucht. Aufgrund des Vorliegens konkreter zukünftiger Nutzungsvorstellungen

gen für das Planungsgebiet ist auch keine Untersuchung alternativer Nutzungsstandorte durchgeführt worden.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die hier dargelegten Erkenntnisse basieren auf mehreren schutzgutbezogenen Fachgutachten, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellt wurden. Für den Umweltbericht der FNP-Änderung kann festgestellt werden, dass keine Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Ermittlung der relevanten Sachverhalte vorliegen.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können.

Entsprechende Maßnahmen sind bei Bedarf im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Kerngebietsflächen in Wohnbauflächen und Allgemeine Grünflächen verringert sich die prognostizierte Verkehrsbelastung und damit die Lärm- und die Schadstoffbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches. Teils erhebliche Auswirkungen sind bezüglich des zu erwartenden Verkehrs- und Anlagenlärms auf die Wohnbauflächen zu prognostizieren. Durch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende geeignete Schutzmaßnahmen können jedoch die Lärmkonflikte minimiert bzw. gelöst und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Die zulässigen Grenzwerte für die Schadstoffbelastung werden eingehalten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt es durch Baumfällungen und Gebäuderückbau zu Eingriffen in das Schutzgut, es werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher vorgezogene Maßnahmen für gebäude- und

baumnutzende Vogel- und Fledermausarten erforderlich. Für den Mauersegler muss nach jetzigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Ausnahme in Aussicht gestellt werden.

Die Einführung der Allgemeinen Grünflächen auf bisher als Kerngebiete dargestellten Flächen sichert einen Anteil entsiegelter Flächen und trägt somit zu einer Verbesserung des Schutzgutes Boden bei.

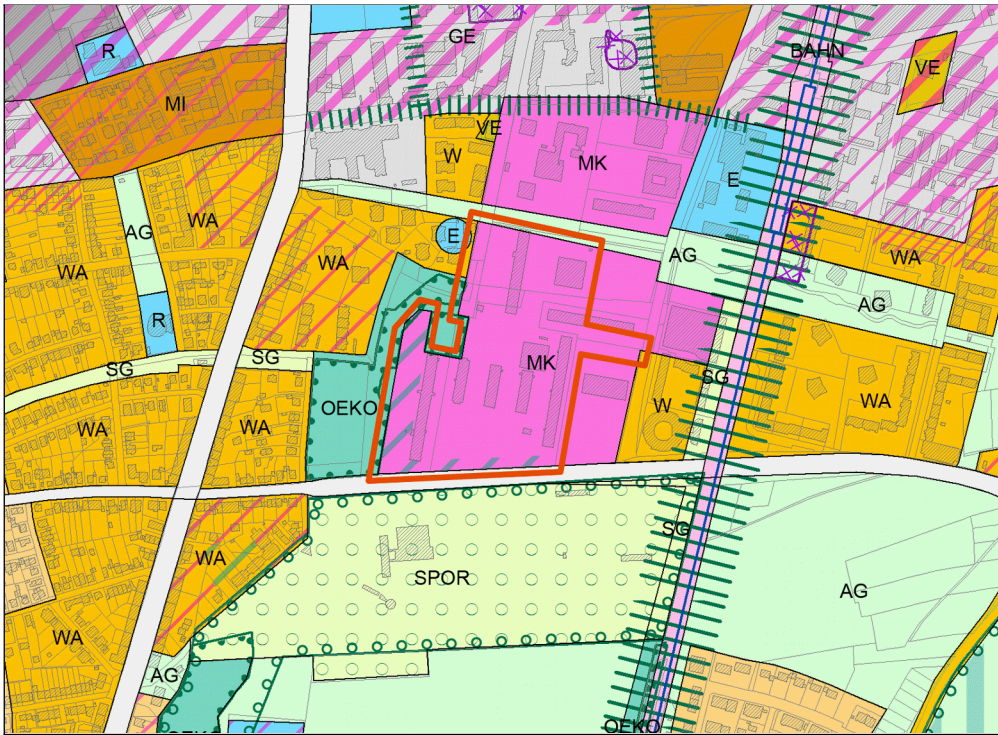
Mit spürbaren klimatischen Belastungen oder einer Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, nicht zu rechnen.

Die Änderung der Nutzung geht mit einer insgesamt verträglichen Veränderung des Landschafts- und Stadtbildes einher. Im Rahmen von Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann eine mit dem Bundesnaturschutzgesetz konforme Neugestaltung der Landschaft erreicht werden.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind, sofern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum aktiven und passiven Schall- und Immissionsschutz festgesetzt werden.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/28

Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich)
Geisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)



Vorhandene Darstellungen
im Planungsgebiet:

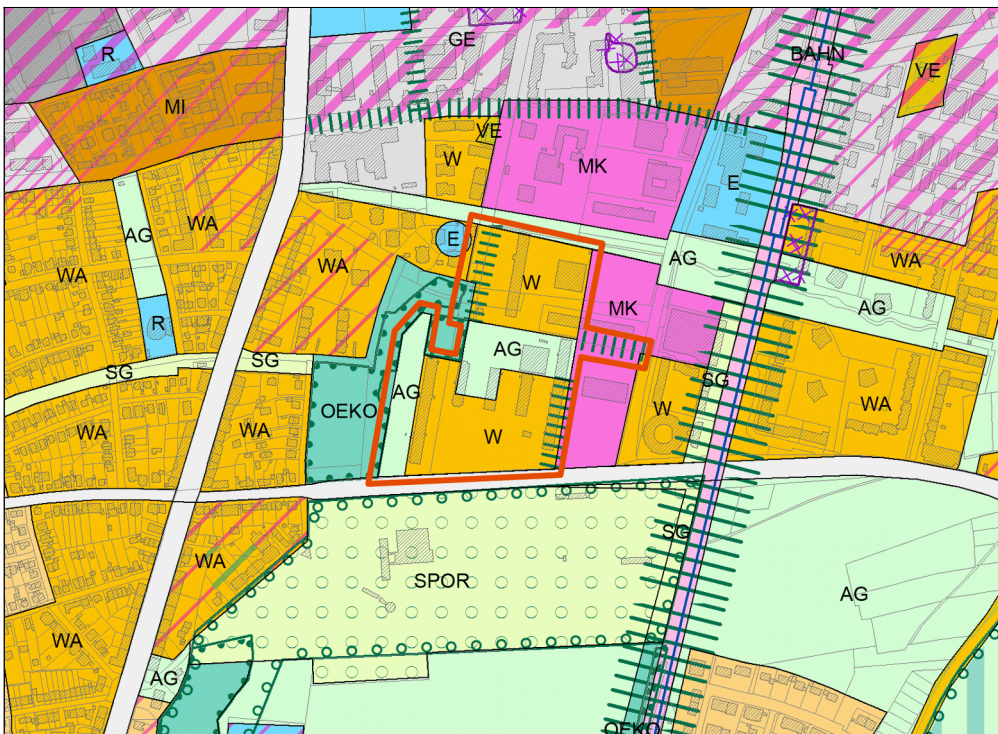
- Kerngebiet

Überlagernde Darstellungen
im integrierten Landschaftsplan:

- Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgriff Planungsgebiet

Geltender Stand
M 1 : 10 000



Geplante Darstellungen
im Planungsgebiet:

- Wohnbauflächen
- Allgemeine Grünflächen
- Kerngebiet

Überlagernde Darstellungen
im integrierten Landschaftsplan:

- Örtliche Grünverbindung

Umgriff Planungsgebiet

Beabsichtigte Darstellung
M 1 : 10 000

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/28

**Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich)
 Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
 Dönnigesstraße (südlich)**

Legende

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

- Sondergebiete
- SOGE SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- SOGI SO Industrieller Gemeinbedarf
- SOEZ SO Einzelhandel
- SOFM SO Fachmarkt
- SOGH SO Großhandel
- SOM SO Messe
- SOH SO Hochschule
- SOLV SO Landesverteidigung
- SO F SO Forschung
- SOBV SO Brauereiverlagerung

- oder nach Beschriftung im Plan
- Gemeinbedarfsflächen
- E GB Erziehung
- F GB Fürsorge
- GS GB Gesundheit
- K GB Kultur
- R GB Religion
- SP GB Sport
- S GB Sicherheit
- V GB Verwaltung
- WISS 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

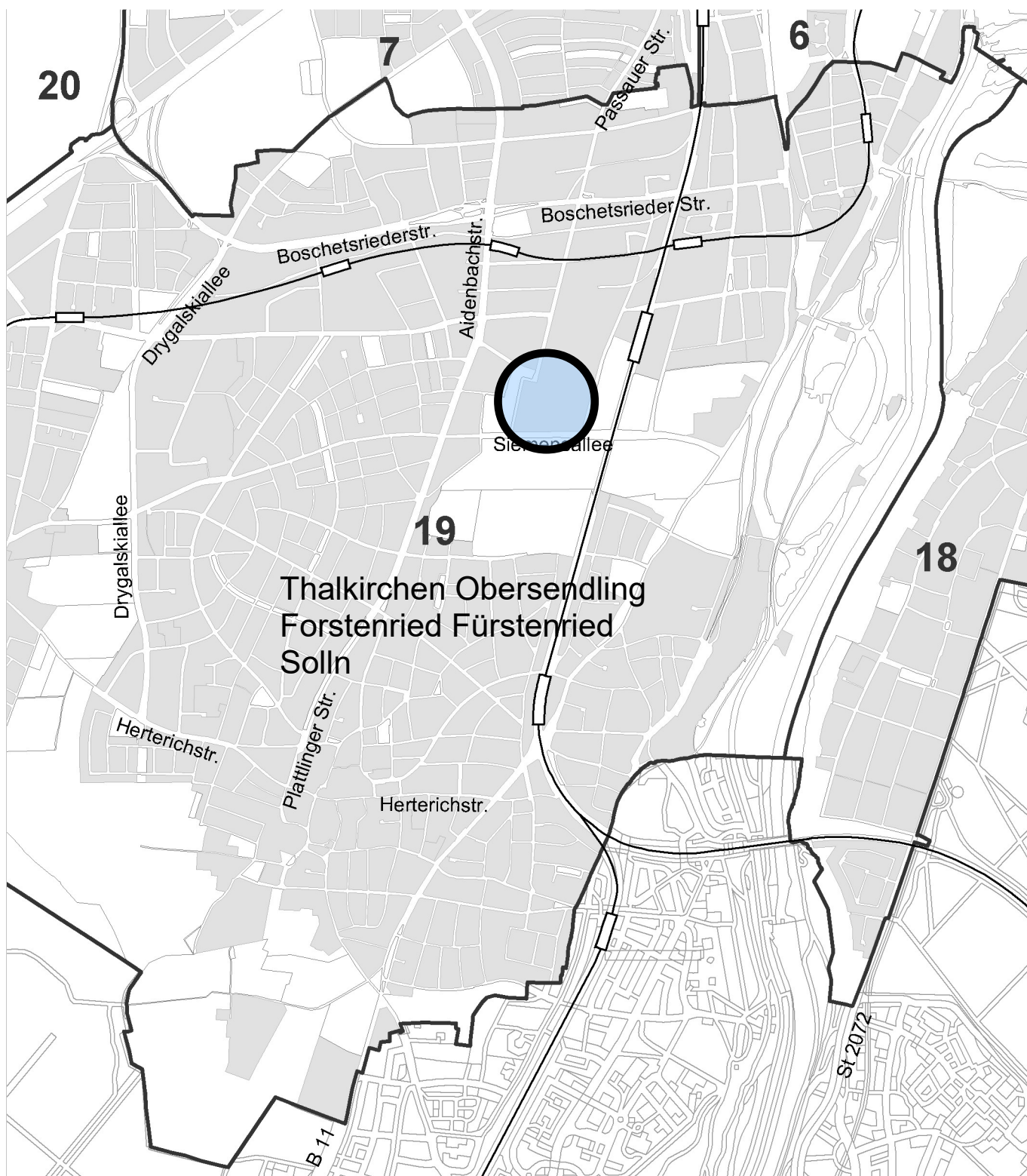
- Sonstige Grünflächen
- Ökologische Vorrangflächen
- Waldflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Gartenbau
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen 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

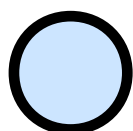
- Regionaler Grünzug
- FFH-Gebiet
- Vorrangfläche für Kiesabbau
- Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsbestandteil
- Wasserschutzgebiet
- Bannwald
- Hangkante
- Alleen
- Naturdenkmal
- Gesetzlich geschützte Biotope

- 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)



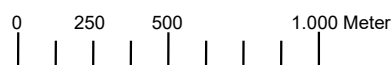
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich III/28

Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich)
Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

03.05.2021
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42