

Datum: 06.04.2023
Telefon: 0 233-22844
Telefax: 0 233-22868
[REDACTED]
plan.ha2-63p@muenchen.de

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-63P

Stellungnahme zur Beschlussvorlage
Grundsatzbeschluss „Pro Geothermie“
Virginia Depot
(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09400)

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 26.04.2023

I. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft (per E-Mail)

Die im Betreff genannte Sitzungsvorlage wurde dem Planungsreferat mit E-Mail vom 30.03.2023 zur Stellungnahme zugeleitet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) nimmt dazu wie folgt Stellung:

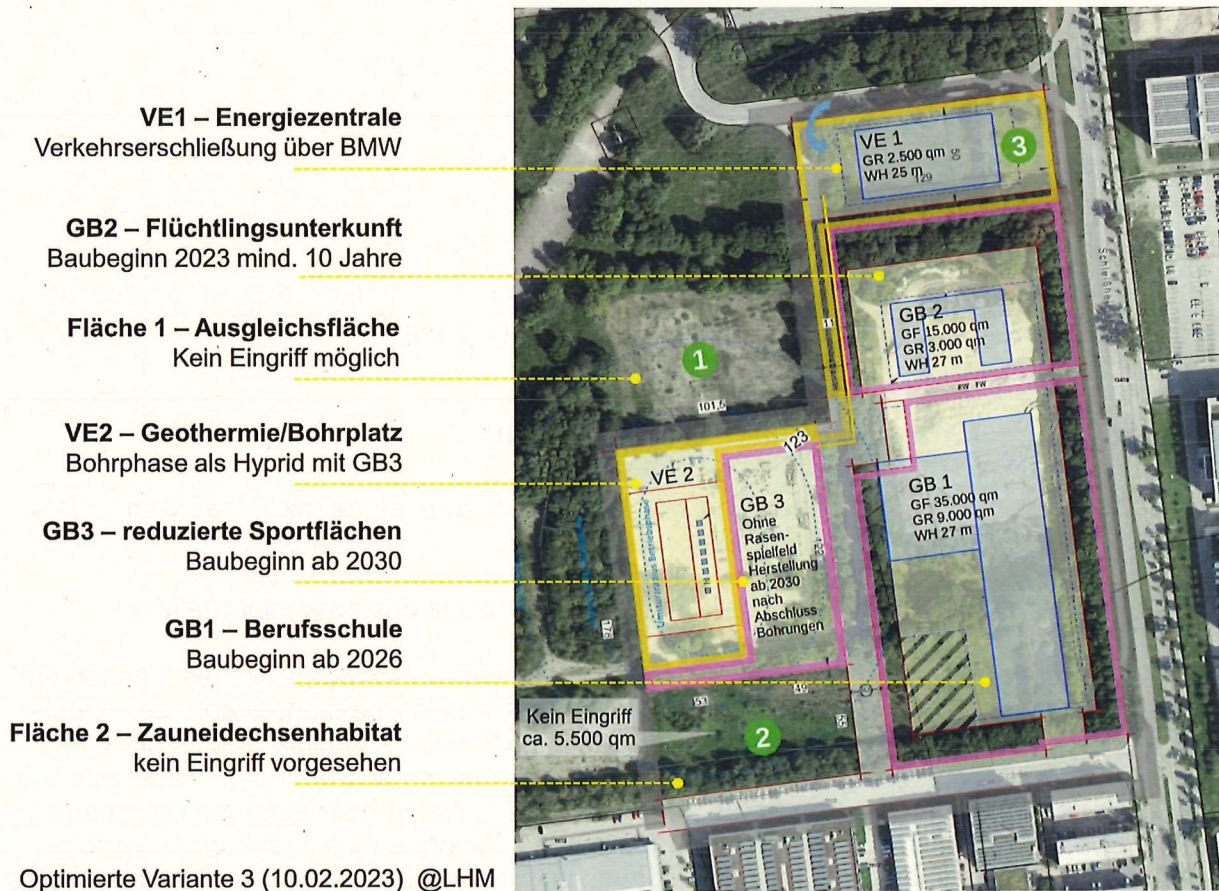
Im Planungsverlauf ergaben sich eine Vielzahl von Lösungsvorschlägen, wie die Flächen für eine Tiefengeothermieanlage, eine Berufsschule, eine Gemeinschaftsunterkunft, den Naturschutz und ggf. für gewerbliche Nutzungen auf dem Gelände des Virginia Depots untergebracht werden könnten. Ausgehend von verschiedenen Flächenanordnungen wurde jede Variante nach den Vorgaben der Beteiligten angepasst und optimiert oder aufgrund unlösbarer Konflikte verworfen. Keine der erarbeiteten Varianten kann ohne Einschränkungen verfolgt werden. Eine Optimierung des Entwurfes ist auch im weiteren Bebauungsplanverfahren vorgesehen und möglich. Aufgabe des PLAN ist es, im Bebauungsplanverfahren alle Interessen gegeneinander abzuwägen und einen rechtsicher abgewogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bereits u. a. floristische und faunistische Bestandsuntersuchungen durchgeführt und Flächen mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope, darunter besonders und streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Bayerns und Deutschlands, ausgemacht. Eingriffe in diese Flächen sind auszugleichen und bedürfen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung seitens der Höheren Naturschutzbehörde.

Um den strengen naturschutzfachlichen Anforderungen möglichst gerecht zu werden und gleichzeitig die Belange der SWM möglichst gut zu berücksichtigen, wurde die in der Beschlussvorlage dargestellte Variante 3 aufgrund der Vorgaben und technischen Einwendungen der SWM weiterentwickelt. Durch das Zugeständnis seitens des RBS, auf das große Rasenspielfeld zu verzichten, ist eine neue Flächendisposition möglich, welche die Schallschutzproblematik besser berücksichtigt.

Das Zauneidechsenhabitat wird zwar auch in dieser Variante verkleinert, bleibt aber so weit wie möglich unangetastet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern notwendig. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses und bei entsprechender Begründung einer Alternativlosigkeit würde die höhere Naturschutzbehörde die Inaussichtstellung erteilen können.

Variante 3b: Bohrplatz und Energiezentrale getrennt, Optimierung Variante 3



Schallschutz:

Ein optimaler Schallschutz ist auch in Anbetracht der westlich gelegenen Wohnbebauung ein wichtiger Faktor. Daher sind in allen Planungsvarianten weitreichende Maßnahmen notwendig.

In der Variante 3b beträgt der Abstand der Bohrbaustelle zur Gemeinschaftsunterkunft circa 123 Meter und trifft damit die Annahmen, die seitens SWM zugrunde gelegt wurden. Das Umsetzungsrisiko in Bezug auf die sehr hohen Schallschutzanforderungen bewegt sich also im ähnlichen Rahmen wie bei Variante 5.

Thermalwassertrasse:

Eine Trassenbreite von 11 Metern ist in der Variante 3 bzw. 3b prinzipiell umsetzbar. Diese hat die Baumfällungen entlang der Bestandsstraße zur Folge. Der Erhalt der Baumreihe wäre wünschenswert, kann aber den technischen Anforderungen weichen. Im weiteren Planungsverlauf sollte die genaue Trassenbreite und der Baumerhalt vertiefend geprüft werden.

Die im Kap. 2.3.3. der Beschlussvorlage dargestellten Nachteile der Länge der Thermalwasserleitung und der Teilung des Betriebsgeländes bleiben in der Variante 3b bestehen. Aus Sicht des PLAN stellt dies einen hinnehmbaren Nachteil dar, um dem Artenschutz wenigstens in geringem Umfang Rechnung zu tragen.

Eine Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde ist auch bei dieser Variante notwendig. Eine Inaussichtstellung dieser Ausnahmegenehmigung wurde jedoch seitens der Regierung von Oberbayern als möglich gesehen. Der genaue Eingriff und der notwendige Ausgleich sind im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Hinsichtlich des größeren Flächenverbrauchs der Variante 3b gegenüber der Variante 5 wird angemerkt, dass die Flächen des Virginia Depots ohnehin vollständig seitens der LHM bzw. der SWM erworben werden sollen und dann für unterschiedliche Nutzungen entwickelt werden können.

Zudem ermöglicht die Realisierung des Kooperationsprojektes im Virginia Depot unabhängig von der Variantenwahl wie im Eingang der Beschlussvorlage angeführte (vgl. Seite 2 unten) eine circa 50% Flächen-Einsparung im urbanen Raum.

Fazit:

Die Variante 3b stellt aus Sicht des PLAN eine Kompromisslösung dar, die die unterschiedlichen Belange entsprechend ihrer Gewichtung berücksichtigt.

Inwiefern die Nachteile einer funktionalen Trennung der zwei Geothermie-Betriebsflächen und die Länge der Thermalwassertrasse zu einer Unwirtschaftlichkeit des Projektes und nichttragbarem Risiko führt, kann das PLAN nicht bewerten.

Die Ausweisung einer Gewerbefläche entfällt aufgrund der Nutzungskonflikte und der höheren Gewichtung der anderen Belange und des Artenschutzes.

Bei der Variante 5 besteht aus Sicht des PLAN das Risiko v. a. in der Verweigerung der Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für den Eingriff (Totalverlust) in das Zauneidechsenhabitat seitens der Regierung von Oberbayern. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann sich das PLAN für die Beantragung und Erwirkung einer Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme nicht verantwortlich zeichnen, hat aber keine grundsätzlichen Einwände gegen die Variante 5.

Das Planungsreferat zeichnet die Sitzungsvorlage daher unter Maßgabe der folgenden Änderungen und Ergänzungen mit:

1) Anmerkungen zum Text

- Ergänzung der Abbildungen der Varianten 1 - 7 im Vortrag der Beschlussvorlage.
- Ergänzung des folgenden Textbeitrags unter „1. Allgemeines“ auf Seite 2 hinter dem obersten Absatz:
Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass pauschale Bevorzugungen einzelner Belange in Bebauungsplanverfahren rechtlich schwierig sind (Abwägungsgebot). Das Geothermieprojekt Virginia Depot zeigt, dass die Flächensuche innerhalb der Landeshauptstadt München aufgrund vielfältiger Flächenbedarfe (Wohnungsbau, soziale Infrastruktur, Mobilitätswende, Ausgleichsflächen etc.), den knappen städtischen Flächen in geeigneter Lage und Größe sowie weiteren Anforderungen an die Flächen (z. B. Natur- und Artenschutz) äußerst schwierig ist und auch zukünftig stets frühzeitig und eng mit den zuständigen Dienststellen der Landeshauptstadt München (insbesondere dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung) abgestimmt werden sollte.
- Seite 3 zur Abbildung unter „2.1. Planerische Ausgangslage“ bitte ergänzen: **Bebauungsplanentwurf Stand Juli 2021, Quelle KR-GSM-BO.**
- Seite 6 Begriff „Immobilie“: gemeint ist Gebäude/ Bauwerk.

2) Änderung zu II Antragspunkte

Wir bitten darum folgende Änderungen im Antrag des Referenten zu übernehmen:

II. Antrag des Referenten


1. Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschließt, dass im Umgriff des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1939e eine Geothermieanlage auf der Grundlage der im Beschlusstext vorgestellten Variante 5 errichtet wird.
Für den Fall, dass die dafür erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nicht erreicht werden kann, wird die Verwaltung beauftragt, die Variante 3b umzusetzen.
2. Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschließt, dass die Planungen für eine Geothermieanlage, eine Berufsschule, eine Unterkunft für Geflüchtete, ~~eine Gewerbefläche~~ und eine Sportanlage **und ggf. eine Gewerbefläche** entsprechend der vorgestellten Variante 5 im weiteren Planungsprozess umgesetzt werden.
- ~~3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke München GmbH, dem Baureferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Bildung und Sport und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft den Bebauungsplanentwurf für den Bebauungsplan Nr. 1939 e – Virginia Depot – auf der Grundlage der beschriebenen Variante 5 fortzuführen.~~
3. ~~Das Referat für Klima- und Umweltschutz~~**Die Stadtwerke München GmbH** wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit **dem Referat für Klima- und Umweltschutz** der ~~Stadtwerke München GmbH~~ die für die Errichtung der Geothermieanlage notwendige Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in die Artenschutzfläche bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke München GmbH, dem Baureferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Bildung und Sport, **dem Referat für Klima- und Umweltschutz** und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft den Bebauungsplanentwurf für den Bebauungsplan Nr. 1939e - Virginia Depot - auf der Grundlage der beschriebenen Variante 5 **und der erwirkten Ausnahmegenehmigung** fortzuführen.
Für den Fall, dass die Ausnahmegenehmigung für die Variante 5 nicht erreicht wird, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Variante 3b fortzuführen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Wir bitten, die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.
an RBS-ZIM
an BAU-HZPE

an RKU-I-2
an RKU-III-2
an SWM
an PLAN-SB
an PLAN-S1
an PLAN-HAI-23
an PLAN-HAI
an PLAN-HAI/5
an PLAN-HAI/6
jeweils z. K.



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin