

Telefon: 233-22571  
Telefon: 233-24451

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**

Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI-42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/64**  
**Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)**  
**- Knorr-Bremse AG -**

**Endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18687**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Das Planungsgebiet befindet sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart, nördlich der Moosacher Straße und südlich des DB-Nordrings. Aufgrund der Bündelung der gewerblichen Nutzungen der Knorr-Bremse AG nördlich des Planungsgebietes soll hier eine Umstrukturierung vormals gewerblicher Flächen zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnungen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen sozialen Infrastruktur, Frei- und Grünflächen, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung erfolgen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, wurde am 24.07.2019 der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207) für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2142 im Parallelverfahren gefasst. Am 30.07.2025 wurde der Billigungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Änderung von der Vollversammlung gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16453) und daraufhin die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bauleitplanung schafft dringend benötigten Wohnraum und gewerbliche Flächen an einer gut mit dem ÖPNV erschlossenen Lage mit Nähe zum Olympiapark.
<b>Inhalt</b>	Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-

<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden durch die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.</li> <li>2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64, Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Lerchenauer Straße, Moosacher Straße, Am Oberwiesenfeld, DB-Nordring, Ilse-Essers-Straße, Knorr-Bremse AG, OPES
<b>Ortsangabe</b>	Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) Stadtbezirk 11 - Milbertshofen am Hart

Telefon: 233-22571  
Telefon: 233-24451

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI-42 und I/11-V

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/64**  
**Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)**  
**- Knorr-Bremse AG -**

### **Endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18687**

Anlagen:     1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht  
                 2. Lageplan  
                 3. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 11.02.2026 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I.	Vortrag der Referentin .....	2
1.	Zuständigkeit.....	2
2.	Erläuterung der Planänderung .....	2
3.	Verfahren .....	2
4.	Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	3
5.	Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 11.....	3
II.	Antrag der Referentin .....	4
III.	Beschluss.....	4

## **I. Vortrag der Referentin**

Gegenstand dieser Vorlage ist der endgültige Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich V/64 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart.

### **1. Zuständigkeit**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr.13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

### **2. Erläuterung der Planänderung**

Das Planungsgebiet, das ehemalige Betriebsgelände der Knorr-Bremse AG, befindet sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart. Es wird im Westen von der Straße Am Oberwiesenfeld, im Süden von der Moosacher Straße sowie im Osten von der Lerchenauer Straße begrenzt. Nördlich wird sich zukünftig eine neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld befinden. Ausgenommen von der FNP-Änderung ist das Flurstück Nr. 592/5 (Gemarkung Moosach), hier findet keine Nutzungsänderung statt. Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld umfasst der Umgriff die Wegeverbindung zwischen der Wohnbaufläche (W) und dem Kerngebiet (MK), um hier nachträglich eine Örtliche Grünverbindung zu ergänzen.

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes in München sollen durch die FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung geschaffen werden. In diesem Rahmen müssen Flächen entsiegelt und als hochwertige Grünflächen gestaltet werden, um die Versorgung mit Erholungsflächen für zukünftige Bewohner\*innen und Arbeitende sowie die bioklimatische Situation und Durchgrünung zu verbessern. Das Planungsgebiet soll im Süden weiterhin als Kerngebiet (MK) dargestellt werden, welches die dahinter liegenden sensibleren Nutzungen der Allgemeinen Grünfläche (AG) und Gemischten Baufläche (M) gegenüber der Moosacher Straße abschirmt. Ergänzt wird das Konzept um mehrere Örtliche Grünverbindungen in Anschluss an die Umgebung. Die landschaftsplanerische Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ kann zukünftig aufgrund vorgesehener Begrünungsmaßnahmen entfallen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung geschaffen.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

### **3. Verfahren**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2142 durchgeführt. Der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207) hierzu wurde am 24.07.2019 gefasst.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16453) wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG –

gebilligt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 23/2025 vom 20.08.2025 in der Zeit vom 29.08.2025 mit 30.09.2025 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht.

#### **4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Äußerungen und Anregungen ein. Soweit sich diese auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung beziehen, wird in der Tabelle Nr. 1, Anlage 3 Stellung genommen, auf welche verwiesen wird. Die eingereichten Äußerungen wurden thematisch aufgegliedert und dementsprechend sortiert. Jeder über die digitale Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ eingegangenen Gesamtstellungnahme wurde eine ID zugewiesen. Die einzelnen Textteile sind in der Tabelle jeweils mit dieser ID versehen.

Es wurde angemerkt, dass die geplante Bebauung die Frischluftversorgung für die Nachbarschaft einschränke und klimatische Auswirkungen durch Bebauung bzw. Versiegelung zu erwarten seien. Außerdem wurde vorgebracht, dass die Am Oberwiesenfeld angestrebte Bebauung im Zusammenhang mit weiteren im Münchner Norden geplanten Baugebieten das Verkehrssystem (Straßen, Fahrradwege, ÖPNV) überlaste. Die umfangreiche Schaffung von zusätzlichem Büroraum wurde abgelehnt und es wurde die Integration einer Polizeidienststelle in das Planungsgebiet gefordert. Zudem wurde erneut der Anschluss für den Fuß- und Radverkehr über eine die Moosacher Straße querende Landschaftsbrücke vorgebracht.

Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Äußerungen, die nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betreffen, werden, sofern einschlägig, getrennt im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2142 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627) behandelt und sind im Übrigen der anhängenden Tabelle (Anlage 3) zu entnehmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Daraufhin gingen zwei erneute Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein, in welchen jedoch kein Einwand vorgebracht wurde. Deren genauer Wortlaut ist der Tabelle Nr. 1, Anlage 3 ganz am Ende zu entnehmen.

#### **5. Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 11**

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks Milbertshofen-Am Hart wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 der Bezirksausschuss-Satzung (Ziffer 6.1 des Kataloges des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört und seine Stellungnahme im Rahmen des Billigungsbeschlusses zur FNP-Änderung vom 30.07.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16453) behandelt. Dem Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks wurde eine Zweitschrift dieses Billigungsbeschlusses zur FNP-Änderung übermittelt. Da sich die Grundzüge der Planung seit o.g. Billigungsbeschluss nicht geändert haben, ist eine erneute BA-Beteiligung nicht erforderlich. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 11 Milbertshofen-Am Hart erhält einen Abdruck der aktuellen Sitzungsvorlage zum endgültigen Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans mit

integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) kann endgültig beschlossen werden.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.
2. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64, Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG - nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.06.2024 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

Ober-/Bürgermeister/-in

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

z. K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAI/11-V**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  2. An den Bezirksausschuss 11
  3. An das Kommunalreferat - RV
  4. An das Kommunalreferat IS-KD-GV
  5. An das Mobilitätsreferat
  6. An das Baureferat
  7. An das Kreisverwaltungsreferat
  8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
  9. An das Gesundheitsreferat
  10. An das Referat für Bildung und Sport
  11. An das Sozialreferat
  12. An das Kulturreferat
  13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
  14. An die Stadtwerke München GmbH
  15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/2, HA I/3, HA I/4
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II, HA II/4, HA II/5
  17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
  18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/1, HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
  19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- 
20. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V

z. K.

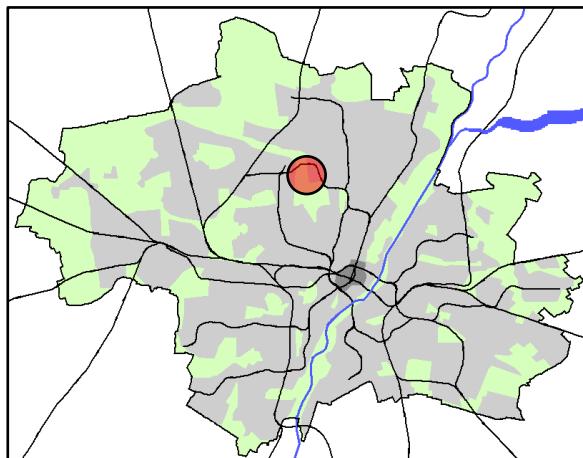
Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – I/11-V



## Begründung zur Flächennutzungsplanänderung V/64

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2142)



Lage im Stadtgebiet

### Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung – Inhalte und Funktion

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

Der FNP begründet keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sondern dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungsplan oder Baugenehmigung) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans 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 Planungsschritte.

Im vorliegenden Verfahren zur FNP-Änderung wird daher – entsprechend seiner Funktion – das

Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u. a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des FNP als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der FNP-Änderung sein und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung) geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren können in den Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den entsprechenden Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

### Ausgangslage und Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart und hat eine Größe von ca. 6 ha. Es wird im Westen von der Straße Am Oberwiesenfeld, im Süden von der Moosacher Straße sowie im Osten von der Lerchenauer Straße begrenzt. Nördlich wird sich zukünftig eine neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld befinden. Ausgenommen von der FNP-Änderung ist das Flurstück Nr. 592/5 (Gemarkung Moosach). Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld umschließt der Umgriff die Wegeverbindung zwischen der Wohnbaufläche (W) und dem Kerngebiet (MK). Das Planungsgebiet liegt im Gewerbeband entlang des DB-Nordrings, welches sich von der Bundesautobahn (BAB) A9 im Osten bis zur Bingener Straße im Westen über ca. 6 km im Norden Münchens erstreckt.

Das Planungsgebiet wurde zusammen mit dem nördlich gelegenen Bereich des Gewerbegebiets (GE) vormals als großes zusammenhängendes Werksgelände der Knorr-Bremse AG genutzt. Da diese sich nun verkleinert und zukünftig nur noch im Technology Center Knorr-Bremse (TCK) im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE) ansässig sein wird („Nordareal“), stehen die Flächen südlich („Südareal“) für eine Weiterentwicklung und teilweise Umnutzung zu Verfügung. Dabei soll auch das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude sinnvoll integriert werden. Die vormals auf diesen Flächen befindlichen Werkshallen wurden inzwischen vollumfänglich

abgebrochen. Derzeit wird das südliche Kerngebiet (MK) mit einem Bürogebäude bebaut. Das südöstlich des Planungsgebiets gelegene Flurstück Nr. 592/5 (Gemarkung Moosach) wurde vom Umgriff ausgenommen, da hier die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) mit Ausstellungs- und Werkstatträumen der BMW AG für gruppeneigene historische Fahrzeuge (BMW Group Classic) bestehen bleibt.

Der Bereich westlich des Planungsgebiets wurde bereits mit der Ansiedlung von einer Berufsschule, mehreren Hotels und Bürogebäuden, Wohnbebauung mit kleinteiliger Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (Kitas) umstrukturiert. Die mittig gelegene Wohnbaufläche (W) soll im Planungsgebiet als gemischter Wohnstandort weitergeführt werden.

Die nördlich des Planungsgebiets verlaufende Bahntrasse wirkt als deutliche Zäsur im Orts- und Landschaftsbild. Auch die südlich des Planungsgebiets verlaufende Moosacher Straße stellt mit einem Straßenquerschnitt von fast 40 m eine Barriere dar, ebenso wie die teilweise tiefergelegte Lerchenauer Straße.

Im geltenden FNP der Landeshauptstadt München (LHM) ist der südwestliche Bereich des Planungsgebiets als Kerngebiet (MK) und der restliche Bereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld liegt der Umgriff über der Grenze einer Wohnbaufläche (W) im Norden mit einem Kerngebiet (MK) im Süden. Der gesamte Planungsumgriff – außer die Wohnbaufläche (W) – ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanstattung" überlagert. Wegen der langen gewerblichen Nutzung ist der gesamte ehemalige Werksbereich als „Flächen mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Auf der Straße Am Oberwiesenfeld ist eine Örtliche Grünverbindung dargestellt, welche von der Moosacher Straße in Verlängerung des Christl-Marie-Schultes-Weges (Fuß- und Radweg) den DB-Nordring unterquert und bis zur Allgemeinen Grünfläche (AG) an der Schittgablerstraße führt.

Unmittelbar an das Planungsgebiet im Norden angrenzend stellt der geltende FNP Gewerbegebiete (GE) dar. Weiter nördlich liegt eine Ökologische Vorrangfläche (OEKO). Diese dient dem

Biotopverbund der Trockenbiotope auf Bahn-schotter entlang des DB-Nordrings, welcher als Bahnanlagen (BAHN) dargestellt ist. Nördlich des DB-Nordrings liegt ein weiteres Gewerbegebiet (GE) und Ökologische Vorrangflächen (OEKO).

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich von Norden nach Süden ein Gewerbegebiet (GE), eine Wohnbaufläche (W) und ein Kerngebiet (MK) sowie westlich davon die dazugehörige Allgemeine Grünfläche (AG). Diese ist ein wichtiges Verbindungsstück der Parkmeile „Drei-Seen-Platte - Olympiapark“ von den drei Seen im Münchener Norden – Feldmochinger-, Fasanerie- und Lerchenauer See – zum Olympiapark. Sie ist durch die landschaftsplanerische Darstellung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Übergeordneten Grünbeziehung dargestellt. Östlich der Lerchenauer Straße liegt ein großflächiges Industriegebiet (GI). Südlich der Moosacher Straße befindet sich das Allgemeine Wohngebiet (WA) des Olympischen Dorfes und die als besondere Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) dargestellte Zentrale Hochschulsportanlage zwischen Allgemeinen Grünflächen (AG). Die Lerchenauer Straße ist als Örtliche Hauptverkehrsstraße (HST), die Landshuter Allee und die Moosacher Straße als Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (UEHS) dargestellt.

Das Planungsgebiet spielt als abgeschlossenes Firmengelände der Knorr-Bremse AG derzeit für die Erholungsversorgung kaum eine Rolle. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch verschiedene Erholungs-, Freizeitflächen und Parks. Durch die Hallen sowie Erschließungsflächen waren die Böden des Planungsgebiets zum größten Teil anthropogen überformt, versiegelt bzw. verdichtet. Lediglich westlich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes befindet sich eine Rasenfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung wird die bioklimatische Situation des Planungsgebiets gemäß Stadtklimaanalyse der LHM als weniger günstig eingestuft. Nördlich des Plangebiets verläuft eine Kaltluftleitbahn in West-Ost-Richtung entlang der Bahntrasse. Auch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine hohe Bebauungsdichte und einen hohen

Versiegelungsgrad gekennzeichnet und weisen somit teilweise eine ungünstige bioklimatische Situation auf.

Prägender und erhaltenswerter Baumbestand befindet sich im Planungsbereich um das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude und von dort Richtung Osten (Kastanienreihe) sowie entlang der Straßen und der Örtlichen Grünverbindung nach Westen. Insbesondere die Höhlenbäume stellen wichtige Strukturen für den Arten- schutz im Planungsgebiet dar und sollten erhalten werden.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich Nahbereichszentren in ca. 650 m südlich im Olympischen Dorf sowie ca. 500 m nördlich entlang der Lerchenauer Straße. Etwa 1,5 km südwestlich befindet sich das Olympiaeinkaufszentrum als Stadtteilzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten.

Das Planungsgebiet wird im Grundschulsprengel Waldmeisterstraße versorgt. Die Grundschule an der Waldmeisterstraße 38 befindet sich nördlich des DB-Nordrings in ca. 1,3 km Entfernung. Sie wurde bereits auf vier Züge erweitert. Nach derzeitigen Berechnungen sind die Kapazitäten aufgrund geplanter Wohnbebauungen Mitte der 2030er Jahre ausgeschöpft, daher sind schulorganisatorische Maßnahmen zu ergreifen. Im südöstlich gelegenen Milbertshofen in ca. 2 km Entfernung zum Planungsgebiet liegt am Curt-Mezger-Platz eine Mittelschule (Schleißheimer Straße 275), dort befindet sich auch eine städtische Kindertageseinrichtung. Weitere Kindertageseinrichtungen im Umfeld decken lediglich Bedarfe der dortigen Wohnbebauungen ab, daher sind für die aus dieser Planung ursächlichen Bedarfe neue Einrichtungen zu realisieren.

Über die Moosacher Straße und die Lerchenauer Straße ist das Planungsgebiet an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Mit drei Haltestellen in der Moosacher und der Lerchenauer Straße in fußläufiger Entfernung ist das Gebiet über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der U-Bahnhof Oberwiesenfeld befindet sich direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzend.

Das Gebiet ist sehr hohen Lärmimmissionen vor allem durch den Kfz-Verkehr auf der Moosacher Straße und Lerchenauer Straße sowie dem Schienenverkehr auf dem DB-Nordring ausgesetzt. Belastungen durch Gewerbe- bzw. Anlagenlärm resultieren aus den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten, vor allem nördlich und östlich. Innerhalb des Planungsgebiets liegen gewerbliche Nutzungen, wie Bürogebäude, die zu einer relevanten Anlagenlärmeinwirkung führen können. Vorbelastungen aus Sport- und Freizeitlärm ergeben sich durch die südlich der Moosacher Straße gelegenen Freisportflächen. Des Weiteren unterliegt das Planungsgebiet verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen, insbesondere ausgehend von der Moosacher Straße und der Lerchenauer Straße.

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs, der guten Erschließung und der Nähe zu Grün- und Freizeitflächen ist für das Planungsgebiet eine städtebauliche Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohnnutzung mittels Umnutzung der Gewerbeblächen geplant. Das Ziel des Gewerbeblächenentwicklungsprogramms (GEWI), im Bereich südlich der (zukünftigen) Ilse-Essers-Straße teilweise eine GE-A-Fläche (Bereich für Produktion, Verarbeitung und Handwerk) zu erhalten, wurde innerhalb des Planungsumgriffs aufgegeben.

Durch den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207) hat die Vollversammlung des Stadtrats der LHM beschlossen, für den Planungsbereich den FNP zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung im Parallelverfahren aufzustellen. Gleichzeitig wurde das Wettbewerbsergebnis für den südwestlichen Quadranten bekannt gegeben und der Eckdatenbeschluss für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb im nördlichen Bereich des „Südareals“ gefasst.

**Planungsziele und beabsichtigte Darstellung**  
Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in München sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Flächen für die Grün- und Freiflächenversorgung, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung

geschaffen werden. Durch die gute Erschließung – insbesondere mit dem ÖPNV – kann eine hohe Nutzungsdichte angestrebt werden. In diesem Rahmen müssen Flächen entsiegelt und als hochwertige Grünflächen gestaltet werden, um die Versorgung mit Erholungsflächen für zukünftige Bewohner\*innen sowie die bioklimatische Situation und Durchgrünung zu verbessern. Bei der Umstrukturierung ist die Lage des Planungsgebiets innerhalb der umliegenden Gewerbegebiete und Verkehrstrassen zu berücksichtigen.

Der Masterplan sieht im nördlichen Bereich hauptsächlich Wohnnutzungen sowie untergeordnet gewerbliche Nutzungen, Nahversorgungseinrichtungen, Läden, Gastronomie und eine Pflegeeinrichtung vor. Dieser soll im FNP für eine maximale Flexibilität als Gemischte Baufläche (M) dargestellt werden, in welcher beispielsweise auch Kindertageseinrichtungen zulässig sind. Südlich daran anschließend ist zentral die zugehörige öffentliche Grünfläche als Allgemeine Grünfläche (AG) vorgesehen.

Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude im Westen ist aufgrund der Büronutzung weiterhin als Kerngebiet (MK) dargestellt. Um dieses Gebäude freizustellen und hervorzuheben, sieht der Masterplan westlich davon bis zur Straße Am Oberwiesenfeld und südlich davon bis zur Moosacher Straße zwei Grünflächen vor. Aufgrund der geringen Größe und der hohen Verkehrslärm-Immissionen, stellt der FNP diese Flächen weiterhin als Kerngebiet (MK) dar. In einem Bebauungsplan mit Grünordnung sind hier detaillierte Festsetzungen kleinteiliger (privater) Grünflächen möglich, um die Ziele des Masterplans umzusetzen. Entlang der Moosacher Straße bleibt ebenfalls das Kerngebiet (MK) bestehen, da die hier vorgesehenen bzw. bereits umgesetzten gewerblich genutzten Gebäude den Straßenraum der Moosacher Straße fassen und die dahinterliegenden sensibleren Nutzungen vor dem Verkehrslärm schützen sollen.

Die zentrale öffentliche Grünfläche kann sowohl der Erholung der Bewohner\*innen als auch der Mitarbeitenden dienen. Um diese von den umliegenden Straßen über begrünte Wege zu erreichen sowie eine Durchwegung des Quartiers in alle Richtungen zu erreichen, werden zwei Örtliche Grünverbindungen in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung dargestellt. Westlich der Straße

Am Oberwiesenfeld wird die West-Ost-Grünverbindung bis zur Allgemeinen Grünfläche (AG) weitergeführt, um die begrünte Wegeverbindung von den Wohngebieten zur Parkmeile „Drei-Seen-Platte – Olympiapark“ zu stärken. Die neue Nord-Süd gerichtete Örtliche Grünverbindung führt von der Allgemeine Grünfläche (AG) direkt zum Abgang des U-Bahnhofes Oberwiesenfeld. Durch weitere vorgesehene private Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten, welche im Bebauungsplan mit Grünordnung festzusetzen sind, wird die bioklimatische Situation verbessert und die Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanästaltung“ kann zukünftig entfallen.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der FNP-Änderung wird die planungsrechtliche Basis zur Realisierung der vorgesehenen Wohn-, Gewerbe und sozialen Nutzungen geschaffen. Die Planung leistet dadurch einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in München. Durch die Schaffung von neuen Kindertageseinrichtungen kann der Bedarf für das Planungsgebiet gedeckt werden. Für das Änderungsgebiet sind zukünftig ebenfalls Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, kleine ergänzende Läden sowie Gastronomie zur Versorgung der Nutzer\*innen vorgesehen.

Der Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen zur Erholung und Freizeitnutzung wird vor allem durch die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche (AG) und Örtlichen Grünverbindungen Rechnung getragen. Das bisher nicht für die Öffentlichkeit zugängliche ehemalige Werksgelände der Knorr-Bremse AG wird somit teilweise geöffnet und aufgewertet. Auf der Allgemeinen Grünfläche (AG) sollen Bestandsbäume erhalten bleiben, sie soll durch Pflanzungen weiterer Bäume, Sträucher und sonstiger Grünstrukturen vielfältig gestaltet werden. Die geplante FNP-Darstellung stellt somit eine quantitative und qualitative Verbesserung der Grünanästaltung dar, welche zusammen mit Entseiglungsmaßnahmen einen möglichst naturnahen Wasserkreislauf fördert („Schwammstadt-Konzept“). Dies führt auch zu geringeren thermischen Belastungen und damit zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Planungsgebiet. Hinzu kommen die weiteren herzustellenden Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugebiete,

welche aufgrund ihrer Kleinteiligkeit erst im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt werden können. Weitere positive Auswirkungen auf die Erholungsnutzung bewirkt der Ausbau der Fuß- und Radwege durch die Grünflächen und entlang der Örtlichen Grünverbindungen des Planungsgebiets, welche bestenfalls durch Bäume zu beschatten sind.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mit Prognosehorizont 2035 wurde festgestellt, dass nur ein Teil der Verkehrszunahmen aus der neuen Planung resultiert. Auch das bestehende Baurecht wurde noch nicht vollkommen ausgeschöpft. Das Gutachten bezieht sich auf den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2142, welcher auch das Nordareal sowie den Standort der BMW AG (Flurstück Nr. 592/5, Gemarkung Moosach) beinhaltet, somit sind die Verkehrsmehrungen für die hier vorliegende FNP-Änderung geringer. Maßgebend ist der Fall direkt nach der Realisierung des Vorhabens, da in der langfristigen Prognose der LHM die Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen im Rahmen der Verkehrswende bis 2035 geringfügig zurückgehen. Außerdem wurden verkehrsmindernde Effekte eines Mobilitätskonzeptes nicht einbezogen, es handelt sich also um eine Worst-Case-Betrachtung.

Es wurde eine Verkehrsmehrung von ca. 2.500 Kfz-Fahrten/24h für eine volle Ausnutzung des bestehenden Baurechts und von ca. 4.100 Kfz-Fahrten/24h für das Planungsvorhaben ermittelt. Durch das zusätzliche Baurecht des Bebauungsplans Nr. 2142 ergibt sich somit eine Verkehrszunahme von ca. 1.600 Kfz-Fahrten/24h gegenüber dem bestehenden Baurecht, welche sich im bestehenden Straßennetz hauptsächlich auf die Moosacher Straße und die Straße Am Oberwiesenfeld verteilen. Alle untersuchten Knotenpunkte im direkten Umfeld sind auch im Planfall weiterhin leistungsfähig.

Bezüglich der zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbe- bzw. Anlagenlärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach sind für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Relevante

Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft können ausgeschlossen werden.

Das Baudenkmal des Verwaltungsgebäudes der Knorr-Bremse AG kann mittels der Darstellung Kerngebiet (MK) in seiner ursprünglichen Funktion erhalten bleiben. Auch die ortsbildprägende Kastanienallee – teilweise Höhlenbäume, die für den Artenschutz relevant sind – kann innerhalb der Allgemeinen Grünfläche (AG) erhalten werden.

#### **Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Energie**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Der zeitgleich aufzustellende Bebauungsplan mit Grünordnung soll einer kompakten städtebaulichen Konfiguration und einer Nutzungsmischung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung tragen und die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien schaffen. Zur Minimierung des Wärmeenergiebedarfs soll ein sehr hoher energetischer Gebäudestandard angestrebt werden. Die Energieversorgung des Quartiers soll bezüglich Elektrizität, Wärme und Kälte weitestgehend treibhausgasfrei bzw. klimaneutral erfolgen. Der lokalen Produktion von regenerativen Energien im eigenen Quartier soll der Vorrang gegeben werden z.B. mittels Photovoltaik. In den umliegenden Straßen verlaufen bereits Fernwärmeleitungen, daher kommt im Planungsgebiet eine zukünftig klimafreundliche Wärmeversorgung mit Fernwärme in Frage. Eine weitere Option wäre eine gebietsbezogene Grundwassernutzung, die auch die notwendige Kühlung für gewerbliche Nutzungen klimafreundlich bereitstellen könnte.

Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht eine umweltverträgliche Mobilität, weitere Maßnahmen der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs könnte ein Mobilitätskonzept aufzeigen. Durch die Nutzungsmischung der vorgesehenen Bauflächen bzw. -gebiete werden kurze Wege ermöglicht, welche umweltfreundlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Dadurch werden sowohl weniger Treibhausgase als auch weniger andere Luftsabstoffe ausgestoßen.

## **Umweltbericht**

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

## **Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

### *Regionalplan für die Region München*

Das Planungsgebiet ist im Sinne der Siedlungsentwicklung als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Weitere festgelegte Ziele sind nicht enthalten. Der regionale Grünzug Nr. 06 Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest liegt ca. 3 km nordwestlich des Bebauungsplangebietes.

### *Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München*

Im ABSP aus dem Jahr 2004 wird das Planungsgebiet als strukturarme Bebauung dargestellt. Als Ziel und Maßnahme für den Arten- und Biotopschutz wird der Erhalt und die Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen entlang der nördlich gelegenen Bahnlinie formuliert. Es handelt sich um einen regionalen Entwicklungsschwerpunkt für den Erhalt von Trockenstandorten und die Entwicklung von Trockenbiotopen. Als Konflikte werden der hohe Versiegelungsgrad und die mangelhafte Durchgrünung dargestellt, die zu klimatischen Belastungen, zu erhöhtem Oberflächenabfluss und zu geringer Lebensqualität für Tier- und Pflanzenarten führen.

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

### **Betroffene Schutzgüter**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Energie wird nachfolgend dargelegt.

### **Schutzgut Mensch**

#### *Lärm*

Die Lärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der stark befahrenen angrenzenden Verkehrswege, der Moosacher Straße im Süden

und der Lerchenauer Straße im Osten geprägt. Eine weitere Schallquelle stellt die nördlich angrenzende Bahnlinie des DB- Nordrings mit Güterzugverkehr dar. Relevanten Emissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen aktuell von der insgesamt gewerblich geprägten Nachbarschaftsbebauung vor allem im Norden des Planungsgebietes und östlich der Lerchenauer Straße sowie der südwestlich und südöstlich angrenzenden Kerngebiets- und Gewerbefläche aus. Des Weiteren gehen künftig von den geplanten Kern- und Mischgebietsflächen innerhalb des Plangebietes Anlagenlärmemissionen aus. Vorbelastungen aus Sport- und Freizeitlärm ergeben sich durch die südlich der Moosacher Straße gelegenen Freisportflächen des Zentralen Hochschulsports (Fußball, Baseball). Zukünftig werden insbesondere in den Randbereichen des Planungsgebiets die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) bzw. die Vorsorgewerte für Gesundheitsgefährdungen im Wohnen der LHM (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten werden. Bei höherliegenden Stockwerken ohne Gebäudeabschirmungen können sich weitere Überschreitungsbereiche insbesondere durch den nächtlichen Güterverkehr am DB-Nordring ergeben. Relevanten Auswirkungen bzw. Veränderungen auf den Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft können durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der von den genannten Lärmimmissionen betroffenen Bereiche müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Maßnahmen festgesetzt werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm sind unter anderem Gebäudeeigenabschirmungen, geeignete Grundrissorientierung, Schallschutzbauten, Abschirmungswände für Freibereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen. Dadurch können innerhalb des Planungsgebiets in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit dem erforderlichen Schutzniveau geschaffen werden. Für den Schallschutz von Freibereichen mit dauerhafter Aufenthaltsqualität (z. B. Grün- und Freiflächen mit Erholungsfunktion, Dachterrassen, Spielflächen, offene Balkone) sind weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zusätzlich sind bezüglich der Anlagenlärmmissionen, die auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken, ausreichende Schallschutzmaßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm vorzusehen. Dabei sollen bestehende Betriebe außerhalb und innerhalb des Planungsgebiets durch das Planvorhaben in ihren Bestandsrechten nicht eingeschränkt werden dürfen.

**Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**  
Die vorliegende erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Fahrgeschwindigkeiten der Güterzüge mit einer mittleren Fahrgeschwindigkeit von 35 km/h keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets durch Erschütterungen zu erwarten sind, da diese außerhalb der erforderlichen Mindestabstände gemäß DIN 450-2 (Erschütterungen) und TA Lärm (Sekundärer Luftschall) liegen. Auch die ermittelten Mindestabstände bei maximal zulässiger Streckengeschwindigkeit von 100 km/h werden sicher eingehalten. Bei schwingungsempfindlicheren Baukonstruktionen als Stahlbeton-Massivbauweise, gilt es, dies zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte im Bebauungsplan festzusetzen.

Für das Stationsbauwerk des südlich gelegenen Haltepunkts Oberwiesenfeld sowie die U-Bahn Linie U3 ergaben sich auf Basis der durchgeführten Erschütterungsmessungen keine relevanten Einwirkungen im Planungsgebiet durch den U-Bahnbetrieb.

#### **Elektromagnetische Felder**

Elektrische und magnetische Felder entstehen im Planungsgebiet bzw. dessen Umfeld durch die elektrifizierten Bahnstrecken des DB-Nordrings.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV - Verordnung über elektromagnetische Felder) bereits im Nahbereich ab einem Abstand von ca. 5 m zum nächstgelegenen Gleis eingehalten werden. Auf Grundlage des gemessenen Abklingverhaltens sowie den durchgeführten Ausbreitungsberechnungen der elektrischen Feldstärke bzw. der magnetischen Flussdichte wurde festgestellt, dass schädliche

Umwelteinwirkungen im Sinne der 26. BImSchV auf das Planungsgebiet ausgeschlossen werden können.

#### **Erholung**

Das Planungsgebiet bietet aktuell keine Möglichkeit für die Nutzung als erholungswirksame Freifläche. Bei der Fläche handelt es sich weitgehend um ein eingezäuntes, öffentlich nicht zugängliches Firmengelände. Nahegelegene Erholungsflächen stellen der südlich gelegene großflächige Olympiapark sowie je eine westlich und nördlich gelegene öffentliche Grünfläche dar. Mit Umsetzung der Planung entsteht eine gemischte Baufläche mit gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freiflächen. Eine mittig gelegene Allgemeine Grünfläche bietet ein Angebot an Aufenthalts- und Freizeitnutzungen für die künftigen Bewohner\*innen sowie Arbeitenden. Durch ihre rückwärtige Lage ist diese vor den Lärmmissionen der angrenzenden Straße geschützt. Die dem Baudenkmal (Büro- und Verwaltungsgebäude Knorr-Bremse AG) im Süden und Westen vorgelagerten Grünflächen dienen zu dessen Aufwertung. Die Aufenthaltsqualität ist hier zwar durch die Immissionen der angrenzenden vielbefahrenen Straßen beeinträchtigt, es besteht jedoch die Möglichkeit, neue Wegeverbindungen abseits der vielbefahrenen Straßen in und durch das Planungsgebiet zu schaffen.

Die ausgewiesene Örtliche Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang der Straße Am Oberwiesenfeld bleibt bestehen und soll durch eine weitere Nord-Süd-Wegeverbindung in das Planungsgebiet ergänzt werden. Eine neu ausgewiesene Ost-West gerichtete Örtliche Grünverbindung führt von der bestehenden Allgemeine Grünfläche im Westen (südlich des Gleisdreiecks) über die Allgemeine Grünfläche im Zentrum des Planungsgebiets bis zur Lerchenauer Straße.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch entstehen durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Die Neuschaffung einer Allgemeinen Grünfläche und Örtlicher Grünverbindungen wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

#### **Schutzbau Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

Insgesamt zeichnet sich das Planungsgebiet durch eine urbane Prägung mit gewerblicher Nutzung und dem damit verbundenen hohen

Anteil versiegelter Flächen aus. Bei den vorhandenen Grünflächen handelt es sich um intensiv genutzte und gepflegte Tritt- und Parkrasen geringer Wertigkeit.

Am südlichen Rand der geplanten öffentlichen Grünfläche befindet sich eine alte Rosskastanien-Baumreihe. Weitere Baumbestände liegen innerhalb der Grünflächen um das denkmalgeschützte Büro- und Verwaltungsgebäude sowie entlang der Straßen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine kartierten, lokal bedeutsamen Biotope oder geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete.

Im Rahmen der projektspezifischen faunistischen Bestandserhebungen (2019) wurden insgesamt 14 Höhlenbäume festgestellt, die potenzielle Brutquartiere für Vögel aufwiesen. Zehn der Höhlenbäume können als Tagesversteck von Fledermäusen genutzt werden, zwei davon sind als Sommerquartier nutzbar. Im Zuge der Abrissarbeiten wurden drei dieser Bäume mit vorliegender Genehmigung gefällt. Für einen weiteren Baum liegt im Rahmen der Baugenehmigung für das Bürogebäude an der Moosacher Straße eine Fällgenehmigung vor. Die verbleibenden Höhlenbäume sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Artenschutzrechtlich relevant sind für das Planungsgebiet gebäude- und höhlenbaumbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die innerstädtische Lage mit hohem Versiegelungsgrad und hohem Störungsaufkommen steht Ansiedlungen anspruchsvollerer, störungsempfindlicher Brutvögel entgegen. Von allen kartierten Vogelarten zählen zwei Arten (Baumpieper, Mauersegler) zu den naturschutzfachlich bedeutsamen Vogelarten (für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP-relevante Arten nach Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 2018) und zwei Arten zu den zusätzlich in der Stadt München saP-relevanten Vogelarten (Kleiber, Stieglitz).

Die bei der Erfassung festgestellte Fledermausaktivität ist im Durchschnitt mit schlecht zu werten. Das Untersuchungsgebiet bietet durch seine innerstädtische Lage kaum für Fledermäuse geeignete, naturräumliche Ausstattung. Bei den durchgeführten Gebäudeuntersuchungen konnten keine Tiere oder Hinweise auf solche in oder an den Gebäuden festgestellt werden.

Das Planungsgebiet bietet für keine weiteren Tierarten geeignete Voraussetzungen, um als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt zu werden. Des Weiteren bietet das Planungsgebiet für das saP-relevante Artenspektrum an Pflanzenarten keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten. Vorhabenbedingte Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können deshalb, unter Berücksichtigung zu sichernder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind durch die vorgesehenen Änderungen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume absehbar. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringeren Versiegelung und Erhöhung der Durchgrünung, wodurch von einer Verbesserung des Lebensraumangebots auszugehen ist. Festsetzungen von Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen und zum Schutz von Insekten sollten im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen. Durch die Entsiegelung sind voraussichtlich keine Ausgleichsflächen erforderlich.

#### ***Künstliche Beleuchtung***

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

#### ***Schutzgut Boden und Fläche***

##### ***Altlasten***

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung wurden im Rahmen der durchgeführten historischen Erkundungen zahlreiche Altlastenverdachtsflächen ermittelt. Empfohlene Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden bereits zum großen Teil durchgeführt. Lediglich in zwei kleineren Flächen entlang der Straße Am Oberwiesenfeld sowie im Bereich der Baumreihe südlich der geplanten Allgemeinen Grünfläche bestehen noch unsanierte Flächen. Die Sanierungen sollen im Rahmen des Bauvollzugs durchgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass der im Zuge von Erdarbeiten in den verbleibenden Altlastenverdachtsflächen anfallende Erdaushub teilweise

als abfallrechtlich relevant einzustufen ist und somit einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden muss. Unabhängig von der zukünftigen Nutzung werden die erforderlichen Maßnahmen als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Wirkungspfades Boden-Mensch werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Eine von den im Planungsgebiet verbleibenden Restkontaminationen ausgehende Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser ist nicht zu befürchten.

#### **Kampfmittel**

Aufgrund der Nähe zu einem ehemaligen Flugfeld und der bereits während des zweiten Weltkriegs bestehenden gewerblichen Nutzung ist eine Betroffenheit von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Im Rahmen der durchgeföhrten Altlastensanierungen fand auch eine Nachsuche im Sinne einer Kampfmittelsanierung statt. Lediglich in den beiden unsanierten Bereichen entlang der Straße Am Oberwiesenfeld und im Bereich der Bestandsbäume besteht ggf. ein weiterer Erkundungsbedarf. Nach derzeitigem Sachstand bestehen keine Einschränkungen für eine künftige Planung.

#### **Bodenfunktion**

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu einem hohen Anteil versiegelt und die Bodenfunktionen stark anthropogen überformt und eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung wird sich die Versiegelung voraussichtlich verringern. Es ist allerdings von einem hohen Anteil unterbauter Flächen auszugehen, die mit Boden überdeckt werden. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraum-, Speicher- und Regulationsfunktion) in diesen Bereichen nur teilweise wiederhergestellt werden.

Insgesamt kann für das Schutzgut Boden damit von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **Schutzgut Wasser**

Für das Planungsgebiet ist innerhalb des Schutzbütes Wasser vorrangig das Schutzgut Grundwasser von Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld.

#### **Grundwasser**

Laut vorliegendem geotechnischem Gutachten für das Flurstück Nr. 592/9 (Gemarkung Moosach) muss aufgrund von Einfluss unterirdischer Bauwerke (Kanal/U-Bahn) von Mittelwasserhöhen auf einer Kote von 498,6 m über Normalhöhennull (ü. NHN) ausgegangen werden. Als Ermittlungsgrundlage für den Hochstgrundwasserstand gilt in München der Hochwasserstand vom Sommer 1940 (HW40-Kote). Dieser wurde für das Grundstück auf Kote 500,7 m ü. NHN rekonstruiert. Mit vorhandenen Geländehöhen zwischen 505,4 und 505,8 m ü. NHN liegt das Grundwasser ca. 5 m unter der HW40-Kote. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt bei ca. 5 bis 7 m unter Gelände.

Aufgrund des vorliegenden Flurabstandes, der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Das Grundwasser fließt in nord-nordöstliche Richtung.

Bei einer Gründungstiefe von zwei-geschossigen Tiefgaragen ergibt sich voraussichtlich ein Einfluss auf die Grundwassersituation und es kommt zu einem Aufstau des Grundwassers. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden oder im Bauvollzug gelöst werden.

Mit geeigneten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine relevanten Aufstauungen im Grundwasser stattfinden, welche die neuen Bauvorhaben sowie auch die bestehenden Gebäude im Umfeld beeinträchtigen. Die Sicherstellung, dass Beeinträchtigungen durch relevante Aufstauungen nicht stattfinden, ist auch Voraussetzung, dass die Genehmigung der jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen kann.

#### **Niederschlagswasser**

Aufgrund der hohen Versiegelung sind aktuell die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben. Dies wird durch die vorgesehenen Grünflächen verbessert, welche für die Grundwasserneubildung möglichst nicht unterbaut sein sollten. Neben der Reduzierung versiegelter Flächen sollten unter anderem begrünte Dachflächen und eine möglichst flächige Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des Schwammstadt-

Prinzips angestrebt werden. Die Verdunstung und Retention sind besonders zu fördern, um einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt zu erreichen. Eine Versickerung durch verunreinigte Bodenschichten (bei Antreffen von Altlasten) ist nicht zulässig, erforderlichenfalls ist der Untergrund entsprechend auszutauschen.

Es wird außerdem empfohlen, Schäden durch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu minimieren und ggf. im Bebauungsplan mit Grünordnung festzusetzen.

Unter Beachtung der Maßnahmen und Vorgaben können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Planung vermieden bzw. minimiert werden. Einer relevanten Beeinträchtigung wird dadurch entgegengewirkt.

### **Schutzgut Luft und Klima**

#### *Luft*

Aktuell bestehende lufthygienische Vorbelaustungen des Planungsgebiets ergeben sich aus der Nähe zu stark frequentierten Verkehrswegen (insbesondere Moosacher Straße, Lerchenauer Straße).

Bei Realisierung des Planvorhabens kommt es entlang des angrenzenden Straßennetzes zum Teil zu Erhöhungen aber auch zu Abnahmen der verkehrsbedingten Luftschaadstoffwerte. Von Erhöhungen sind vor allem die angrenzenden Bebauungen entlang der Moosacher Straße betroffen. Relevante Erhöhungen an der Lerchenauer Straße wurden nicht festgestellt.

Gemäß TA Luft sind auch bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der behandelten Schadstoffkomponenten ( $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$ ) keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, sofern die Zusatzbelastung einer Anlage nicht mehr als 3 % des Immissions-Jahresmittelwertes und damit irrelevant zur Gesamtbelastung beiträgt. Im vorliegenden Fall liegt die Erhöhung unter dieser Grenze, so dass die derzeit gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BlmSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) geltenden Immissionsgrenzwerte in der gesamten Nachbarschaft zuverlässig eingehalten werden. Im Hinblick auf die Stickstoffoxid- ( $\text{NO}_2$ ) und Feinstaubbelastung ( $\text{PM}_{10}$ ,  $\text{PM}_{2,5}$ ) in der Nachbarschaft werden auch mit Umsetzung der

Planung die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BlmSchV deutlich unterschritten. Zusammenfassend ergeben sich bezogen auf die verkehrsbedingten Luftschaadstoffe durch das Planvorhaben keine relevanten schädlichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft.

#### *Stadtklima*

Das Plangebiet befindet sich in einem innenstadtnahen Bereich und ist heute stark versiegelt. Auch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine hohe Bebauungsdichte und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Dementsprechend weist das Planungsgebiet und seine Umgebung laut Stadtklimaanalyse (Klimafunktionskarte, Landeshauptstadt München, Juni 2014) eine weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Situation auf.

Mit dem geplanten Gebäudevolumen ist eventuell mit einer geringen Zunahme der Lufttemperatur in der Nacht zu rechnen. Positiv wirken sich die geplanten Teileinsiegelungen sowie die vorhandenen und geplanten Grünflächen aus, die im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan zunehmen und sich günstig auf das Lokalklima auswirken. Hier befindlicher Baumbestand sollte aufgrund seiner Klimafunktionen erhalten werden. Die Kennzeichnung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ kann in der FNP-Änderung entfallen.

Aufgrund der ungünstigen Ausgangssituation sind jedoch weitreichende Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation im Bebauungsplan mit Grünordnung vorzusehen, wie zusätzliche (Groß-)Baumpflanzungen und Dachbegrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass weiterhin eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet wird, die Grenzwerte der 39. BlmSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden und somit gemäß § 26 der 39. BlmSchV die bestmögliche Luftqualität aufrechterhalten werden kann. Dies ist gegebenenfalls auch im Rahmen dieser Verfahren gutachterlich nachzuweisen.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Luft von keiner relevanten Erhöhung der Belastung durch Luftschaadstoffe und keiner erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut Klima auszugehen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs in München. Sowohl nördlich, östlich als auch westlich liegen Gewerbe- bzw. Kerngebietsflächen. Im Gebiet selbst ist die bestehende Kastanienallee ortsbildprägend und stellt ein gliederndes Element dar, welches erhalten bleiben sollte. Des Weiteren befindet sich ein das Ortsbild prägendes Baudenkmal, ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude in neuklassizistischem Stil, im Gebiet. Dieses liegt zurückversetzt und wurde bis vor kurzem durch das inzwischen abgerissene Gewerbegebäude sowie den davor liegenden Baumbestand teilweise verdeckt.

Mit der neuen Nutzungsstruktur wird auch eine andere Gebäudeform als die bisherigen großflächigen und flachen Gewerbehallen einhergehen. Die Veränderungen des Ortsbildes sollten sich an der westlich bereits erfolgten Umnutzung bzw. -gestaltung orientieren. Mit der geplanten Höhe der neuen Gebäude sollten insbesondere keine negativen Einflüsse auf denkmalgeschützte Bauwerke und Ensembles oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume (z.B. Olympiapark) entstehen.

Mit Umsetzung der Planung kann von einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ausgängen werden. Durch die geplante Öffnung für die Öffentlichkeit und die damit verbundene Möglichkeit der Wahrnehmung und Nutzung des durchgrünten Areals ergibt sich eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowie des Stadtbildes.

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

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Mit dem Büro- und Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse AG in neuklassizistischem Stil (Moosacher Straße 80) befindet sich ein vorhandenes Baudenkmal innerhalb des Planungsgebiets (D-1-62-000-7840 der Bayerischen Denkmalliste), welches auch mit Umsetzung der Planung erhalten wird.

Östlich des Planungsgebietes an der Moosacher Straße liegt das denkmalgeschützte Torgebäude mit zwei flankierenden Verwaltungstrakten (D-1-62-000-7840), in welchem sich die BMW Group Classic befindet.

Südlich der Moosacher Straße erstreckt sich das als Baudenkmal eingetragene Olympische Dorf (D-1-62-000-10462) sowie der als Gesamtensemble geschützte Olympiapark (E-1-62-000-70)

mit integrierten Einzelbaudenkmälern (u.a. Olympiastadion, Olympia-Schwimmhalle, Olympiahalle, Olympiaturm). Diese gilt es bei geplanten Hochpunkten zu beachten und ggf. Vorgaben zu deren Höhe und Gestaltung festzulegen, auch in Hinblick auf die geplante Einreichung des Olympiaparks als UNESCO-Weltkulturerbe. Es besteht eine Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), die bei den Bauarbeiten beachtet werden müssen. Südlich des Planungsgebietes ist als sonstige Sachgüter das U-Bahn-Bauwerk inkl. Düker und Grundwassermessstellen (inaktiv) zu beachten.

Insgesamt kann für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter von keiner erheblichen Betroffenheit ausgängen werden.

### **Schutzgut Energie**

Bei der städtebaulichen Konzeption des neuen Quartiers sind in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien unter Zugrundelegung von Klima- und Nachhaltigkeitszielen zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen dafür sind insbesondere durch entsprechende Lage und Anordnung von Baukörpern und Freiflächen zu schaffen. Bei der Planung soll das Ziel verfolgt werden, bei Errichtung und insbesondere auch im Betrieb des Quartiers so wenig wie möglich klimaschädliche Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), zu emittieren. Es sollte von einer Errichtung der Gebäude in einem Standard äquivalent Effizienzhaus 40 (KfW) (EH40) angestrebt werden. Dabei sollten vor allem nachhaltige Rohstoffe und Materialien, die einen geringen CO<sub>2</sub>-Abdruck hinterlassen, verwendet werden. Für die Wärmeversorgung kommen grundsätzlich die Optionen einer gebietsbezogenen Grundwassernutzung (kaltes Nahwärmenetz) und eine Versorgung mit Fernwärme in Betracht, welche die Nutzung von fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl im größtmöglichen Maß ersetzen sollten.

Für eine nachhaltige Stromerzeugung direkt im Planungsgebiet sollte im Bebauungsplan die Installation von Photovoltaikanlagen (Dach- und Fassadenanlagen) im größtmöglichen Umfang festgesetzt werden.

Durch die weitestgehend vorhandene technische Infrastruktur und das bestehende Verkehrsnetz werden vorhandene Ressourcen genutzt.

Die angestrebte gemischte Nutzung und neuen Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers fördern die „Stadt der kurzen Wege“, welche umweltfreundlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Die gute Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz reduziert die verkehrsbedingten Treibhausgasemissionen. Weitergehende Aussagen zur Treibhausgasbilanz oder zu sonstigen umweltrelevanten Aspekten der verwendeten Baustoffe (Graue Energie, Dauerhaftigkeit, Recyclingfähigkeit etc.) sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

Erheblich negative Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Energie ergeben sich nicht. Der Planungsebene des Flächennutzungsplanes entsprechend wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

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

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu prognostizieren.

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

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung bleibt die derzeit geltende Fassung erhalten, die für das Plangebiet Gewerbenutzung sowie ein Kerngebiet vorsieht.

Eine Wohnnutzung wäre im Gebiet nicht bzw. nur untergeordnet möglich.

Die mit der intensiven gewerblichen Nutzung verbundene hohe Versiegelung und hohen Emissionen würden voraussichtlich bestehen bleiben.

#### **Geplante Maßnahmen auf FNP-Ebene zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen bei Umsetzung der Planung**

In den geplanten örtlichen Grünverbindungen sowie in der zukünftig dargestellten allgemeinen Grünfläche im Planungsgebiet kann ein Großteil des vorhandenen wertvollen Baumbestandes erhalten werden. Durch die Grünflächendarstellungen kann zukünftig von einer geringeren Versiegelung und damit verbunden von geringeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Ein gemäß BNatSchG und BauGB ausgleichspflichtiger Eingriff liegt aufgrund der Verbesserung der Eingriffsschwere nicht vor. Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln (Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Gebiet weist eine grundsätzliche Eignung für die zusätzliche Nutzung als gemischte Baufläche auf und stellt vor dem Hintergrund eines anhaltenden großen Wohnungsbedarfs innerhalb der Landeshauptstadt München einen wichtigen Baustein für die Wohnraumversorgung dar. Die Eignung ergibt sich unter anderem aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahnhaltstelle Oberwiesenfeld, mehrere Buslinien) und der Nähe zum Olympiapark.

Die Planung trägt dem Erfordernis einer nachhaltigen Stadtentwicklung in besonderer Weise Rechnung. Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung eines verdichteten, städtisch geprägten Stadtteils. Die daraus resultierende hohe Nutzungsdichte wird vor allem auch der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Im südlichen Planungsgebiet bleiben Kerngebiete für gewerbliche und Verwaltungsnutzungen bestehen, auf welchen durch eine verdichtete Bebauung weiterhin viele Arbeitsplätze bereitgestellt werden können.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die vorliegende Planung den übergeordneten Zielen des Regionalplanes nicht entgegensteht.

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 24.07.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich östlich der Straße am Oberwiesenfeld und nördlich der Moosacher Straße zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für das Planungsgebiet zu Grunde.

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

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelaenge. Zur Prüfung einzelner Umweltschutzbelaenge wurden Fachgutachten herangezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten (s. Quellenverzeichnis).

### **Maßnahmen zur Überwachung auf Flächennutzungsplanebene**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2142 durchgeführt. Bezuglich der erforderlichen Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung ermittelt die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und zeigt mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf. Im Planungsgebiet soll insgesamt ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbestandorten sowie entsprechenden öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen realisiert werden.

Hinsichtlich des Schutzwertes Mensch sind keine negativen Auswirkungen durch Erschütterung oder Elektromagnetische Felder zu erwarten. Die Lärmsituation im Planungsgebiet ist in erster Linie durch die Emissionen der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege geprägt. Hinzu kommen Anlagenlärmemissionen gewerblicher Nutzungen außerhalb und innerhalb des Planungsgebietes. Durch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzende Lärmschutzmaßnahmen können weiterhin gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine schalltechnischen Belange entgegen. Die Neuschaffung von Grünflächen und -verbindungen wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine hochwertigen Biotop- und Nutzungstypen oder gesetzlich geschützten Biotope und Schutzgebiete. Für vier kartierte Vogelarten sind spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen. Bei den durchgeführten Gebäudeuntersuchungen konnten keine Fledermäuse oder Hinweise auf solche festgestellt werden. Die im Planungsgebiet vorhandenen Höhlenbäume sollten im Rahmen der Bebauungsplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung von noch im Detail festzulegender Maßnahmen ist kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringeren Versiegelung und Erhöhung der Durchgrünung, wodurch von einer Verbesserung des Lebensraumangebots auszugehen ist. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen, Tiere und Lebensräume sind nicht zu prognostizieren.

Die Böden im Planungsgebiet sind weitestgehend bereits anthropogen stark überformt und versiegelt. Durch den zukünftig geringeren Versiegelungsgrad verbessert sich die Situation. Weiterhin bestehende Bodenbelastungen sollen im Rahmen des Bauvollzugs saniert und der anfallende Erdaushub gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden. Bezuglich Kampfmittel besteht gegebenenfalls weiterer Erkundungs- und Räumungsbedarf unsaniert Flächen, welcher im Bauvollzug durchgeführt werden kann. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzwert Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch den zukünftig geringeren Versiegelungsgrad und die Realisierung von Grünflächen verbessert sich die flächige Versickerung des Niederschlagswassers. Bei einer Umsetzung zweigeschossiger Tiefgaragen ragen diese in das Grundwasser hinein und bewirken einen Aufstau. Im Rahmen des Bauvollzugs muss darauf mit geeigneten Maßnahmen reagiert und eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzwert Wasser entstehen somit nicht.

Gemäß eines Fachgutachtens zur Luftschadstoffsituation im Umfeld des Planungsvorhabens

sowie dessen lufthygienischen Auswirkungen ist im Falle der Realisierung der Planung von keiner relevanten Erhöhung der Belastung durch Luftsabstoffe auszugehen. Positiv auf die derzeit weniger günstige bioklimatische Situation wirkt sich die neu ausgewiesene Grünfläche aus. Es sind keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ändert sich aufgrund der Umnutzung bzw. -gestaltung des Planungsgebiets zu einem dichten und gemischt genutzten Quartier das Orts- und Landschaftsbild. Unter der Voraussetzung, dass sich das zukünftige Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebiets an der westlich angrenzenden Bebauung orientiert, entstehen keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Außerdem sollten die geplanten Gebäudehöhen im Bebauungsplan so festgesetzt werden, dass insbesondere keine negativen Einflüsse auf denkmalgeschützte Bauwerke und Ensembles oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume (z.B. Olympiapark) entstehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal, welches erhalten und zukünftig optisch hervorgehoben wird. Durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung entstehen daher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Es ergeben sich für das Schutzgut Energie keine erheblich negativen Auswirkungen, wenn die Voraussetzungen für eine klimaschonende Wärmeversorgung, kompakte Bauweise und die Realisierung von Photovoltaikanlagen in den folgenden Verfahren beachtet wird. Aussagen zur Treibhausgasbilanz sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich. Der Planungsebene des Flächennutzungsplanes entsprechend wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Mit Umsetzung der Planung entsteht voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf und somit kein negativer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Es kommt insgesamt zu einer Verbesserung der Eingriffsschwere.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der Belange des Umweltschutzes dar. Es sind insgesamt keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzbungen zu erwarten.

#### Quellenverzeichnis

Abschlussbericht zu den ergänzenden faunistischen Untersuchungen Fledermäuse, Avifauna Habitatbäume, Gebäudeuntersuchung, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Juli 2022.

Artenschutzbeitrag (ASB) zum Vorhaben LH München Bebauungsplan Nr. 2142 – Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1947, Dr. Schober – Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, November 2025.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Stadt München, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Oktober 2004.

Bayerischer Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, <https://geortal.bayern.de/denkmalatlas/>, abgerufen am 14.05.2024.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), der Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

BayernAtlas, Geoportal Bayern, <https://geortal.bayern.de>, abgerufen am 14.05.2024.

Baumbestand Oberwiesenfeld, Gemarkung Moosach, Baumbestandsplan (Bäume aktualisiert 2025), Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, Mai 2025.

BV Ehem. Zentralgelände Knorr Bremse Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 i.A.; Nutzungsbezogenes Raumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, campus Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2024.

Erschütterungstechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2142 der LHM Südareal „Am

Oberwiesenfeld“, Bericht Nr. 700-6661-2-ER, Möhler + Partner Ingenieure AG, Dezember 2024.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München, <https://stadt.muenchen.de/infos/geoportal-muenchen.html>, Stand Mai 2025.

Kampfmitteluntersuchungsbericht im Zusammenhang mit der Flächen- u. Radarerkundung auf dem Betriebsgelände der Knorr Bremse AG in München, Besel KMB, Bericht Nr. 001, September 2024.

Lufthygienische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2142 der Landeshauptstadt München Südalreal „Am Oberwiesenfeld“ Bericht Nr. 700-01456-3, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Dezember 2024.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Bewertung des Bestandes, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Oktober 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Bewertung des bestehenden Baurechts, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Juli 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Bewertung des geplanten Baurechts, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Juli 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Ermittlung der Eingriffsschwere, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Juli 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur

und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Oktober 2023. Regionalplan München, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionaler Planungsverband München, 01.04.2019.

Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2142 Südalreal „Am Oberwiesenfeld“, Bericht Nr. 710-4401-4, Möhler + Partner Ingenieure AG, Dezember 2024.

Stadtclimaanalyse Landeshauptstadt München, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juli 2014.

Statusbericht zur Altlastensituation, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 der LH München (Knorr-Bremse AG), Campus Ingenieurgesellschaft mbH, September 2023.

Statusbericht zur Altlastensituation, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 der LH München (Knorr-Bremse AG), Anlage 1, Campus Ingenieurgesellschaft mbH, März 2023.

VU Bauvorhaben Moosacher Straße Schlussbericht, gevas humberg & partner, Dezember 2024.

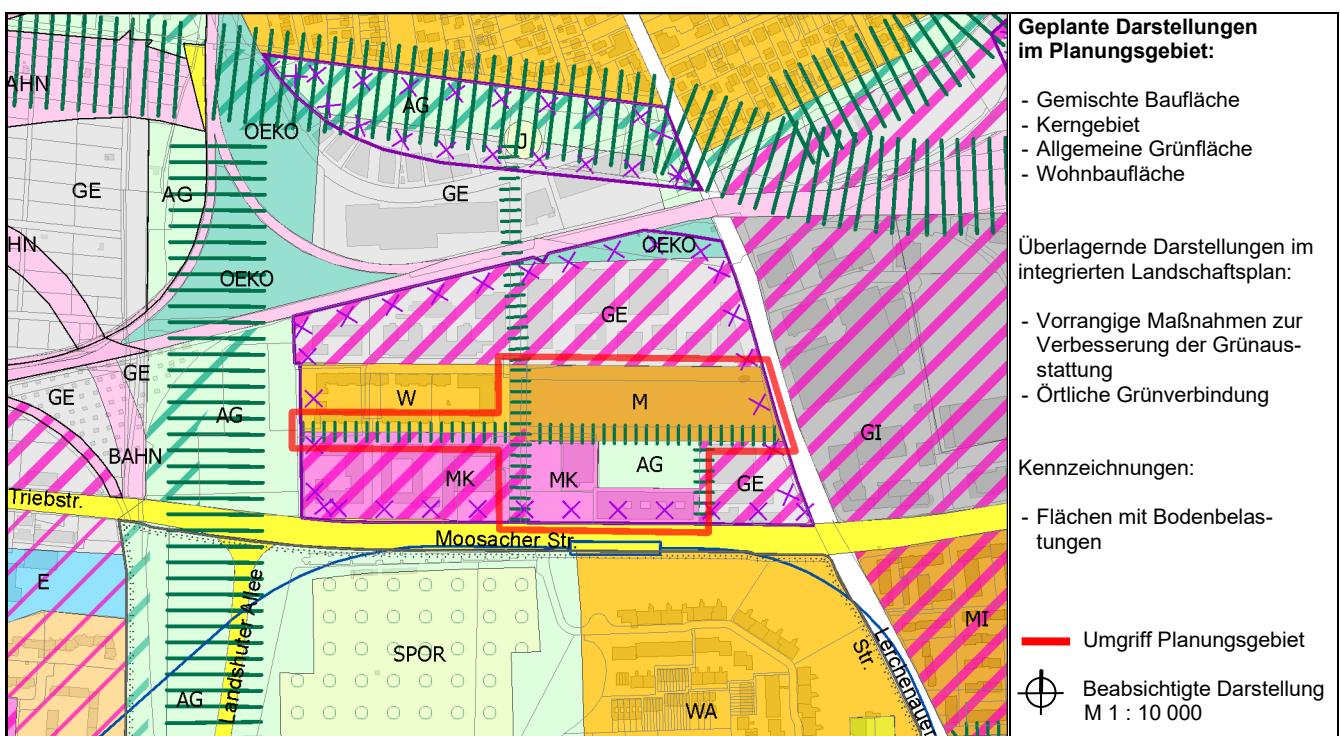
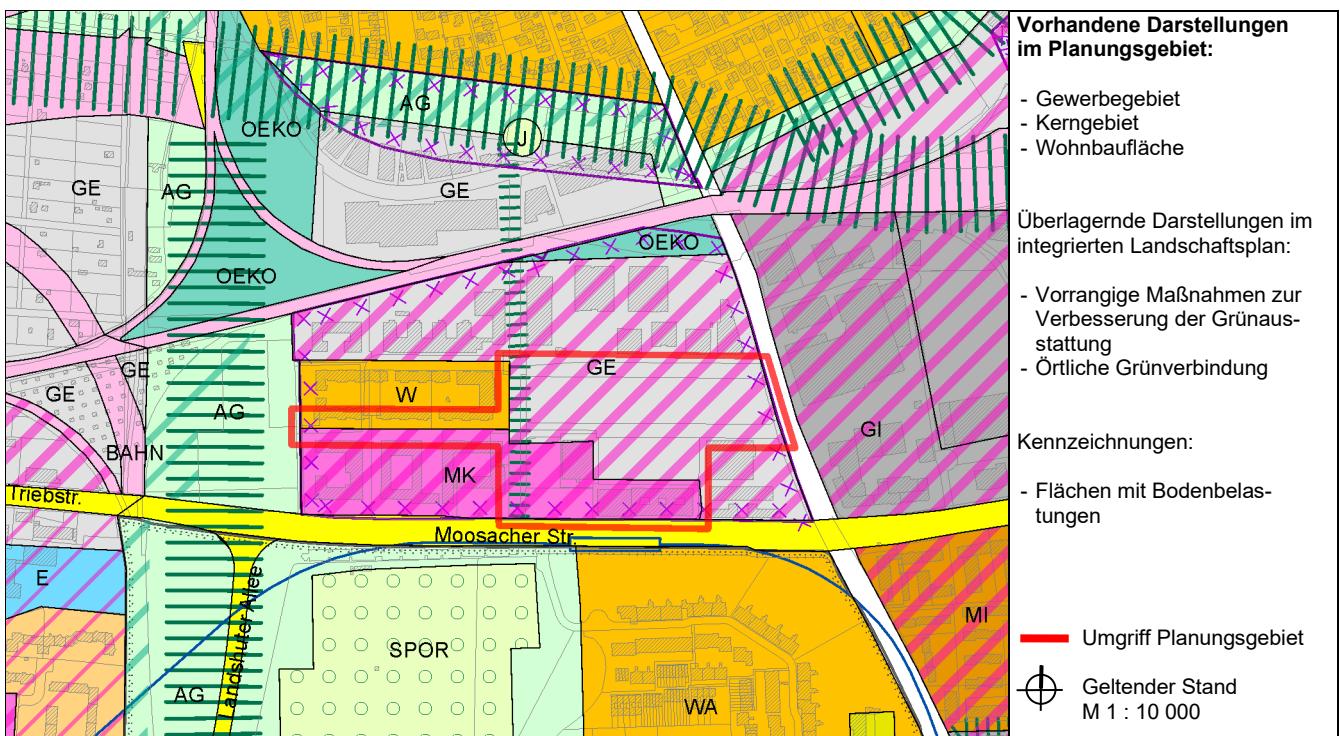
Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, Bebauungsplan Nr. 2142 der LHM Südalreal „Am Oberwiesenfeld“, Bericht Nr. 700-6661-1-EM, Möhler + Partner Ingenieure AG, Dezember 2024.



## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/64

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

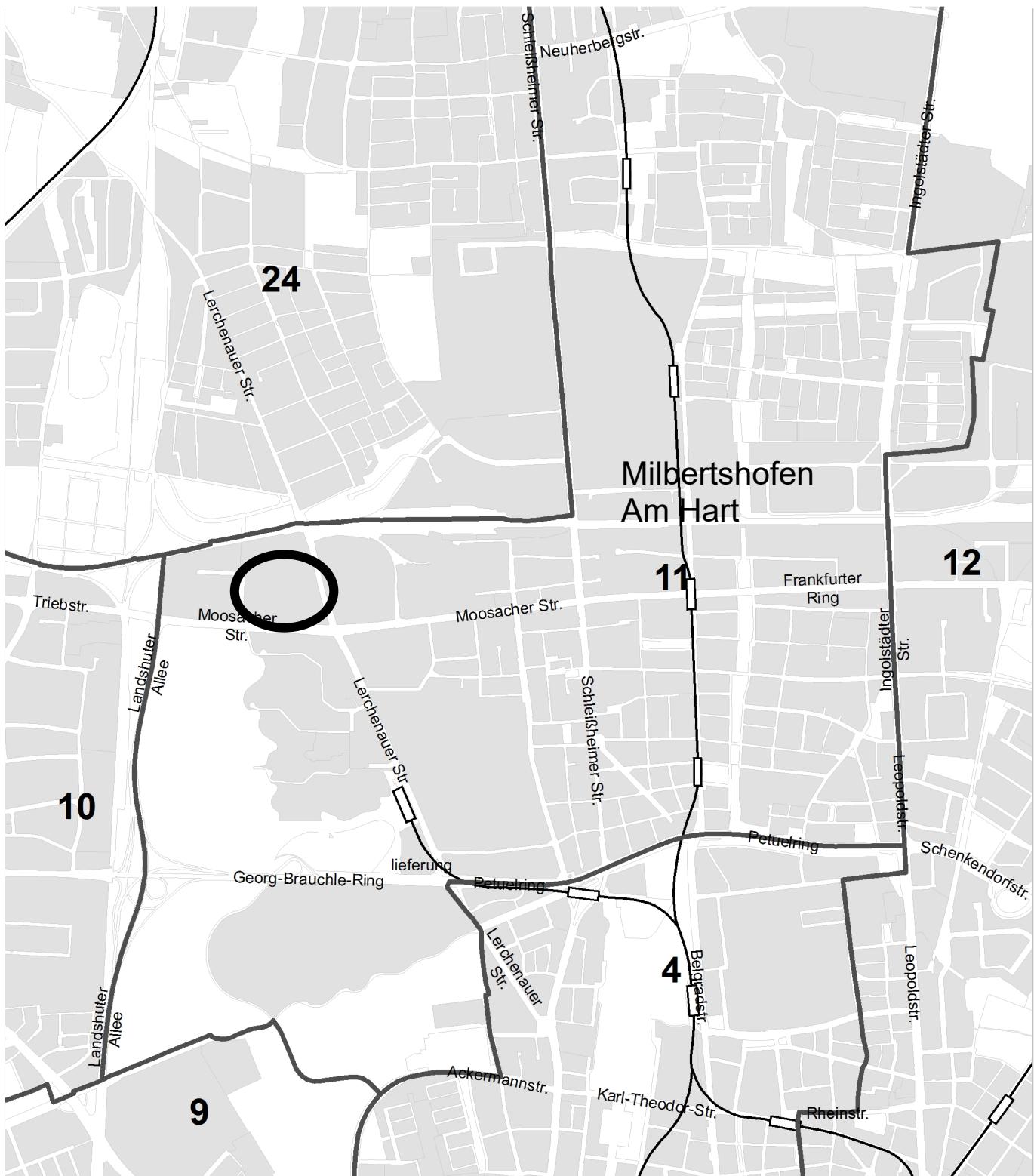


## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/64

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

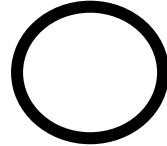
### Legende (Stand April 2022)

W	Wohnbauflächen	SG	Sonstige Grünflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiete	OEKO	Ökologische Vorrangflächen
WR	Reine Wohngebiete	WALD	Waldflächen
WA	Allgemeine Wohngebiete	LW	Flächen für die Landwirtschaft
WB	Besondere Wohngebiete	GAR	Flächen für den Gartenbau
M	Gemischte Bauflächen		Wasserflächen
MD	Dorfgebiete		Überschwemmungsgebiete
MI	Mischgebiete		
MU	Urbane Gebiete		Maßnahmen zur Verbesserung der Grünäusstattung
MK	Kerngebiete		Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünäusstattung
G	Gewerbliche Bauflächen		Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
GE	Gewerbegebiete		Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
GI	Industriegebiete		Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
SO	Sondergebiete		
SOGE	SO Gewerblicher Gemeinbedarf		Übergeordnete Grünbeziehung
SOGI	SO Industrieller Gemeinbedarf		Örtliche Grünverbindung
SOEZ	SO Einzelhandel		
SOFM	SO Fachmarkt		
SOGH	SO Großhandel		
SOM	SO Messe		
SOH	SO Hochschule		
SOK	SO Kultur		
SOLV	SO Landesverteidigung		
SOF	SO Forschung		
SOBV	SO Brauereiverlagerung oder nach Beschriftung im Plan		
GB	Gemeinbedarfsflächen		
E	GB Erziehung		Regionaler Grünzug*
F	GB Fürsorge		FFH-Gebiet*
GS	GB Gesundheit		Vorrangfläche für Kiesabbau*
K	GB Kultur		Vorbehaltsgelände Kies und Sand*
R	GB Religion		Naturschutzgebiet*
SP	GB Sport		Landschaftsschutzgebiet*
S	GB Sicherheit		Landschaftsbestandteil*
V	GB Verwaltung		Wasserschutzgebiet*
WISS	GB Wissenschaft		Bannwald*
VE	Ver- und Entsorgungsflächen		Hangkante**
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen		Alleen**
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen		Naturdenkmal*
P	Öffentliche Parkplätze		Gesetzlich geschützte Biotope*
	Fußgängerbereiche (begrünt)		Ermittelte Überschwemmungsgebiete
BAHN	Bahnanlagen		Festgesetzte Überschwemmungsgebiete*
AG	Allgemeine Grünflächen		Ensemblebereich*
SPOR	Sportanlagen		Flächen mit Bodenbelastungen**
FRIE	Friedhöfe		Aufschüttung
KG	Kleingärten		Flughafen-Bauschutzbereich*
CAMP	Campingplätze		Hochspannungsleitung
SOGR	Sondergrünflächen		U- und S-Bahn
J	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche		Stadt- und Teilbereichsgrenze
			Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
			Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



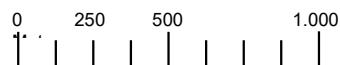
**Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr Bremse AG -



Planungsgebiet

**Lageplan**



M 1 : 25.000

02.10.2025  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42



## **Anlage 3**

### **Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1**

#### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)  
- Knorr-Bremse AG -

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
1	Abfallentsorgung	1003 (B-Plan)	<p>Der Münchner Stadtrat hat bereits am 02.07.2025, also noch vor Beschluss der Sitzungsvorlage am 16.07.2025 die flächen-deckende Einführung einer Gelben Tonne im Münchner Stadtgebiet ab 01.01.2027 beschlossen: <a href="https://www.awm-muenchen.de/aktuelles-von-der-muellabfuhr/gelbe-tonne-im-kommunalausschuss-einstimmig-beschlossen-1">https://www.awm-muenchen.de/aktuelles-von-der-muellabfuhr/gelbe-tonne-im-kommunalausschuss-einstimmig-beschlossen-1</a>. Die Sitzungsvorlage ist daher an diesen Stadtratsbeschluss anzupassen. In Ziffer 4.2.4. der Begründung zum Bebauungsplan ist daher statt des 3-Tonnen-Systems für Rest-, Papier- und Biomüll ein 4-Tonnen-System zu thematisieren. Ebenso sind die Ausführungen unter Ziffer 8.2.10.2 Umweltbericht mit der Unterscheidung in Hausmüllentsorgung (Rest-, Papier- und Biomüll) und Wertstoffsammlung zu überarbeiten, zumal Papier und Bioabfall, nicht Biomüll, fraglos auch zur Wertstoffsammlung zählen. Auch erscheint es widersprüchlich, dass in Ziffer 4.3.15. auf Seite 135 der Begründung zum Bebauungsplan in einem Absatz geschrieben wird, dass die Müllabstellflächen und Müllräume in die Gebäude zu integrieren sind, im nächsten Absatz dann allerdings, dass die Müllentsorgung soweit möglich über Unterflurcontainer erfolgen soll. Letztlich hat die Einführung der Gelben Tonne geänderten Platzbedarf bei den hausnahen Tonnen bzw. Unterflurcontainern und bei den Wertstoffinseln zur Folge, der durch geänderte Flächenplanung bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden muss.</p>	<p>Der Flächenbedarf für Abfallbehälter auf öffentlichen oder privaten Flächen betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).</p>
2	Artenschutz	1003 (B-Plan)	<p>a) Vogelschlagrisiko</p> <p>Die Verwaltung führt in ihrer Begründung zum Bebauungsplan und in der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage in ihren Stellungnahmen zu den Einwänden aus, dass ein Vogelschlagrisiko bereits dadurch hinreichend vermieden werde, dass gemäß § 29 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung Glaselemente sowie spiegelnde Elemente und solche mit stark reflektierender Beschichtung (&gt; 30 % Außenreflexionsgrad) ab einer Größe von 6 qm so zu gestalten und mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen sind, dass sie keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursachen. Das Vogelschlagrisiko ist jedoch bereits bei Glaselementen ab 1,50 qm als mittel und bei Glaselementen ab 3 qm als hoch einzustufen, vgl. Bewertungsschema im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Seiten 25 ff., unter: <a href="http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%202021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf">http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%202021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf</a>. Demgemäß sind gerade bei</p>	<p>Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos und Vorgaben zur Beleuchtung inklusive dem Farbspektrum der Leuchtmittel betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).</p>

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>Hochhäusern schon ab 1,50 qm und nicht erst ab 6 qm wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, damit keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursacht wird. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entsprechen zu dem nicht ausreichend dem den Unterlagen beigefügten Gutachten „Artenschutzbeitrag“. Dort steht auf Seite 9: „Für zusammenhängende Glasflächen ab einer Fenstergröße von 3 m<sup>2</sup> bis 6 m<sup>2</sup> sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Weitere wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o.g. Leitfaden werden empfohlen und sind mit der zuständigen UNB abzustimmen.“ Wir sehen es deswegen als notwendig an, in § 29 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung „6 qm“ durch „1,50 qm“ zu ersetzen. Außerdem werden im Entwurf der Bebauungsplansatzung keine Festsetzungen zur Begrenzung nach außen dringender Innenbeleuchtung getroffen, obwohl diese Vögel erheblich gefährden kann, gerade wenn sie von einem Hochhaus ausgeht. So heißt es in einer Fachveröffentlichung: „Zu den mit der Architektur in Zusammenhang stehenden Gefährdungen gehören aber auch Innenbeleuchtung, die durch Glas nach aussen dringt, und nächtliche Anstrahlung. Nachtlichtende architektonische Statements, aber auch simple nächtliche Gang oder Bürobeleuchtung schaffen Gefahrensituationen, besonders zu Zugzeiten.“, siehe Seite 15 des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuer_2022_D.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuer_2022_D.pdf</a> sowie „Sehr hohe Gebäude können allerdings in Zeiten mit starkem Vogelzug eine erhöhte Kollisionsgefahr aufweisen, die durch Beleuchtung noch gesteigert oder erst ausgelöst wird. Bei Hochhäusern, die die umgebende Bebauung deutlich überragen, sollten daher Risikofaktoren, wie größere Glasflächen in Verbindung mit Lichtquellen, besonders berücksichtigt werden.“, siehe Seite 21 des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, unter: <a href="http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%202021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf">http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%202021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf</a>. Wir sehen des deswegen als notwendig an, den Bebauungsplan um einen § 29 Abs. 3 zu ergänzen: „Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse und zur Vermeidung von Vogelschlag ist zur Nachtzeit nach außen abstrahlende Innenbeleuchtung bei Hochhäusern (Gebäudehöhe</p>	

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>von mehr als 22 Metern) durch geeignete Verdunkelungsmethoden, etwa Rollläden, Jalousien oder Vorhänge zu unterbinden.“</p> <p>b) Lichtverschmutzung</p> <p>In § 29 Abs. 2 der Satzung des Bebauungsplans wird festgelegt: „Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampenkonstruktionen vorzusehen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißem Farbspektrum (<math>\leq 3000</math> Kelvin) und möglichst ohne UV-Anteil zulässig.“, in § 20 Abs. 4: „Fassadenbeleuchtungen sind nur mit einem Farbspektrum zwischen 1.700 und 1.800 Kelvin zulässig.“ Wie bereits aus der Stellungnahme des Bezirksausschusses Ziffer D.II in Anlage 7 zur Sitzungsvorlage ersichtlich, empfiehlt u.a. das Bundesamt für Naturschutz für nächtliche Außenbeleuchtung möglichst eine Farbtemperatur unterhalb von 2.400 Kelvin zu verwenden. Die Farbtemperatur Amber wird auch in anderen wissenschaftlichen Veröffentlichungen zur Außenbeleuchtung empfohlen, z.B.: „Wenn etwa in durchgrünen Siedlungsgebieten beleuchtet werden muss, sollten deshalb Amber-LEDs mit gelblichem Licht verwendet werden (Farbtemperatur ca. 1800–2200 Kelvin). Müssen ausnahmsweise Wege in Grünflächen beleuchtet werden, sind schmalbandige Amber-LEDs das Mittel der Wahl. Kommt es auf gute Farberkennung an, können in bebauten Bereichen auch LEDs mit warmweisser Farbtemperatur (maximal 2700 Kelvin) gewählt werden.“, siehe Seite 54 des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, unter: <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf</a></p> <p>Seit Jahrzehnten sind in München und weltweit Natriumdampf-hochdrucklampen mit einer Farbtemperatur von ca. 2.200 Kelvin großflächig zur Straßenbeleuchtung im Einsatz. Dass dadurch relevante Probleme mit dem Kontrastsehen verursacht worden wären ist nicht bekannt. Diesbezügliche in ihrer Stellungnahme zu Anlage 7 vorgetragene Befürchtungen der Verwaltung sind nicht belegt. Vielmehr wimmelt es im Internet von Bürgerbeschwerden über Sehbehinderungen wegen Blendungen durch Außenbeleuchtung mit Farbtemperaturen über 2.700 Kelvin. Auch der von der Verwaltung in ihrer Stellungnahme zu Anlage 7 vorgetragene Einwand, eine niedrigere Farbtemperatur verursache bei gleichbleibendem Lichtstrom steigenden Energieverbrauch, ist kein durchschlagendes Argument. Beim Einsatz von Amber-LED steigt nach Expertenaussage der</p>	

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>Energieverbrauch gegenüber anderen warmweißen LED regelmäßig nur im einstelligen Prozentbereich, was etwa auch der herstellerbedingten Toleranzbreite des Energieverbrauchs von LED-Leuchtmitteln mit gleicher Lichtfarbe entspricht und zudem beim ohnehin niedrigen Energieverbrauch von LED gegenüber anderen Leuchtmitteln eine fast zu vernachlässigende Größenordnung ist. Wir halten es daher für geboten in § 29 Abs. 2 der Satzung des Bebauungsplans die Angabe (<math>\leq 3000</math>) durch die Angabe (<math>\leq 2.200</math> Kelvin und an besonderen Gefahrenstellen <math>\leq 2.700</math> Kelvin) zu ersetzen. In § 20 Abs. 4 der Satzung des Bebauungsplans wurde bereits vorbildlich festgelegt: „Fassadenbeleuchtungen sind nur mit einem Farbspektrum zwischen 1.700 und 1.800 Kelvin zulässig.“ Es sollte aber im Interesse des Artenschutzes analog der Vorschrift zur Abschaltung nächtlicher Fassadenbeleuchtung öffentlicher Gebäude in Art. 9 Abs. 1 BaylMSchG ein § 29 Abs. 4 ergänzt werden: „Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind die Fassadenbeleuchtungen sowie die Beleuchtung von Außenwerbeanlagen im Zeitraum von 23:00 Uhr – 6:00 Uhr abzuschalten.“ Die dadurch erzielte Energieeinsparung dient dann auch dem von der Planungsbegünstigten gemäß Ziffer 8.2.9.2 des Umweltberichts verfolgten Ziel, so wenig wie möglich klimaschädliche CO2-Emissionen zu emittieren. Im Umweltbericht unter Ziffer 8.1.3 fehlen auf Seite 174 beim Spiegelstrich „Natürliche und künstliche Beleuchtung“ Ausführungen zur künstlichen Beleuchtung.</p>	
3	Büroräume	1003 (B-Plan)	<p>1. Nutzungen im Gebiet Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 16.09.2022, wiedergegeben in Ziffer 2. der Anlage 8 zur Sitzungsvorlage, dargelegt, wird der beabsichtigte Nutzungsmix im Gebiet hinsichtlich Wohnbebauung, Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätten und Einzelhandel begrüßt, jedoch wird die umfangreiche Schaffung von zusätzlichem Büror Raum in den Gebieten MU und MK1 abgelehnt, da durch die damit verbundene Arbeitsplatzdichte ein weiterer Zuzug nach München mit der Folge weiter steigender Wohnraumkosten oder/und zusätzlicher Pendelverkehr mit der Folge weiterer Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur ausgelöst wird. An dieser Einschätzung halten wir trotz der Stellungnahme der Verwaltung in Ziffer 5.4 der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage fest, da der Hinweis der Verwaltung, dass komplexe</p>	<p>Im aktuellen vom Stadtrat beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm ist das künftige Kerngebiet (MK) als GE-B-Fläche für „höherwertiges“ und verdichtetes Gewerbe, d.h. Büro, Verwaltung, Dienstleistung vorgesehen. Büroflächen sind für eine Metropole wie München, deren Wirtschaftsleistung insbesondere durch Unternehmens-, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie die Informations- und Kommunikationsbranche erbracht wird, unverzichtbar. Das Planungsgebiet ist mit dem U-Bahnhof Oberwiesenfeld direkt südlich angrenzend gut mit dem ÖPNV erschlossen und bietet sich daher für eine Verdichtung an, insbesondere auch mit höherwertigen gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden Arbeitsplatzdichten. Eine Nachfrage ergibt sich unter anderem durch die Lage im Gewerbeband Nord und die Nähe zu Münchens größtem Automotiv-Cluster. Durch die Realisierung gut erreichbarer, hochwertiger und moderner Büroräume kann die Innenstadt als Bürostandort entlastet werden – inklusive des Verkehrssystems. Das dafür vorgesehene Kerngebiet (MK) schirmt zum einen die sensiblen Nutzungen im Norden</p>

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			Einflussfaktoren eine Rolle spielen, die Relevanz unserer Ausführungen nicht widerlegt, sondern nur ergänzt.	(Allgemeinen Grünfläche (AG), Gemischte Baufläche (M)) von den hohen Emissionen der Moosacher Straße ab, durch eine Büronutzung entstehen zu dem weniger zusätzliche Emissionen als durch andere gewerbliche Nutzungen. Im zukünftig als Gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereich sind hauptsächlich (kleine) Wohnungen (ca. 600) geplant. An Bereichen mit starker Lärmbelastung, welche für Wohnnutzungen nicht geeignet sind, sollen weniger sensiblen Nutzungen vorortet werden. Eine Konkretisierung der Nutzungsarten und deren Verteilung innerhalb des Planungsgebietes sowie die Festsetzung des Maßes dieser Nutzungen (z.B. Geschossflächen) findet erst auf Ebene des Bebauungsplanes mit Grünordnung statt. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).
4	Frischluftversorgung	1002	Der Hochhauskomplex verändert die Frischluftversorgung für das Olympische Dorf zum Negativen. Daraus ergibt sich eine schlechte und unzureichende Frischluftversorgung.	Die Kaltluftleitung befindet sich gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 nördlich des Planungsgebietes entlang der Bahntrasse des DB-Nordrings. Da der FNP nicht die Höhe, Grundfläche und genaue Lage der Gebäude festlegen kann, kann eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der angrenzenden Wohnbebauung erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Abwägungstabelle des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17127, Anlage 4, Nrn. 4.4-4.10). Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) wird das Planungsgebiet bisher als Baugebiet Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt und war großflächig bebaut bzw. versiegelt. Mit der FNP-Änderung und der Darstellung einer zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche (AG) von ca. 0,8 ha Größe findet eine teilweise Entsiegelung und Begrünung des Planungsgebiets statt, welche das Mikroklima positiv beeinflusst. Diese wird durch weitere private Grünflächen in den zukünftig dargestellten Bauflächen ergänzt. Wie im Umweltbericht unter „Schutzwert Luft und Klima“ benannt (siehe Anlage 1), sind im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation vorzusehen, wie zusätzliche (Groß-)Baumpflanzungen und Dachbegrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
5	Fuß- und Radverkehr	1003 (B-Plan)	Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 16.09.2022 dargelegt, würden wir eine komfortable und ampelfreie Verbindung zwischen den Grünflächen im Plangebiet sowie den nördlich daran angrenzenden Grünflächen und den Grünflächen des Olympiaparks, wie die im Entwurf von Ingenhoven architects gmbH mit WKM Landschaftsarchitekten vorgesehene verbindende (Landschafts-)Brücke über die Moosacher Straße (siehe Visualisierung auf Seite 5 des Infoblattes zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit), für verkehrlich und stadtgestalterisch sinnvoll halten, da dadurch die städtebaulich unbefriedigende aktuelle Übergangssituation zwischen dem Olympiapark und dem Plangebiet überzeugend einer Lösung zugeführt werden kann und auch das denkmalgeschützte Hauptgebäude von Knorr-Bremse aus seiner Randlage in eine Zentrallage gebracht und für den Fuß- und Radverkehr somit sehr gut erlebbar würde, was eine Aufwertung des Denkmals bedeuten würde. In Hinblick auf den in der Stellungnahme der Verwaltung in Ziffer 2.4 der Anlage 4 kritisch gesehenen Raumbedarf für die notwendigen Rampen, weisen wir darauf hin, dass im südlichen Bereich ein rampenfreier Anschluss der Landschaftsbrücke direkt an die Fußgängerebene von Straßbergerstraße und El-Thouni-Weg sinnvoll und machbar ist. Sinn der Landschaftsbrücke ist es ja gerade den Fuß- und Radverkehr von den Damm- und Brückenbauwerken im Olympiapark aus ohne Unterbrechung und ohne abruptes Ende über die Moosacher Straße weiterzuführen und dann im Plangebiet mittels sanft geschwungener Rampe allmählich nach unten zu führen. Im Bereich südlich der Moosacher Straße würde für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung (und umgekehrt) die Notwendigkeit zur Nutzung der derzeit steilen Rampe beim El-Thouni-Weg wegfallen. Diese wurde beim Bau der U-Bahn-Station Oberwiesenfeld wohl auch nur als Notlösung errichtet, da damals, um das Jahr 2000, kein ganzheitlicher stadtplanerischer Ansatz zur Öffnung der Olympiaparks nach Norden hin verfolgt wurde, was aus stadtplanerischer Sicht repariert werden sollte. Die stadtbildverträgliche Ausgestaltung der nördlichen Rampe ist sicherlich eine architektonische Herausforderung, die aber im Hinblick auf bereits erfolgte vergleichbare Vorhaben (z.B. nachträgliche Fuß- und Radwegbrücke zwischen Olympiapark und Wohnsiedlung Ackermannbogen) nicht singulär und durchaus bewältigbar ist. Während das schöne denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse von den mit Tempo 50	Die Fuß- und Radverkehrsverbindung über die Moosacher Straße betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Eine ampelfreie Verbindung in das Planungsgebiet mittels einer (Landschafts-)Brücke über die Moosacher Straße wird aus verkehrsplanerischer Sicht als nicht erforderlich bewertet, es sind mehrere Querungsmöglichkeiten mit Ampeln für den Fuß- und Radverkehr im Bestand vorhanden. Die Radwegeverbindung führt von Süden (El-Thouni-Weg) über die Straßbergerstraße direkt zum Kreuzungsbereich Moosacher Straße/Am Oberwiesenfeld mit Ampelanlage. Das denkmalgeschützte ehemalige Knorr-Bremse-AG Verwaltungsgebäude wird durch den geplanten Vorplatz von der Moosacher Straße aus ausreichend sichtbar sein und würde für den MIV durch die Rampe eher verdeckt werden. Ca. 500 m weiter westlich ist eine ampelfreie Querung der Moosacher Straße für den Fuß- und Radverkehr über die alte Bahnbrücke geplant, welche dann in einem Grünzug entlang der ehemaligen Olympia-S-Bahntrasse nach Süden weitergeführt werden soll. Nach Norden wird in der Kleingartenanlage und zukünftig im Neubaugebiet Eggarten eine direkte Durchwegung innerhalb des geplanten Parks weiterhin möglich sein. Alle diese Grün- und Freiflächen sind Bestandteil einer Parkmeile, die den Olympiapark mit dem Lerchenauer See im Grüngürtel verbindet. Es wird auf die detaillierteren Ausführungen in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>vorbeifahrenden Autoinsassen im hinteren Bereich zwischen dem Verwaltungsneubau MO'ANDER und dem geplanten Hochhaus kaum mehr wahrgenommen und auch zu Fuß oder mit dem Rad an der Kreuzung Moosacher Straße / Am Oberwiesenfeld nach der Errichtung des Hochhauses nicht mehr sichtbar sein wird, würde es im Fuß- und Radverkehr über die Landschaftsbrücke mit sich nach Norden absenkender Rampe zentral im Blickfeld liegen. In Hinblick auf die Stellungnahme der Verwaltung in Ziffer 2.4 der Anlage 4, dass der Kostenfaktor eines solchen Kreuzungsbauwerks kritisch gesehen wird, sind wir der Überzeugung, dass, auch wenn aus Kostengründen eine sofortige Realisierung im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung im Plangebiet nicht machbar sein sollte, zumindest die Möglichkeit einer späteren Realisierung im Bebauungsplan und bei dessen baulicher Umsetzung offen gehalten wird.</p>	
6	Hochhaus	1002	<p>Das Hochhaus an der Moosacher Straße ist kein akzeptabler Hintergrund, für das Olympische Dorf, Gebäude-OK, inkl Dachaufbauten der TGA, wie OK reguläre Dach-OK (ohne Penthouse) sind akzeptabel.</p>	<p>Die geplante Höhe, Grundfläche und Gestaltung des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung im Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17127, Anlage Nr. 4, Nrn. 1.1-1.11).</p>
7	Hochhaus	1003 (B-Plan)	<p>2. Hochhaus</p> <p>Das mit aktuell 88 Metern Höhe geplante Hochhaus „Moosacher Str. 78“ im MK1-Gebiet lehnen wir weiterhin ab, aus den bereits in unserer, in Ziffer 2 Anlage 8 zur Sitzungsvorlage abgedruckten, Stellungnahme vom 16.09.2022 genannten Gründen, auf deren dortige detaillierte Ausführung wir zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen. Wir fordern eine deutlich geringere Bauhöhe, keinesfalls höher als das gegenüberliegende bereits vorhandene H2-Hochhaus mit 70 Metern Wandhöhe. Die in unserer Stellungnahme vom 16.09.2022 genannten Gründen betreffen die Themenbereiche:</p> <p>a) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Höhe</p> <p>b) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Gestaltung</p> <p>c) Beeinträchtigung durch seine Nutzung als Bürofläche</p> <p>d) Beeinträchtigung der Umgebung durch Licht- und Schallreflexionen</p> <p>e) Beeinträchtigung des Mikro- und des Makroklimas</p> <p>f) Mangelnde Flächeneffizienz</p> <p>g) Mangelnde (volks-)wirtschaftliche Rentabilität</p>	<p>Die geplante Höhe, Lage, Grundfläche und Gestaltung des Hochhauses sowie die Beachtung von diesbezüglichen Vorgaben der Hochhausstudie betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).</p>

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>Die Verwaltung konnte in ihrer Stellungnahme unter Ziffer 1 der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage die genannten Gründe weitgehend nicht widerlegen und mit der aktuellen Sitzungsvorlage nicht ausräumen.</p> <p>Zusätzlich bringen wir nun aufgrund der aktuellen Sitzungsvorlage nun noch folgenden Grund vor:</p> <p>h) Abweichung von der seit 2023 verpflichtend zur Anwendung kommenden Hochhausstudie</p> <p>Unter Ziffer 4.3.4. der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den Seiten 95 – 96 der Sitzungsvorlage ausgeführt: „Mittlerweile kommt die Hochhausstudie 2023 verpflichtend zur Anwendung.“ Zudem steht dort, dass das Planungsgebiet nach der Hochhausstudie 2023 in die Raumkategorie C fällt, in der nur Hochhäuser bis zur Höhenstufe 3 „Quartierszeichen“ zulässig sind, das Vorhaben falle jedoch mit einer Höhe von 88 Metern in die Höhenstufe 5 „Stadtzeichen“. Damit widerspricht das Vorhaben eindeutig den Vorgaben zu den Höhenstufen aus der Hochhausstudie 2023. Eine Überschreitung um nicht nur eine, sondern um gleich zwei Höhenstufen stellt auch die Hochhausstudie als informelles Planungsinstrument insgesamt in Frage. Wenn der Stadtrat sich schon im September 2025 nicht mehr an die im Januar 2025 veröffentlichte Hochhausstudie halten will, geht er damit das Risiko ein, dass dieses Planungsinstrument insgesamt wirkungslos und das Vertrauen der Bevölkerung in die dort festgesetzten Obergrenzen der Gebäudehöhen nachhaltig erschüttert wird. Die Abweichung wird in der Sitzungsvorlage damit begründet, dass zum Hochhaus im Plangebiet bereits vor dem Beschluss der Hochhausstudie 2023 durch den Stadtrat Planungsentscheidungen getroffen wurden, weshalb die grundsätzliche Projektdisposition nicht mehr in Frage gestellt werde. Diese Argumentation überzeugt nicht. Wenn der Stadtrat nun in einer fachlich fundierten Hochhausstudie unter umfassender Betrachtung des gesamten Münchener Stadtgebietes festgestellt hat, dass das Plangebiet sich nur für Hochhäuser bis zur Höhenstufe 3 eignet, sind die zuvor getroffenen Planungsentscheidungen, welche nicht hinreichend den Gesamthorizont des Münchener Stadtgebietes im Blick hatten, an die neuen Erkenntnisse anzupassen, statt auf der alten Planung beharrend die Vorgaben der Hochhausstudie zu umgehen. Nebenbei sei erwähnt, dass Planungsentscheidungen in der Bau- leitplanung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes</p>	

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>für die Grundstückseigentümer keine rechtsverbindliche Außenwirkung haben, so dass diese durch eine Planungsänderung keinen Eingriff in ein rechtlich geschütztes Vertrauen erleiden. Auch wird die Projektdisposition bei Einhaltung der Höhenstufe 3 gar nicht grundsätzlich in Frage gestellt, denn es kann weiterhin ein Hochhaus realisiert werden. Ein Hochhaus ist nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO jedes Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern. Soweit bekannt, fordert niemand eine darunterbleibende Gebäudehöhe. Somit kann im Bebauungsplan problemlos ein Hochhaus der Höhenstufe 3 festgesetzt werden und damit sowohl der Hochhausstudie als auch den meisten Einwänden aus der Bürgerschaft weitgehend entsprochen werden.</p>	
8	Mobilitätskonzept	1003 (B-Plan)	<p>In Ziffer 4.2.1. der Begründung zum Bebauungsplan wird das Mobilitätskonzept dargestellt. Leider wurde es bisher versäumt dort auch Aussagen zum Thema „geteilte Mikromobilität“ aufzunehmen, insbesondere zu den viel diskutierten E-Tretrollern. Dazu sollten Aussagen, insbesondere auch zu Abstellflächen, ergänzt werden. Denn falsch abgestellte E-Tretroller sind ein erhebliches Risiko für die Verkehrssicherheit.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143, auf die dortigen Ausführungen in der Abwägung wird verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).</p>
9	Öffentlicher Verkehr	1003 (B-Plan)	<p>In Hinblick auf die Stellungnahme der Verwaltung in Ziffer 2.4 der Anlage 4, dass eine Berücksichtigung eines Bahnhalts „Oberwiesenfeld“ für S-Bahn und Regionalverkehr am Bahn-Nordring eine konkrete Planung der DB erfordere, weisen wir auf folgende Tatsachen hin: Von Stadt- und Landespolitik sowie von der Wirtschaft (z.B. BMW) wird ständig und auch aktuell das Streben nach einem Ausbau des Bahn-Nordrings für den Öffentlichen Personennahverkehr vehement vorgetragen. Die Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH teilt in ihrer Stellungnahme unter Ziffer 5 der Anlage 6 zur Sitzungsvorlage mit, dass sie als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern aktuell im Zuge des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaates auf dem DB-Nordring die Anbindung des BMW FIZ sowie optional des Haltes Euroindustriepark plant. Zusätzlich werde der Ausbau des Nordrings untersucht. Es laufen also bereits Planungen betreffend des Bahn-Nordrings. Nach der gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung liegt die Zuständigkeit für den öffentlichen Nachverkehr grundsätzlich nicht bei der DB, sondern bei den Ländern, also beim Freistaat Bayern, wie § 1 Gesetz zur Regionalisierung des öffentlichen Personennahverkehrs (Regionalisierungsgesetz - RegG) festschreibt. Somit ist entgegen der Annahme der Verwaltung</p>	<p>Die gewünschten Maßnahmen des Schienenpersonennahverkehrs liegen alle außerhalb des FNP-Planungsumgriffs und betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. In diesem werden lediglich die bestehenden S-Bahn- und U-Bahn-Haltestellen hinweislich dargestellt. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627). Die Bayerische Eisenbahngesellschaft hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Planung einer Anbindung des BMW FIZ sowie optional des Haltes Euroindustriepark im Zuge des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaats auf dem DB Nordring sowie auf die Untersuchung eines Ausbaus des Nordrings hingewiesen (siehe Billigungsbeschluss, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16453, Anlage 5, Nr. 1). Das Programm „Bahnausbau Region München“ des Freistaats Bayern stellt lediglich ein übergeordnetes Konzept mit Machbarkeitsstudien zu einzelnen Maßnahmen dar, deren konkrete Planung und Realisierung bei der Deutschen Bahn AG liegt, welche vom Freistaat Bayern als Besteller dazu beauftragt wurde.</p> <p>Der geplante S-Bahn-Pendelverkehr soll auf den bestehenden Gleisen des DB-Nordrings abgewickelt werden, es werden zwei zusätzliche Bahnhöfe am BMW Forschungs- und Innovationszentrum (FIZ) (U-Bahnlinie 2) und ggf. am</p>

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
			<p>auch nicht so sehr die Planung der DB als vielmehr die Planung der Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH relevant. Wenn nun der Bahn-Nordring zukünftig für den Öffentlichen Personennahverkehr genutzt wird, braucht es für eine gute Netzwerksamkeit Umsteigemöglichkeiten zur U-Bahn, unter anderem an der U-Bahn-Station Oberwiesenfeld. Nebenbei dient diese Station dann auch der noch besseren Erreichbarkeit des Olympiageländes bei Großveranstaltungen, wobei man gar nicht so sehr an die aktuell diskutierte Ausrichtung künftiger Olympischer Spiele in München denken muss, sondern nur an die regelmäßigen sportlichen Großveranstaltungen und Konzertveranstaltungen.</p>	<p>Euro-Industriepark untersucht. Die bestehenden Gleistrassen und Anlagen sind im FNP bereits als Bahnanlagen (BAHN) dargestellt.</p>
10	Polizeidienststelle	1000	<p>Aufgrund der momentan sichtbaren Situation im Domagkpark (Bandenschlägerei mit mehr als 30 Personen, 2 Schwerverletzten und Schusswechsel mit der Polizei), schlage ich vor, in das Neubaugebiet Oberwiesenfeld eine Polizeidienststelle zu integrieren. Die Polizeidienststelle in der Moosacherstrasse könnte eine Außenstelle im Gebiet der Sozialwohnungen im Neubaugebiet bekommen im EG mit Schaufenster und gutem Zugang. Die vielen geplanten Sozialwohnungen werden einen sozialen und gewaltbereiten Brennpunkt bilden, daran gibt es keine Zweifel. Die Max-Bill-Strasse und damit der Domagkpark zeigt dies seit Einzug vor ca 10 Jahren. Seine Spitze ist sichtbar geworden. 'Schwache' Anwohner (Kinder, Jugendliche aus bildungsnahen Familien, Senioren, Behinderte, Frauen) haben seit Jahren ein System entwickelt nicht alleine bei Dunkelheit im Domagkpark unterwegs sein zu müssen. Die Trambahnhaltestelle sowie die Max-Bill-Str. und der Park im Domagkpark sind für die oben erwähnten Anwohner keine sicheren nachbarschaftlichen Orte und waren es nie.</p>	<p>Im Planungsgebiet soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen für verschiedene Zielgruppen (u.a. Studierende, Auszubildende, Senior*innen), der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung geschaffen werden. Somit ist eine Nutzung des Gebietes sowohl am Tag als auch abends und am Wochenende sowie eine soziale Durchmischung gegeben.</p> <p>Die zukünftig im FNP im Norden des Planungsgebiets dargestellte Gemischte Baufläche (M) bzw. das im Süden dargestellte Kerngebiet (MK) bereiten diese vielfältige Nutzungsmischung vor, es sind auch Polizeistationen als Anlagen für Verwaltungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Verwaltungsgebäude gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans würden eine Polizeidienststelle nicht ausschließen. Jedoch gilt es im städtebaulichen Gesamtkonzept die für eine solche Nutzung typischen Emissionen (Fahrzeugbewegungen, Sirenen etc.) zu beachten, welche unter Umständen nicht mit dem in einem Kern- oder Mischgebiet zulässigen Störgrad vereinbar sein können.</p> <p>Die Bedarfe an Polizeidienststellen werden eigenständig von der Polizei München angemeldet und ggf. auch über Anmietungen realisiert. Derartige Bedarfsmeldungen sind im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht worden.</p> <p>Direkt gegenüber des Planungsgebiets befindet sich die Polizeiinspektion 43 (Olympiapark) auf der südöstlichen Seite der Kreuzung Moosacher Str./Lichtenauer Str., welche für das Planungsgebiet zuständig ist. Zusätzlich befindet sich in ca. 2 km Entfernung die Polizeiinspektion 47 (Milbertshofen) an der Knorrstr. 139.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf eine Vermeidung von Angsträumen Rücksicht genommen, zum Thema Sicherheit wird auf die diesbezüglichen Aussagen im Umweltbericht verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).</p>

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
11	Räumlichkeiten für Handwerk	1003 (B-Plan)	<p>Wir begrüßen, dass zu unserer Stellungnahme vom 16.09.2022 in der Stellungnahme der Verwaltung in Ziffer 5.4 der Anlage 4 zur Sitzungsvorlage mitgeteilt wird, dass entsprechend unserem Wunsch Räumlichkeiten für Handwerk im MU und für gesundheitliche Zwecke im MK 1 zulässig sind. Wir hätten jedoch diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan bevorzugt.</p>	Bezüglich gewünschter Festsetzungen wird auf die Abwägung des Bebauungsplans mit Grünordnung verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).
12	Verkehr	1001	<p>Deutschland ist ein Land der Spezialisten, d. h. konkret, Sie planen ein neues Stadtviertel, quasi als Insel im Stadtgebiet, aber nicht die Verkehrsinfrastruktur.</p> <p>Seit langem gehen mir die Verkehrsverhältnisse zwischen der breiten Moosacherstraße mit beginnender Landshuter Allee einerseits und den nördlichen davon gelegenen Vierteln mit ihren teils schmalen Wohngebietsstraßen andererseits nicht aus dem Kopf. Neben dem Viertel auf dem Knorr-Areal gibt es das bereits fertig gestellte Areal direkt westlich nebenan und die noch nicht fertig gestellten Wohnviertel Eggartensiedlung, Lerchenauer Feld, die SEM zwischen Feldmoching und Ludwigsfeld auf 900 ha, sowie das Wohngebiet auf dem ehemaligen Botanikum an der Feldmochingerstraße.</p> <p>Die Verkehrsverhältnisse sind in den Stoßzeiten heute schon grenzwertig, aber wenn alle genannten Wohngebiete fertig gestellt sind, sollte man die Straßen und auch Radwege besser meiden, ebenso MVV-Busse, die im selben Mega-Stau stehen werden. Selbst, wenn bestehende Bahnübergänge durch Unter- oder Überführungen ersetzt würden, wäre das in Anbetracht von tausenden zusätzlicher Autos auf den Straßen dieser Gebiete nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Planungen, die Eisenbahnüberführung auf der verlängerten Lassallestraße aus dem Olympiajahr 1972 wieder zu errichten, diesmal dauerhaft, scheinen nicht zu existieren, ebenso wenig wie eine Verlängerung der U-Bahn ab OEZ West (was incl. Planung mindestens 20 Jahre dauern würde, weil eine Stadtentwicklung wie in Wien, wo die U-Bahn als erstes fertig gestellt wird, hier völlig unbekannt ist). Wenn die Straßen nördlich des Knorr-Areals alle hoffnungslos verstopft sind, wird es auch in der Moosacher- und Lerchenauerstraße nicht mehr lustig zugehen.</p> <p>Auf die klimatischen Auswirkungen der Zubetonierung im großen Maßstab will ich an dieser Stelle gar nicht eingehen. Eingehen muss der Bürger in so einer Stadt höchstens selber.</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am U-Bahn-Haltepunkt Oberwiesenfeld, zudem befinden sich im näheren Umfeld mehrere Bushaltestellen, sodass eine gute Verkehrserschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist. Die Auslastung der U3 ist während des Berufsverkehrs relativ hoch, langfristig könnte durch den Bau der U9 (Implerstraße-Münchner Freiheit) hier Entlastung geschaffen werden, so dass eine weitere Taktverdichtung möglich wäre.</p> <p>Eine Verlängerung der U1 vom Olympia-Einkaufszentrum Richtung Norden ist als Teil des Zielnetzes im Nahverkersplan enthalten und soll untersucht werden. Zudem ist das Planungsgebiet gut in das übergeordnete Radwegenetz eingebunden, entlang der örtlichen Grünverbindungen laufen attraktive und direkte Fuß- und Radwege durch das Planungsgebiet.</p> <p>Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die zusätzliche Verkehrsmenge im umliegenden Verkehrsnetz abwickelbar ist. Zwischen der Straße Am Oberwiesenfeld und der Lerchenauer Straße ist die Ilse-Essers-Straße zur internen Erschließung geplant, welche aufgrund der fehlenden überörtlichen Funktion im FNP nicht explizit dargestellt, sondern der Gemischten Baufläche (M) zugeschlagen wird. Mittels eines Mobilitätskonzepts können im Rahmen der Bebauungsplanung weitere Maßnahmen identifiziert und ggf. festgesetzt werden, die den Fuß- und Radverkehr fördern und den privaten PKW-Verkehr weiter reduzieren. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18627).</p> <p>Die Prognoseberechnungen in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigen sowohl die Verkehrsmehrung durch das Vorhaben „Am Oberwiesenfeld“ als auch die allgemeine Verkehrsprognose gemäß einem durch die LH München beigesteuerten Verkehrsmodell. Das Verkehrsmodell wird fortlaufend durch die LH München aktualisiert und berücksichtigt die strukturelle Entwicklung in der gesamten Stadt (angebots- und nachfrageseitig).</p> <p>Zum Thema klimatische Auswirkungen wird auf die Antwort unter Nr. 5 dieser Tabelle verwiesen.</p>

Nr.	Schlagwort	ID	Stellungnahme	Berücksichtigung
<b>Erneute Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch</b>				
13	Erzbischöfliches Ordinariat München R1, FB Pastoralraum-analyse	E-Mail	Keine Äußerung	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.
14	Staatliches Bauamt Freising	E-Mail	Mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanes für den Bereich V/64 in der Fassung vom 07.06.2024 besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising, Servicestelle München Einverständnis. Da der Umgriff des Bauleitplangebietes auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München liegt, ist das Staatliche Bauamt Freising, Servicestelle München nicht unmittelbar von der Planung betroffen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.