

Telefon: 0 233-27298
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/531
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090
Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg (westlich),
Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße
(südlich), Stemplingeranger (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57g)**

- Billigungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09067

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 19.07.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 27 ff.)

A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2090 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 09.11.2015 mit 09.12.2015 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Abstandsflächen

Mehrfach wurde die Abstandsflächensituation thematisiert. Insbesondere von den

Anwohnerinnen und Anwohnern der Niederalmstraße fanden hier zahlreiche Äußerungen statt.

Bei einer Gebäudehöhe von 10-12 m sei der derzeit vorgesehene Mindestabstand von 10-12 m zu gering und würde zu einer massiven Abschattung dieser Grundstücke, insbesondere im Winter, führen. Der Mindestabstand sollte daher mindestens verdoppelt und/oder ein Grünstreifen vorgesehen werden.

Insbesondere dürfe der Mindestabstand von 10-12 m nicht noch unterschritten werden. In diesem Zusammenhang werde um ausdrückliche Mitteilung gebeten, wenn sich im vorliegenden Fall eine geringere Abstandsfläche gemäß den Regelungen des Art. 6 Abs. 6, 7, 8 und 9 BayBO oder anderer einschlägiger Regelungen ergeben kann. Eine solche Unterschreitung wäre angesichts der bisherigen Informationspolitik gegenüber der Öffentlichkeit doch sehr überraschend. Derartige Unterschreitungen sollen so rechtzeitig vor Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung verbindlich ausgeschlossen werden, dass von den betroffenen Anwohnern keine vorsorglichen Maßnahmen zur Rechtewahrung getroffen werden müssen.

Es wurde auch bemängelt, dass der Mindestabstand von 10 m – 12 m nicht mit dem Einfügungsgebot vereinbar sei.

Es wird eine verbindliche Zusage eingefordert, dass ein fließender Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings und Bebauung von Neuperlach auch eingehalten werde.

Stellungnahme:

Als Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung an der Niederalmstraße setzt der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet mit maximal drei Geschossen fest. Hinsichtlich des Abstandes zur angrenzenden Bebauung ist neben der Situierung der Bauräume in „§ 4 Höhenentwicklung, Abstandsflächen“ der Satzung geregelt, dass im Reinen Wohngebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Eine unzumutbare Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke ist daher nicht gegeben. Dachaufbauten sind in untergeordnetem Umfang möglich, unterliegen jedoch auch den Regelungen zu den Abstandsflächen.

2. Townhouses

Es wurde um Aufklärung gebeten, was die Stadt und der Architekt unter Townhouses verstehen. Zudem wurde um Mitteilung gebeten, ob derartige Townhouses die im ausgestellten Bebauungsplan bzw. Modell dargestellten „Bebauungsriegel“ ausschließen, und ob dann, wie mitgeteilt – die Townhouses mit E + 1 + Dach realisiert werden, wobei das Dach teilweise um 40 % zurückversetzt wird.

Es wurde weiterhin um Zusage gebeten, dass die geplanten Gebäude zur

Niederalmstraße keine den Gebäudeumriss vergrößernden Dachaufbauten, Anbauten, Überstände oder sonstige Aufbauten aufweisen.

Stellungnahme:

Bei den „Townhouses“ handelt es sich um eine moderne Form des Reihenhauses. Aus diesem Grund ist im reinen Wohngebiet nur die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern zulässig. Zudem ist in „§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung“ der Satzung geregelt, dass im Reinen Wohngebiet nur Gebäude mit Grundflächen zwischen 150 m² und 500 m² zulässig sind.

Für Anbauten und Überstände wie z.B. Balkone, Erker oder Vordächer ist die Überschreitung des Bauraumes auf maximal 1 m begrenzt.

Zur Höhenentwicklung und Dachaufbauten wird auf die Ausführungen zu A) 1. Abstandsflächen verwiesen.

3. Verkehrssituation

3.1. Kein Baustellenverkehr in der Niederalmstraße

Von Anwohnerinnen und Anwohnern der Niederalmstraße wurde ausdrücklich eingefordert, dass der Baustellenverkehr nicht durch die Niederalmstraße führen darf. Es wurde eine verbindliche Zusicherung verlangt, dass mit Beginn der Aushubarbeiten und anderer Bautätigkeiten mindestens zwei Zufahrten auf das Baugelände verfügbar sind, die nicht über die Niederalmstraße führen sondern vom Karl-Marx-Ring und vom Friedrich-Creuzer-Weg auf das Baugelände.

Stellungnahme:

Der Anschluss für den Baustellenverkehr wird nur über die beiden Anschlüsse an den Karl-Marx-Ring erfolgen. Eine entsprechende Regelung wurde auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

3.2. Kein LKW-Verkehr in der Niederalmstraße

Es wurde ein generelles Durchfahrtsverbot durch die Niederalmstraße für Fahrzeuge ab 7,5 Tonnen gefordert. Es wurde vorgetragen, dass es eine (auch vielfach dokumentierte) Erfahrungstatsache sei, dass sich begegnende LKW (und auch PKW) regelmäßig über den Gehweg ausweichen.

Dies gefährde nicht nur Passanten und Schulkinder, sondern führe bei jahrelangem Baustellenverkehr auch absehbar zu Ermüdungs- und Verschleißschäden bei den für solche Belastungen nicht ausgelegten Gehwegen.

Stellungnahme:

Die bestehende Fahrbahnbreite der Niederalmstraße von ca. 5,50 m ist in der Tat nach heutigen Richtlinien nicht für einen LKW-Begegnungsverkehr geeignet. Nach heutigen Anforderungen wäre gemäß RAS 06 eine Mindestbreite von 6,50 m erforderlich. Der Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW ist bei der vorhandenen Breite von 5,50 m jedoch problemlos. Der Anteil des LKW-Verkehrs

liegt derzeit bei ca. 2 %. Das sind in der Spitzenstunde ca. 3 LKW, was eine Begegnung zwischen zwei LKW's als eher unwahrscheinlich werden lässt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass mit der neuen Verbindungsstraße im Planungsgebiet der Schwerlastverkehr von alleine die Niederalmstraße meiden wird.

Ein LKW-Durchfahrtsverbot für die Niederalmstraße kann jederzeit beim Kreisverwaltungsreferat (KVR) beantragt werden. Ein Problem an dem sogenannten „LKW-Durchfahrtsverbot“ ist, dass sich das Schild nicht auf die Zulassungsart LKW bezieht, wie überwiegend vermutet wird. Vielmehr ist es ein „Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t, einschließlich ihrer Anhänger, und Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen und Kraftomnibusse“. Eine reine Beschränkung auf die Zulassungsart LKW ist also nicht möglich.

So können nach § 45 Abs. 9 Satz 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen und aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs bei erheblichen Auswirkungen veränderter Verkehrsverhältnisse angeordnet werden. Diese Anordnung sollte sich aber auf die Zeit nach Errichtung des Baugebietes richten, um Ausweichmöglichkeiten anbieten zu können. Verkehrsregelungen außerhalb des Planungsgebietes in der Niederalmstraße können nicht Gegenstand des Baugebietes sein.

3.3. Gutachten

Im oben genannten Zusammenhang wurde ein Gutachten über den aktuellen Zustand der Niederalmstraße und der Gehwege zum Vergleich mit der Situation nach Abschluss der Bautätigkeiten gefordert. Insbesondere wurde eine Zusage verlangt, dass Anwohnerinnen und Anwohner nicht für Schäden an Straßen und Gehwegen haftbar gemacht werden.

Stellungnahme:

Da die Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt München zum 01.01.2015 aufgehoben wurde, können die Anlieger nicht mehr finanziell für Instandhaltungsmaßnahmen herangezogen werden. Ein gesondertes Beweissicherungsgutachten ist damit ebenfalls obsolet.

Zudem wurde ein Verkehrsgutachten von unabhängiger Stelle und Berücksichtigung des zunehmenden Anstiegs des Kfz-Verkehrs und der stattfindenden stetigen Verdichtung des umliegenden Stadtbezirks (welche im vorliegenden Gutachten keine Berücksichtigung fand) gefordert.

Stellungnahme:

Das angefertigte Verkehrsgutachten ist in Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstellt und abgenommen worden. Es basiert ebenfalls auf dem vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem multimodalen Verkehrsmodell erstellten Prognosefall. Dieses sogenannte multimodale Verkehrsmodell erfasst den Großraum München und unterliegt einer ständigen Aktualisierung und

Fortschreibung. Dies bedeutet nicht nur eine ständige Ergänzung der neu geplanten und realisierten Baugebiete, sondern auch ein Abgleich mit den neuesten Demografieberichten. So können auch alle nennenswerten Einwohner- und Arbeitsplatzschwankungen in bestehenden Stadtteilen erfasst werden. Die als fehlend bezeichnete stetige Verdichtung des Stadtbezirks ist bereits Bestandteil des Prognosenullfalls als auch des Prognoseplanfalls 2030.

3.4. Weitere Aussagen zur Verkehrssituation in der Niederalmstraße

Es wurde darauf hingewiesen, dass es in der Niederalmstraße bereits seit Jahrzehnten zu unkontrollierten Verkehrsabläufen mit chaotischen Verkehrssituationen kommt, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten. Dabei sei bei der derzeitigen Verkehrsprognose nicht berücksichtigt worden, dass es bei fehlender Änderungen der Verkehrsregelungen zum Rückstau nun auch in östlicher Richtung auf der Niederalmstraße kommen werde, da sich nun auch hier ein vorfahrtberechtigter, massiver Durchgangs- und Busverkehr einstellen werde. Bei der Verkehrsprognose sei übersehen worden, dass der Begegnungsverkehr auf der Niederalmstraße nur wechselseitig und deshalb ohnehin nur erschwert möglich sei. Auch fände die normale Verkehrszunahme in den nächsten Jahren keine Berücksichtigung in der vorgestellten Verkehrsprognose.

Eine zusätzliche Alternativplanung für die Verkehrsführung wurde ebenfalls angedacht.

Stellungnahme:

Mit der Errichtung der neuen Verbindungsstraße zwischen der Ständlerstraße und der Friedrich-Creuzer-Straße ist gemäß Verkehrsgutachten von einer Verkehrsminderung in der Niederalmstraße von ca. 1.000 Kfz-Fahrten/Tag auszugehen. Dies wird auf die Umleitung des Durchgangsverkehrs aus der Truderinger Grenzkolonie auf die breiter ausgebaute Verbindungsstraße im Neubaugebiet zurückgeführt. Somit wird die als chaotisch bezeichnete Verkehrssituation in der Niederalmstraße deutlich entzerrt und um ein Drittel der Verkehrsbelastung reduziert. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte am Anfang und Ende der Niederalmstraße hat gezeigt, dass zukünftig keine unzumutbaren Wartezeiten an diesen Knotenpunkten im Prognoseplanfall 2030 mehr entstehen. Mit Rückstauungen in östlicher Richtung wird nicht gerechnet. Dem genannten Prognoseplanfall ist ebenfalls bereits eine allgemeine Verkehrszunahme durch die neueste Arbeitsplatz- und Einwohnerprognose gemäß Demografiebericht der Landeshauptstadt München unterstellt.

3.5. Keine Verkehrsanbindung des PKW-Verkehrs an die Friedrich-Creuzer-Straße.

Es wurde vorgetragen, dass die Verkehrserschließung des Neubaugebietes nicht zu einer Anbindung für den PKW-Verkehr an die Friedrich-Creuzer-Straße führen dürfe. Diese Verbindung solle nur für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden.

Diese Forderung wurde damit begründet, dass der Kreuzungsbereich Friedenspromenade / Gartenstadtstraße keinen weiteren Durchgangsverkehr aufnehmen kann. Gerade zum Berufsverkehr und zur Schulzeit besteht bereits schon eine Belastung. Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 sollte für die Friedenspromenade gelten, da es an der Bushaltestelle Ottilienstraße keine Übergangshilfe gibt. Durch eine gleichmäßige reduzierte Geschwindigkeit sei es auch für die Einfahrt aus den Seitenstraßen in die Friedenspromenade leichter. Das Neubaugebiet wird mit einer Buslinie erschlossen. Es werde dort somit kein rechts- vor- links auf der Hauptstrecke für den Bus geben. Die gewünschte Einhaltung von Tempo 30 dürfte im neuen Baugebiet somit nicht funktionieren. Durch das Öffnen der Straße in Richtung Trudering entstehe für die Anwohner an der Friedenspromenade eine noch höhere Umweltbelastung, da diese Verbindung wie eine neue Ringstraße durch den Schwerverkehr benutzt werden könne.

Stellungnahme:

Ein Anschluss der Friedrich-Creuzer-Straße an die Verbindungsstraße des Neubaugebiets ist zur Entlastung der Niederalmstraße vom Durchgangsverkehr aus der Truderinger Grenzkolonie und zur Führung des Busverkehrs durch das Plangebiet erforderlich. Ohne diese Verbindungsstraße müssten ansonsten die Fahrzeuge der Günderodestraße weiterhin über die Niederalmstraße fahren und der Verkehr des Neubaugebiets Richtung Norden den Umweg über den Hugo-Lang-Bogen und die Zehntfeldstraße nehmen. Die Zehntfeldstraße soll um ca. 2.000 Kfz-Fahrten am Tag entlastet werden. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt Friedrich-Creuzer-Straße /Zehntfeldstraße/ Friedenspromenade hat für die daraus einhergehende Verlagerung des Durchgangsverkehrs eine ausreichende Leistungsfähigkeit ergeben. In den Betrachtungen des multimodalen Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München konnten keine nennenswerten Verlagerungen an überörtlichem Durchgangsverkehr festgestellt werden. Diese Betrachtungen werden durch die Anordnung einer Tempo 30 Regelung und der Gestaltung der Verbindungsstraße weiterhin unterstützt.

3.6. Belastungen für die Anlieger der Friedrich-Creuzer-Straße (östlich), zwischen Hippelstraße und Günderodestraße

Mehrfach wurde vorgetragen, dass gegenüber früheren, von Politik und Verwaltung gemachten Aussagen – keine direkte Anbindung an die Ständlerstraße- die derzeitige Planung eine direkte Anbindung vorsieht.

Stellungnahme:

Das Erschließungskonzept des Planungsgebietes mit unter anderem einem Anschluss an den Karl-Marx-Ring im Bereich der Ständlerstraße wurde bereits vor dem Planungswettbewerb im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung erläutert. Jedoch gibt es weiterhin keine Überlegungen mehr, die Ständlerstraße in Richtung Osten bis zum Autobahnring zu verlängern.

Durch die geplante Durchgangsstraße zwischen Karl-Marx-Ring und Friedrich-Creuzer-Straße durch das neue Wohngebiet, direkt zur Friedenspromenade, wird zwar die Niederalmstraße und die Zehnfeldstraße entlastet, aber die Anlieger der Friedrich-Creuzer-Straße (östlich), zwischen Hippelstraße und Günderodestraße werden durch ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr) sehr stark belastet.

Für diesen Bereich müsse im Bebauungsplan möglichen Schutzmaßnahmen (z. B. Gabionen, Mauern etc.) gegen Lärm und Abgasen eingeplant und eingetragen werden.

Stellungnahme:

Die Auswirkung der Planung auf die Anlieger der Friedrich-Creuzer-Straße (östlich), zwischen Hippelstraße und Günderodestraße wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan untersucht und nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt. Demnach sind hier Erhöhungen von weniger als 2 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Diese Erhöhungen sind nicht wesentlich i.S. der 16. BImSchV und damit hinzunehmen. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zudem wurde die Einrichtung einer Tempo 30-Zone gefordert.

Das Thema Tempo 30-Zone wurde auch von einem Bürger aufgeworfen, der für die gesamte Strecke zwischen Karl-Marx-Ring und Wasserburger Landstraße eine Tempo 30-Zone einfordert. Damit sollen die negativen Auswirkungen in einem erträglichen Maß gehalten werden, die durch die geplante Verbindung der Ständlerstraße über das Planungsgebiet zur Friedrich-Creuzer-Straße / Friedenspromenade deutlich steigende Verkehrsaufkommen in der Friedenspromenade entstehen.

Stellungnahme:

Wie gefordert, soll das gesamte Planungsgebiet als Tempo 30 Zone ausgewiesen werden. Maßnahmen an Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können nicht getroffen werden.

3.7. Zweifache Erschließung des künftigen Wohnquartiers

Es wurde die Erschließung des künftigen Wohnquartiers sowohl vom Südwesten in Verlängerung der Achse der Ständlerstraße als auch von Nordosten über den Straßenzug Friedrich-Creuzer-Straße/Friedenspromenade für sachgerecht erachtet, da dadurch in angemessener Weise eine durchgehende Straßenverbindung zwischen Neuperlach und Trudering geschaffen würde. Eine einseitige Erschließung nach Südwesten wurde für unzureichend erachtet, weil eine solche (Straßen- und Bus-) Verbindung zwischen den bevölkerungsreichen Stadtbezirken 15 und 16 zusätzlich zur Bajuwarenstraße dringend erforderlich sei. Bei einer einseitigen Erschließung über die Ständlerstraße und den Karl-

Marx-Ring könnte auch die angestrebte Entlastung von Niederalmstraße und Zehrfeldstraße nicht erreicht werden.

Stellungnahme:

Die Planungen sehen die geforderte zweifache Erschließung vor.

4. Forderung auf Bauverzicht im Planungsgebiet

Es wurde gebeten, auf die geplante Bebauung zu verzichten.

Begründet wurde dies mit:

Erhalt von Waldgebieten, einem erhöhten Verkehrsaufkommen und der Überbevölkerung der Stadt.

Stellungnahme

Mit der Entwicklung des Planungsgebietes wird ein Teil des hohen Bedarfs an Wohnungen in der Landeshauptstadt München gedeckt. Indem das Gebiet im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben einen Bebauungsplan mit Grünordnung und Umweltbericht entwickelt wird, ist eine abgewogene und verträgliche Planung gesichert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher bereits ein Wohngebiet ausweist.

5. Bekanntgabe nach konkreten Planungsdaten

Mehrfach wurde der Wunsch geäußert, konkret die Angabe der GRZ, GFZ, ggf. MNZ, Höchstmaß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Baulinien gemäß Grobplanung zu benennen. Es müssten zum jetzigen Stand der Planung bereits diese Kenngrößen feststehen.

Stellungnahme:

Die Kenngrößen stehen fest und finden sich in der Begründung in den Kapiteln zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung sowie im Rechtsplan.

6. Baudichte

Die Bebauungsdichte nach den Grundsätzen des Einfügungsgebots werde für unzulässig erachtet, sowie das Höchstmaß der baulichen Nutzung für weit überschritten gehalten.

Stellungnahme:

Im Bauleitplanverfahren gilt nicht das Einfügungsgebot des § 34 BauGB, es kann ein eigener Maßstab definiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird ausführlich im Kapitel 3.3 der Begründung beschrieben. Hier wird auch auf das Höchstmaß nach BauNVO eingegangen und die Überschreitung detailliert begründet.

7. Höhenentwicklung

Es wurde die Geschossanzahl von E + 13 für die beiden geplanten Hochhäusern

für nicht vertretbar gehalten. Diese Gebäude würden die direkt angrenzende Hochhausbebauung um 4 Stockwerke überragen.

Weiterhin wurde auch die Höhenentwicklung an
- der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bebauung entlang der Niederalmstraße
- östliche Grundstücksgrenze zur Bebauung entlang des Alexiswegs
nicht mit dem Einfügungsgebot vereinbar gehalten. Auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungsplanes stehen kubische Baukörper mit drei Vollgeschossen in einer verdichteten Bauweise, einem locker gegliederten und offenen Baubestand mit lediglich nur zwei Vollgeschossen gegenüber.

Stellungnahme:

Die Untersuchungen zur Stadtbildverträglichkeit der beiden geplanten Hochhäuser mit XV und einer Bauhöhe von maximal 52 m, die als Bestandteil der Neubebauung des Planungsbereichs in München - Perlach entwickelt wurden, belegen, dass die neuen Gebäude einen markanten, zeichenhaften Akzent in der Silhouette im Münchner Südosten setzen werden. Die Wahrnehmung dieser stadtbildprägenden Wirkung bleibt jedoch auf erhöht gelegene Betrachtungsstandorte beschränkt, in denen die Betrachtungsdistanz von ca. 8.000 m nicht überschritten wird. In den dazu untersuchten Blicksituationen, die sich vom Turm des „Alten Peter“ und vom Aussichtspunkt auf dem „Rodelhügel der Messestadt Riem“ ergeben, ist zudem zu erkennen, dass die beiden Hochpunkte mit ihren beabsichtigten Höhenwerten im Kontext der deutlich profilierten Stadtsilhouette des südöstlichen Stadtteils zwar visuell mit Nachdruck in Erscheinung treten, ohne jedoch eine dominante Zeichenhaftigkeit zu entfalten.

Zur Wirkung der Hochpunkte im Wahrnehmungsbereich von Mittel- und Nahdistanzen ist vorab festzuhalten, dass in der Mehrzahl der untersuchten Sichtfelder die beiden Hochpunkte jeweils mit ungleichen Anteilen ihrer Gebäudehöhen sichtbar sind, und dass aufgrund der stadträumlichen Gegebenheiten in mehreren Sichtfeldern nur eines der beiden Hochhäuser zu sehen sein wird, und das jeweils andere Hochhaus vollständig verdeckt wird. Die dazu erstellten Sichtfeldsimulationen zeigen auf, dass das jeweils sichtbare Gebäude im Mittel- und Nahbereich meist eine markante, teilweise zeichenhafte und silhouettenprägende Wirkung entfalten wird, dass dadurch jedoch keine visuellen Konflikte oder unverträglichen Situationen im Stadtraum und im Stadtbild entstehen werden. Diese Feststellung gilt auch in Situationen, in denen das lokale Erscheinungsbild des Stadtraums bereits durch eine Bebauungsstruktur mit einer markanten Höhenentwicklung geprägt ist. Dort werden die neuen Hochpunkte zwar ebenfalls markant in Erscheinung treten, maßgebliche Beeinträchtigungen des Wirkungspotenzials von bedeutende stadtbildprägenden Elementen sind diesbezüglich jedoch nicht festzustellen. Ergänzend dazu lassen sich auch aus der Hochhausstudie, in der für den Planungsbereich Nachverdichtungen durch Bebauungsstrukturen mit leichter Überschreitung der Traufhöhe der Umgebung vorgeschlagen werden, hilfreiche Einschätzungen ableiten. Zieht man die in der direkten Nachbarschaft bestehenden Wohnhochhäuser am Oskar-Maria-Graf- Ring mit Bauhöhen von XII bis XIII Geschossen als Referenzbebauung heran, können gemäß der

Hochhausstudie neue Bebauungsstrukturen mit Höhenentwicklungen bis zu ca. XV Geschossen als geeignetes Maß für punktuelle bauliche Nachverdichtungen auf dem Planungsgebiet eingestuft werden.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass systematische stadträumliche Untersuchungen zeigen, dass in Bezug auf sensible Bereiche mit denkmalgeschützten Bauwerken und Ensembles, keine maßgeblichen Sichtbeziehungen zwischen den historischen Elementen und den neuen Hochhäusern bestehen und somit kein Einfluss auf den Wirkungsraum von historischen Objekten oder Ensembles gegeben ist. Demnach wird das geplante Vorhaben auf der Grundlage der ermittelten Erkenntnisse als stadtbildverträglich beurteilt.

Zu der Höhenentwicklung der Bebauung im Reinen Wohngebiet wird auf die Ausführungen unter A) 1. Abstandsflächen und A) 2. Townhouses verwiesen.

8. Landschaftspark

Es werde bezüglich der geplanten Positionierung des Landschaftsparkes innerhalb des Bebauungsplangebietes vermutet, dass eine sinnvolle und gebotene Anordnung des Parks, als optimaler Freiraum und „Abstandshalter“ zur Bestandsbebauung aus reinen Kostengründen nicht in Betracht gezogen werde. Eine direkte Anbindung des Parks innerhalb der nordöstlichen Baugrundstücksgrenzen hätte zu einer Verschiebung des überbaubaren Grundstücksflächen in südlicher Richtung geführt. Hier wären dann höhere Kosten für die Bauwerksgründungen im Bereich der bereits vor Jahrzehnten vorgenommenen Schlemmsand-Auffüllungen der ehemaligen Kiesgrube und der noch vorzunehmenden Geländeauffüllungen entstanden.

Stellungnahme:

Die vorliegende Planung zeichnet sich dadurch aus, dass sie die landschaftliche Lagegunst am Truderinger Wald aufgreift und zum Charakteristikum des neuen Wohnquartiers macht. Einem Ausläufer gleich greift der angrenzende Wald in Form von Baumhainen, die den erhaltenswerten Gehölzbestand integrieren, weit in das Wohnquartier hinein und bildet den zentralen Quartierspark mit Anschluss an die freie Landschaft. Zudem vervollständigt die südliche Grünfläche das übergeordnete Grünflächensystem und berücksichtigt in ausreichender Breite die Funktion dieses Bereichs als Kaltluftaustauschbahn.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, den Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung an der Niederalmstraße zu definieren, schließt das neue Quartier zunächst mit drei Geschossen an die bestehende Bebauung mit 2 Geschossen und ausgebauten Satteldächern an.

9. Stellplätze

Es wurde vorgeschlagen, dass ggf. ein vergünstigter Kauf von Tiefgaragenstellplätzen innerhalb des Neubaugebietes es den betroffenen Anrainern ermöglichen könnte, noch während des Verkehrserliegens in ihrer Straße zur Arbeit zu gelangen. Ansonsten wäre das Abstellen dieser Fahrzeuge auf den öffentlichen Parkplätzen des Neubaugebietes vorprogrammiert. Dies

würde auch eine Wegführung zwischen den südlichen Gartengrundstücken der Niederalmstraße zu den oberirdischen TG-Eingängen erforderlich machen.

Stellungnahme:

Gemäß den vorangegangenen Ausführungen zu den verkehrlichen Themen kommt es in der Umgebung nicht zum Erliegen des Verkehrs.

10. Einsichtnahmemöglichkeit

Es wurde Einsichtnahme in FNP, Konzept des Bebauungsplans mit allen erforderlichen Anlagen wie Bodengutachten, Nachweise des Einfügungsgebots etc. sowie der vorläufigen Verkehrsplanungsunterlagen beantragt.

Stellungnahme:

Den Bürgern stehen gemäß den rechtlichen Vorgaben die Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung.

11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stellungnahme mit Schreiben vom 18.11.2015

Der Bund Naturschutz lehnt die Vorschläge für einen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ab.

Begründung:

11.1. Artenschutz

Im Gebiet des früheren Kiesabbaus und dem heute als Betonmischwerk genutzten Areal ist aufgrund des für die Wechselkröte typischen Lebensraumes und der in der Nähe im Bereich des Perlacher Bahnhofes nachgewiesenen Vorkommen, eine Wechselkrötenpopulation im geplanten Baugebiet anzunehmen.

Die Wechselkröte befindet sich auf der Roten Liste Deutschland in der Rubrik gefährdet, bzw. im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Da die Landeshauptstadt München die größte Population von Wechselkröten in Bayern verzeichnet, trägt die Stadt eine besondere Verantwortung für den Schutz der Wechselkröte.

Sollte der Plan, dieses Areal vollständig durch einen geplanten Ausläufer des Truderinger Waldes zu ersetzen, durchgeführt werden, könne dies einen Funktionsverlust des Lebensraums der Wechselkröte zu Folge haben. Aus diesem Grund müsse die Gestaltung von für die Wechselkröte typischen, sonnenexponierte und trockenwarme Bereiche geschaffen werden, als Winterhabitat dienen Böschungen oder Hügel, in denen die Wechselkröte ihre Höhlen graben kann. Als Laichgewässer müssen temporäre Gewässer wie Pfützen angelegt werden.

Ebenfalls sei eine Verschlechterung der Biodiversität im Truderinger Wald durch ein zusätzliches Wohngebiet und den daraus resultierende steigenden

Nutzungsdruck zu befürchten. Aufgrund eines jeweilig potentiellen Lebensraumes fordert der BN eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der folgenden Arten: Wechselkröte, Laubfrosch, Zauneidechse, Fledermausarten.

Stellungnahme:

Aufgrund des Vorkommens der genannten Arten in der Umgebung und der vorhandenen Habitatstrukturen im Planungsgebiet wurde insbesondere auch das Vorkommen dieser Arten (Wechselkröte, Laubfrosch, Zauneidechse, Fledermausarten) gutachterlich überprüft.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für die Arten Wechselkröte, Laubfrosch und Zauneidechse kein Vorkommen nachgewiesen werden konnte. Nur wenige Fledermäuse nutzen das Planungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat. Quartiere wurden nicht vorgefunden. Allerdings ist ein Einwandern all dieser Arten nicht völlig auszuschließen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, die dies verhindern sollen, werden daher vom Gutachter aufgeführt.

Um innerhalb des Planungsgebietes die Biodiversität zu fördern und wertgebende Strukturen zu sichern, werden die Anlage von extensiven Wiesen in der südlichen öffentlichen Grünfläche sowie von einem blütenreichen Streifen entlang des Alexisweges festgesetzt. Ebenso werden der Erhalt der artenschutzfachlich relevanten Höhlenbäume gesichert sowie der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Osten des Planungsgebietes berücksichtigt.

11.2. Grünordnung

Die im Projektgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen müssen weitgehend erhalten bleiben. Diese stellen einen bedeutsamen Lebensraum für zahlreiche Vogel-, Tagfalter- und Wildbienenarten bzw. Amphibien dar. Vor allem aber müssen die am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhandenen Großbäume (Zitterpappeln, Bergahorn) erhalten bleiben.

Außerdem sollte das im Osten, südlich der bestehenden Zufahrt zum Transportbetonwerk bestehende Fichtenwäldchen, zu einem Nadel-Laubmischwald aufgewertet werden.

Des Weiteren sollen zusammenhängende Gehölzstrukturen mit ausschließlich einheimischen Gehölzen entstehen, da dies an das hiesige Klima am besten angepasst sind und einheimische Tieren am besten als Nahrung und Unterschlupf dienen. Von einer Bepflanzung mit Eschen sollte aufgrund des fortschreitenden Eschentriebsterbens derzeit abgesehen werden.

Bei einer Dachbegrünung sei zu beachten, dass nur autochthones Saatgut verwendet werden sollte und dass die Substratauflage mindestens 60 cm betragen sollte, um tiefer wurzelnden Pflanzen ein besseres Wachstum zu garantieren und für eine ausreichende Retentionsfunktion zu sorgen.

Für die Bepflanzung entlang der Verkehrswege sollten ebenfalls nur heimische Gehölze verwendet werden.

Stellungnahme:

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Planungskonzept integriert die

angesprochenen Gehölzbestände. Sowohl die Gehölzbestände im Süden als auch die im Osten können innerhalb der öffentlichen Grünflächen erhalten bzw. langfristig in arten- und strukturreiche Gehölze umgewandelt werden.

Inwieweit die Anregung, auch zusammenhängende Gehölzstrukturen mit ausschließlich einheimischen Gehölzen beispielsweise im Übergang zum Truderinger Wald zu schaffen, berücksichtigt werden kann, wird im Rahmen der Objektplanung geprüft.

Alle Dächer bis auf die Dächer der Hochpunkte sind zu begrünen. Die hierfür festgesetzten Aufbauhöhen richten sich nach dem jeweils angestrebten Vegetationstyp - flächige, extensive Dachbegrünung oder intensive Begrünung mit Gräsern, Stauden und Sträuchern im Bereich von Dachgärten. Die geforderte pauschale Festsetzung von 60 cm Substratauflage sowie die ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut wird als nicht angemessen bzw. nicht notwendig erachtet.

Der Straßenraum stellt für das Pflanzenwachstum extreme Bedingungen dar. Entscheidend ist daher, bei den Bäumen eine hierfür geeignete „standortgerechte“ Arten- bzw. Sortenauswahl zu treffen, die gewährleistet, dass die neu gepflanzten Bäume sich nachhaltig entwickeln können. Dies schließt heimische Arten nicht aus, beinhaltet daneben aber auch besser für derartige extreme Standorte geeignete Sorten sowie geeignete, nicht heimische Arten und Sorten.

11.3. Siedlungsraum

Der BN empfiehlt dringend die Wohneinheit im Südosten an die Ständlerstraße bzw. an den Karl-Marx-Ring im Südwesten zu verlegen und dem Waldausläufer des Truderinger Waldes im Osten so mehr Platz zu verschaffen. Von einer Straßenverlängerung der Ständlerstraße wird dringend abgeraten.

Stellungnahme:

Diese Bebauung wie gefordert an die Ständlerstraße bzw. an den Karl-Marx-Ring im Südwesten zu verlagern, hätte zur Folge, dass die Kaltluftaustauschbahn, die über den Verlauf der Ständlerstraße bis ins Zentrum Neuperlach wirksam ist, unterbrochen würde. Diese Anregung steht somit dem wesentlichen Planungsziel, diese bedeutsame klimatische Funktion des südlichen Teils des Planungsgebietes aufrecht zu erhalten, entgegen und wird daher nicht aufgegriffen.

11.4. Klimaschutz

Die Auswirkungen auf das Stadtklima sind bei einem Bauprojekt wie diesem nicht direkt ersichtlich. Aus diesem Grund sollte ein klimatologisches Gutachten zur Wirkung der geplanten Bebauung auf das Stadtklima durchgeführt werden.

Stellungnahme:

Bereits im Vorfeld zum Wettbewerb wurden entsprechende Gutachten zu den

Themen Stadtklima und Windkomfort erarbeitet, deren Vorgaben in die Auslobung des Wettbewerbs aufgenommen wurden. Auf der Grundlage des Planungskonzepts der Preisträger, das nun der Bebauungsplanung zugrunde liegt, wurden diese Gutachten vertieft und die Planung auf ihre Auswirkungen überprüft. Von den Gutachtern vorgeschlagene Maßnahmen zur Optimierung der Planung wurden, soweit sie für die Bauleitplanung relevant sind, in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

11.5. Verkehr

Es wurde außerdem bezweifelt, dass es aufgrund des zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht zu einer höheren Belastung des Verkehrsnetzes und daraus resultierender Lärmbelastung kommt. Bei der Verbindung der Friedrich-Creuzer-Straße mit dem Karl-Marx-Ring sei darauf zu achten, dass dadurch keine zusätzlichen Kraftfahrzeugbewegungen zwischen Neuperlach und Trudering entstehen. Die Straßen im neuen Siedlungsgebiet sollten daher nur von Anwohnern befahrbar sein.

Stellungnahme:

Durch das Planvorhaben kommt es zwar zu einer gewissen Erhöhung der Verkehrs- und Lärmbelastung, allerdings zeigt das erstellte Schallgutachten, dass diese Erhöhungen nicht wesentlich i.S. der Verkehrslärmschutzverordnung sind, die Pegelerhöhung geringfügig ist und gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel auch zukünftig weit unterschritten bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden.

11.6. Ausgleichsmaßnahmen

Da eine Berechnung des wahrscheinlich doch recht hohen Ausgleichsbedarfs an Flächen noch nicht stattgefunden hat, müsse diese zeitnah erfolgen, um für einen angemessenen Flächenausgleich Sorge zu tragen.

Stellungnahme:

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf, der durch den zu erwartenden Eingriff der Planung in Natur und Landschaft ausgelöst wird, wurde inzwischen ermittelt. Es ergibt sich ein Bedarf von ca. 4,9 ha Ausgleichsfläche. Dieser wird im Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V. nachgewiesen. Im Umweltbericht ist dies unter Pkt. 6.3. ausführlich dargestellt.

12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

12.1. Anmerkung zu Vegetation, Fauna, Biotopfunktion

Wie bereits in den Unterlagen dargestellt, besitzt das Planungsgebiet derzeit ein reiches Lebensraumspektrum. Von den potentiellen planungsrelevanten Arten ist jedoch leider nur die Wechselkröte (*Bufo viridis*, RLBy 1, FFH-Anhang IV) genannt, von der im Gebiet keine rezenten Vorkommen bestätigt sind, obwohl insbesondere die beiden Kiesgruben, aber auch die verfüllte Kiesgrube Roth

geeignete Habitatstrukturen bieten.

Bekannt ist hingegen ein lokales Vorkommen des Laubfrosches (*Hyla arborea*, RIBy2, FFH-Anhang IV), von dem bei einer diesjährigen Untersuchung 15 gleichzeitig rufende Tiere nachgewiesen werden konnten. Auch wenn sich im Planungsgebiet selbst derzeit keine geeigneten Laichgewässer befinden, ist davon auszugehen, dass der Laubfrosch diesen Bereich zumindest zeitweise benutzt. Laubfrösche sind Bewohner von Komplexlebensräumen, die Fortpflanzungsstätten sind räumlich von den Landhabitaten meist deutlich abgesetzt. Gerade der aufgeschüttete Bereich südöstlich des neuen Bebauungsgebiets, aber auch die Randbereiche des Kieswerks selbst bieten geeignete Sommerlebensräume und möglicherweise auch Winterquartiere. In beiden Gebieten ist auch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*, RLBy V, FFH-Anhang IV) zu erwarten. Aktuelle Nachweise würden derzeit aber fehlen, da die angesprochene Laubfrosch-Kartierung nachts stattfand. Bei einer Kartierung (18.5.2015) konnte hingegen eine rufende Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) aus dem Bereich Marieluise-Fleißer-Bogen verhört werden. Eine SaP ist daher unbedingt erforderlich.

Stellungnahme:

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt vor und ist im Umweltbericht unter Pkt. 6.2.2. dargestellt. Laubfrosch und Zauneidechse wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen.

12.2. Anmerkung zu Freiraum:

Das Planungsgebiet weist eine hohe Wohnqualität auf, die nicht zuletzt der Waldrandlage geschuldet ist. Die Errichtung von 1.300 neuen Wohnungen erhöht aber sicher den Besucherdruck auf die teilweise hochwertigen Biotope, die sich vor allem im Osten anschließen. Hier wäre zum einen das Waldgebiet selbst zu nennen, das bereits heute kaum Ruhezonen für Wild aufweist. 2015 brütete dort u. a. der Habicht erfolgreich, auch können regelmäßig Schwarzspechte beobachtet werden.

Zum anderen erwartet der Landesbund für Vogelschutz negative Auswirkungen auf die Offenlandbiotope im Bereich der Hochspannungstrasse. Hier konnten sich die letzten Reste der Perlacher Heide halten, durch die vom LBV im Auftrag des RGU und der SWM durchgeführten Pflege wurde das Biotop seit 2009 erheblich aufgewertet. Ausführliche vegetationsökologische Dokumentationen dieses Biotops liegen dem RGU und der SWM (Bereich Strom) vor.

Stellungnahme:

Es werden sowohl qualitätsvolle private Freiflächen als auch öffentliche Grünflächen im Planungsgebiet entstehen, die breitgefächerte Spiel-, Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Zielgruppen bieten: der Quartierspark mit vielfältigen, intensiven Nutzungsangeboten sowie der südliche Grünzug mit seinen Wiesen- und Rasenflächen für extensive Nutzungen wie Bewegungsspiele und für individuelle Aneignung.

Damit werden wohnungsnah, von allen Wohnungen gut erreichbare, attraktive

Erholungsflächen geschaffen. Der Besucherdruck durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf die genannten Bereiche wird somit soweit wie möglich begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.10.2015 bis 25.11.2015 und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2017 bis zum 24.03.2017.

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 02.11.2015 und vom 21.03.2017

Grundsätzlich besteht seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern Einverständnis mit dem Planvorhaben. Es wurde aber um Berücksichtigung folgender Hinweise gebeten:

Im Rahmen der Planungen ist sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Mit der Überplanung des Gebietes werden ebenfalls gewerbliche Flächen entstehen. Aus Sicht der Handwerkskammer ist es äußerst wichtig und wünschenswert das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Eine nachhaltige Entwicklung sowohl aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Perspektive braucht das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Schaffung kleinerer, bezahlbarer Gewerbeeinheiten kann dazu beitragen, klein- und mittelständische Handwerksbetriebe im Quartier zu halten bzw. anzusiedeln. Eine hohe Funktionsvielfalt im Quartier trägt maßgeblich zu einer lebendigen Quartiersentwicklung und hoher Lebensqualität bei.

Stellungnahme:

Durch die Planung werden keine angrenzenden bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften sowie auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die im Süden und Westen bestehenden Gewerbegebiete wurden in der Planung berücksichtigt. Die westliche Bebauung bildet einen Schallschutzriegel und schützt die dahinterliegenden Wohnflächen. Zudem wird über Grundrissorientierung die Schutzbedürftigkeit von Wohnungen in diesem Bereich eingehalten. Zu dem Gewerbegebiet im Süden werden ausreichende Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten. Eine Betroffenheit von Gewerbebetrieben ist somit nicht gegeben.

Die Ansiedlung von Gewerbe wird durch den Ausschluss von Wohnen in den Erdgeschossen entlang der Promenade und den Hochpunkten sowie die Ausweisung eines Sondergebietes unterstützt.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.11.2015 und 21.03.2017

Die Deutsche Telekom führte an, dass im Plangebiet noch keine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist. Lediglich in den bebauten Randgebieten sind Telekommunikationsanlagen vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung macht die Deutsche Telekom darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsstruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Für die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsdienstleistungen sind zusätzliche, umfangreiche Strukturmaßnahmen erforderlich.

Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Deutschen Telekom Technik GmbH
PTI 25 Bauherrenberatungsbüro
Blutenburgstraße 1
80636 München

so früh wie möglich mindestens 9 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Es wurde weiterhin gebeten, folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Mit Schreiben vom 21.03.2017 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass die vorstehend aufgeführte Stellungnahme vom 11.11.2015 unverändert weiter gilt.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an den Investor mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt.

3. Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 04.11.2015

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Denkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund seines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an den Investor mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt.

4. Heimatpfleger der Landeshauptstadt München, Schreiben vom 07.03.2017

Der aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Entwurf überzeugt mit seiner klaren sich nach Osten öffnenden Siedlungsstruktur, seiner baulichen Schwerpunktbildung in wichtigen Blickachsen und dem zusammenhängend freigehaltenen großzügigen Grünraum (an den im Osten der Truderinger Wald anschließt). Dadurch entsteht eine überzeugende übergeordnete Verzahnung von Siedlung und Landschaft.

Stadtstrukturell überrascht die Ausbildung einer Kreuzung "Karl-Marx-Ring / Ständlerstraße / Planstr. 1". Mindestens jedoch die räumliche "Fortführung" der Planstr. 1 in Planstr. 4. An dieser Stelle wird eine räumliche Unterstützung des Erschließungskonzeptes vermisst.

Die geplanten "Sekundärmaßnahmen" überzeugen nur bedingt. Aufgrund

vertiefender Erläuterungen zu dem in sich schlüssigen Gesamtkonzept kann auf weitere Anregungen zu Fragen der städtebaulichen Funktionszuordnungen, der Stadtgestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes verzichtet werden.

Stellungnahme:

Der städtebauliche Entwurf wird im Süden maßgeblich durch die Freihaltung der Kaltluftaustauschbahn und der übergeordneten Grünbeziehung bestimmt, so dass hier eine räumliche Unterstützung des Erschließungskonzeptes nur durch „Sekundärmaßnahmen“ (Baumpflanzungen, Straßengestaltung) erfolgen kann.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 24.04.2017

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht.

Bereich Forsten:

Aus der Luftbild-Historie geht hervor, dass Teilflächen des Bebauungsplanes seit 1978, mindestens aber seit 1983 Waldstrukturen aufweisen. In der Strukturtypenkartierung sind Teilflächen der beplanten Fläche als Wald erfasst (Fichtenforst, Laubwald). Nach einer forstlichen Begutachtung vor Ort sind folgende Flächen Wald im Sinne des Art. 2 (1) Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG), s. dazu auch anliegende Kartendarstellung:

Teile des Strukturtypes 19: Teilflächen der Flurnummern 1955 und 1955/2
Gemarkung Perlach südlich des Tennisplatzes (südliche Waldfläche)

Teile des Strukturtypes 17 und 18: Teilflächen der Flurnummer: 1952 und 1950/1
Gemarkung Perlach entlang des Alexisweges, nach Westen hin nur bis zu einer gedachten Linie, die den Tennisplatz mittig durchläuft (nördliche Waldfläche).

Diese Waldflächen sollen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 als Wald festgesetzt und mit entsprechender Signatur gekennzeichnet werden. Der Wald hat Bedeutung für den lokalen Klimaschutz und die Erholung. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090 sind die Flächen als allgemeine Grünflächen beschrieben, in der Kartendarstellung fehlt eine Legende mit Signaturen.

Rodung

Wird Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart beseitigt, stellt dies eine Rodung gem. Art. 9 BayWaldG dar und bedarf der Erlaubnis Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Möglicherweise ist nach aktuell vorliegender Planung eine geringe Fläche im Randbereich der Kindertagesstätte von Rodung betroffen. Hier wäre dann ein Rodungsumfang zu ermitteln und im gleichen Umfang Wald an anderer Stelle zu begründen (Ausgleich). Vom Vorhaben ist weder Schutz-, Bann- noch Erholungswald betroffen. Sofern ein Waldausgleich geregelt ist, könnte aus forstfachlicher Sicht die Rodungserlaubnis im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2090 erteilt werden.

Gebäudeabstand zum Wald

Die geplante Kindertageseinrichtung wird angrenzend an Wald errichtet. Bei Bebauung am Wald ist auf ausreichend Abstandsflächen zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald, Wurzelverletzungen oder Abgraben von Wasser und andererseits von Wald ausgehende Gefahren zu minimieren.

Ergänzende Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 22.05.2017

Wie in unserer Stellungnahme vom 24.04.2017 beschrieben, werden durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Flächen überplant, die Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetzes (BayWaldG) sind.

Dies sind Teilflächen der Flurnummern: 1954, 1955 und 1955/2 Gemarkung Perlach südlich des Tennisplatzes (südliche Waldfläche) sowie Teilflächen der Flurnummern: 1952 und 1950/1 Gemarkung Perlach entlang des Alexisweges (nördliche Waldfläche).

Rodung und Rodungserlaubnis: Alle im Planungsbereich liegende Waldflächen werden im Bebauungsplan nicht mehr als Wald, sondern als Grünfläche festgesetzt. Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart bedarf der Erlaubnis gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG. Der Rodungsumfang umfasst insgesamt 3165 m². Der Rodungsumfang wurde geprüft und ist zutreffend. Die Rodungserlaubnis kann aus forstwirtschaftlicher Sicht erlaubt werden, da mit der Ersatzaufforstung die Waldfunktionen, die durch die Rodung verloren gehen, an anderer Stelle ausreichend erfüllt werden. Die Ersatzaufforstung ist bis Ende 2018 umzusetzen. Die Umsetzung ist dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Überprüfung zeitnah anzuzeigen.

Ersatzaufforstung und Ersatzaufforstungserlaubnis: Auf dem Flurstück 3514/0 Stadt München Gemarkung Aubing werden 3 Waldflächen neu aufgeforstet und als Wald im Bebauungsplan 1916 a Freiham Süd festgesetzt. Das Flurstück umfasst insgesamt 107.052 m². Mit der Durchführung der Ersatzaufforstung auf 3.165 m² auf einer Teilfläche der Flurnummer 3514/0 Stadt München Gemarkung Aubing besteht Einverständnis. Die Maßnahme begründet Wald nach Art. 2 BayWaldG auf Flächen, die derzeit nicht bewaldet sind. Grundsätzlich bedarf die Erstaufforstung gem. Art. 16 Abs. 1 BayWaldG der Erlaubnis. Die Aufforstung ist als Auflage für die o.g. Rodungserlaubnis vorgesehen, deshalb werden gem. Ziff. 8 der „Richtlinie zur Erstaufforstung und Anlage von Kurzumtriebsplantagen“ (ErstauffR) vom 04.02.2015 (AllMbl Nr. 3/2015) im Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes die materiell rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis geprüft und ggf. erteilt. Das erforderliche Einvernehmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt hiermit vor. Eine Karte mit der eingezeichneten Ersatzaufforstungsfläche ist dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Ebersberg zur Dokumentation zu überlassen.

Stellungnahme:

Anlässlich der ersten Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft

und Forsten vom 24.04.2017 fanden zwischen der Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Gespräche bezüglich der weiteren Vorgehensweise statt. Das Gesprächsergebnis findet sich in der ergänzenden Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 22.05.2017 wieder und wird seitens der Landeshauptstadt München im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Die in der letzteren Stellungnahme beschriebene weitere Verfahrensweise ist sach- und ermessensgerecht, da eine Beibehaltung der Waldfläche im unmittelbaren Wohngebiet aus nachfolgend genannten Gründen, insbesondere aus Gründen der vorbeugenden Gefahrenvermeidung (Verkehrssicherheit) und auch aus haftungsrechtlichen Gründen rechtlich nicht vertretbar gewesen wäre.

Die vorhandenen beiden Waldstrukturen würden künftig inmitten der öffentlichen Grünfläche und direkt angrenzend zur Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte und zum Alexisweg zu liegen kommen. Aufgrund dieser Lage müsste bei beiden Waldstrukturen von allen Rändern aus bis in eine Tiefe, die der zweifachen Höhe von Waldbäumen (ca. 40 bis 50 m) entspricht, der Gehölzbestand streng nach den Anforderungen der Verkehrssicherheit unterhalten werden. Beim schmalen Flächenzuschnitt und der geringen Flächengröße der vorhandenen Waldstrukturen sowie des künftigen Nutzungsdrucks durch die Erholungssuchenden wäre somit an keiner Stelle eine sachgemäße Bewirtschaftung im Sinne des BayWaldG möglich. Die Festsetzung als Flächen für Wald ist daher nicht tragfähig, so dass die Festsetzung öffentliche Grünfläche beibehalten wird.

Nach Auffassung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ergibt sich aus dieser Festsetzung eine Rodung, die einer entsprechenden Erlaubnis sowie einer Ersatzaufforstung bedarf. Zum Waldausgleich wird daher vorsorglich im gleichen Umfang an der genannten Stelle (Teilfläche Flurnummer 3514/0, Gemarkung Aubing) Wald neu begründet. Die Rodungserlaubnis wird unter dieser Voraussetzung vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erteilt.

Teile der beiden Waldstrukturen könnten innerhalb der öffentlichen Grünfläche insofern erhalten werden, als sie unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherung in arten- und strukturreiche Gehölze umgewandelt werden. Dies wird im Rahmen der Objektplanung geprüft.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach** hat mit Schreiben vom 04.04.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Der im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene zusammenhängende Bauraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu der kleinteiligen Einfamilienbebauung an der Niederalmstraße muss in einzelne Bauräume untergliedert werden. Bleibt es bei der im Bebauungsplan

vorgesehenen Festsetzung eines zusammenhängenden Bauraums, so wäre auch ein geschlossener Baukörper möglich, der wie eine Mauer zu der angrenzenden Bebauung wirken würde.

Gleiches gilt für die an der Planstraße 3 gelegenen nördlichen eckförmig ausgebildeten Bauräume. Auch hier ist eine Untergliederung der Bauräume vorzunehmen, um sicherzustellen, dass statt einem großen zwei kleinere, unterteilte Baukörper errichtet werden.

2. Die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Aussagen zur Schulversorgung sind nicht ausreichend.
Es ist nochmals im Detail zu prüfen, welche Maßnahme für eine ausreichende schulische Versorgung der schulpflichtigen Kinder, die in das Gebiet ziehen, notwendig sind.
Entsprechende Mittel für zusätzliche Klassen bzw. zusätzliche Ergänzungs- und Neubauten sind einzuplanen.
3. Es wird angeregt, den östlich des Baugebietes verlaufenden Alexisweg als Fahrradstraße auszubauen.
Nachdem der Alexisweg erkennbar nicht vom Umgriff des Bebauungsplanes erfasst ist, wird die Landeshauptstadt München gebeten, gegebenenfalls mit eventuellen privaten Eigentümern Kontakt aufzunehmen und den Ausbau als Fahrradstraße aktiv zu betreiben.

Stellungnahme:

zu 1.:

Sowohl für den Bauraum des Reinen Wohngebietes WR als auch für die nördlichen Bauräume der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 wird durch Satzungsbestimmungen eine durchgängige Bebauung ausgeschlossen. Es werden jeweils die minimalen und maximalen Grundflächen der Baukörper festgesetzt und damit die Größen der Baukörper beschränkt. Eine weitere Unterteilung der Bauräume ist daher nicht erforderlich.

Zu 2.:

Die schulische Versorgung des Neubaugebietes wurde nochmals geprüft und die gesicherte Schulversorgung in der Begründung detaillierter dargestellt. Im Rahmen der SoBoN-Vereinbarungen ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, einen Beitrag für die soziale Infrastruktur zu leisten.

Zu 3.:

Der Alexisweg befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes und ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Er wird als Fahrradhaupttroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehrs ausgebaut.

In München kommen Fahrradstraßen vor allem im bereits bestehenden Erschließungsstraßennetz für Hauptverbindungen des Radverkehrs bzw. bei hohem Radverkehrsaufkommen (in der Regel mit einer Zulassung von Kfz-Verkehr) zum Einsatz. Bei Neubauplanungen für Bereiche, in denen kein Kfz-Verkehr vorgesehen

ist, ist der Bau einer Fahrradstraße nur in Ausnahmefällen eine sinnvolle Lösung. In Freiam wird in den nächsten Jahren ein Verkehrsversuch mit dem Neubau einer bevorrechtigten Fahrradstraße gegenüber kreuzenden Erschließungsstraßen durchgeführt. Die verkehrlichen Rahmenbedingung für den Verkehrsversuch in Freiam sind für die Planung zum Alexisweg allerdings nicht gegeben.

Um das gleichzeitige Begegnen von jeweils zwei nebeneinander fahrenden Radfahrern sicher zu ermöglichen, soll die Fahrgassenbreite von Fahrradstraßen mindestens 4 m betragen. Eine solche Dimensionierung der Radverkehrsinfrastruktur für den Alexisweg ist voraussichtlich nicht verhältnismäßig. Bei einer baulichen Gestaltung des Alexiswegs als Straße mit einem Anschluss an das angrenzende Straßennetz besteht zudem die Gefahr einer rechtswidrigen Befahrung durch Kfz-Verkehr, der in diesem Bereich nicht erwünscht ist.

Auch wenn der Alexisweg im Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr als Fahrradhauptroute enthalten ist, sehen wir zur Verdeutlichung der zugelassenen Verkehrsfunktionen die bauliche Gestaltung des Alexiswegs als Fuß- und Radweg als geeignete Lösung an. Es bestehen allerdings noch Spielräume hinsichtlich der Aufteilung der vorgesehenen Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr (ca. 5 m) und einer Ausbildung als gemeinsamer oder getrennter Fuß- und Radweg. Wir werden Ihre Anregung deshalb gerne in den weiteren Planungsprozessen berücksichtigen.

Der **Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem** hat sich in der Sitzung vom 16.03.2017 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben:

Der Bezirksausschuss spricht sich gegen die Nutzung des Alexisweges als Baustellenweg aus. Daher kann der Alexisweg sofort fertiggestellt werden. Das Gremium bittet das Referat um die Fertigstellung bis Ende 2017 und nicht – wie angedacht – nach Abschluss der Arbeiten.

Als Ergänzung zum Bebauungsplan spricht sich der Bezirksausschuss für folgende Anregungen aus:

- Die Tiefgaragen für die Townhouses (WR) sollten möglichst quartiersnah unter den WA 1-4 untergebracht werden. Die Zufahrt zur TG sollte nur über die Planstraßen 1 und 2 möglich sein.
- Die Planstraße 3 sollte als verkehrsberuhigter Bereich und die Planstraße 4 als Spielstraße ausgewiesen werden.
- Der Alexisweg als Fahrradraum ist vordringlich, unabhängig vom Bauvorhaben zu realisieren.
- Beim Alexisweg sollte auch der Rad/Fußweg (außerhalb des Bebauungsplanes) auf der Wiese am Übergang vom Wald zur Friedrich-Creuzer-Straße für den Radverkehr ertüchtigt werden.
- An den geplanten Kitas sollten ausreichend Stellplätze für den Bring- und Holverkehr eingerichtet werden. Ggf. ist vor der Kita eine Park- bzw.

- Halteverbotszone einzurichten.
- In dem Quartierspark sollte für Kinder ein Rodelhügel errichtet werden.
- Es wird empfohlen, das geplante Wohngebiet von Beginn an, an das Fernwärmenetz Perlach anzuschließen. Die Versorgung sollte durch umweltfreundliche Geothermie erfolgen.

Stellungnahme:

Die Baustellenanbindung wird ausschließlich über den Karl-Marx-Ring erfolgen. Die bestehende Wegeverbindung des Alexisweges als Fuß- und Radwegeverbindung der Friedrich-Creuzer-Straße mit dem Marieluise-Fleißer-Bogen wird durch den Baustellenverkehr nicht berührt. Die Nutzung der vorhandenen Wegeverbindung bleibt während der Entwicklung des Planungsgebietes möglich. Der Ausbau des Alexisweges erfolgt dann zusammen mit den öffentlichen Grünflächen.

Zu den vorgeschlagenen Ergänzungen und Anregungen:

- Das Verkehrskonzept sieht die Straßenabschnitte U-1773 und U-1777 (vormals Planstraße 1) als Hupterschließungsstraße vor. Daher werden im Süden des Planungsgebietes im Bereich der Straße U-1773 die Tiefgaragen von dieser aus erschlossen. Die Tiefgaragen der Baugebiete SO, WA 3 und WA 4 unmittelbar nördlich der Straße U-1777 im Bereich der Promenade werden vom der Straße U-1776 (Planstraße 3) aus erschlossen. Damit wird die Südseite der Blöcke entlang der Promenade von Zufahrten freigehalten und ein attraktiver störungsfreier Raum für Fußgänger und Fußgängerinnen geschaffen. Die Promenade ist ein wesentliches Element des Entwurfs und soll durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur belebt werden.
- Die Vorgaben zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs gemäß geltenden Richtlinien treffen auf die Straße U-1776 (Planstraße 3) nicht zu. Die Straßenlänge darf maximal 100 m betragen und die Aufenthaltsfunktion sollte eine maßgebende Rolle spielen. Auch das Parken kann in verkehrsberuhigten Bereichen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Bei den ersten Überlegungen zur Ausgestaltung der Straße U-1776 wurde ein Trennsystem mit beidseitigen Gehwegen und Parkbuchten nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass in Bebauungsplänen nur die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Die Ausgestaltung eines Straßenquerschnitts wird erst wieder im Genehmigungsverfahren der Straße zur Diskussion gestellt. Ähnlich sieht es bei der Straße U-1774 (Planstraße 4) aus. Hier kommt jedoch noch ein nicht unerheblicher Anteil an Hol- und Bringverkehren hinzu.
- Die Herstellung des Alexisweges wird zusammen mit den öffentlichen Grünflächen erfolgen.
- Für den Ausbau von Verkehrsflächen außerhalb des Planungsgebietes kann im Rahmen des Bebauungsplanes keine Zusage getroffen werden, sofern diese nicht ursächlich durch die Planung bedingt sind. Die gewünschte Ertüchtigung bedarf einer eigenen Antragsstellung, in deren Verfahren geklärt werden muss, ob und in welcher Form Radwege im Bereich des Bannwaldes überhaupt ausgebaut werden können.

- Die Anforderungen an den Bring- und Holverkehr werden im Rahmen des Bauvollzugs geregelt. Der Straßenraum wurde mit ausreichend Platz, um entsprechende Flächen bereitstellen zu können, geplant.
- Ein ausgesprochener Rodelberg, der im Bebauungsplan festgesetzt werden müsste, ließe sich mit seiner erforderlichen Höhe und dem entsprechenden Flächenbedarf im Quartierspark aufgrund der örtlichen Situation gestalterisch nicht integrieren. Im südlichen Grünzug würde ein solcher Rodelberg ein Strömungshindernis darstellen.
Mögliche Geländemodellierungen im Bereich der künftigen Spielplätze im Quartierspark könnten jedoch grundsätzlich so angelegt werden, dass diese für kleinere Kinder zum Rodeln geeignet sind. Dies wird im Rahmen der Objektplanung geprüft.
- Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich und vorgesehen. Die Wärmeerzeugung obliegt der SWM. Eine Festlegung im Rahmen des Bebauungsplans ist nicht möglich.

Die Bezirksausschüsse des 15. und 16. Stadtbezirks haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 15 Trudering-Riem und 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt C) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090 für den Bereich Friedrich-Creuzer-Straße /Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stemplingeranger (nördlich) - Plan vom 19.06.17 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag wirksam ist und die vertraglich vereinbarten Sicherheiten und Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090
der Landeshauptstadt München

Friedrich-Creuzer-Straße /Alexisweg (westlich),
Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich),
Stemplinganger (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57g)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Friedrich-Creuzer-Straße/Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stemplinganger (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom _____, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am _____ und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan sowie die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57g werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Reinen Wohngebiet WR werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 6 ist in den Gebäuden an der Straße U-1777 sowie im WA 5 im Gebäudeteil mit maximal zulässigen XV Geschossen Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Wohnnutzung in den östlichen Gebäudeecken des WA 3 und WA 4 in sehr untergeordnetem Umfang zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 8 ist in den direkt an den im Plan hin-

weislich dargestellten Außenspielflächen liegenden Bauräumen ausschließlich eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.

- (4) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist im Erdgeschoss entlang der Baulinie ausschließlich eine soziale Einrichtung zulässig.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (6) Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung
- (7) Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung von
 - a) Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment (gemäß der als Anlage 1 beigefügten Sortimentenliste, die Teil dieser Satzung ist) mit zugehöriger Anlieferungszone,
 - b) sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen,
 - c) Wohnnutzung.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung gilt:

- Flächen für den Einzelhandel sind ausschließlich im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss zulässig.
- Flächen für soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen und Wohnnutzung sind ab dem ersten Obergeschoss allgemein und im Erdgeschoss ausschließlich an den östlichen und westlichen Baugrenzen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

Baugebiet	Grundfläche
WR	4.850 m ²
WA 1	7.650 m ²
WA 2	2.850 m ²
WA 3	4.100 m ²
WA 4	3.750 m ²
WA 5	11.650 m ²
WA 6	4.400 m ²
WA 7	5.600 m ²
WA 8	7.200 m ²
Gemeinbedarfsfläche	1.400 m ²
SO	2.850 m ²

- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Tiefgarazenzu- und -ausfahrten unberücksichtigt.
- (3) Wenn aus Brandschutzgründen ein 2. Treppenraum oder ein Sicherheitstreppenraum erforderlich ist, dürfen die zulässigen Geschoss- und Grundflächen um die entsprechende Fläche überschritten werden. Ausgenommen von Satz 1 sind Bauräume mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 52,0 m.
- (4) Die für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Geschossfläche kann im jeweiligen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
- a) Gemeinschaftsräumen,
 - b) Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
 - c) Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
 - d) Durchgänge,
- einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um maximal 6 m² je 100 m² überschritten werden.
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Loggien, wenn diese aus Schallschutzgründen verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind, unberücksichtigt.
- (6) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

§ 4

Höhenentwicklung, Abstandsflächen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

Baugebiet	Höhenkote
WA 1, WA 2, WA 6 und SO	537,50 m über N.N.
WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7	538,00 m über N.N.
WA 8	538,50 m über N.N.

- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)) im Fall einer Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke um mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m gegenüber dem jeweiligen Geländeniveau des angrenzenden Straßenraums anzuheben.
- (3) Im Reinen Wohngebiet WR sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- (4) Innerhalb der Bauräume der Allgemeinen Wohngebiete ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenstern von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sicherzustellen.

- (5) Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Anordnung aller notwendigen Fenster einer einzelnen Wohnung für die in nachstehender Abbildung 1 gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 für die einzelne Wohnung nachgewiesen wird.

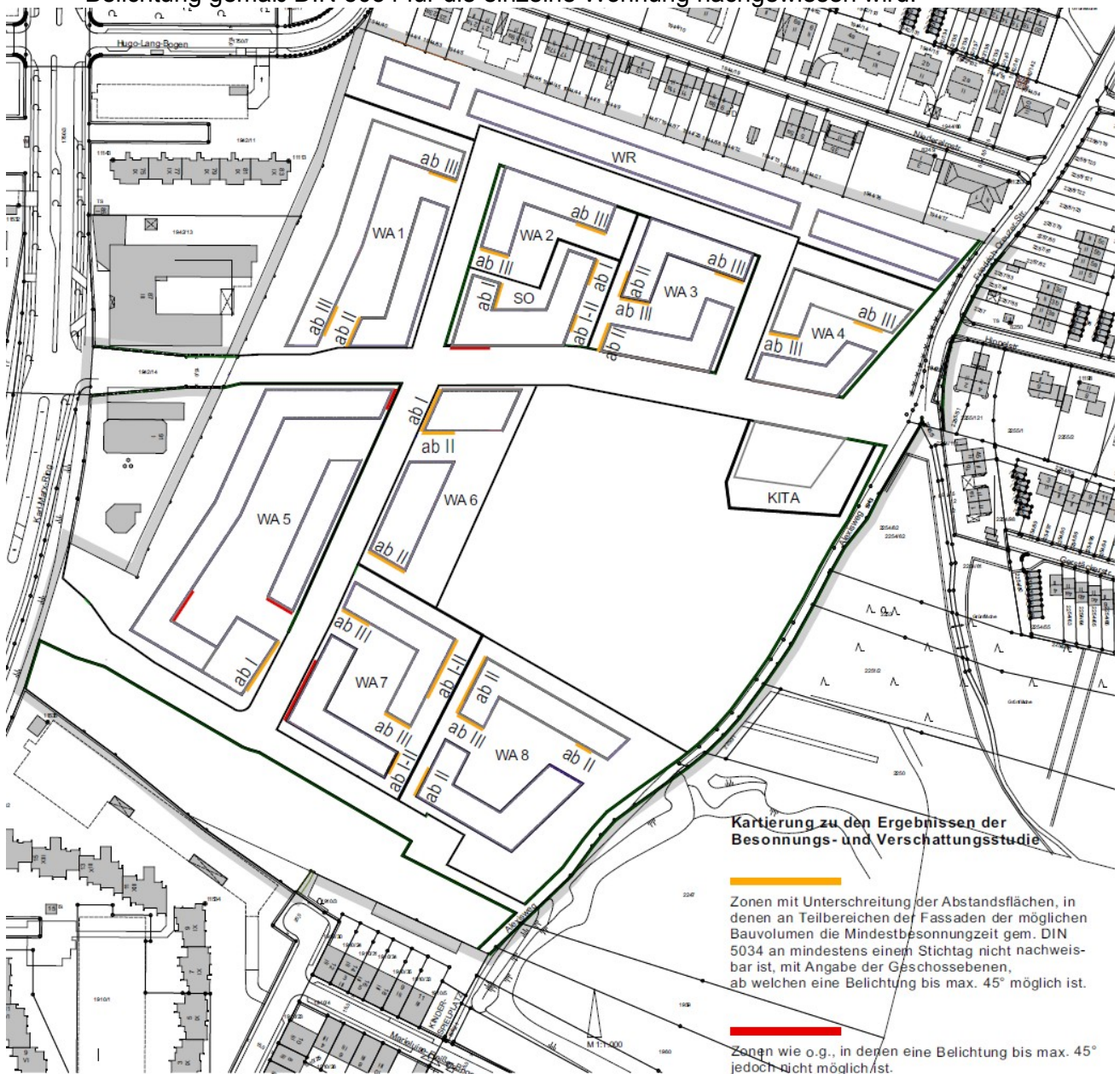


Abbildung 1 (zu § 4, Absatz 5)

§ 5

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung

- (1) Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind nur Gebäude mit Grundflächen zwischen 150 m² und 500 m² zulässig.

- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in den nördlichen Bauräumen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sowie WA 7 und WA 8 sind nur Gebäude mit einer Grundfläche zwischen 300 m² und 700 m² zulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 ist die Bebauung innerhalb der westlichen Bauräume durchgehend und ohne Zwischenraum zu errichten.
- (4) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker, Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden. Ausgenommen von Satz 1 sind Balkone an den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien an den Straßen U-1773, U-1775 bis U-1777 und Licht- und Luftschächte an den unmittelbar an öffentliche Verkehrsfläche grenzenden festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
- (5) Abweichend von Abs. 4 können die Baugrenzen und Baulinien der Bauräume mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 52,0 m durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.
- (6) Ein Zurücktreten von Gebäudekanten entlang der festgesetzten Baulinien ist im Bereich von Hauseingängen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und einer Breite bis zu maximal 5 m zulässig.
- (7) Im Sondergebiet SO können Außenwände im Erdgeschoss von der festgesetzten Baulinie auf der gesamten Gebäudelänge um bis zu 5 m zurücktreten.
- (8) Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m ab Gebäudekante zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenze entsprechend überschreiten.
Ausgenommen von Satz 1 sind Terrassen:
 - entlang der Straßen U-1773, U-1775 bis U-1777 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7
 - entlang der Friedrich-Creuzer-Straße im Reinen Wohngebiet
 - entlang der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen im Sondergebiet SO und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5 und WA 7.

§ 6

Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachgärten

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 25 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung durch Anlagen der kontrollierten Wohnraumlüftung ist bis zu 30 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Abweichend von Satz 1 und Satz 2 sind technische Anlagen im Sondergebiet und auf Gebäuden mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 52 m bis zu einer Grundfläche von maximal 35 % des darunter liegenden Geschosses zulässig.

- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen sowie Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 10 Abs. 2 auf den Dächern dürfen eine Höhe von 4,0 m über Oberkante Belag Dachfläche nicht überschreiten.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 1,5 m, von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Alternativ können Dachaufbauten im Abstand von 1,5 m zur Außenkante der Dachfläche um 45° abgeschrägt werden.
- (5) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne die Begrenzung des Absatzes 4 zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1 m über Oberkante Belag Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung darunter zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.
- (6) Aufbauten für Dachausstiege, die der Freiraumnutzung von Dachflächen als Dachgärten dienen, sind in einem Umfang von maximal 15 m² Grundfläche je individuellem Wohnungsausstieg und von maximal 40 m² je gemeinschaftlichem Dachzugang zulässig. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen und einzelne Wohnungsausstiege zusammenzufassen.
- (7) Für die im Plan in den Baugebieten jeweils festgesetzte Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Ausgenommen sind der Gebäudeteil bzw. das Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 mit einer maximal zulässigen Geschosshöhe von XV. Ebenso gilt dies nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Dachaufbauten und Terrassen bzw. Dachgärten auf den Dächern.
- (8) Die Dachflächen können als Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung gestaltet werden. Es sind mindestens 40 % ihrer Fläche intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (9) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (10) Dachaufbauten auf Nebengebäuden gem. § 12 Abs. 2 sind nicht zulässig.

§ 7

Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Anlieferung, Erschließung

- (1) Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

- (2) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Sondergebiet SO ist eine Gemeinschaftstiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt zu errichten.
- (3) Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge aus den Tiefgaragen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- (4) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind nur an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen zulässig.
- (5) Je Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage ist nur eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig. Abweichend von Satz 1 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 an der Baulinie und im WA 5 von einer anderen Planstraße eine zweite Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig.
- (6) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen gegenüber dem Erdgeschossrohfußboden um mindestens 0,6 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Abweichend von Satz 1 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen die Decken von Tiefgaragen gegenüber dem angrenzenden Geländeniveau um mindestens 0,6 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,9 m, bei Pflanzung von großen Bäumen von mindestens 1,2 m, vorzusehen.
- (8) Die im Plan festgesetzte Anlieferung für die Einzelhandelsnutzung im SO Einzelhandel und Wohnen hat innerhalb des Gebäudes zu erfolgen.
- (9) Die Entlüftung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude zu führen.
- (10) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren.

§ 8

Dienstbarkeitsflächen

Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 9

Verkehrsflächen Fuß- und Radweg

Von der festgesetzten Lage der Verkehrsflächen - Fuß- und Radweg Alexisweg und in Verlängerung der Straße U-1774 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 10**Lärmschutz Verkehrslärm**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden oder in der nachstehender Abbildung 2 gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (3) Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Wohnungsgärten mit Aufenthaltsfunktion, Terrassen, Dachgärten, offene Balkone/ Loggien, usw.) ist in den gekennzeichneten Bereichen in nachstehender Abbildung 2 nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2,0 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.
Die Errichtung von Kinderspielplätzen ist nicht zulässig.

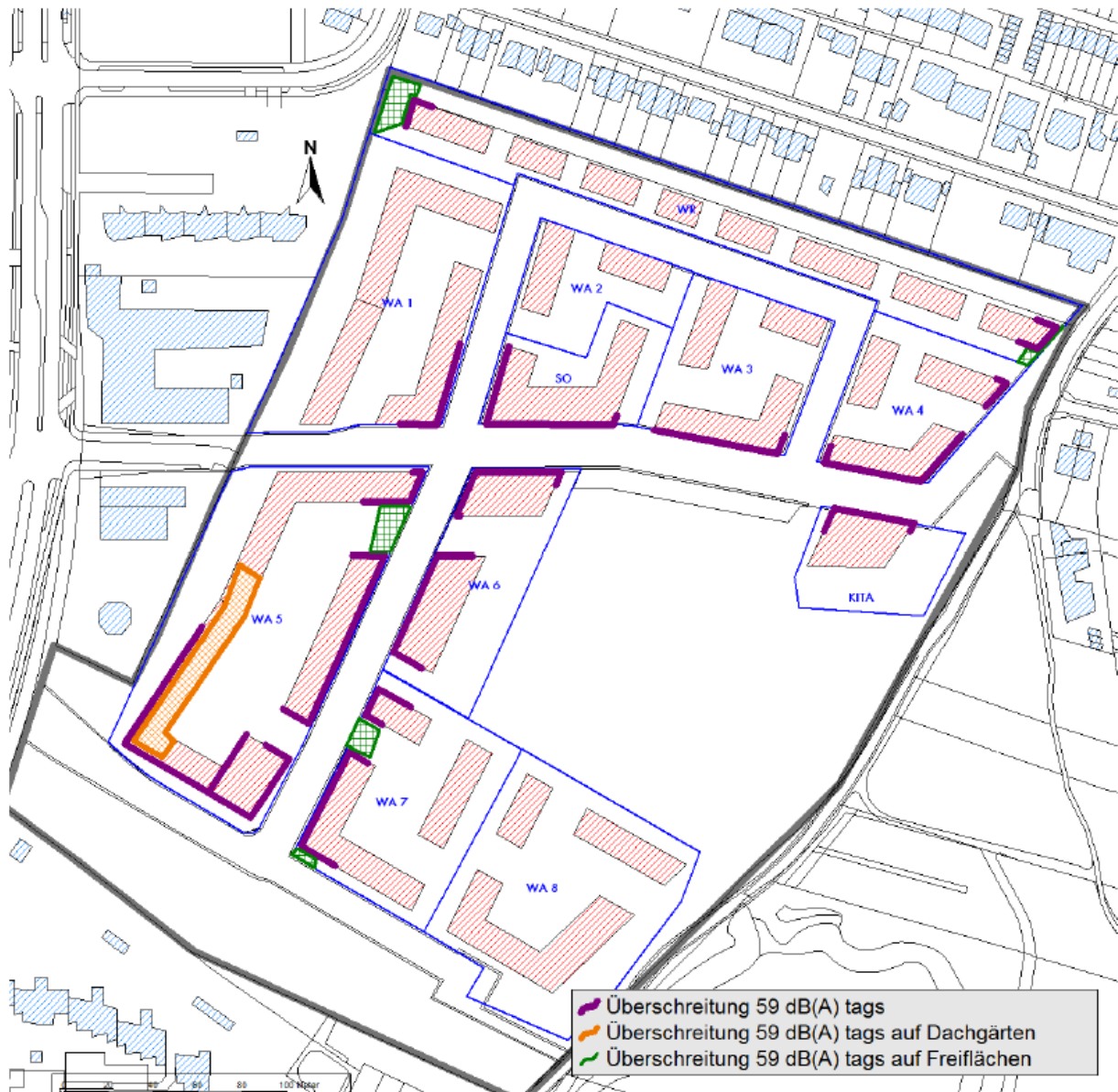


Abbildung 2 (zu § 10, Absätze 2 und 3)

- (4) Notwendige Lärmschutzwände zum Schutz von Wohnungsgärten und Terrassen gemäß Abs. 2 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 und im Reinen Wohngebiet am östlichen Bauraum nur in Verlängerung der straßenbegleitenden Gebäudekante sowie im Reinen Wohngebiet am westlichen Bauraum nur in Verlängerung der nördlichen Gebäudekante und entlang der westlichen Dienstbarkeitsfläche zulässig.

§ 11 Lärmschutz Gewerbelärm

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 sind in den beiden westlichen Bauräumen auf den Westseiten sowie auf den Stirnseiten zur Straße U-1775 auf einer

Länge von 15,0 m bezogen auf die westliche Baugrenze lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

- (2) Die Ladetätigkeiten für die Anlieferung des Sondergebiet SO müssen innerhalb des Gebäudes stattfinden (integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.
- (3) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.

§ 12

Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten, in der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung und im Sondergebiet SO sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Im Reinen Wohngebiet WR sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der Bauräume oder den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- (3) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen dürfen Nebengebäude eine Fläche von maximal 8,0 m² pro Wohneinheit und eine Wandhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind zusammenzufassen und baugebietsweise einheitlich zu gestalten. Bei Nebenanlagen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.
- (4) Oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) sowie Spieleinrichtungen der Kindertageseinrichtungen dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden.
- (5) Trafostationen sind in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.
- (6) Je Hauseingang dürfen 10 offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraums oberirdisch in direkter Zuordnung zum Hauseingang angeordnet werden.
- (7) In den Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Kellernutzungen zulässig.

§ 13

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und das Straßen-, Orts- und

Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (4) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen frei zu halten.
- (5) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume unzulässig und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- (8) Werbeanlagen sind nur mit einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig und dürfen eine Fläche von 6 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (9) In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Gesamtfläche der Werbeanlagen auf max. 5 % der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- (10) Im Sondergebiet SO ist die Gesamtfläche der Werbeanlagen auf max. 10 % der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- (11) Im Reinen Wohngebiet WR sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

§ 14

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Geländemodellierungen zur Herstellung des künftigen Geländeneiveaus.
- (2) Ausgenommen von (1) sind Geländemodellierungen für
 - Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen
 - Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO in den Baugebieten
 - Kinderspielflächen in der öffentlichen Grünfläche
 - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen gemäß § 7 Abs. 7
 - Versickerungsflächen
 - Aufschüttungen zur Herstellung eines Innenhofniveaus bis zur Oberkante des Erdgeschossniveaus gemäß § 4 Abs. 2
 - Aufschüttungen im Bereich von Wohnungsgärten und Terrassen bis zur Oberkante des Erdgeschossniveaus gemäß § 4 Abs. 2.
- (3) Unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb der Freiflächen der Baugebiete sind mit baulichen Elementen wie Stützmauern, Sitzmauern oder Treppen abzufangen.

§ 15 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
 - im Reinen Wohngebiet WR
 - in der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung
 - zur Umgrenzung der Außenspielflächen der integrierten Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 8
 - zur Umgrenzung von Spielflächen in öffentlichen Grünflächen
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 5 zu den westlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs
 - zur Umgrenzung von Wohnungsgärten.
- (2) Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ihre Höhe wird für Kindertageseinrichtungen auf maximal 1,5 m und für Wohnungsgärten und Spielflächen in öffentlichen Grünflächen auf maximal 1,0 m beschränkt. Sie sind mit Schnitthecken oder Flächenhecken aus Laubgehölzen einzugrünen.
- (3) Ausgenommen von Absatz 1 sind Trennwände zwischen Wohnungsterrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m ab Gebäudekante und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

§ 16 Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
 - für große Bäume in Straßen und Plätzen 25 - 30 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m².

§ 17**Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Baugebieten nachzuweisen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (3) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen, Rasen- oder Wiesenflächen, Pflanzflächen und Schnitt-/Flächenhecken zu begrünen und zu bepflanzen.
- (4) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind jedoch mindestens 20 % große Laubbäume zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (5) Im Reinen Wohngebiet sind Wohnungsgärten ohne Flächenbeschränkung zulässig.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO entlang den Nordfassaden und entlang den Straßen U-1773 und U-1775 bis U-1777 sowie im Sondergebiet SO und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA3, WA 5, WA 7 und WA 8 entlang der Dienstbarkeitsflächen sind Wohnungsgärten nicht zulässig.
An den übrigen Fassaden sind Wohnungsgärten an den Gebäudelängsfassaden außer den Nordfassaden mit einer maximalen Tiefe von 4,5 m, an den südlichen Gebäudestirnseiten mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m zulässig.

§ 18**Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesen zu begrünen. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z. B. Schmuckpflanzungen, Wasserflächen, Brunnen und Kunstobjekte.
- (2) Die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit Rasen bzw. Wiesen davon 20 % extensive Wiesen zu begrünen und einzelnen Bäumen bzw. kleineren Baumgruppen zu gliedern, die nicht als Strömungshindernis wirken können.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sind die als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen entlang des Fuß- und Radweges an der östlichen Grenze des Planungsgebiets als blütenreicher extensiv gepflegter Streifen zu entwickeln.

§ 19

Grünordnung Straßenverkehrsflächen

- (1) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind beidseits bzw. in der der Straße U-1774 einseitig Baumreihen mit einem Pflanzabstand von maximal 15,0 m zu pflanzen.
- (2) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Straßen U-1773 und U-1777 sind standortgerechte, große Laubbäume einer Art zu verwenden.
- (3) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Straßen U-1774 bis U-1776 sind standortgerechte mittelgroße Laubbäume zu verwenden, in den Straßen U-1775 und U-1776 jeweils einer Art.

§ 20

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2090 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage 1 zu § 2 Abs. 7 der Satzungen

Zentrenrelevante Sortimente:

Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baby- und Kinderartikel
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Büromaschinen, EDV, Telekommunikation
Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten
Fahrräder
Foto, Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
Lederwaren
Musikinstrumente, Musikalien
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sport- und Campingartikel
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Arzneimittel
Blumen (Schnittblumen)
Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
Wasch- und Putzmittel
Zeitungen, Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Autozubehör, -teile, -reifen (incl. Motorradbekleidung)
Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Möbel, Küchen

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung	44
1.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	44
1.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	45
1.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung	45
1.2.2. Stadtbild und Höhenprofil	45
1.2.3. Verkehrliche Erschließung	46
1.2.4. Naturhaushalt	47
1.2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion	48
1.2.6. Erholung	49
1.3. Vorbelastungen	49
1.4. Planerische Ausgangslage	50
1.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	50
1.4.2. Zentrenkonzept	50
1.5. Rechtliche Ausgangslage	51
1.5.1. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge	51
2. Planungsziele	51
3. Planungskonzept	52
3.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	52
3.2. Art der baulichen Nutzung	54
3.3. Maß der Baulichen Nutzung	56
3.4. Höhenentwicklung, Wandhöhe	59
3.5. Abstandsflächen	59
3.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung	60
3.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachgärten	61
3.8. Nebenanlagen	62
3.9. Werbeanlagen	62
3.10. Verkehr	63
3.11. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzonen	67
3.12. Feuerwehr, Brandschutz	67
3.13. Aufschüttungen, Abgrabungen,	68
3.14. Einfriedungen	68
3.15. Grünordnung	69
3.16. Private Freiflächen	69
3.17. Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen	70
3.18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz, Waldausgleich	71
3.19. Versickerung	73
3.20. Soziale Infrastruktur	73
3.21. Lärmschutz	74
3.22. Nachhaltigkeit	79
4. Wesentliche Auswirkungen	81
5. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten	81
6. Umweltbericht	82
6.1. Einleitung	82

6.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	82
6.1.2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)	82
6.1.3.	Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	83
6.1.4.	Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	83
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	84
6.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	84
6.2.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	84
6.2.1.2.	Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	85
6.2.1.3.	Wirkungsbereich Erholung	87
6.2.1.4.	Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit	87
6.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	89
6.2.2.1.	Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	89
6.2.2.2.	Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	90
6.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	92
6.2.3.1.	Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	92
6.2.3.2.	Wirkungsbereich Bodenfunktion	94
6.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)	94
6.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	96
6.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Windkomfort	97
6.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	98
6.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut sonstige Sachgüter	99
6.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	99
6.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	100
6.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffregelung	100
6.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	102
6.5.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	103
6.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	104
6.7.	Zusätzliche Angaben	105
6.7.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten	105
6.7.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	105
6.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	106
7.	Daten zum Bebauungsplan	108

1. Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt das Planungsgebiet zwischen Karl-Marx-Ring und Friedrich-Creuzer-Straße zu einem Wohnquartier für ca. 1300 Wohneinheiten mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Bisher wurde das Planungsgebiet im Wesentlichen zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt.

Mit der Entwicklung des Gebiets soll ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen sowie der Siedlungsrand zum Truderinger Wald und der Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings und der großformatigen Bebauung Neuperlachs städtebaulich definiert werden.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurden im Vorfeld Gutachten zu Verkehr, Vorbelastungen, Vegetation und Klima sowie drei Planungsbüros mit Testentwürfen beauftragt. Auf Basis der Voruntersuchungen hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 02.07.2014 den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Perlach und die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs gefasst.

Der private Investor führte auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen nicht offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen im Jahr 2014/2015 durch. Auf Empfehlung des Preisgerichts wurden drei Preisträger dieses Wettbewerbs mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe beauftragt. Am 21. Juli 2015 hat ein Auswahlgremium (bestehend aus Mitgliedern des Preisgerichts) die überarbeiteten Entwürfe erneut beurteilt und empfohlen, das Planungskonzept des Büros Riegler Riewe Architekten, Graz mit yellow z, berlin und lad+ landschaftsarchitektur Diekmann, Hannover, den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

Bereits vor dem Planungswettbewerb fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, deren Anregungen und Erkenntnisse Teil der Auslobung wurden.

Auf Basis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfes von Riegler Riewe Architekten, Graz, mit yellow z, berlin und lad+ landschaftsarchitektur Diekmann, Hannover, erfolgte vom 09.11. bis 10.12.2015 das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie vom 22.10. bis 25.11.2015 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des öffentlichen Beteiligungsverfahrens fand am 24.11.2015 eine Erörterungsveranstaltung statt, die den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

1.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk südlich der Bebauung an der Niederalmstraße, westlich der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Alexisweg, nördlich der Bebauung am Stemplingeranger und östlich der Bebauung am Karl-Marx-Ring.

Die Abgrenzung zwischen 15. und 16. Stadtbezirk verläuft entlang der Friedrich-Creuzer-Straße.

Es umfasst eine Fläche von ca. 12,8 ha. Die zu überplanenden Flächen befinden sich zum Großteil im privaten Eigentum (Fl.Nr.1935/1, 1945 – 1950, 1950/1, 1952 – 1957, 1955/2, 1956/1). Städtische Grundstücke sind in einem Umfang von ca. 0,7 ha (ca. 5 %) innerhalb des Umgriffs vorhanden. Dabei handelt es sich um die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrich-Creuzer-Straße (Teilfläche Fl.Nr.1942/2), des Alexisweges (Fl.Nr. 1943) und der Straßenverkehrsfläche zwischen Mercure Hotel und Heizkraftwerk (Fl.Nr. 1942/14 - Zufahrt zur ehemaligen Kiesgrube) sowie um Grünflächen in Verlängerung der Ständlerstraße (Teilfläche Fl.Nr. 1750/23) und an der südlichen Grenze des Planungsgebiets im Bereich des Wendehammers des Stemplingerangers (Fl.Nr. 1910/43).

1.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

1.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um eine ehemalige Kiesgrube, welche bis Ende der siebziger Jahre ausgebeutet und anschließend verfüllt wurde. Nach Aufgabe des Abbaus wurde mittels Fremdkiesanlieferung ein Transportbetonwerk betrieben. Eine Teilfläche am nordwestlichen Rand der ehemaligen Kiesgrube wird zu Vereinszwecken als Sportbogenschießanlage genutzt. Die Flächen nördlich der ehemaligen Kiesgrube sowie die im Süden werden landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich im Bereich der Niederalmstraße eine kleinteilige Wohnbebauung mit vorwiegend Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern. Die Gebäude sind größtenteils zweigeschossig und haben ausgebauten Satteldächer. Die Grenzkolonie Trudering im Nordosten weist die gleiche kleinteilige Struktur und Geschossigkeit auf. Das Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald grenzt im Südosten an das Planungsgebiet an. Im Süden liegt neben einem Gewerbegebiet im Bereich des Stemplingerangers und des Marieluise-Fleißer-Bogens auch großformatige Wohnbebauung mit bis zu 13 Geschossen. Der Karl-Marx-Ring, das Heizwerk Perlach, ein Hotel und ein Wohngebäude mit 9 Geschossen bilden den westlichen Abschluss des Planungsgebietes.

1.2.2. Stadtbild und Höhenprofil

Vorhandenes Stadtbild

Die Umgebung zeichnet sich durch eine heterogene Struktur aus. Das Planungsgebiet liegt an der Nahtstelle zwischen den großformatigen Strukturen Neuperlachs mit bis zu 13 Geschossen und der kleinteiligen größtenteils zweigeschossigen Bebauung Trudering. Zudem bildet das Gebiet im Westen den Abschluss der Ständlerstraße und im Osten den Ortsrand zum Truderinger Wald.

Hochhausstudie

In der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) - wird dem Planungsgebiet „Potenzial für Strukturverdichtung“ eingeräumt. Es wird als Fläche für

„Verdichtung“ und „Gestaltverbesserung“ dargestellt, für die eine Anhebung der Traufhöhe über das Maß der umgebenden Bebauung hinaus in Frage kommt. Die Ständlerstraße sollte an ihrem Ende eine räumliche Fassung erhalten.

Stadtbildverträglichkeit

Zur Ermittlung der verträglichen Höhenentwicklung einer Neubebauung auf dem Planungsgebiet wurde eine Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit erstellt. Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Höhenentwicklung bis 60 m in Abhängigkeit von dem zukünftigen städtebaulichen Konzept möglich erscheint.

1.2.3. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet schließt im Westen an den Karl-Marx-Ring und im Nordosten an die Ecke Friedrich-Creuzer-Straße/Hippelstraße an.

Auf Grundlage des multimodalen Gesamtverkehrsmodells der Landeshauptstadt München wurden die Verkehrsbelastungen im Umfeld des Planungsgebiets in der Analyse und der Prognose 2030 ermittelt. Diese Zahlen sind Grundlage der verkehrlichen Bewertung der geplanten Baumaßnahme und ihrer Auswirkungen auf die umgebenden Straßen.

Die Analysebelastung (heutige Verkehrsbelastung) des umgebenden Straßennetzes basiert auf Verkehrserhebungen des Jahres 2013. Die für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrsbelastungen des Prognosenullfalls (ohne die Neubebauung) und des Prognoseplanfalls (mit der Neubebauung wurden anhand dieser Erhebungen plausibilisiert und geeicht. Aufgrund des Demografieberichts für München Teil 2 ist bereits im Prognosenullfall, also ohne die Einbeziehung des neuen Plangebietes eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens in den bestehenden Straßen zu verzeichnen.

Die Ergebnisse der Verkehrserhebungen sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet

Straßenabschnitt	Verkehrsbelastung 2013 in Kfz-Fahrten/Tag
	Bestand
Ständlerstraße	ca. 15.000
Karl-Marx-Ring (südlich Ständlerstraße)	ca. 20.500
Karl-Marx-Ring (nördlich Ständlerstraße)	ca. 20.000
Friedenspromenade	ca. 7.800
Friedrich-Creuzer-Straße	ca. 3.500
Hugo-Lang-Bogen (zwischen Karl-Marx-Ring und Niederalmstraße)	ca. 14.000
Hugo-Lang-Bogen (nördlich Niederalmstraße)	ca. 11.100
Niederalmstraße	ca. 3.200
Zehntfeldstraße	ca. 7.000

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr über drei Buslinien erschlossen. Alle drei Linien bieten Anschlüsse zu U- und S-Bahn-Haltestellen und liegen im fußläufigen Bereich von unter 300 m.

Fuß- und Radwege

Mit Ausnahme der Ständlerstraße verfügen alle anderen Straßen, die direkt an das Planungsgebiet grenzen bzw. sich in nächster Umgebung befinden, über einen Gehweg. Entlang der Ständlerstraße werden die Fußwege im parallelen Grünzug getrennt von der Fahrbahn geführt. Entlang des Karl-Marx-Rings befinden sich beidseitig Radwege, die unabhängig vom Kfz-Verkehr geführt sind. Durch die direkte Lage am Truderinger Wald ist das Grundstück unmittelbar an Rad- und Fußwege zur Naherholung angeschlossen. Zusätzlich verläuft am östlichen Rand des Planungsgebietes eine Hauptroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehrs (VEP-R).

1.2.4. Naturhaushalt

Naturraum, Topographie

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraums „Schotterfluren der Münchner Ebene“ von Natur aus weitgehend eben. Infolge des Kiesabbaus ist jedoch im mittleren Teil des Planungsgebietes eine stark bewegte Geländemorphologie aus teilweise steil abgöschten Aufschüttungen und Abgrabungen entstanden.

Boden

Im gesamten Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Der Kernbereich des ehemaligen Kieswerks ist vollständig anthropogen überformt bzw. ist die Bodenschicht abgetragen. Einen Großteil dieses Bereiches nehmen offene, verdichtete Kiesflächen sowie kiesige oder humose Haufwerke ein. Im nördlichen und südlichen Teil haben sich durch die landwirtschaftliche Nutzung Kultisole entwickelt.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist nicht überbaut oder versiegelt. Nur im Bereich bestehender Straßenverkehrsflächen sowie im zentralen Bereich des ehemaligen Kieswerks sind insgesamt rund 1,65 ha mit Betriebsgebäuden überbaut oder als Erschließungs- und Sportflächen versiegelt. Hinzukommen hoch verdichtete vegetationslose Flächen von ca. 2,72 ha. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet resultiert daraus ein Versiegelungsanteil (versiegelte Flächen und verdichtete Kiesflächen) von ca. 4,37 ha bzw. rund 34 %.

Grundwasser, Oberflächengewässer

Der Flurabstand zum Höchstgrundwasserstand von 1940 beträgt im Süden ca. 5,30 m und im Norden ca. 3,70 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten gerichtet. Infolge des Kiesabbaus haben sich mehrere, z. T. temporäre Kleingewässer herausgebildet.

Klima

Das weitgehend unbebaute Planungsgebiet wirkt aktuell als klimatischer Ausgleichsraum mit hoher Kaltluftlieferung und ist damit vor allem für die angrenzenden, dichter bebauten Wohnquartiere von stadtklimatischer Bedeutung. Die Bereiche mit Vegetationsbedeckung, insbesondere die Gehölzbestände beeinflussen über die temperaturnausgleichende Wirkung das lokale sommerliche Stadtklima grundsätzlich positiv. Die bebauten und versiegelten Flächen sowie die vegetationsfreien Kiesflächen dagegen können sich stark aufheizen. Die derzeit vorhandene Bebauung stellt kein wesentliches Durchlüftungshindernis dar.

Das Planungsgebiet, insbesondere der südliche Teil, der in den Grünflächen entlang der Ständlerstraße seine Fortsetzung findet, fungiert derzeit als Luftaustauschbahn. Bei austauscharmen hochsommerlichen Hochdruckwetterlagen mit vorherrschenden östlichen Windrichtungen kann im Truderinger Wald bzw. auf dem Gebiet selbst gebildete Kaltluft in die westlich angrenzenden Wohnquartiere transportiert werden.

1.2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Insgesamt ist das Planungsgebiet durch einen relativ hohen Strukturreichtum gekennzeichnet, der die hohe Standort- und Nutzungsvielfalt widerspiegelt. So wechseln sich kleinräumig Bereiche mit stark variierendem Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie unterschiedlicher Nutzungsintensität ab.

Das daraus resultierende Lebensraumspektrum umfasst Magerrasenrelikte, Rohbodenflächen (z.T. mit Pioniervegetation), Ruderal- und Altgrasfluren, Gehölzsukzessionen unterschiedlichen Alters, waldartiger Laubgehölzbestand und Fichtenforst, Grünland, Rasen sowie (z.T. temporäre) Kleingewässer. Hervorzuheben sind vor allem der waldartige Laubgehölzbestand im Osten sowie Magerrasenrelikte östlich des Karl-Marx-Rings.

Trotz dieser hohen Standortvielfalt weist das Planungsgebiet nur mäßige Biotopqualitäten mit einer relativ geringen Artenausstattung auf. So sind aktuell überwiegend allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Selbst die verbliebenen Magerrasenrelikte weisen eine auffallend geringe Artenvielfalt auf. Gefährdete, stadtbedeutsame oder streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Dies gilt auch für die Tierwelt, die insgesamt ebenfalls relativ artenarm ist. Typische (Pionier-) Arten von Kiesgruben fehlen weitgehend. Bisher konnten nur Einzelnachweise von Bergmolch, Grünfrosch und Ringelnatter erfolgen. Auch typische Wald-Arten sind nur vereinzelt vertreten, die aber wahrscheinlich von den benachbarten Gehölzen ausstrahlen. Die Vogelwelt beschränkt sich weitgehend auf allgemein verbreitete Arten, es wurden aber auch artenschutzrelevante Höhlenbrüter und die Goldammer nachgewiesen. Zudem nutzen wenige Fledermausarten das Planungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat. Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermausarten konnten in den vorhandenen Baumhöhlen nicht nachgewiesen werden.

Seit der im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München (ABSP, Stand 2004) dokumentierten Situation hat sich eine Entwertung des Planungsgebietes vollzogen. Derzeit erfüllt das Planungsgebiet nur eine eingeschränkte Funktion als Trittstein des übergeordneten Biotopverbundsystems. Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Verbundsystem für Trockenstandorte als wesentliches Ziel formuliert.

Eine ältere Gehölzsukzession sowie Teile des Fichtenforsts und des waldartigen Laubgehölzbestands am Alexisweg wurden von der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne des Art. 2 (1) des Waldgesetzes für Bayern eingestuft.

1.2.6. Erholung

Spaziergänger nutzen Trampelpfade entlang der nördlichen Grenze zum Naherholungsgebiet Truderinger Wald und zur Wiese im Südteil des Planungsgebietes. Auch die Zufahrt des ehemaligen Kieswerks wird derzeit von Fußgänger- und Radverkehr genutzt.

Auf einer Teilfläche im Nordwesten trainieren Sportbogenschützen.

Aufgrund der defizitären Freiraumversorgung der angrenzenden Wohnquartiere auf Wohngebiets-, Stadtteil- und Stadtebene kommt dem Planungsgebiet grundsätzlich große Bedeutung als Standort für potenzielle öffentliche Grünflächen zu.

Entsprechend sind im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung allgemeine Grünflächen dargestellt. Diese liegen im Bereich des Grünzuges G (Friedenspromenade-Neubiberg) entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 03.06.1992 „Reihenfolge großer Grünausbaumaßnahmen“ beziehungsweise in der Parkmeile Trudering-Perlach der übergeordneten Flächenkulisse des Konzeptgutachtens Freiraum 2030.

Zudem besteht im direkten Umfeld des Planungsgebietes, vor allem in der Truderinger Grenzkolonie, laut Spielflächenversorgungsplan eine starke Unterversorgung mit Spielplätzen für Schulkinder sowie nur eine mäßige Versorgung mit Spielplätzen für Kleinkinder.

1.3. Vorbelastungen

Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Immissionen durch

- das Verkehrsaufkommen des Karl-Marx-Rings und der Ständlerstraße im Westen sowie des Hugo-Lang-Bogens im Nordwesten
- Anlagenlärm im Westen (Hotel mit Anlieferungs- und Kundenverkehr sowie Heizwerk Perlach) und im Süden (Gewerbegebiet am Marieluise-Fleißer Bogen)

ein.

Infolge der Lärmbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm, sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung vorzusehen.

Luftschadstoffe

Verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastungen

Das Planungsgebiet ist den Luftschadstoffbelastungen des Karl-Marx-Rings ausgesetzt und liegt am Kreuzungsbereich mit der Ständlerstraße ca. 60 m von der Straßenmitte entfernt. Aufgrund des Abstandes zu den Straßen und der guten Durchlüftungssituation in Folge der Lüftungsschneise Ständlerstraße wird davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Gewerbebedingte Luftschadstoffbelastungen

Beim Betrieb des Heizwerkes der SWM westlich des Planungsgebietes werden Luftschadstoffe erzeugt, die in einer Höhe von 53 m über Gelände in die Atmosphäre abgeleitet werden. Die maßgebenden Luftschadstoffkomponenten des Heizwerkes sind Staub und Stickoxide. Die höchsten Schadstoffbelastungen ergeben sich am westlichen Rand des Planungsgebietes etwas oberhalb der Abgasmündungen (Höhe ca. 60 m über Gelände). Bei niedrigeren Immissionsortshöhen (weniger als 20 m) ist die Zusatzbelastung des Heizwerkes nicht merklich.

Altlasten

Ein Großteil des Planungsgebietes ist als Altlastenverdachtsfläche im Verdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München verzeichnet. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Kiesgrube Piederstorfer, die seit ca. 1948 ausgebeutet wird. Sowohl die Auskiesung als auch die Verfüllung sind aus wasserrechtlicher Sicht abgeschlossen.

Zur Ermittlung der Altlastensituation wurden 2012 eine historische Recherche, orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Detailuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben eine Kiesgrubenverfüllung mit ca. 985.000 m³ Volumen und Verfülltiefen zwischen 8 m und 23 m. Ab ca. 8,5 m Tiefe befindet sich die Verfüllung im Grundwasser.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen wird die Altlastensituation insgesamt als bewältigbar eingeschätzt und es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Planungsgebietes abzusehen.

1.4. Planerische Ausgangslage

1.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung als reines Wohngebiet (WR) und im Süden und Osten als allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt. Im Bereich der allgemeinen Grünflächen verlaufen zudem jeweils übergeordnete Grünbeziehungen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 kann aus der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es erfolgt somit keine Änderung des FNP.

1.4.2. Zentrenkonzept

Die gute Versorgungslage im Stadtteil Perlach ist durch eine Vielzahl von

Nahbereichszentren gekennzeichnet. Vorrangiges Entwicklungsziel für Perlach ist die Sicherung und Stärkung der bestehenden Zentren, um die wohnortnahe Versorgungsqualität auch langfristig aufrechterhalten zu können.

Südlich anschließend an das Planungsgebiet befindet sich ein Nahbereichszentrum am Stemplingeranger bzw. am Oskar-Maria-Graf-Ring, in dem sich zwei Discounter befinden, die die wohnortnahe Versorgung derzeit sichern.

Auf Grund der geplanten Bevölkerungsentwicklung im Projektumgriff sind im Hinblick auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche noch offene Marktpotentiale gegeben. Eine Ergänzung der bestehenden Verkaufsflächen erscheint daher verträglich.

1.5. Rechtliche Ausgangslage

1.5.1. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 57, der das Gebiet der „Siedlung Großperlach“ umfasst. Dieser wurde am 16.11.1962 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst und durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.04.1963 bestätigt.

Zielsetzung war die städtebauliche Entwicklung des künftigen Stadtteils Neuperlach zur Behebung der Wohnungsnot in München. Dieser Teilbereich wurde bisher keiner konkreten Bauleitplanung zugeführt.

Die Zufahrt zur ehemaligen Kiesgrube zwischen Heizwerk Perlach und dem Hotel ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 57g „Stadtteil Perlach Bauquartier Nord-Ost“ und darin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im neuen Bebauungsplan Nr. 2090 getroffen.

Im Planungsgebiet im Bereich der Friedrich-Creuzer-Straße gelten übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an folgenden Zielen orientieren:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines städtebaulich qualitätsvollen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippe, Nachbarschafts- und Jugendtreffs
- Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes, welches sowohl das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen berücksichtigt
- Situierung eines stadträumlich prägnanten Gebäudeensembles mit eigener

- Identität
- Definition des städtebaulichen Übergangs zwischen der kleinteiligen Struktur Truderings und der großformatigen Struktur Neuperlachs
- Ausformung eines Stadtrandes zum Truderinger Wald
- städtebauliche Auseinandersetzung mit der vorherigen Nutzung des Planungsgebietes als Kiesgrube

Grünplanerische Ziele

- Ausbildung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems unter Beachtung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen
- Markante Gestaltung der Grün- und Freiflächen am Stadtrand im Übergang zum Truderinger Wald
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dessen Verknüpfung mit der Umgebung
- weitgehender Erhalt von ortsbildprägendem Gehölzbestand und ökologisch wertvollen Vegetationsstrukturen
- Stärkung der Biotopfunktion entsprechend dem ABSP
- Berücksichtigung der klimatischen Aspekte vor allem der Luftaustauschbedingungen im südlichen Teil des Planungsgebiets

Verkehrsplanerische Ziele

- verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptstraßennetz
- Entlastung der Niederalmstraße und Zehntfeldstraße von Durchgangsverkehr
- Optimierung der Anbindung des neuen Wohngebiets an den ÖPNV durch Führung einer Buslinie durch das Quartier
- Steigerung des Anteils der täglichen Wege im Umweltverbund um das motorisierte Verkehrsaufkommen zu minimieren zu Gunsten von öffentlichem Nahverkehr und von Wegen im Fuß- und Radverkehr.
- Schaffung von attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Trudering und Neuperlach, durch Sicherstellung einer hohen Durchlässigkeit des Gebiets mit Fuß- und Radwegen
- Herstellung der Hauptroute für den Radverkehr gem. Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R).

3. Planungskonzept

3.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungsgebiet besteht aus Baufeldern, die im Westen und Norden an die bestehenden Siedlungsränder anschließen und im Inneren eine zentrale öffentliche Parkanlage begrenzen, die sich nach Osten zur offenen Landschaft und zum Truderinger Wald hin öffnet. Auch nach Süden zum benachbarten Bereich am Stemplingeranger hält die Neubebauung einen Abstand zu Gunsten eines breiten öffentlichen Grünzuges, der auf Höhe der Ständlerstraße eine Grünverbindung vom Karl-Marx-Ring zum Alexisweg und zur offenen Landschaft im Osten herstellt.

Von der Anbindung am Karl-Marx-Ring auf Höhe des Knotenpunktes mit der Ständler Straße wird eine neue Haupterschließungsstraße (Straßen U-1773 und U-1777) in einem S-förmigen Verlauf durch das Planungsgebiet geführt und im Nordosten mit dem bestehenden Ende der Friedrich-Creuzer-Straße verbunden. An die Haupterschließungsstraße schließen zwei weitere untergeordnete Wohnstraßen an. An die bestehende Straße zwischen Heizwerk und Hotel Mercure wird die neue Erschließung als Einbahnstraße aus dem Planungsgebiet angebunden.

Das bauliche Konzept basiert auf einem Grundraster mit klar definierten Wohnblöcken mit grünen Innenhöfen und räumlich gefassten Straßenräumen. Durch Öffnungen in den Blockstrukturen, Staffelung der Gebäudegröße und -höhe wird eine differenzierte Anpassung an die Strukturen der benachbarten Wohngebiete erreicht. Mit je einem Hochpunkt werden der Quartierseingang im Südwesten und die Quartiersmitte markiert.

Die Vernetzung des bestehenden und des neuen Wohngebiets untereinander und mit der neuen Parkanlage leisten die Straßen U-1773 und U-1777, insbesondere mit dem Straßenabschnitt am Park. Etwas höher liegend als der angrenzende Park soll hier auf der Südseite „Promenade“ mit Aufenthaltsbereichen entstehen. Den östlichen Abschluss dieser Promenade bildet eine Kindertagesstätte. Auf der Nordseite werden zur Belebung in der Erdgeschosszone ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt mit ergänzenden kleinteiligen Ladeneinheiten mit Gütern des täglichen Bedarfs und Flächen für soziale Nutzungen angeordnet.

Die landschaftlichen Vorzüge der Lagegunst am Truderinger Wald werden zum Charakteristikum des neuen Wohnquartiers. Einem Ausläufer gleich greift der angrenzende Wald in Form von Baumhainen weit in das Wohnquartier hinein und bildet den zentralen Quartierspark mit Anschluss an die freie Landschaft. Ein verzweigtes Wegesystem nimmt im Park die Erschließungswege des Quartiers auf und führt diese weiter in das Wegegerüst des Waldes.

Der Quartierspark hat den Charakter einer großen Waldlichtung, bei der Wiesen und Baumhaine, die den vorhandenen Baumbestand weitgehend integrieren, vorherrschen. Die im Park verteilten Spielplätze und Erholungsangebote vergrößern das Nutzungspotential. Im Norden wird der Quartierspark von einer breiten städtischen Promenade flankiert. Die Promenade erlaubt es am Rand des Quartiersparks unter Bäumen zu flanieren und auf Bänken oder der großen, nach Süden exponierten Freitreppe zu verweilen. Ausstattungselemente zum Spielen erhöhen den Freizeitwert.

Die den Siedlungsrand tangierenden Grünzüge lassen, als offene Wiesenanger mit vereinzelt Baumgruppen gestaltet, räumliche Weite spürbar werden. Die bedeutsame Luftaustauschbahn im Süden ist gewahrt. Der östliche Grünzug verknüpft als Bindeglied zwischen Quartierspark und Stadtwald die Wegebeziehungen in die freie Landschaft. Die großzügigen Wiesen im Süden sind prädestiniert für raumgreifende Bewegungsspiele und zur individuellen Aneignung.

Zwischen der urbanen Erschließungsseite der Wohngebäude und den öffentlichen Freiräumen spannt sich eine Folge miteinander verbundener „Grüner Innenhöfe“ auf. Die aufeinander bezogenen Öffnungen der Blöcke lassen spannungsvolle

Raumsequenzen von Hof zu Hof erwarten. Das verzweigte Wegenetz sorgt im Innern für eine attraktive Erschließung und ermöglicht Verknüpfungen in die Nachbarschaft. Die „Grünen Höfe“ dienen vorrangig der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohnerschaft. Kleine Plätze geben Raum für informelle nachbarschaftliche Begegnung, für spielende Kinder sowie gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten. Wohnungen im Erdgeschoss ist ein privater Freiraum zugeordnet. Die Privatsphäre der Wohnungen, Terrassen und Gärten im Erdgeschoss wird durch einen Gebäudesockel sowie durch Heckenpflanzungen gewährleistet. Weitere private Freiräume sind innerhalb der Bautypologien in Form von Loggien, Balkonen und Dachterrassen vorgesehen.

Bestehende Vegetationsstrukturen werden im Bereich des Parks gesichert und erhalten durch Verlängerung der Kontur des Waldsaums die notwendige naturräumliche Verknüpfung. Gleichermaßen wird der Luftaustausch gefördert und ermöglicht, dass die Frischluft bis weit in die Baustruktur hinein diffundieren kann.

Die gestalterischen Ziele des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes sind in einem ausführlichen Gestaltungsleitfaden festgehalten. Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag formuliert dieser Rahmenvorgaben für die gestalterische Ausprägung aller Realisierungsplanungen, um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers zu erreichen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Reines Wohngebiet WR und Allgemeine Wohngebiete mit acht Baugebieten WA 1 bis WA 8 sowie ein Sondergebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung festgesetzt. Im WA 6 und WA 8 sind jeweils weitere Kindertageseinrichtungen integriert.

Reines Wohngebiet WR

Mit dem Ziel, dem Gebietscharakter der benachbarten Grundstücke mit kleinteiliger Wohnbebauung an der Niederalmstraße zu entsprechen, wird am nördlichen Rand des Planungsgebiet ein Reines Wohngebiet WR festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Allgemeine Wohngebiete WA

Um ein lebendiges urbanes Stadtquartier mit überwiegend Wohnnutzung zu schaffen, werden im übrigen Planungsgebiet zum größten Teil Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) festgesetzt.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete soll zudem eine Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier fördern. Ein Angebot an weiteren wohngebietsverträglichen Nutzungen, wie soziale, kulturelle (z. B. offenes Kunstatelier) und sportliche Einrichtungen (z. B. Fitness-, Yoga-Studio), Dienstleistung, kleinteiliger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment und Gastronomie wird zudem durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen nördlich der Straße U-1777 und in den Hochpunkten gefördert. Ausnahmen hiervon sind nur in sehr untergeordnetem Umfang möglich soweit dies im Rahmen der Grundrissplanung an der Gebäudeecke funktional notwendig ist.

Zwei Kindertageseinrichtungen für je drei Kinderkrippen und Kindergartengruppen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden in die Allgemeinen Wohngebiete WA 6 (Kita 2) und WA 8 (Kita 3) mit je 1.180 m² Geschossfläche und 1.110 m² Außenspielflächen integriert.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil und zur Förderung der offenen Kinder- und Jugendarbeit wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine soziale Einrichtung in Form einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 14 Jahre (Teenietreff) im Erdgeschoss festgesetzt. Mit dieser Einrichtung kann das bestehende Defizit ausgeglichen werden. Die Einrichtung soll überwiegend in dem Bauteil entlang der Baulinie angeordnet werden und zu einer Belebung der Promenade beitragen. Mit Beschluss des Sozialreferates vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06975) wurden hierfür die Voraussetzungen geschaffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung

In gut erreichbarer Lage an der Straße U-1777 im Osten der Promenade wird eine Kindertageseinrichtung (Kita 1) für je vier Kinderkrippen- und Kindergartengruppen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit einer Geschossfläche von ca. 1.500 m² und den zugehörigen Außenspielflächen festgesetzt.

Sondergebiet SO

Zur Sicherstellung der Nahversorgung wird im Kreuzungsbereich der Straßen U-1773, U-1775, U-1776 und U-1777 ein Sondergebiet für die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, ergänzt mit kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment und mit gemeinsamer Anlieferungszone (an der Straße U-1776) festgesetzt. Im Rahmen des Sondergebiets sind zudem soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen und Wohnnutzung zulässig. Zur Belebung der Quartiersmitte wird im Sondergebiet eine Nutzungszonierung für die zulässigen Nutzungen festgesetzt: Nahversorgungsnutzungen im Erdgeschoss und Untergeschoss, die übrigen Nutzungen ab dem 1. Obergeschoss bzw. im Erdgeschoss nur an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen.

3.3. Maß der Baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die im Plan festgesetzte GR bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese GR darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO um die in § 3 Abs. 1 der Satzung festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

Zulässige Geschossfläche

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätsvolle Gebäude zu realisieren, dürfen die im Plan festgesetzten zulässigen Geschossflächen zu Gunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen (z.B. Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstell- und/oder Gemeinschaftsräume) jeweils um die in § 3 Abs. 4 der Satzung genannten Fläche überschritten werden. Nicht angerechnet bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen für aus Schallschutzgründen verglaste Loggien, in die Gebäude integrierte Tiefgaragenrampen und Treppenräume als zweiter baulicher Rettungsweg (in allen Gebäuden außer den Hochpunkten mit einer zulässigen Wandhöhe von 52,0 m).

Bei der Flächenermittlung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf, z. B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

In den Wohngebieten (Reines Wohngebiet WR und Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 8) sowie anteilig im Sondergebiet SO können insgesamt ca. 1.300 Wohneinheiten entstehen.

Die Grundflächen und Geschossflächen sowie deren entsprechende Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GR max. §19 Abs. 2 BauNVO [m ²]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m ²]	GRZ max. §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF max. [m ²]	GFZ max.
WR	9.300	3.450	0,37	4.850	0,52	7.950	0,85
WA 1	9.280	3.650	0,39	7.650	0,82	15.350	1,65
WA 2	2.960	1.150	0,39	2.850	0,96	4.200	1,42
WA 3	4.460	2.150	0,48	4.100	0,92	9.300	2,09
WA 4	4.330	1.950	0,45	3.750	0,88	6.700	1,55
WA 5	13.220	5.400	0,41	11.650	0,88	31.200	2,36
WA 6	5.020	2.200	0,44	4.400	0,84	14.650	2,92
WA 7	6.670	2.450	0,37	5.600	0,84	11.750	1,76
WA 8	9.010	3.250	0,36	7.200	0,80	13.700	1,52
SO	3.060	1.850	0,60	2.850	0,93	9.800	3,20
Gem.bed.- fläche	2.700	800	0,30	1.400	0,52	1.500	0,56
Summe Baugebiete	70.010	28.300	0,40	56.300	0,80	126.100	1,80

Grundflächenzahl

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, insgesamt eingehalten. Einzeln betrachtet wird diese in den Baugebieten WA 3 bis WA 6 leicht überschritten.

Bei Berücksichtigung der Möglichkeit, dass nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50 %, d. h. bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist, ergibt sich in allen Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der GRZ um ca. 30 % bis 60 %. Ebenso wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 bis WA 7 geringfügig überschritten. Im WA 2 und WA 3 wird diese um 15-20 % überschritten. Im WR werden diese eingehalten.

Geschossflächenzahl

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Geschossfläche liegt die GFZ im Reinen Wohngebiet WR bei 0,9 und in der Gemeinbedarfsfläche bei 0,6. In den Allgemeinen Wohngebieten wird insgesamt eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,9 erreicht. In den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten liegt die GFZ je nach Zuschnitt des Baugebiets zwischen 1,4 und 2,1. In den Allgemeinen Wohngebieten mit Hochpunkten WA 5 und WA 6 liegt die GFZ bei 2,4 und 2,9. Im Sondergebiet liegt die GFZ bei 3,2.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 und GRZ 0,4 sowie für das Sondergebiet von GFZ 2,4 und GRZ 0,8 werden damit überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Leistung eines Beitrags zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in München
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, der ein attraktives Wohnquartier mit hoher stadträumlicher Qualität in der gegebenen heterogenen Situation zwischen den großformatigen Strukturen Neuperlachs und der kleinteiligen Bebauung Truderings schafft.
- Notwendige Geschlossenheit der Bebauung im Westen zur Erreichung von Schallschutz für das geplante Quartier.
- Notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radverkehr
- Schaffung von wohnungsnahen Versorgungsangeboten für Einzelhandel, soziale Infrastruktur sowie Flächen für Gemeinschaftsnutzungen für das Quartier und das nähere Umfeld.
- Gut nutzbare und vernetzte attraktive Grün- und Freiflächen durch kompakte und dichtere Bebauung.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und weitgehende Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen zugunsten gut nutzbarer, qualitätsvoller Freiflächen,
- Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung.
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung an Freiflächen durch die öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen sowie nutzbaren Dachflächen in den Wohngebieten.
- Festsetzungen zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.
- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch

Festsetzung zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar. Eine gute Erschließung des Planungsgebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist geprüft und nachgewiesen. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet erfüllt.

3.4. Höhenentwicklung, Wandhöhe

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß werden Bezugshöhen festgesetzt, die in etwa den bestehenden bzw. zukünftigen Geländehöhen entsprechen. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die jeweils festgesetzte maximal zulässige Zahl der Geschosse und in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO die Errichtung eines Hochparterres. Zum Schutz der Privatheit werden Wohnungen gegenüber dem Niveau von Straßen und Erschließungswegen angehoben.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 sowie im Sondergebiet SO werden entlang der Straße U-1777 zur Sicherung der städtebaulichen Fassung nördlich des Parks Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

3.5. Abstandsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebiets

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert; d. h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächentiefen innerhalb eines Baugebietes sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde immer die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhen sind die in § 4 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich weitgehend die Abstandsflächen H/2 ergeben. Dadurch ist an den betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden

Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sicher gestellt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Grundkonzeption der „offenen Blockbebauung“ – einer Straßenrandbebauung mit Öffnungen zwischen Innenhof und Straßenraum zum Erreichen durchgängiger Freiräume – und aufgrund der beiden geplanten Hochpunkte ergeben sich in einigen räumlich begrenzten Bereichen Abstandsflächen $< H/2$. In diesen Fällen handelt es sich vorrangig um die sich gegenüberliegenden Außenwände von Stirnseiten im Bereich der Blocköffnungen und im Bereich der geplanten Hochpunkte, da diese in der Bauflucht der Straßenrandbebauung situiert sind. Diese stellen wichtige städtebauliche Dominanten und Orientierungspunkte für das neue Stadtquartier dar. Die betroffenen Bereiche wurden im Einzelnen durch Verschattungs- und Besonnungsstudien gemäß den qualitativen und methodischen Anforderungen der DIN 5034 geprüft. Für die auf dieser Basis optimierte Planung ist weitgehend eine ausreichende Belichtung der betroffenen Außenwände von Wohngebäuden nachgewiesen. In einigen Bereichen (dargestellt bei Satzungsbestimmung § 4 Abs. 4) kann diese durch eine an die städtebauliche Situation angepasste Grundrissgestaltung hergestellt werden. In der Realisierungsplanung ist auf diese Weise sicher zu stellen, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen sich nicht ausschließlich auf die eingeschränkt belichteten Außenwände orientieren und diese so situiert sind, dass sie über Fenster außerhalb dieser Zonen verfügen. Es sei denn, es kann ein Nachweis über die ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 für die einzelne Wohnung erbracht werden.

Außerhalb des Bebauungsplangebiets

Zur Sicherung des Nachbarschutzes wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO gelten. Ansonsten werden durch die Lage der Bauräume in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe die vollen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Allgemeine Wohngebiet WA 5, welches zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 1942/15 (Heizwerk; Eigentümerin: Stadtwerke München) vor der westlichen Baugrenze eine Verkürzung der Abstandsfläche nach Maßgabe der planlichen Festsetzung erforderlich macht. Die Nutzung des Grundstücks sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht eingeschränkt.

3.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung

Die städtebauliche Grundidee der offenen Blockbebauung und Zeilen wird in der Geometrie der Bauräume zum Teil in Verbindung mit Baulinien umgesetzt. Im Reinen Wohngebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten werden zur Gliederung der Baufluchten sowie zur Schaffung von Durchlässen und Sichtbeziehungen Festsetzungen zur minimalen und maximalen Grundfläche der Gebäude getroffen.

In Anlehnung an die nördlich benachbarte Wohnbebauung werden im Reinen Wohngebiet nur Doppelhaus- und Reihenhausbebauung zugelassen.

Aus Lärmschutzgründen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 die Bebauung innerhalb der westlichen Bauräume durchgängig zu errichten.

Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen im Erdgeschoss soll die Schaffung wohnungsbezogener privater Freiräume ermöglicht werden. Entlang der Straßen U-1773, U-1775, U-1776 (nicht im Reinen Wohngebiet) und U-1777 sind Terrassen ausgeschlossen, um eine klare Grenze zwischen privatem und öffentlichem Raum zu definieren. Aus dem gleichen Grund werden Terrassen in den Erschließungsangern auf deren Ostseiten beschränkt.

Um ein gewünschtes Maß an Privatheit herzustellen, sind zwischen den Terrassen Trennwände unter Maßgaben, die deren untergeordnete Raumwirkung sicherstellen, zugelassen.

Um ein Angebot an privaten Außenwohnbereichen auch in den Obergeschossen zu ermöglichen und gleichzeitig ein geschlossenes Erscheinungsbild der Gebäude sicher zu stellen, dürfen die Baugrenzen lediglich bis zu dem in der Satzung angegebenen Maß durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Balkone, Erker, Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte, überschritten werden. Ausgenommen sind Balkone an den Gebäudeseiten zu den Straßen U-1773, U-1775, U-1776 und U-1777 und Licht- und Luftschächte an Baulinien und Baugrenzen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

Die Hochpunkte erhalten als Sonderbaukörper einen größeren Gestaltungsspielraum für Balkone.

Im Bereich der festgesetzten Baulinien wird Gestaltungsspielraum durch die Möglichkeit des Zurücktretens im Erdgeschoss eröffnet.

3.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachgärten

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen nur auf Hauptgebäuden zugelassen und in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild zum einen der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft, zum anderen auf das Freihalten von Flächen für Dachbegrünung und Dachgärten ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft und einer Begrünung der Dächer, inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solaranlagen, werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Um die Nutzung der Dachflächen als gemeinschaftliche und private Dachgärten zu ermöglichen, sind Dachaufbauten für Dachausstiege und Abstellräume zulässig. Deren Grundfläche wird zur Schaffung eines städtebaulich qualitätvollen Erscheinungsbildes und zu Gunsten der nutzbaren bzw. begrünbaren Dachfreiflächen beschränkt. Dies wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächen je individuellem Woh-

nungsausstieg und je gemeinschaftlichem Ausstieg in Verbindung mit dem Gebot einzelne Wohnungsausstiege zusammenzufassen unterstützt.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine homogene Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Um eine nachhaltige Bepflanzung von Dachgärten zu erreichen, werden wie für die flächige Dachbegrünung entsprechende Qualitätsstandards festgesetzt.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, da sich durch ihre kühlende Wirkung deren Wirksamkeit erhöht. Bei Verwendung von liegenden Solaranlagen darf die zu begrünende Dachfläche nur zur Hälfte überdeckt werden, um auch den ökologisch positiven Effekt einer Dachbegrünung zu nutzen.

3.8. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren. Ebenso sind Trafostationen in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörpern und Freiflächen sowie die Nutzbarkeit der Freiflächen. Um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Tiefgarage zu erreichen, werden Kellerflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bereich der Tiefgarage zugelassen.

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen innerhalb der Bauräume zulässig, um die Gartenflächen nicht einzuschränken. Darüber hinaus sind Nebenanlagen innerhalb der Zone für Nebenanlagen entlang der nördlichen Baugebietsgrenzen zulässig. Dadurch soll ermöglicht werden, dass unmittelbar nördlich des privaten Erschließungsweges den jeweiligen Eingängen der Reihen- und Doppelhausbebauung Gartenhäuser zugeordnet werden können. Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, werden die Nebenanlagen in Größe und Höhe beschränkt und sie sind zusammenzufassen.

Für Nebenanlagen sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen und um sicherzustellen, dass die Nebenanlagen möglichst untergeordnet in Erscheinung treten.

Abweichend davon sind die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze, und die für die Kindertageseinrichtungen notwendigen Spieleinrichtungen auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Diese notwendigen Spielflächen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen.

Für Werbeanlagen und Fahrradabstellplätze sind jeweils gesonderte Regelungen getroffen (s. entsprechende Kapitel der Begründung).

3.9. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung

wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen. Sie sind deshalb auf maximal 5 % der jeweiligen Fassadeneinzelfläche und den Erdgeschossbereich beschränkt.

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf eine parallele Anordnung zur Fassade und dem Ausschluss von frei stehender Werbeanlagen wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering und für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen oder Preise zu informieren.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer übergroßen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes unzulässig.

In Hinblick auf den Einzelhandel werden im Sondergebiet SO Festsetzungen mit einem größeren Gestaltungsspielraum getroffen.

3.10. Verkehr

Erschließungskonzept

Das Planungsgebiet wird im Südosten an den Knotenpunkt Karl-Marx-Ring / Ständlerstraße und im Nordosten an die Friedrich-Creuzer-Straße angebunden. Die beiden Anschlüsse werden über eine sogenannte Haupterschließungsstraße miteinander verbunden (Straßen U-1773 und U-1777). Als weiterer Anschluss an das bestehende Straßennetz wird die Stichstraße zwischen Hotel Mercure und dem Heizkraftwerk als Straße U-1775 mit dem Karl-Marx-Ring und der Haupterschließungsstraße verbunden. Die Stichstraße bleibt in ihrer Funktion mit ausschließlich Rechtsabbiegemöglichkeit von und in den Karl-Marx-Ring erhalten und wird Teil der Straße U-1775, welche im östlichen Bereich als Einbahnstraße in westlicher Richtung ausgebildet wird. Damit wird die Gefahr von Schleichverkehr deutlich vermindert und gleichzeitig der Verkehrsfluss auf den Hauptstraßen nicht beeinträchtigt.

Die nördlichen Baugebiete (WA 1 – WA 4 und WR) werden über eine Nebenstraße (Straße U-1776) in Form einer Bügelschließung mit Anbindungen an die Straße U-1777 erschlossen.

Im Süden erschließt, von der Straße U-1773 ausgehend, eine Stichstraße (Straße U-1774) mit Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug den südöstlichen Wohnblock (WA 8) mit Kindertageseinrichtung. Diese Straße soll einen

wohngebietsfreundlichen Charakter erhalten.

In den Planstraßen werden insgesamt ca. 155 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen im Norden überwiegend über die Straße U-1776 und im Süden über die Straße U-1773 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 über die Straße U-1774.

In einem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Planung auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Aus der neuen Wohnbebauung resultiert ein Verkehrsaufkommen von 3.600 Kfz-Fahrten/Tag (Ziel- und Quellverkehr). Hinzu kommen noch die Wege zu den Einzelhandelseinrichtungen, Nichtwohnnutzungen sowie die Kindertageseinrichtungen mit weiteren Fahrten. Der gesamte Neuverkehr beläuft sich auf ca. 5.100 Kfz-Fahrten/Tag.

Durch die Verbindungsstraße zwischen Karl-Marx-Ring und Friedrich-Creuzer-Straße werden Verlagerungen der Verkehrsströme verursacht, insbesondere in den Straßen Hugo-Lang-Bogen, Zehntfeldstraße und Niederalmstraße. Der Verkehr nimmt durch die neue Verbindungsstraße deutlich ab und entlastet die hoch belasteten Straßenabschnitte der Niederalm und Zehntfeldstraße. Die Zahlen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

Straßenabschnitt	Verkehrsmenge in Kfz-Fahrten/Tag Prognose 2030	
	Nullfall Ohne Planungsgebiet	Planfall Mit Planungsgebiet
Ständlerstraße	ca. 15.500	ca. 17.500
Karl-Marx-Ring (südlich Ständlerstraße)	ca. 24.000	ca. 25.500
Karl-Marx-Ring (nördlich Ständlerstraße)	ca. 25.500	ca. 27.000
Friedenspromenade	ca. 11.500	ca. 12.500
Friedrich-Creuzer-Straße	ca. 6.000	ca. 9.000
Friedrich-Creuzer-Straße (südlich Günderodestraße)	ca. 6.500	ca. 9.680
Friedrich-Creuzer-Straße (südlich Niederalmstraße)		ca. 6.240
Hugo-Lang-Bogen (zwischen Karl-Marx- Ring und Niederalmstraße)	ca. 18.000	ca. 15.000
Hugo-Lang-Bogen (nördlich Niederalmstraße)	ca. 10.500	ca. 9.000
Niederalmstraße	ca. 5.500	ca. 4.500
Zehntfeldstraße	ca. 8.500	ca. 6.500
Straße U-1773 und U-1777 (Verlängerung Ständlerstraße)		ca. 6.700

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Knotenpunkte Friedrich-Creuzer-Straße / Friedenspromenade / Zehntfeldstraße sowie des Knotens Karl-Marx-Ring / Ständlerstraße unter Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Planungsgebiet hat keine Defizite offenbart. Lediglich für die Linksabbieger aus der Ständlerstraße in Richtung Karl-Marx-Ring Nord ergibt sich eine etwas längere Wartezeit gegenüber dem Verkehr in Richtung der geplanten Bebauung. Die unterstellte Signalsteuerung soll die Verlagerung des Durchgangsverkehrs von der Niederalmstraße und Zehntfeldstraße auf die neue HAUPTERSCHLIEßUNG durch das Planungsgebiet unterstützen. Zusätzliche Umbaumaßnahmen an den beiden Knoten - mit Ausnahme des Anschlusses der Straße U-1773 an den Knoten Karl-Marx-Ring / Ständlerstraße - sind nicht erforderlich. Die leistungsfähige Erschließung des Planungsgebiets ist somit gewährleistet.

Zur Förderung des öffentlichen Verkehrs ist die Einrichtung einer neuen Pendelbuslinie mit dichtem Takt zum und vom U-Bahnhof Quiddestraße geplant. Zudem soll eine vorhandene Buslinie durch das Planungsgebiet geführt werden. Bushaltestellen werden zentral im Planungsgebiet am Knotenpunkt der Straßen U-1773 und U-1775 bis 1777 sowie in der Friedrich-Creuzer-Straße angeordnet. Diese sind für alle Bewohner gut erreichbar.

Im Osten des Planungsgebiets wird mit dem Alexisweg eine Hauptroute für den Radverkehr in Nord-Südrichtung und mit Anschluss an das Gewerbegebiet Stemplingeranger errichtet. In den Planstraßen wird der Radverkehr aufgrund der geplanten Tempo 30 Regelung mit auf der Fahrbahn geführt. Lediglich im Übergang zum Knotenpunkt Karl-Marx-Ring/ Ständlerstraße werden Fahrradwege ergänzt, um im Steigungsbereich Konflikte zwischen Radfahrerinnen und Radfahrern und Kfz-Verkehr zu vermeiden. Zudem schließt in Verlängerung der Straße U-1774 ein Fuß- und Radweg an den Alexisweg (Radhauptroute) an.

Da im Bereich des Anschluss der Straße U-1773 an den Karl-Marx-Ring eine Steigung von bis zu 6 % erreicht wird, ist eine zweite fußläufige barrierefreie Erschließung von Süden kommend im Bereich der Böschung entlang des Karl-Marx-Rings in das Planungsgebiet vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Planungsgebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück erfolgen. Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen, möglichst unter den geplanten Gebäuden unterzubringen, damit die Qualität der privaten Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt wird. Sie sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Stellplätze für das Reine Wohngebiet WR sind in die Gemeinschaftstiefgaragen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 zu integrieren. Auf diese Weise können die versiegelten Flächen im Reinen Wohngebiet reduziert und eine unwirtschaftliche Tiefgaragenlösung (einhüftige Tiefgarage) vermieden werden. Auf

eine genaue Zuordnung der Anzahl der Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten wird verzichtet, um im Bauvollzug Gestaltungsspielraum zu haben.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Sondergebiet SO bilden gemeinsam einen Block und sollen eine gemeinsame Tiefgarage erhalten, um einen effektiveren Zuschnitt zu erhalten.

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens werden die Anzahl der Zufahrten und Zufahrtsbereiche je Tiefgarage beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Zufahrten, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge und die Entlüftung in die Gebäude zu integrieren. Im Gegensatz zu den übrigen Baugebieten dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 aufgrund der hohen baulichen Dichte zwei getrennte Tiefgaragen mit jeweils eigenem Zufahrtsbereich errichtet werden. Aus stadträumlichen Gründen dürfen die Zufahrten der Tiefgaragen in einem Baugebiet nicht im gleichen Straßenabschnitt liegen.

Die pflichtigen Stellplätze für die Angestellten der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung sind in die Gemeinschaftstiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 integriert herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen werden keine gesonderten Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgesehen, um das Freiflächenangebot nicht zu beschneiden und um die Versiegelung zu minimieren. Dies ist möglich, da zum kurzen Halten Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden können.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung werden Regelungen für Tiefgaragen unter Freiflächen getroffen und Mindestmaße für den Bodenaufbau festgesetzt. Zur Unterstützung der geplanten Freiraumstruktur mit angehobenen Innenhöfen wird die Lage der Tiefgaragendecke in Verbindung zum Erdgeschossniveau festgelegt. Ausgenommen hiervon ist die Tiefgarage im WA 6. Diese ist aus gestalterischen Aspekten, da sich hier kein abgegrenzter Hof ergibt, gegenüber dem Geländeniveau um 0,6 m abzusenken.

Zur Sicherung der stadträumlichen Qualität und zum Schutz der Bebauung vor Gewerbelärm ist die Anlieferung des Sondergebiets SO in das Gebäude zu integrieren.

Zum Schutz und für eine bessere Nutzbarkeit der Freiräume ist die Entlüftung von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

Fahrradabstellplätze

Die nach Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiräumlichen Gründen in die Baukörper, beziehungsweise in die Tiefgaragen, zu integrieren. Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet

Abstellmöglichkeiten im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Bauräume in untergeordneter Anzahl zulässig. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Für das Reine Wohngebiet sind oberirdische Nebenanlagen zulässig. Darin können die Fahrradstellplätze und Stellplätze für Kinderwagen auch überdacht untergebracht werden.

3.11. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzonen

Ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit eine gute Durchwegung des Quartiers sichern. Die Wegeverbindungen sollen auch von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen mitbenutzt werden. Dies ermöglicht eine möglichst geringe Versiegelung im Planungsgebiet. Die öffentlichen Grünflächen und Infrastrukturangebote sind so auf kurzem Weg für die neuen Baugebiete erreichbar.

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter bestimmten Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen sowie der Verkehrsflächen Fuß- und Radwege abgewichen werden.

Im Planungsgebiet verlaufen bestehende Kanäle der Münchner Stadtentwässerung im Bereich des Alexisweges und im Bereich des Anschlusses der Straße U-1773 an den Karl-Marx-Ring. Aus diesem Grund sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen Leitungsschutzzonen hinweislich dargestellt und im WA 5 eine Leitungsrechtsfläche festgesetzt, um diese von Über- und Unterbauung bzw. Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Höhenlage des Kanals am Karl-Marx-Ring bedingt eine Verlegung, um einen Anschluss der Straße U-1773 zu ermöglichen. Die hinweislich dargestellte Leistungsschutzzone und die Leitungsrechtsfläche im WA 5 sind bereits auf die künftige Kanalführung abgestellt.

3.12. Feuerwehr, Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Feuerweherschließung überwiegend über die Straßen und die dinglich gesicherten Geh- und Radfahrrechtsflächen an den Außenkanten der Baublöcke. Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert werden oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden.

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 5 ist ein Stich in den Innenhof vorgesehen, um in der Grundrissgestaltung der nach Süden orientierten Wohnungen mehr Flexibilität zu erhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird für die nördliche Feuerwehrezufahrt zum Wenden ein Rückstoßbereich in den Hof benötigt. Damit wird verhindert, dass die

Feuerwehr auf den Fuß- und Radweg Alexisweg fahren muss und die öffentliche Grünfläche zerschnitten wird.

3.13. Aufschüttungen, Abgrabungen,

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen grundsätzlich ausgeschlossen. Um eine Anbindung an die Umgebung und eine barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind Geländemodellierungen für diesen Zweck zulässig.

Um gleichzeitig eine lebendige und vielseitige Außenraumgestaltung und das Entwurfsprinzip angehobener Innenhöfe zu ermöglichen, werden Ausnahmen getroffen. So sind Geländemodellierungen zur Gestaltung von Spielplätzen und Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ebenso zulässig wie die Aufschüttung der Innenhofbereiche auf das Erdgeschossniveau der Wohnungen.

Da auch in manchen Bereichen Wohnungsgärten bzw. Terrassen zu den Blockaußenkanten erlaubt sind, dürfen diese zur barrierefreien Nutzung ebenfalls auf das Erdgeschossniveau angehoben werden.

In den Innenhöfen ist eine Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen gefordert. Um einen ausreichenden Bodenaufbau für die Bäume zu gewährleisten und die Flächen für die Tiefgaragen wirtschaftlich ausnutzen zu können, sind Aufschüttungen für Baumpflanzungen bis zu einer bestimmten Höhe zulässig.

Für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächigen Versickerung der Niederschlags- und Dachwässer auf Privatgrundstücken sind Abgrabungen zulässig.

Für die einheitliche Gestaltung und um eine klare Zonierung zwischen den funktional unterschiedlichen Flächen zu schaffen, sind unterschiedliche Höhenniveaus innerhalb von Freiflächen auf den Baugebieten durch bauliche Elemente, wie z. B. Sitzmauern oder Treppen, abzufangen.

3.14. Einfriedungen

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, wo Sicherheitsbelange (z. B. Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen) dies erfordern oder für eine ungestörte Privatsphäre (z. B. Wohnungsgärten) gewünscht ist.

Festsetzungen zu Art, Gestaltung und Eingrünung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Deshalb sind Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Zudem sind Zäune nur offen, ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten. Dies sichert eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien.

Um dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach Ruhe und Privatsphäre nachzukommen, sind zwischen Terrassen Trennwände zulässig.

Um eine hohe gestalterische Qualität zu sichern, sind die Sichtschutzelemente in

ihren Abmessungen begrenzt.

3.15. Grünordnung

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen, sichern die Umsetzung der angeführten Ziele und der dargestellten landschaftsplanerischen Grundidee. Im Vordergrund stehen dabei die Gliederung und Identitätsbildung, die Erholungsversorgung sowie die ökologische Optimierung im Planungsgebiet. In den Planungsschritten nach der Bauleitplanung sollen die Festsetzungen Grundlage für eine qualitätsvolle, gut und vielseitig nutzbare Ausformung der künftigen Grün- und Freiflächen sein.

Diesem Anspruch entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen gewährleistet. Ebenso wird mit der Festlegung von Mindestpflanzgrößen von Bäumen eine raumwirksame Durchgrünung sichergestellt. Um für die Bäume in Belagsflächen eine gute Wasserversorgung und Durchlüftung des Bodens und eine gute Versorgung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit der Pflanzflächen festgesetzt. Um Zwänge im Bauvollzug zu vermeiden, sind für den gestalterischen und planerischen Spielraum Abweichungen von den Festsetzungen zulässig. Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung vom 23. April 1996 gelten darüber hinaus entsprechend.

3.16. Private Freiflächen

Die privaten zu begrünenden und bepflanzenden Freiflächen im Planungsgebiet unterscheiden sich je nach Baugebietstyp.

So wird im Reinen Wohngebiet der Charakter der nördlich angrenzenden Einzelbebauung aufgenommen mit privaten Gartenflächen, die die Baukörper umschließen die. Entsprechend der Festsetzung der Typologien Hausgruppen und Doppelhäuser werden private Gärten ohne Flächenbeschränkung zugelassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet sieht das Entwurfskonzept begrünte Höfe vor, die ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern vorbehalten sind. Die zwischen den Blöcken liegenden Erschließungsanger (Bereich entlang den Gehrechtsflächen zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie WA 7 und WA 8) und die privaten Freiflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 im Westen ergänzen das Angebot und dienen gleichzeitig als Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Wohngebieten und den öffentlichen Grünflächen. Die unterschiedliche Nutzung und Funktion der Freiflächen wird unterstützt durch die unterschiedliche Höhenlage. So werden die Innenhöfe und die Erdgeschosse gegenüber der Umgebung um ca. 0,6 m angehoben.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für Wohnungsgärten in den jeweiligen Baugebieten beschränkt. Entlang der Straßen, mit Ausnahme der Straße U-1774, sowie in den Erschließungsangern sind in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet keine Wohnungsgärten erlaubt. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zwischen privatem und halböffentlichem Raum erreicht. Abweichend davon sind in den

Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 Wohnungsgärten auch nach Süden entlang der Straße U-1774 zugelassen, da die Stichstraße einen besonderen Charakter erhalten und sich die Wohnnutzung zur öffentlichen Grünfläche orientieren soll. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 ist es Ziel, die Gartennutzung jeweils nur auf eine Seite der Gebäude zu beschränken, um einen möglichst hohen Anteil an gemeinschaftlich genutzbaren Flächen zu erhalten sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 die Wohnungsgärten im lärmgeschützten Hof anzuordnen.

Um den nach Westen orientierten Erdgeschosswohnungen entlang der Erschließungsanger dennoch einen attraktiven privaten Freiraum zu bieten, sind hier private Terrassen an den Ostfassaden zulässig. Gleichzeitig bleibt die Erschließungsfunktion der Anger mit den Zugängen zu den Gebäuden im Vordergrund und ein städtischer Charakter wird vermittelt.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept und dem damit verbunden Angebot an gemeinschaftlichen Freiflächen in den Höfen sowie den wohnungsbezogenen privaten Freiflächen (Wohnungsgärten, Loggien, Balkone) ist ein attraktive und quantitativ gute Freiflächenversorgung sichergestellt. Qualitativ sind durch die gute Besonnung und die geschützte, weitgehend straßenabgewandte Lage in den Höfen gute Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gesichert. Um das Freiflächenangebot zusätzlich zu verbessern, können die ebenerdige Freiflächen durch gemeinschaftlich oder privat genutzte Dachgärten ergänzt werden.

Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO notwendigen Spielflächen sind innerhalb der Baugebiete nachzuweisen. Sie liegen somit in unmittelbarem Bezug zu den Wohnungen. Weitere vielfältige Spielangebote werden in der zentralen öffentlichen Grünfläche geschaffen.

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sind die nicht überbauten oder für die Erschließung notwendigen Flächen zu bepflanzen und zu begrünen. Dies wird unterstützt durch die Vorgabe, mindestens einen großen oder mittelgroßen standortgerechten Laubbaum pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche zu pflanzen. Um eine angemessene Anzahl an raumwirksamen Bäumen zu gewährleisten, sind dabei mindestens 20 % große Bäume nach Möglichkeit auf nicht unterbauten Flächen zu pflanzen.

3.17. Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen

Öffentliche Grünflächen

Das Entwurfskonzept sieht die Anlage von zwei sich in den Funktionen grundsätzlich unterscheidende öffentliche Grünflächen vor.

Eine zentrale öffentliche Grünfläche übernimmt die Funktion des Quartiersparks und bildet das Bindeglied zwischen der Bebauung und dem Truderinger Wald im Osten. Sie ist parkartig zu gestalten und dient der intensiven Freizeitnutzung.

An der nördlichen Kante ist auf Straßenniveau eine Spiel- und Kommunikationszone (sog. „Promenade“) mit Abtreppung zum Park als verbindendes Element geplant. Im Park selbst wird quartiersübergreifend ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen, das auch lärmintensives Spiel bzw. einen

Bolzplatz umfasst.

Im Osten kann der Baumbestand weitestgehend erhalten und so der Truderinger Wald in die Gestaltung einbezogen werden. Der Baumbestand wird bis auf die artenschutzrelevanten Höhlenbäume nicht als zu erhalten festgesetzt, da noch kein detailliertes Konzept zur Gestaltung der Grünfläche vorliegt. Um das Gestaltbild zu unterstützen, ist die Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Entlang des Alexisweges (Fuß- und Radweg) wird entsprechend den Zielen des ABSP eine Vernetzungszone in Form eines ca. 5 m breiten, extensiv gepflegten, blütenreichen Streifens angelegt.

Im Süden verbindet eine weitere öffentlichen Grünfläche die Grün- und Freiflächen entlang der Ständlerstraße mit dem östlich gelegenen Landschaftsraum. Somit wird die bestehende Luftaustauschbahn in ihrer Funktion gesichert. Um den Kaltluftstrom nicht zu behindern, ist die Fläche als Rasen- oder Wiesenfläche mit vereinzelter Bepflanzung zu erstellen. Bei Pflanzungen ist darauf zu achten, dass diese kein Strömungshindernis darstellen. Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sind 20 % der Fläche als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden attraktive und gut nutzbare öffentliche Grünflächen geschaffen, die durch die zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherten Wegeverbindungen ergänzt werden. Zudem befindet sich das Planungsgebiet am Stadtrand zum Truderinger Wald. Dadurch steht den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Naherholungsgebiet zur Verfügung, welches fußläufig erreichbar ist.

Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraumes sind entlang der Straßen beidseitig Baumpflanzungen vorzusehen. Diese werden alternierend mit Parkbuchten und Zufahrten gepflanzt. Die Straße U-1774 soll als untergeordnete Straße und direkter Lage am Park einen eigenen Charakter erhalten.

Zur Stärkung der Orientierung werden für die Straßen U-1773 und U-1777 als Haupterschließung große Bäume und für die übrigen Straßen mittelgroße Bäume festgesetzt.

3.18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz, Waldausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung wurde unter Anwendung des „Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Neuplanung verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelt. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht erläutert. Insgesamt löst der durch die Planung verursachte Eingriff einen Bedarf von ca. 4,9 ha Ausgleichsflächen aus.

Die Anlage von Ausgleichsflächen im Planungsgebiet ist bedingt durch Nutzungsstruktur, Dichte und Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Als Minimierungsmaßnahmen werden entlang des Fuß- und Radweges Alexisweg ein ca. 5 m breiter Streifen als Verbundachse gemäß ABSP mit einem extensiv gepflegten, blütenreichen Streifen festgesetzt. Zudem sind in der südlichen öffentlichen Grünfläche mindestens 20 % der Fläche als extensive Wiesenflächen auszuführen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Ausgleichsflächenkonto Fröttmanninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen. Die Übernahme des entsprechenden Kostenbeitrags durch den Planungsbegünstigten wird vertraglich geregelt.

Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und Höhlenbrütern werden im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche Bäume bzw. Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Weiden, die einen hohen Anteil an Baumhöhlen aufweisen und damit als Brutstätten für Höhlenbrüter sowie als Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse dienen (können).

Durch die Neuplanung sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden (europarechtlich) streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Ausgenommen ist ein Brutpaar der Goldammer, für die das Revier verloren geht. Hieraus ergibt sich ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde von der höheren Naturschutzbehörde die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in Aussicht gestellt. Vor Baufeldfreimachung bzw. Umsetzung der Bauvorhaben ist von der Investorin die Ausnahme zu beantragen.

Ungeachtet dessen ist im Planungsgebiet vor Baufeldfreimachung zu prüfen, ob neue Lebensräume für von Außen einwandernde Arten entstanden sind. (s. Umweltbericht).

Baumbilanz

Für das Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Landeshauptstadt München nicht.

Im Planungsgebiet befinden sich ca. 260 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,8 m und somit die Kriterien der BaumSchVO erfüllen. Sie sind überwiegend als erhaltenswert bis sehr erhaltenswert zu beurteilen.

Ca. 100 Bäume können gemäß Planungskonzept erhalten werden. Diese finden sich überwiegend in den öffentlichen Grünflächen und sollen in die Freiflächengestaltung einbezogen werden. Im Zuge des Umbaus des Fichtenbestandes in einen stabilen artenreichen Gehölzbestand können weitere Fällungen erforderlich werden. Gemäß den Festsetzungen werden in den öffentlichen Straßenräumen rund 100 Bäume und auf den privaten Freiflächen rund 220 Bäume gepflanzt. Hinzu kommen noch Bäume, die zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden (bis zu ca. 50 Bäume).

Über die getroffenen Festsetzungen wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume die Anzahl der gefälltten Bäume (ca. 160) deutlich ausgleichen.

Waldausgleich

Eine sachgerechte Bewirtschaftung der beiden Waldbestände im Sinne des BayWaldG wäre im Hinblick auf den künftigen Nutzungsdruck und die Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, dem Alexisweg und der Kindertageseinrichtung nicht möglich. Deshalb werden diese Bereiche nicht als Wald sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der flächengleiche Waldausgleich durch Neuaufforstung von ca. 0,3 ha erfolgt auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Fl. Nr. 3514, Gemarkung Aubing.

3.19. Versickerung

Die Versickerung im Planungsgebiet erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München. Aufgrund der besonderen Untergrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit der Böden und mögliche Maßnahmen beschreibt. Aufgrund der vorhandenen Verfüllungen im Zentrum des Planungsgebietes stehen im Planungsgebiet nur begrenzt Flächen für eine oberflächennahe Versickerung zur Verfügung.

Gute Versickerungsmöglichkeiten auch für eine oberflächige Versickerung finden sich an den Rändern des Planungsgebietes und im Bereich des Reinen Wohngebietes sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4.

Als problematisch erweisen sich die Bodenverhältnisse im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 und WA 7. Insbesondere das WA 7 liegt vollständig in einem Bereich, in dem aufgrund von Verfüllungen mit Siebresten keine Versickerung möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser des WA 7 kann daher nur im östlichen oder nordöstlichen Randbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 versickert werden. Im WA 6 kann im Randbereich zur öffentlichen Grünfläche versickert werden.

In fast allen Gebieten wird eine Versickerung nur mittels Hohlrigolen funktionieren, da diese große Wassermengen aufnehmen und langsam abgeben können.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt generell innerhalb der Verkehrsflächen. In der Straße U-1773 ist im nord-süd-gerichteten Straßenabschnitt aufgrund der bestehenden Auffüllungen im Boden eine Versickerung des Niederschlagswassers ebenfalls nur über Hohlrigolen möglich. In den übrigen Bereichen bestehen keine Einschränkungen.

3.20. Soziale Infrastruktur

Der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf wird durch den Neubau der Grundschule Karl-Marx-Ring (Fertigstellung voraussichtlich zum Schuljahr 2022/23) abgedeckt werden. Sollte es bereits vor Fertigstellung des Neubaus zu einem zusätzlichen Bedarf kommen, werden schulorganisatorische Lösungen angestrebt. Bezüglich der ganztägigen Betreuung wird nach derzeitigem Stand im Grundschulsprengel Karl-Marx-Ring voraussichtlich ab dem Schuljahr 2023/24 die

ganztägige Betreuungsquote durch Hort-, Ganztags- bzw. Tagesheimplanungen von 80% erfüllt sein.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 werden Kindertageseinrichtungen als in die Bebauung integrierte Einrichtungen festgesetzt, die jeweils drei Kindergarten- und drei Krippengruppen aufnehmen. In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung wird ein freistehendes Gebäude für vier Kindergarten- und vier Krippengruppen geplant.

Neben dem sich aus dem Planungsgebiet ergebenden Bedarf von neun Kindergarten- und neun Kinderkrippengruppen wird auch der durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2119 ausgelöste Bedarf von jeweils einer Kindergarten- und Kinderkrippengruppe untergebracht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird im Erdgeschoss entlang der Baulinie eine soziale Einrichtung in Form einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 14 Jahren (Teenietreff) untergebracht.

Nachbarschaftstreffs sind als soziale Einrichtung grundsätzlich in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Derzeit ist ein Nachbarschaftstreff im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 geplant.

3.21. Lärmschutz

Das Planungsgebiet unterliegt einer mittleren Verkehrslärmbelastung, in erster Linie ausgehend von dem Karl-Marx-Ring, der Ständlerstraße, der Niederalmstraße, dem Hugo-Lang-Bogen sowie den neu geplanten Erschließungsstraßen.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans treten die höchsten Verkehrslärmpegel an den Straßen U-1773 und U-1777 sowie im Einwirkungsbereich des Karl-Marx-Rings mit Beurteilungspegeln von bis zu 65/55 dB(A) Tag/Nacht auf. Des Weiteren sind an der nordwestlichen und westlichen Randbebauung (WR und WA 5) Beurteilungspegel von bis zu 60/53 dB(A) bzw. 62/53 dB(A) zu erwarten. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – 55/45 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) nicht eingehalten.

Daher sind in den vorher genannten Bereichen Außenwohnbereiche an der Fassade ohne Lärmschutzmaßnahmen überwiegend nicht möglich. Ebenerdige Freibereiche, wie Terrassen oder Wohnungsgärten, sind in den betroffenen Bereichen weitgehend nicht zugelassen.

Gesundheitsgefährdende Werte werden an bzw. auf den Baugrundstücken nicht erreicht.

Auf den Dachflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind schutzbedürftige Freibereiche (Dachgärten) zulässig. Auf nahezu allen Dachflächen ist eine Nutzung als Außenbereich ohne Einschränkungen umsetzbar. Lediglich auf dem südwestlichen Schenkel des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 parallel zum Karl-Marx-Ring sind Dachgärten bzw. -terrassen nicht ohne lärmabschirmende Maßnahmen möglich.

In den Innenhöfen sowie an den vom Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auf den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen werden die städtischen Vorgaben eingehalten.

In der zentralen öffentlichen Grünfläche ist mit Ausnahme an der Straße U-1777 durchgehend der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) im Tageszeitraum eingehalten. Im Randbereich der Straße U-1777 werden Werte von über 59 dB(A) erreicht. In Anlehnung an die 16. BImSchV stellen Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags (gerade noch) eine hohe Aufenthaltsqualität sicher. In einem Abstand von 15 m zum nächstgelegenen Fahrstreifen der Straße U-1777 werden bereits die Werte von 59 dB(A) erreicht, so dass hier ein Aufenthalt möglich ist.

Die südliche öffentliche Grünfläche ist den Verkehrslärmimmissionen des Karl-Marx-Rings und der Straße U-1773 ausgesetzt. Ab einer Entfernung von ca. 55 m (im Süden – 135 m (im Norden) zur Grenze des Planungsgebiets unterschreiten diese den Wert von 59 dB(A), so dass ab hier eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben ist. Spielflächen sind in dieser öffentlichen Grünfläche nicht festgesetzt.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Auf die umgebenden und künftigen Verkehrslärmquellen reagiert die städtebauliche Konzeption durch Blockrandbebauung entlang der Straßen und der westlichen Plangebietsgrenze. Dadurch entstehen ruhige Binnenbereiche.

Für die lärmbelasteten Gebäude entlang der betroffenen Planstraßen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 entlang der westlichen Plangebietsgrenze bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV weitergehende Maßnahmen. Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz dieser Gebäude ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Es wird deshalb festgesetzt, dass in den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Loggien usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen, herzustellen ist. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Analog dazu wird zum Schutz von Außenwohnbereichen (Wohnungsgärten, Terrassen, Balkone, Loggien, Dachgärten) festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn durch Gebäudeabschirmung oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen etc.) sichergestellt ist, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2,0 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

Das Erfordernis von Lärmschutzwänden für Wohnungsgärten bzw. Terrassen beschränkt sich jeweils auf den westlichen und östlichen Bauraum des Reinen Wohngebiets und drei straßennahe Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5

und WA 7. In den übrigen straßennahen lärmbelasteten Bereichen sind keine Terrassen bzw. keine Wohnungsgärten mit Aufenthaltsfunktion (z. B. nur Vorgärten) zulässig, so dass sich keine Konflikte ergeben.

Ansonsten ergeben sich nur auf der westlichen Freifläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im südlichen Teil Einschränkungen. Dort wird ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage überschritten. Kinderspielplätze sind daher im nördlichen Teil außerhalb dieses Bereichs anzuordnen.

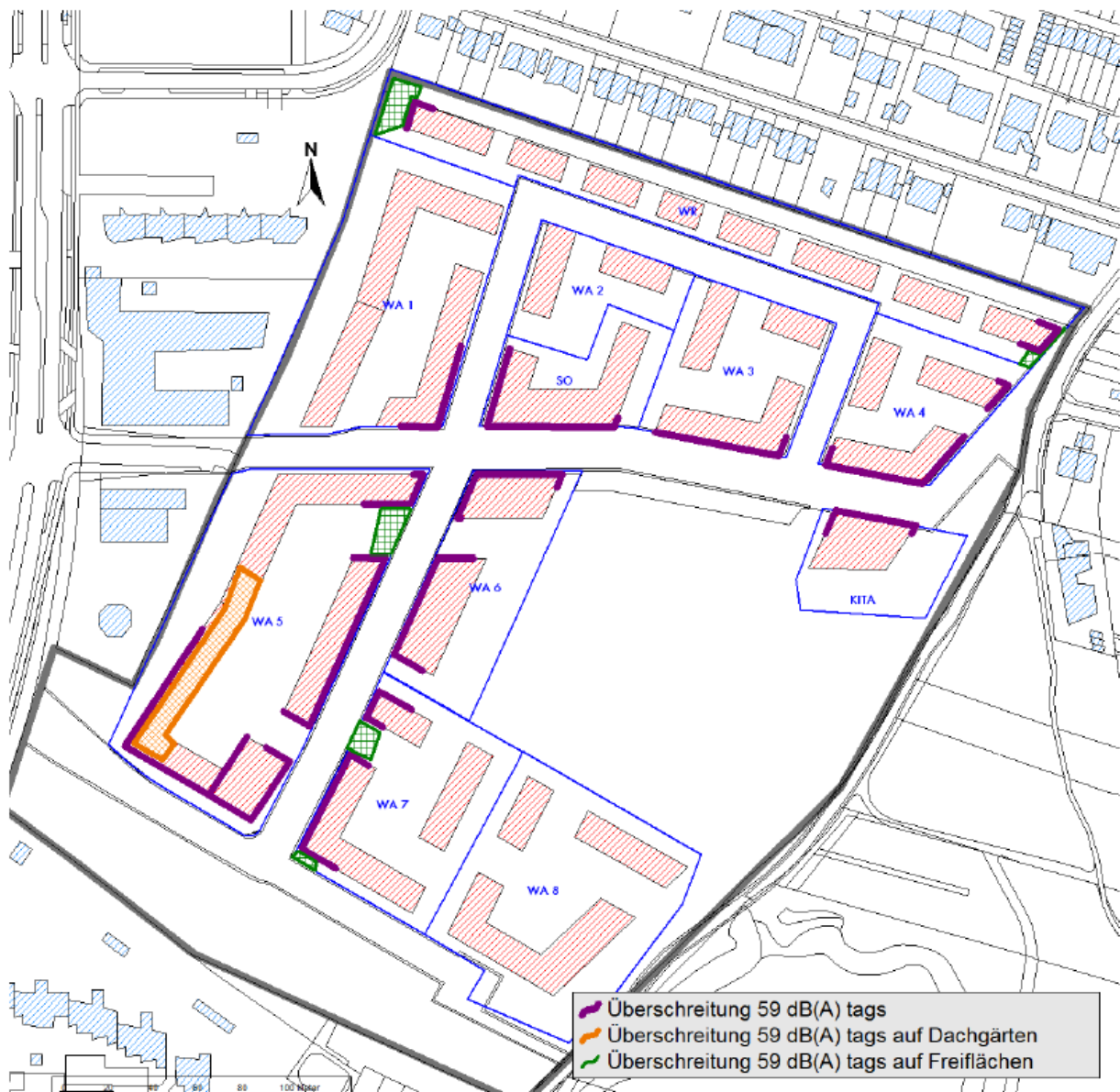


Abb. Konfliktdarstellung der Außenwohnbereiche

Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den

Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV. Im Zuge des Planvorhabens sind folgende Eingriffe oder Neuplanungen von öffentlichen Verkehrswegen vorgesehen:

- Straßenneubau für die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes
- baulicher Anschluss an die Friedrich-Creuzer-Straße
- Öffnung der Stichstraße zwischen Hotel und Heizwerk als Durchgangsstraße

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV (59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht) treten lediglich innerhalb des eigenen Bebauungsplangebietes im Bereich der Straßen U-1773, U-1776 und U-1777 auf. Im Bebauungsplan werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt.

In der Friedrich-Creuzer-Straße findet kein erheblicher baulicher Eingriff statt, da diese baulich unverändert bleibt und lediglich der Alexisweg (Fuß- und Radweg) umgestaltet bzw. dessen Anbindung nach Süden verschoben wird.

Die Funktionsänderung der Stichstraße zwischen Hotel und Heizkraftwerk und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrslärms von mehr als 3 dB(A) stellen einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV dar. Beidseits der Straße befinden sich mit der Hotelnutzung und dem Heizkraftwerk gewerbliche Nutzungen. Die Beurteilungspegel halten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete sicher ein, daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wird zu einer gewissen Verkehrs- und Lärmemehrung in der Nachbarschaft führen, wie das dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegende Verkehrsgutachten belegt. Als Maßstab für eine Beurteilung der Veränderung von Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich Anhalte hilfsweise aus der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, die beim Neubau oder der Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist. Danach sind Veränderungen um aufgerundet 3 dB(A) als wesentlich einzustufen, sofern Verkehrslärmpegel von 70/ 60 dB(A) Tag/ Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht überschritten werden. Gewerbegebiete sind von dieser Regelung nicht berührt.

Entlang der Friedrich-Creuzer-Straße und der Friedenspromenade treten zwar Pegelerhöhungen auf, diese sind aber nicht wesentlich im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung, weil die Pegelerhöhung geringfügig ist und die Verkehrslärmpegel mit 60/ 51 dB(A) Tag/ Nacht bzw. 65/ 56 dB(A) Tag/ Nacht weit unter 70/ 60 dB(A) Tag/ Nacht liegen.

Eine wesentliche Pegelerhöhung von 3 dB(A) und mehr tritt in der Nachbarschaft in bisher vom Verkehrslärm abgewandten Gebieten im Bereich des Alexisweges und an der Wohnbebauung südlich des Plangebietes (B-Plan Nr. 570) auf. Da in diesen Bereichen auch künftig die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung

für Wohngebiete von 59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht zuverlässig eingehalten werden, sind diese Auswirkungen ohne Schallschutzmaßnahmen hinzunehmen.

Anlagenlärm

Beim südlichen angrenzenden Gewerbegebiet am Stemplingeranger zeigen Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im nächstgelegenen geplanten Wohngebiet zuverlässig eingehalten werden.

Der Betrieb des Hotels verursacht Lieferverkehr sowie An- und Abfahrten der Hotelgäste auch während der Nacht. Der Betrieb des Heizwerkes der Stadtwerke München wurde im Rahmen von Schallpegelmessungen bei höchstmöglicher betrieblicher Auslastung (Volllast aller drei Kessel) ermittelt.

Im Ergebnis werden tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den westlichen Plangebietsgrenzen zuverlässig eingehalten. Nachts ist entlang der Baugebiete WA 1 und WA 5 mit einem Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) und damit mit Überschreitungen des Richtwertes der TA Lärm von bis zu 12 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Hotelnutzung ist durch An- und Abfahrten auch in der Nacht mit kurzzeitigen Geräuschspitzen zu rechnen, die jedoch das sog. Spitzenpegelkriterium der TA Lärm einhalten.

Zum Schutz vor Gewerbelärm werden an den westlichen Fassaden und den Stirnseiten zur Straße U-1775 der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 Festsetzungen getroffen, die ein Entstehen von Immissionsorten verhindern. Dies kann im Bauvollzug durch eine geeignete Grundrissorientierung und/oder baulich-technische Maßnahmen an den Gebäudeseiten hergestellt werden. Im Einwirkungsbereich des Heizwerkes sind beim baulichen Schallschutz auch tieffrequente Geräusche zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet selbst ist mit Anlagenlärm im Bereich der Anlieferung der Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet SO sowie sämtlicher Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zu rechnen. Um die Anlieferung verträglich mit der geplanten angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnbebauung abzuwickeln, wird festgesetzt, dass die gesamte Anlieferung einschließlich Be- und Entladung der Lkw innerhalb des Gebäudes zu erfolgen hat. Zudem werden Schallschutzanforderungen an die Tiefgaragenein- und -ausfahrten festgesetzt. Im Rahmen des Bauvollzugs ist nachzuweisen, dass an maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

In der zentralen öffentlichen Grünfläche ist südlich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung eine lärmintensive Spieleinrichtung/Bolzplatz geplant. Die Beurteilung erfolgt gemäß KJG und unterliegt damit dem Ermittlungsverfahren der 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung). Dieser ist so angeordnet, dass sowohl zu den geplanten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte des KJG für Allgemeine Wohngebiete sowie zu den Kindertageseinrichtungen die städtischen Anforderungen eingehalten werden.



Abb. Konfliktdarstellung Gewerbelärm, nachts > 40 dB(A)

3.22. Nachhaltigkeit

Die Entwicklung der Wohnquartiere im Planungsgebiet soll unter Berücksichtigung umfassender nachhaltiger Aspekte erfolgen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen und führt sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept folgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes
- Festsetzung von Flachdächern zur Nutzung der Solarenergie
- möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz

Regenwassermanagement (Versickerung und Verdunstung; Retention und Speicherung von Niederschlagswasser):

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Minimierung der Erschließungsflächen
- Flächen-, Tiefgaragen- und Dachbegrünungen
- Baumpflanzungen

langfristige Nutz- und Benutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards
- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen
- Barrierefreiheit

hohe Aufenthaltsqualitäten:

- großzügige öffentliche Grünflächen und ausreichend dimensionierte private Freiflächen
- Freiflächenkonzept mit Flächen für unterschiedlichste Anforderungen
- gute Vernetzung der Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes und Anbindung an bestehende Straßen
- Gute Belichtung der Wohnungen durch großzügige Innenhöfe

weitere Aspekte:

- Erhalt der Kaltluftaustauschbahn
- Schutz der Nutzungen und Grün- und Freiflächen vor Lärm
- Schutz und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen

Konkrete Maßnahmen und Zusammenhänge sind im Umweltbericht erläutert.

Nahmobilität

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Bestandteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt. Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten.

Erst wenn Städtebau und Verkehrsplanung verzahnt ineinander greifen, werden die positiven Aspekte der Nahmobilität für die Bürgerinnen und Bürger nutzbar und erlebbar. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze von der Wohnung aus sowie attraktive verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zuzußgehen, das Radfahren und andere Bewegungsarten im öffentlichen Raum.

Kurze und attraktive Wege, Barrierefreiheit und Sicherheit sind nur einige Aspekte, die zu beachten und auszuarbeiten sind. Ein anderer Aspekt besteht darin, die unterschiedlichen Mobilitätsformen miteinander zu verknüpfen und in weiteren Planungsschritten zu konkretisieren und mit der Buserschließung in Einklang zu bringen.

Gender Mainstreaming

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und landschaftliche Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Das klar gegliederte System zwischen öffentlichen und privaten Bereichen erleichtert durch die gute Einsehbarkeit der öffentlichen Straßen- und Grünflächen und durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant.

4. Wesentliche Auswirkungen

- Schaffung von Wohngebieten für ca. 1.300 Wohneinheiten (ca. 3.000 Einwohner)
- Errichtung der erforderlichen Kindertageseinrichtungen
- Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz
- Entlastung der Niederalmstraße und Zehntfeldstraße vom Durchgangsverkehr
- Ergänzung des Angebots an Einzelhandelsflächen
- Förderung der offenen Kinder- und Jugendarbeit durch Errichtung eines Teenietreffs sowie Jungendspieleinrichtungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen
- Herstellung der Fahrradhaupttroute zwischen Trudering und Neuperlach
- Führung einer Buslinie durch das Quartier
- Aufgabe der gewerblichen Nutzung
- Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Übergangs zwischen den kleinformatischen Strukturen im Norden und den großformatigen Strukturen im Süden des Planungsgebietes
- Schaffung von gut nutzbaren öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Freihaltung von Grünflächen, durch umfangreiche Baumpflanzungen und Begrünung der Dächer
- Schaffung von differenzierten Vegetationsstrukturen mit ökologischer und gestalterischer Funktion
- Neupflanzungen von deutlich mehr Bäumen als durch die erforderlichen Baumfällungen verlorengehen
- Nachweis des sich durch den Eingriff ergebenden Ausgleichsflächenbedarfs von ca. 4,9 ha im Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide
- vollständiger Ausgleich der Waldflächen von ca. 0,3 ha
- Umsetzung der übergeordneten Grünbeziehungen gemäß Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
- Schaffung von Vernetzungszonen gemäß ABSP
- Erhalt der Funktion der Kaltluftaustauschbahn
- Bereinigung der Altlastensituation

5. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Mit der Grundstückseigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichtet hat:

- Abtretung und Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Kreuzungen einschließlich Kanalverlegung und Errichtung einer barrierefreien Rampenanlage

- Flächenabtretungen für die freistehende Kindertageseinrichtung
- Errichtung der zwei integrierten Kindertageseinrichtungen gegen Kostenerstattung und Übertragung an die Stadt im Teileigentum
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellung der sozialen Infrastruktur
- Bindungen zugunsten des geförderten Wohnungsbaus (30 % Förderquote)
- Bestellung von Dienstbarkeiten, Herstellung der Geh- und Radfahrrechtsflächen
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Kostenbeitrag zum Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V.

Bei der Landeshauptstadt München verbleiben die Kosten für die Errichtung des Teenietreffs sowie für den nicht ursächlichen Anteil der Kindertageseinrichtungen und die Mehrkosten für den Ausbau des Alexisweges als Fahrradhaupttroute.

Die Investorin hat sich verpflichtet, alles Erforderliche dafür zu tun, dass sie innerhalb von drei Monaten ab Billigung des Bebauungsplanes Eigentümerin der Grundstücke im Planungsgebiet wird. Ansonsten kann die Stadt vom Städtebaulichen Vertrag zurücktreten.

Die Arbeitsgruppe für Sozialgerechte Bodennutzung hat am 31.05.2017 dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages mit dem vorgenannten Rücktrittsrecht sowie der Billigung des Bebauungsplanes mit Auslegungsvorbehalt zugestimmt.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach zwischen Karl-Marx-Ring und Friedrich-Creuzer-Straße gelegene Planungsgebiet wurde bislang im Wesentlichen zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzungen soll hier ein Wohnquartier mit den erforderlichen sozialen Einrichtungen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen entstehen. Durch das neue Wohnquartier wird der Übergang zum Siedlungsrand am Truderinger Wald sowie zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings und der großformatigen Bebauung Neuperlachs definiert. Es soll im Wesentlichen eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung mit zwei fünfzehngeschossigen Hochhäusern entstehen, die sich zum östlich anschließenden Landschaftsraum öffnet. Mit der Entwicklung des Gebiets soll ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen. Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst ca. 12,8 ha. Die öffentlichen Grünflächen haben einen Anteil von ca. 3,4 ha. Hierzu wird auch auf die Ausführungen im Kapitel 3 dieser Begründung verwiesen.

6.1.2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.

Nach dem Regionalplan für die Region München liegt der Geltungsbereich am Rand des Hauptsiedlungsbereichs. Die Fläche ist mit der Signatur Wohnbaufläche belegt. Unmittelbar östlich grenzt der regionale Grünzug mit dem Truderinger Wald an.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung weist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) und im Süden und Osten als allgemeine Grünfläche (AG) jeweils überlagert mit übergeordneter Grünbeziehung aus.

Das relevante Planungsziel im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München ist die Schaffung eines durchgehenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verbundsystems für Trockenstandorte (Relikte der Perlacher Haide sowie Sekundärbiotopie).

Bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung wird differenziert nach den Schutzgütern und Umweltbelangen aufgezeigt, wie die festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

6.1.3. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in einem Scoping-Termin am 16.10.2015 mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt. Aufgrund der nicht vorliegenden Betroffenheit werden im Bereich des Schutzgutes „Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung“ die Wirkungsbereiche Erschütterungen, sekundärer Luftschall und elektromagnetische Felder nicht behandelt. Ebenso sind die Schutzgüter Oberflächengewässer und Kulturgüter nicht relevant für das Planungsgebiet.

6.1.4. Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Die Angaben zu den einzelnen Wirkungsbereichen erfolgen vollständig in nachstehender Systematik:

- **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)
- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- **Prognose** über Entwicklung des Umweltzustandes **bei Nichtdurchführung der Planung**
- **Geplante Maßnahmen**, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden
- Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden (**Berücksichtigung**)

Zur übersichtlichen Darstellung und besseren Lesbarkeit wird im Bericht jeweils nur der fett gedruckte Begriff zur Textgliederung verwendet.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

6.2.1.1. Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Verkehrslärm:

In weiten Teilen des Planungsgebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) um 3 bis 5 dB(A) überschritten.

Anlagenlärm:

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen die Gewerbegebiete westlich (Hotel und Heizwerk) und südlich des Planungsgebietes (Stemplingeranger) ein.

Die in der Umgebung befindlichen Sportflächen haben aufgrund ihrer Entfernung zum Planungsgebiet keine bzw. sehr untergeordnete Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm:

Nach Umsetzung der Planung tragen insbesondere die von den bestehenden und geplanten Straßen ausgehenden Verkehrsrgeräusche wesentlich zur Lärmbelastung innerhalb des Planungsgebiets und dessen unmittelbarer Umgebung bei. Mit der Planung ist eine Durchgangsstraße festgesetzt, die eine Funktionsänderung der Friedrich-Creuzer-Straße und der Straße nördlich des Heizkraftwerkes nach sich zieht. Trotz der Veränderung der Verkehrsströme können in der Umgebung die Vorgaben und maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Im Planungsgebiet selbst bedarf es baulicher Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Diese können durch bautechnische Maßnahmen am Gebäude hergestellt werden. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel werden nicht erreicht.

Anlagenlärm:

Für die geplante Bebauung ist der Anlagenlärm des Heizkraftwerkes maßgebend. Es kommt an den nächstgelegenen Fassaden der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 5 nachts zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete gem. TA Lärm. Da mit der Planung Immissionsorte an den bestehenden Gewerbebetrieb Heizwerk heranrücken, muss die künftige Bebauung durch eine geeignete Grundrissgestaltung und bauliche Maßnahmen geschützt werden, um

einen ausreichenden Schutz der künftigen Wohnbebauung gewährleisten zu können.

Der Abstand der Wohnbebauung gegenüber dem südlich gelegenen Gewerbegebiet Stemplingeranger ist ausreichend, um Nutzungskonflikte auszuschließen .

Im Planungsgebiet selbst entsteht Anlagenlärm im Bereich von Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie durch die Anlieferung des Einzelhandels im Sondergebiet. Für diese Quellen werden Festsetzungen zu Lage und Ausgestaltung getroffen, so dass die Beeinträchtigungen, die aus der Nutzung entstehen, mit entsprechenden baulicher Ausführung minimiert werden.

Sport- und Freizeitlärm:

Neue, abwägungsrelevante Schallquellen aus Sport- und Freizeitnutzung entstehen in der nördlichen öffentlichen Grünfläche mit einer lärmintensiven Spieleinrichtung/Bolzplatz. Aufgrund des realisierbaren Abstandes der Einrichtung zu vorhandenen oder geplanten schutzbedürftigen Nutzungen kann an den relevanten Immissionsorten der jeweils einschlägige Immissionsrichtwert des KJG bzw. für die Kindertageseinrichtungen festgelegte städtische Orientierungswert eingehalten werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden mit den damit verbundenen saisonalen Lärmerzeugungen bliebe erhalten.

Es gibt eine Rückbauverfügung für die Aufgabe des Kieswerks. Im Zuge dessen sind alle Betriebsgebäude und das Wohnhaus zu beseitigen und die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wieder herzustellen. Wie auf den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre saisonal mit Lärmerzeugung durch Betrieb von Nutzfahrzeugen zu rechnen.

Geplante Maßnahmen:

- Festsetzungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen
- Festsetzung zur Lage und Ausgestaltung der Anlieferzone und zu Tiefgaragenzu- und ausfahrten.

Berücksichtigung

Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u.a. DIN 18005, 16. BImSchV) und technischer Regelwerke (u.a. TA Lärm, DIN 4109).

6.2.1.2. Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich überwiegend um eine ehemals zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzte Fläche. Auf dem Gelände stehen an Gebäuden die stillgelegten Werksbauten sowie ein Wohnhaus. Im östlichen Bereich und an den Gebietsrändern ist Baumbestand vorhanden. Teilflächen sind durch Gebäude und Baumbestand verschattet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Für die Wohnbebauung werden im Bereich des Reinen Wohngebiets maximal drei Geschosse, in den Allgemeinen Wohngebieten Wandhöhen im Wesentlichen zwischen 13,80 m und 20,0 m sowie im Bereich der beiden Hochhäuser bis 52,0 m festgesetzt.

Bei Realisierung der zulässigen Planung ergeben sich weitgehend die Abstandsflächen $H/2$. Dadurch ist an den betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sicher gestellt.

Aufgrund der städtebaulichen Grundkonzeption der „offenen Blockbebauung“ ergeben sich vorrangig im Bereich von Blocköffnungen der Straßenrandbebauung an den sich gegenüberliegenden Stirnseiten Abstandsflächen $< H/2$; ebenso bei sich gegenüberliegenden Außenwänden im Bereich der geplanten Hochhäuser. Die betroffenen Bereiche wurden im Einzelnen durch Verschattungs- und Besonnungsstudien gemäß den qualitativen und methodischen Anforderungen der DIN 5034 geprüft. Weitgehend konnte eine ausreichende Belichtung und Besonnung der betroffenen Außenwände von Wohngebäuden nachgewiesen werden. In einigen betroffenen Bereichen (siehe Satzungsbestimmung § 4 Abs. 4) kann diese durch eine an die städtebauliche Situation angepasste Grundrissgestaltung hergestellt werden. In der Realisierungsplanung ist hier sicher zu stellen, dass die Aufenthaltsräume der Wohnungen sich nicht ausschließlich auf die eingeschränkt belichteten Außenwände orientieren, sondern auch über Fenster außerhalb dieser Zonen belichtet werden können.

Zu Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO eingehalten bzw. gegenüber dem städtischen Heizwerk, ohne Beeinträchtigung dessen Nutzung, geringfügig unterschritten. Der Nachbartschutz in Bezug auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist somit gewährleistet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich wären nicht zu erwarten.

Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus und der Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wären keine Auswirkungen auf den Wirkungsbereich zu erwarten.

Geplante Maßnahmen:

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.1.3. Wirkungsbereich Erholung**Bestandsaufnahme**

Derzeit führen diverse Trampelpfade durch das Planungsgebiet. Auf einer Teilfläche im Nordwesten trainieren als Interimsnutzung Sportbogenschützen. Darüber hinaus gibt es kein Angebot für Erholungsnutzung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet entstehen zwei öffentliche Grünflächen, die beide an das Naherholungsgebiet Truderinger Wald anbinden: Eine zentrale, ausgestaltete Grünfläche und eine offene Rasen-/Wiesenfläche im Süden.

Da die Freiraumversorgung der angrenzenden Wohnquartiere defizitär ist, kommt dem Planungsgebiet große Bedeutung zur Verbesserung des Angebotes an öffentlichen Grünflächen zu.

Im Bereich der geplanten Baugebiete werden in Innenhöfen und gebietsverbindenden Freiräumen wohnungsnah Spiel- und Aufenthaltsangebote geschaffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden mit möglicher Nutzung von Trampelpfaden bliebe erhalten.

Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus und der Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wäre eine eingeschränkte Nutzbarkeit des Areals für Erholungsnutzung durch Entstehen von Trampelpfaden an den Rändern der Felder möglich.

Geplante Maßnahmen:

- Schaffung vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen für die Erholungsversorgung
- Wegeverbindungen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den geplanten und den bestehenden Grünflächen und Erholungsräumen

Berücksichtigung

Für die Planung wurden Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen zu Grunde gelegt. Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

6.2.1.4. Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist derzeit nur für die frühere gewerbliche Nutzung verkehrlich erschlossen. Eine geringe Nutzung durch Fußgänger erfolgt derzeit auf Trampelpfaden im Bereich der Ränder. Das direkte Umfeld des Planungsgebiets weist am Karl-Marx-Ring und der Ständlerstraße höhere Verkehrsmengen, auf dem Hugo-Lang-Bogen, Niederalmstraße, Friedrich-Creuzer-Straße (nördlich) und dem Stemplingeranger mittlere bis erhöhte Verkehrsmengen auf. Der Knoten Karl-Marx-Ring/Ständlerstraße ist mit einer Lichtzeichenanlage für Fußgänger- und Radfahrverkehr verkehrssicher ausgestattet. Am östlichen Rand des Planungsgebiets verläuft der Alexisweg als übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Friedrich-Creuzer-Straße und dem Stemplingeranger. Im Bereich der Einmündung Niederalmstraße/Friedrich-Creuzer-Straße ist die Situation aufgrund der Überlastung durch Durchgangsverkehr derzeit nicht optimal.

Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Erschließung des neuen Wohnquartiers am Siedlungsrand wird eine neue Erschließungsstraße mit beidseitigen Fußwegen (Straßen U-1773 und U-1777) zwischen dem Knoten Karl-Marx-Ring/ Ständlerstraße im Westen und der Friedrich-Creuzer-Straße im Nordosten hergestellt. Der Knoten Karl-Marx-Ring/Ständlerstraße sowie die bestehende Lichtzeichenanlage wird an die zukünftige Verkehrsfunktion angepasst.

An die bereits vorhandene Stichstraße zwischen Heizwerk und Hotel Mercure wird angeschlossen und mit beidseitigen Fußwegen ausgebaut (Straße U-1775). Zwei weitere Wohnstraßen (Straßen U-1774 und U-1776) zweigen von der Haupterschließungsstraße ab und erschließen das Planungsgebiet in der Tiefe. Der Alexisweg wird als übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung ausgebaut und wird mit dem Quartier und den öffentlichen Grünflächen durch Wege verbunden. Weitere Fußwege führen aus den Wohngebieten zu und über die öffentlichen Grünflächen. Im Zuge der neuen Quartierserschließung wird die Verkehrsverbindung zwischen Neuperlach und Trudering für Kfz-Verkehr, öffentlichen Verkehr (Buslinie) sowie Fußgänger- und Radverkehr verkehrssicher und verträglich für das direkte Umfeld neu geordnet. In Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen dieser Straße wurde festgestellt, dass zusätzlich eine Entlastung der Niederalm- und der Zehntfeldstraße erreicht wird. Angsträume werden durch die übersichtliche Gestaltung der Straßenräume und der Wegeverbindungen in den Grünflächen und im Park vermieden.

Die Verkehrsmenge durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet wird sich im Wesentlichen am Knoten Karl-Marx-Ring/ Ständlerstraße erhöhen. Eine nicht erhebliche Erhöhung der Verkehrsmenge wird auch auf der Friedrich-Creuzer-Straße erfolgen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten ohne Auswirkungen auf den Wirkungsbereich.

Mit dem Rückbau der Betriebsgebäude und des Wohnhauses sowie der Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wären keine Auswirkungen auf den Wirkungsbereich zu erwarten.

Geplante Maßnahmen:

- übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Beleuchtung der Straßen und der Fahrradhaupttroute
- Ausbau/Erweiterung der Signalisierung des Knotens Karl-Marx-Ring/ Ständlerstraße
- Minimierung der Belastungen der angrenzenden bestehenden Wohnstraßen durch die neue Erschließungsstraße.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**6.2.2.1. Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand****Bestandsaufnahme**

Das Planungsgebiet besteht aus differenzierten Strukturtypen. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, im Süden eine offene Wiesenfläche. Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein ehemaliges Kiesgrubengelände mit teils versiegelten Flächen mit Gebäuden sowie Betriebsflächen, verdichteten Kiesflächen, Rohbodenflächen und Sukzessionflächen. Das Gebiet weist in diesem Bereich einen z.T. dichten Baumbestand auf. Am Alexisweg befinden sich zwei Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des BayWaldG eingewertet wurden. Insgesamt sind ca. 260 überwiegend sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Bäume vorhanden. Für das Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München nicht.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der Flächen durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt. Der Rest wird in intensiv genutzte Grün- und Freiflächen umgewandelt.

Zur Sicherung seiner landschaftlichen Prägnanz und im Hinblick auf seine Bedeutung für den Artenschutz kann gemäß Planungskonzept der Baumbestand im Bereich der zentralen, öffentlichen Grünfläche überwiegend erhalten (ca. 60 Bäume) werden. Im Süden wird ein Teil der offenen Wiesenstruktur erhalten.

Der vorhandene Baumbestand in den Randbereichen des Planungsgebiets (ca. 30 Bäume) kann grundsätzlich erhalten werden. Im Bereich der Baugrundstücke wird in den Baumbestand (ca. 50 Bäume) eingegriffen. Ein Teil der Bestandsbäume der beiden Waldstrukturen kann voraussichtlich erhalten und in die öffentliche Grünfläche integriert werden.

Insgesamt können ca. 100 Bäume erhalten werden.

Die Aufgabe der beiden Waldflächen durch die Festsetzung öffentliche Grünfläche wird nach BayWaldG durch eine flächengleiche Neuaufforstung von ca. 0,3 ha an anderer Stelle (Fl. Nr. 3514, Gemarkung Aubing) ausgeglichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge der Rückbauverfügung nach Aufgabe des Kieswerks mit Beseitigung aller baulichen Anlagen und Wiederherstellung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Fläche wäre der Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Vegetationsflächen und Baumbestände nicht gesichert.

Der heute bestehende relativ hohe Strukturvielfalt der Vegetation würde durch eine landwirtschaftliche Nutzung reduziert. Gegebenenfalls wäre ein teilweiser Erhalt der Waldbestände im Osten und der Magerrasenrelikte östlich des Karl-Marx-Rings möglich. Die heute festgestellte relativ geringe Artenvielfalt würde sich voraussichtlich weiter reduzieren.

Geplante Maßnahmen:

- Sicherstellung der Erhaltung des landschaftlich prägnanten und für den Artenschutz wichtigen Baumbestandes in der öffentlichen Grünfläche durch Festsetzung
- Begrünung der nicht überbauten und der unterbauten Bereiche
- umfangreiche Baumneupflanzungen auf den Baugrundstücken, auf der öffentlichen Grünfläche und in den Straßenräumen
- ausreichender Bodenaufbau auf den Tiefgaragen, um Pflanzungen zu ermöglichen

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Als Planungskriterium wurden die gültigen technischen Normen und Regelwerke sowie Qualitätsstandards der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt.

6.2.2.2. Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotope. Östlich des Planungsgebiets schließt das Landschaftsschutzgebiet Truderinger Wald an, sowie die Biotope M-0621-001, M-0213-002 und M-0540-001 an.

Im Jahr 2015 und 2016 erfolgten zusätzlich zu einer Kartierung aus dem Jahr 2013 sechs weitere Kartierungen im Planungsgebiet. Beim ersten Kartierdurchgang wurden alle relevanten Strukturen erfasst, insbesondere die Baumhöhlen. Der Höhlenbestand wurde im Jahr 2015 aktualisiert sowie 2017 auf Quartiere überprüft. 2014 wurde eine Nachprüfung möglicher Wechselkröten-Vorkommen durchgeführt, bei der nichts festgestellt wurde.

Einzelne Exemplare der nach europäischem Recht geschützten Fledermausarten Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus, Abendsegler und eine nicht näher bestimmbare *Myotis* sp. nutzen das Planungsgebiet als Jagd- bzw. Nahrungshabitat. Bei der Kontrolle der Höhlenbäume 2017 konnten keine Spuren von Fledermäusen nachgewiesen werden. Allerdings kann für die Zwergfledermaus nicht

ausgeschlossen werden, dass sie als typischer Spaltenbewohner im Sommer in und an Gebäuden hinter Verschalungen oder ähnlichem siedelt.

Insgesamt wurden 24 Vogelarten (nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützt) erfasst, wobei es sich überwiegend um kommune Arten handelt. Aufgrund der permanenten Störungen im Gelände kommen nur wenige gefährdete Arten als Nahrungsgäste vor. Als artenschutzrelevante Arten wurden Höhlenbrüter sowie die Goldammer nachgewiesen.

Neben Bergmolchen konnten im Untersuchungsgebiet Grünfrösche nachgewiesen werden. Weitere potentiell vorkommende Amphibienarten wurden nicht vorgefunden.

Das Planungsgebiet bietet zudem grundsätzlich Lebensräume für die Tierarten Zauneidechse und Eremiten sowie die Vogelart Flußregenpfeifer. Diese Tierarten konnten im Planungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Unter den Artengruppen der Heuschrecken und Tagfalterarten wurden mit Ausnahme eines Individuums des Idas-Bläulings nur verbreitete und ungefährdete Arten nachgewiesen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Planung wird weitestgehend in die bestehenden Vegetationsflächen eingegriffen. Lediglich in den Randbereichen sowie in den öffentlichen Grünflächen können vorhandene Strukturen, insbesondere Bäume und Baumgruppen erhalten werden. Somit kann es in Teilbereichen des Planungsgebiets zu einem Eingriff in den Lebensbereich einer europarechtlich geschützten Art kommen, so dass (potentielle) Teil-Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert werden, dass sie nicht mehr nutzbar sind.

Durch die Erweiterung der Siedlungsfläche rückt die Bebauung näher an den östlichen Wald(-rand) heran. Durch die Baumaßnahmen können auf den Flächen lebende, unmittelbar benachbart lebende und/oder vorbeiwandernde Tiere durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen, künstliches Licht o.ä. gestört werden. Ferner besteht nach Fertigstellung der Wohnbebauung auch die Gefahr von Vogelschlag an großflächigen Fenstern bzw. Glasfassaden sowie die Anlockung bzw. Störung zahlreicher nachtaktiver Insekten durch die zusätzliche Beleuchtung.

Durch die geplante Bebauung sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden (europarechtlich) streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen, ausgenommen die Goldammer. Durch die geplante Bebauung verschwindet das Revier eines nachgewiesenen Brutpaares. Im Bereich der lokalen Population sind freie Brutreviere unwahrscheinlich. Aufgrund der geringen Größe der lokalen Population wird dies als erhebliche Beeinträchtigung gewertet. Da innerhalb des Planungsgebietes keine Möglichkeiten für Erhaltungsmaßnahmen vorhanden sind, ergibt sich ein Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG wurde von der höheren Naturschutzbehörde für den Bebauungsplan in Aussicht gestellt. Etwaige

erforderliche Maßnahmen werden im Bescheid geregelt.

Da bis zur Rodung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass weitere Höhlen entstehen (insbesondere durch Spechte) oder die bestehenden Höhlen doch noch besiedelt werden, ist vor Baufeldfreimachung zu prüfen, ob neue Lebensräume für von Außen einwandernde Arten entstanden sind. Im Eintrittsfall einer dann festgestellten Besiedelung werden CEF-Maßnahmen in Form von Ersatzquartieren erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Nach Rückbau der Betriebsgebäude und des Wohnhauses sowie Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wäre damit zu rechnen, dass die geringe Artenausstattung und Biotopqualität des Areals heute sich weiter verschlechtern würde und die Trittsteinfunktion des Gebiets im ABSP sich weiter einschränken würde. Bei Erhalt der Waldbestände könnten sich bestehende Potentiale für Höhlenbrüter und Fledermausarten erhalten.

Geplante Maßnahmen:

- Sicherung von Höhlenbäumen in der öffentlichen Grünfläche
- Untersuchung des Planungsgebiets vor der Baufeldfreimachung auf streng geschützte Arten und deren Quartiere
- soweit notwendig, Durchführen von CEF-Maßnahmen vor Baufeldfreimachung in Form von künstlichen Quartieren
- Räumung der Baufelder bzw. Beginn der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit (von Oktober bis Februar, Rodung von Großbäumen im September), um eine Tötung von Individuen (Fledermäuse, Höhlenbrüter) auszuschließen.
- Verhindern des Entstehens von Lebensräumen, die das Ansiedeln von geschützten Tierarten begünstigen
- soweit notwendig, ökologische Begleitung der Umsetzung der Vermeidungs-, CEF- und evtl. FCS-Maßnahmen während der Baumaßnahmen und Monitoring ihrer Wirksamkeit.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und Biodiversität werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

6.2.3.1. Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Altlasten:

Ein Großteil des Planungsgebietes ist als Altlastenverdachtsfläche im Verdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München verzeichnet. Die größte Verdachtsfläche ist das ehemalige Kiesgrubengelände, das überwiegend mit Erdstoffen und Bauschutt mit einem Volumen von ca. 985.000 m³ und Verfülltiefen von 8 m und 23 m verfüllt wurde. Ab ca. 8,5 m Tiefe befindet sich die Verfüllung im Grundwasser.

Des Weiteren wurde auf Teilflächen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (Dieselkraftstoff und Altöle).

Kampfmittel:

Es ist davon auszugehen, dass potentielle Blindgänger im Bereich der Kiesgrube bei fortschreitendem Kiesabbau geborgen und entsorgt wurden. Im Umgriff der ehemaligen Kiesgrube ist daher der Kampfmittelverdacht ausgeräumt. Es besteht somit ein Kampfmittelverdacht für die Bereiche des Untersuchungsgebiets, in denen kein Kiesabbau stattgefunden hat.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Zuge der zukünftig anstehenden Erdarbeiten im Rahmen der Geländeerschließung und Bebauung werden bestehenden Auffüllungen und damit die belasteten Bodenbereiche herausgenommen und gemäß abfallrechtlicher Einstufung ordnungsgemäß entsorgt werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen ist eine Nutzung der im Planungsgebiet liegenden Flurstücke im Sinne des Bebauungsplans im Hinblick auf die verbleibenden Auffüllungen nach derzeitigem Kenntnisstand unbedenklich. Insgesamt wird die Altlastensituation verbessert und es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Planungsgebietes bei Berücksichtigung der im Bodengutachten vorgegebenen Maßnahmen abzusehen. Kampfmittelräumungen sind baubegleitend durchzuführen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nach Rückbau der Betriebsgebäude und des Wohnhauses sowie Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde voraussichtlich keine Sanierung der Altlasten sowie Freimachung von Kampfmitteln erfolgen.

Geplante Maßnahmen:

- Gutachterliches Überwachen der Erdbewegungen innerhalb der Kiesgrubenverfüllungen und ggf. Entsorgen von schadstoffbeaufschlagtem Verfüllmaterial
- Maßnahmen gegen Dieselkraftstoff-Verunreinigung und Ölverunreinigung nach Detailuntersuchungen
- Detektierung aller im Boden vorhandenen Störkörper durch geomagnetische Messungen im Bereich außerhalb der ehemaligen Kiesgrube, um Kampfmittelfreiheit der Fläche zu überprüfen und ggf. zu bestätigen
- Im Bereich der zukünftigen Straßenbereiche (Kanaltrassen bis zur entsprechenden Trassensohle) Herstellen einer Kampfmittelfreiheit von 1,5 m Tiefe, insofern keine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit hergestellt werden kann.
- Im Bereich der zukünftigen Grünflächen Herstellen einer Kampfmittelfreiheit von 1,5 m, im Bereich der Baumgruben 2,0 m, insofern keine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit hergestellt werden kann.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange werden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.3.2. Wirkungsbereich Bodenfunktion

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Ein Großteil der Flächen des Planungsgebiets ist vollständig anthropogen überformt bzw. abgetragen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die zukünftige Bebauung greift in unversiegelte Flächen ein. Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung von ca. 34 % auf ca. 63 %.

Im Bereich der nicht unterbauten Freiflächen können die Bodenfunktionen erhalten werden, aber auch unterbaute Bereiche müssen gewisse Mindestanforderungen, insbesondere für Pflanzungen, erfüllen.

Versiegelungsbilanz	
Planungsgebiet	128.280 m ²
Bestand	
Versiegelte Flächen und hoch verdichtete vegetationslose Kiesflächen	43.690 m ²
Versiegelungsanteil	34 %
Planung	
Versiegelte Flächen (Straßen, überbaute und unterbaute Bereiche)	80.190 m ²
Versiegelungsanteil	63 %
Bilanz - Mehrversiegelung (künftige Versiegelung abzüglich bestehende Versiegelung)	36.500 m²

Prognose über Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus und der Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde eine Entsiegelung mit positiven Auswirkungen auf die Bodenfunktionen stattfinden.

Geplante Maßnahmen:

- Beschränkungen der zulässigen Grundflächen
- Sicherung von ca. 4,8 ha Grün- und Freiflächen
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau

Berücksichtigung

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

6.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Bestandsaufnahme

Im Bereich der nicht als Kiesgrube genutzten Flächen im Norden und Süden ist eine

ungehinderte Grundwasserneubildung möglich. Der Flurabstand zum Höchstgrundwasserstand von 1940 beträgt im Süden ca. 5,30 m und im Norden ca. 3,70 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten gerichtet. Infolge des Kiesabbaus haben sich mehrere, z.T. temporäre Kleingewässer herausgebildet. Die versiegelten Flächen des ehemaligen Kieswerks verfügen über eine Oberflächenentwässerung. Das Brauchwasser für das Kieswerk wurde über zwei betriebseigene Brunnen beschafft.

Eine Detailuntersuchung des Grundwassers hat ergeben, dass im Planungsgebiet ca. 23 % Bauschutt- und Fremdbestandteile verfüllt wurden, die jedoch überwiegend keine Auffälligkeiten bezüglich Schadstoffe aufweisen. Aufgrund der bestehenden Kiesgrubenverfüllung mit zum Teil feinkörnigen Siebresten aus dem Kiesabbau stehen jedoch im Zentrum des Planungsgebietes nur begrenzt Flächen für eine oberflächennahe Versickerung zur Verfügung.

Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass nur geringe Schadstofffrachten und nur lokal begrenzt erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser zu erwarten sind bzw. vorliegen und Gefährdungen ausgeschlossen werden können.

Im Jahr 2015 wurde ein Grundwasser-Monitoring durchgeführt. Im Monitoringzeitraum war keine generelle, deutliche negative Beeinflussung des Grundwassers feststellbar. Im Rahmen von Bau- und Bohrarbeiten müssen jedoch lokale Mobilisierungseffekte beachtet werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Das Niederschlagswasser soll im Gebiet gemäß Entwässerungssatzung versickert werden. Gute Versickerungsmöglichkeiten bestehen an den Rändern des Planungsgebietes im Reinen Wohngebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4. Insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 ist aufgrund der Bodenverhältnisse keine bzw. sehr eingeschränkte Versickerung möglich (siehe nähere Ausführungen im Kap. 6.16). Daher ist in den betroffenen Baugebieten eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in versickerungstechnisch geeignete Randbereiche bzw. benachbarte Wohngebiete erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Bereich der Baugrundstücke durch den Einbau von Hohlrigolen, die ein größeres Speichervermögen als herkömmliche Rigolen besitzen, entsprechend verzögert versickert werden.

Aufgrund der o.g. Auffüllungen mit Siebresten ist in den betroffenen Bereichen eine Pfahlgründung der Gebäude bis in die tragfähige Bodenschicht des Tertiär erforderlich. Die Anordnung der Bohrpfähle wird so erfolgen, dass die Richtung des Grundwasserstroms (Nordnordost bis Nordost) erhalten bleibt und keine Wandstellung der Bohrpfähle quer zur Fließrichtung entsteht. Auf der Basis der gemäß Bebauungsplan möglichen Baustrukturen und zweigeschossigen Tiefgaragen wurden Auswirkungen auf den Grundwasserstrom untersucht. Es wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Aufstauereffekte zu erwarten sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden kann erhalten werden. Im Zuge der Rückbauverfügung sind alle Betriebsgebäude und das Wohnhaus zu beseitigen. Für das ehemalige Kiesabbau- und Betriebsgelände sind Rekultivierungsmaßnahmen verfügt. Die Situation für den Wasserhaushalt würde sich durch diese Maßnahmen voraussichtlich nicht verändern.

Geplante Maßnahmen:

- Dachbegrünung
- Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers (gemäß städtischer Entwässerungssatzung)
- Ableitung des Niederschlagswassers aus Bereichen mit nicht aufnahmefähigem Boden in Bereiche mit versickerungsfähigem Boden
- Einbau von Hohlrigolen für die Aufnahme von großen Wassermengen
- Pfahlgründung unter Berücksichtigung der Fließrichtung des Grundwasserstroms
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet weist grundsätzlich keine hohen verkehrsbedingten lufthygienischen Belastungen auf. Gewerbebedingt bestehen Belastungen bei Betrieb des Heizwerks der SWM westlich des Planungsgebietes. Untersuchungen der Luftschadstoffe haben ergeben, dass diese nur am westlichen Rand des Planungsgebietes ab einer der bestehenden Kaminhöhe von 53 m nachzuweisen sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die zulässige Planung bleibt von der bestehenden gewerbebedingten Schadstoffbelastung aufgrund der festgesetzten Abstände der Bauräume und Höhen unberührt.

Durch die Öffnung der Baublöcke und räumliche Gliederung des Quartiers durch Straßen- und Grünräume in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird für eine Durchlüftung innerhalb des Planungsgebiets gesorgt.

Durch das Abrücken der Wohnbebauung im Süden wird eine ausreichend breite Luftaustauschbahn gesichert.

Die geplanten Baumpflanzungen tragen generell zu einer Verbesserung der Luftqualität bei.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus und der

Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wäre der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen nicht gesichert. Die Herstellung landwirtschaftlicher Flächen hätte jedoch positive Auswirkungen auf den ungehinderten Luftaustausch im Wirkungsbereich und damit indirekt auf die Lufthygiene.

Geplante Maßnahmen:

- Schaffung von öffentlichen Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen sowie der Verkehrsflächen
- Anordnung der Bauräume für eine ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes und Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Erschließungssystem schränkt Durchgangsverkehr mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit erhöhten Emissionen ein.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Windkomfort

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich im Süd-Osten Münchens und wird im Osten vom regionalen Grünzug Truderinger Wald begrenzt. Das weitestgehend unbebaute und unversiegelte Planungsgebiet wirkt derzeit als klimatischer Ausgleichsraum mit hoher Kaltluftlieferung und ist nicht nur für die angrenzenden Wohnquartiere sondern für das Stadtgebiet München Perlach von stadtklimatischer Bedeutung. Die Bereiche mit Vegetationsbedeckung, insbesondere die Gehölzbestände, beeinflussen das Stadtklima positiv. Die bebauten, versiegelten Flächen sowie die vegetationsfreien Kiesflächen können sich jedoch stark aufheizen. Der südliche Teil des Planungsgebiets fungiert derzeit als Luftaustauschbahn. Bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen mit vorherrschenden östlichen Windrichtungen kann im Truderinger Wald bzw. im Planungsgebiet selbst gebildete Kaltluft in die westlich angrenzenden Wohnquartiere transportiert werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung arrondiert das bestehende Wohngebiet und nimmt die Siedlungskanten im Norden und Westen auf. Die zentrale, öffentliche Grünfläche sowie die südliche öffentliche Grünfläche im Planungsgebiet schließen nach Osten an den übergeordneten Grünzug und das Kaltluftquellgebiet Truderinger Wald an. Untersuchungen der Auswirkungen der Neubebauung haben ergeben, dass eine Verringerung des Kaltluftvolumens und damit eine erhebliche Auswirkung gegenüber dem Istzustand eintritt. Diese war aufgrund der Ausweisung des Wohngebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München zu erwarten. Die Funktion als Kaltluftaustauschbahn für den zugeordneten Wirkungsraum bleibt dennoch erhalten. Vor allem die südliche öffentliche Grünfläche trägt hierzu bei. Ausgehend von den südlichen Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 7 und WA 8 bis zur südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein über 50 m breiter

Freiraum im Übergang zur Leitbahn Ständlerstraße erhalten. Zudem bewirken Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. die Beschränkung des über- und unterbaubaren Baulandes sowie die Dachbegrünung eine Reduzierung des Wärmeenergieeintrages und der -abstrahlung des neuen Quartiers an das Umfeld und haben positive Wirkung auf die örtliche Klimasituation.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde eine Windkomfortanalyse durchgeführt. Im Großteil des Untersuchungsgebietes gibt es keine Windkomfortprobleme. Im Teilgebiet in der Umgebung eines relativ hohen Gebäudeblocks im Zentrum des Untersuchungsgebietes und in einem Bereich im Südosten gibt es leichte Windkomforteinschränkungen. Diese Komforteinschränkungen liegen über Verkehrs- und Bewegungsflächen und können daher vernachlässigt werden. Im Südwesten des Gebiets im Bereich des öffentlichen Grünzuges wird der Windkomfort als „mäßig“ eingestuft und die Windsituation ist „unangenehm und lästig“. Eine geeignete Gegenmaßnahme wäre eine Windschutzbepflanzung. Um die wichtige Durchlüftungsfunktion der Grünachse als Kaltluftaustauschbahn für das Kleinklima (siehe oben) nicht weiter einzuschränken, wird jedoch auf Maßnahmen verzichtet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus und der Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bliebe die heutige Durchlüftungsfunktion als Kaltluftbahn für das Kleinklima erhalten.

Geplante Maßnahmen:

- Freihalten der Luftaustauschbahn im Süden
- Beschränkung des über- und unterbaubaren Baulandes
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen und der Verkehrsflächen
- Dachbegrünung zur Senkung der Oberflächentemperatur des Daches

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden und die offene Wiesenfläche im Süden sowie insbesondere die Flächen des Kiesgrubengeländes prägen das Bild des Planungsgebiets. Es besteht ein abrupter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Offenland.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Neubebauung wird eine Lücke im Stadtkörper geschlossen. Das bauliche Konzept lagert die Neubebauung an die heute bestehenden Siedlungsränder an. Durch die zulässigen Bauformen, die Staffelung der Gebäudegröße und -höhe wird eine differenzierte Anpassung an die unterschiedlichen Strukturen der benachbarten

Wohngebiete erreicht: Kleinteilige Baustrukturen im Norden und Übergang zu großformatigen Baustrukturen im Süden und Westen. Mit je einem Hochpunkt werden der Quartierseingang im Südwesten und die Quartiersmitte markiert und ein städtebaulich wirksamer Orientierungspunkt geschaffen.

Die Neubebauung orientiert sich zum zentralen Park und zur südlichen öffentlichen Grünfläche, die sich beide zur offenen Landschaft im Osten öffnen. Dadurch wird ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaftsraum hergestellt. In einer Untersuchung wurde die Verträglichkeit der beiden geplanten Hochpunkte mit je 15 Geschossen untersucht und bewertet. Die Hochpunkte können stadtbildverträglich in das Stadtbildgefüge eingefügt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus und der Wiederherstellung der ursprünglichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde das Planungsgebiet wieder Teil der un bebauten Landschaft.

Geplante Maßnahmen:

- Höhenbeschränkung der Baukörper
- Baumpflanzungen in den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünstrukturen

Berücksichtigung

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neuplanung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet. Durch punktuelle Hochpunkte werden stadtbildrelevante Fernwirkungen erzielt, die sich jedoch nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

6.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut sonstige Sachgüter

Im Bereich der geplanten Anbindungen an den Karl-Marx-Ring sowie der Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg sind Abwassersammelkanäle der Münchner Stadtentwässerung vorhanden. Diese werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt bzw. baulich angepasst.

6.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Konzeption des neuen Bauquartiers berücksichtigt Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien. Die städtebauliche Konzeption wurde unter Zugrundelegung von Nachhaltigkeitszielen entwickelt. Insgesamt bieten Lage und Anordnung der Baukörper sowie die Freiflächen gute Voraussetzungen für eine Minimierung des Energieverbrauchs der Gebäude und die Nutzung umweltfreundlicher Energien.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus würde wieder die

ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche hergestellt. Diese Maßnahmen hätten keine Auswirkungen.

Geplante Maßnahmen:

- aktive und passive Solarenergienutzung möglich
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München möglich

Berücksichtigung

Der Energiebedarf kann durch einen hohen Gebäudedämmstandard und durch aktive Solarenergienutzung erheblich reduziert werden. Die Kompaktheit der Gebäude bietet hierfür gute Voraussetzungen.

6.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme

Durch den Betrieb des Kieswerks fielen im Planungsgebiet zu entsorgende Abwässer und Abfälle an.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Abfälle des künftigen Wohnquartiers ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), die Entsorgung des Abwassers über neu zu erstellende Entsorgungskanäle mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) geplant.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden und Süden bliebe erhalten. Im Zuge des Rückbaus der Betriebsgebäude mit Wohnhaus würde wieder die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Fläche hergestellt. Diese Maßnahmen hätten keine Auswirkungen.

Geplante Maßnahmen:

Ausreichende Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen für Wendemöglichkeiten dreiachsiger Müllfahrzeuge.

Berücksichtigung

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

6.3. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Planungsgebietes in Bereiche mit geringer und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie im Bereich der Luftaustauschbahn mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft eingeteilt. Für die Schutzgüter Boden und Wasser wird eine geringe Bedeutung für das gesamte

Planungsgebiet festgestellt.

Das Planungsgebiet weist durchschnittlich eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensräume auf. Lediglich in Randbereichen sowie im Bereich von Aufschüttungen und entlang der verdichteten Kiesflächen finden sich höherwertige Vegetationsstrukturen, die von Ruderalfluren bis hin zu Gehölzbeständen reichen. Im Norden und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte artenarme Flächen.

Aufgrund der früheren Nutzung ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Die Vegetationsflächen insbesondere die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Süden sind Kaltluftentstehungsgebiete. Sie sind im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Freiflächen und Waldflächen zu bewerten. Insbesondere die offenen Flächen im Süden bilden in Verbindung mit der Ständlerstraße eine stadträumlich wirksame Luftaustauschbahn.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen von den Brachflächen und den Betriebsgebäuden des Betonwerkes geprägt. Neben versiegelten und stark verdichteten Kiesflächen finden sich hier Aufschüttungen mit Aufwuchs.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien werden gemäß Leitfaden die nördlichen Ackerflächen sowie alle Vegetationsflächen im Bereich der Kiesgrube als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) und die südlichen Ackerflächen aufgrund der hohen Bedeutung für das Stadtklima als Gebiet mit hoher Bedeutung (Kategorie III) bewertet.

Die öffentlichen Grünflächen werden bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt. Ebenso werden bereits versiegelte Flächen, die im Bereich der zukünftigen Baugebiete oder Straßenverkehrsflächen liegen, nicht als Eingriff bewertet.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Allgemeinen Wohngebiete, das Sondergebiet sowie die Verkehrsflächen dem Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Lediglich das Reine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung werden dem Eingriffstyp B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet, da in beiden Flächen ein geringerer Versiegelungsgrad festgesetzt ist.

Die großflächige Dachbegrünung, die überwiegende Begrünung der nicht überbauten Flächen und die vollständige Versickerung des anfallenden Regenwassers sind neben Vorgaben zur Pflanzung und Erhalt von Bäumen Maßnahmen, die zu einer Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt beitragen. Diesen Vorteilen der Planung steht der relativ hohe Versiegelungsgrad in den meisten Baugebieten gegenüber.

Die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen werden bei der Festlegung der Kompensationsfaktoren berücksichtigt. Für Eingriffe in Flächen gemäß Kategorie II im Reinen Wohngebiet WR und in der Gemeinbedarfsfläche wird der obere Faktor des Typs B angesetzt. Für den Eingriff in Flächen gemäß Kategorie II in den Allgemeinen

Wohngebieten, dem Sondergebiet und den Straßenverkehrsflächen wird der mittlere Faktor des Typs A angesetzt. Für Eingriffe in die Kategorie III wird der untere Faktor des Typs A festgelegt, da die Funktion der Fläche als Luftleitbahn grundsätzlich bestehen bleibt.

Die durch die öffentlichen Grünflächen entsiegelten Flächen werden angerechnet.
Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriff in Kategorie	Flächengröße in m ²	Anzuwendender Faktor	Ausgleichserfordernis in m ²
Kategorie B II	10.280	0,8	8.224
Kategorie A II	28.270	0,9	25.443
Kategorie A III	23.450	1,0	23.450
Anrechenbare Entsiegelungsmaßnahmen im Planungsgebiet	8.290	- 1,0	- 8.290
Ausgleichsbedarf insgesamt			48.827

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 4,9 ha. Im Planungsgebiet selbst können keine Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden. Aufgrund der naturschutzfachlichen Eignung werden die erforderlichen Ausgleichsflächen im Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V. bereitgestellt. Sie werden zum Zeitpunkt des Eingriffs zur Verfügung stehen. Die Kostenübernahme für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege wird vertraglich gesichert.

6.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Von der Vogelart – Goldammer geht ein Revier verloren. Ein Ausweichen der betroffenen Paare kann angesichts der lokalen Bestandssituation nicht sicher behauptet werden. Somit liegt ein Verstoß gegen die Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) vor. Die Erfüllung des Tötungsverbots ist für die betroffene europäische Vogelart bei Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel nicht zu erkennen.

Daher wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der höheren Naturschutzbehörde gestellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung führte zu folgendem Ergebnis.

Zwingende Gründe des öffentlichen Interesses

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Deckung des Wohnbedarfs in der Landeshauptstadt München zwingend erforderlich. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 15.11.2016 das wohnungspolitische Handlungsprogramm mit „Wohnen in München-VI“ für die Jahre 2017 bis 2021 fortgeschrieben. Zur Erreichung dieses gesamtstädtischen Ziels bedarf es insbesondere der Realisierung von

Wohnungsbaumaßnahmen wie sie vorliegende Planung bereit stellt.

Die dargelegten, zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses erfüllen den Ausnahmegrund nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG.

Keine zumutbare Alternative

Die Erhaltung des Goldammer-Reviere (mindestens ca. 0,5 ha freie, offene Grünfläche mit einzelnen randlichen Gehölzen) ist nicht möglich, da dadurch eine Vielzahl von Wohneinheiten nicht gebaut werden könnte und das Areal zusätzlich eingezäunt werden müsste, um Störungen auszuschließen. Andere Flächen für die Realisierung der geplanten Wohneinheiten stehen – auch in der Umgebung – nicht zur Verfügung.

Die Begründung legt nachvollziehbar dar, dass keine Alternative nach § 45 Abs. 7 Satz 2 zum vorliegenden Planungskonzept gegeben ist, die eine günstigere Situation für die Art schaffen würde.

Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes

Der Erhaltungszustand der Goldammer auf Ebene der gesamten kontinentalen biographischen Region wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Für die lokale Population ist nicht anzunehmen, dass sie durch den Verlust eines Brutreviers erlischt. Goldammern sind weder Brutplatztreu noch gibt es Daten über Mindestpopulationsgrößen bzw. kritische Schwellen, unterhalb derer eine Population zusammenbricht. Durch die Mobilität der Tiere über das Winterhalbjahr ist gewährleistet, dass sie Strukturen im deutlich weiteren Umfeld als dem der hier postulierten Lokalpopulation kennen, wo Ausweichmöglichkeiten bestehen. Hier und im weiteren Umfeld ist davon auszugehen, dass alle geeigneten Reviere bereits besetzt sind. Kurz- und mittelfristig kann das lokale Vorkommen auch davon profitieren, dass es im angrenzenden Truderinger Wald derzeit regelmäßige Hiebmaßnahmen gibt, die immer wieder geeignete Freifläche entstehen lassen; auch die periodisch notwendige Freistellung unter Hochspannungsleitungen führt immer wieder zu einem kurzfristig höheren Angebot an Brutplätzen. Im Bereich der lokalen Population sind derzeit keine geeigneten bzw. sinnvollen FCS-Maßnahmen möglich.

Da die Voraussetzungen der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 vorliegen, wurde von der höheren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 08.05.2017 die Ausnahme auf Ebene des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

6.5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Im Rahmen des Umweltberichts werden diese neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter mit betrachtet und indirekt mitefassen. In der folgenden Matrix sind die ökosystematischen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend gekennzeichnet:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X		X	X	X	
Boden	X	X		X	X	
Wasser	X	X	X		X	
Klima, Luft	X	X	X	X		
Orts- und Landschaftsbild	X					

Einzig die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser (siehe Kap. 9.2.4) stellt sich als entscheidungserheblich dar und erfordert spezifische Maßnahmen. Aus den in der o.a. Tabelle gekennzeichneten ökosystematischen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

6.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde in einem Planungswettbewerb überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können. Der bei diesem Verfahren auf den ersten Rang gesetzte Entwurf des Architekturbüros Riegler Riewe mit yellow z und lad landschaftsarchitektur wurde nach einer Überarbeitung dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Der Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass er die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen am Besten erfüllt, insbesondere die Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings im Norden und Nordosten und der großmaßstäblichen Baustruktur Neuperlachs im Westen und Süden. Gleichzeitig werden durch die Konzeption des zentralen Parks und der südlichen öffentlichen Grünfläche die übergeordneten landschaftsplanerischen und klimatischen Ziele umgesetzt.

6.7. Zusätzliche Angaben

6.7.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war ausreichend. Unsicherheiten bestehen hinsichtlich der Prognose zur Verkehrsentwicklung, die sich aus Annahmen der künftigen Bebauung, möglicher baulicher Entwicklungen in der Umgebung und des Modalsplit zwischen Öffentlichen Personen Nahverkehr und motorisierten Individualverkehr ableitet. Zudem kann nicht mit letzter Sicherheit ein Vorkommen oder die Ansiedlung von geschützten Arten im Planungsgebiet abschließend ausgeschlossen werden.

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

- Verkehrliche Untersuchung, TÜV Rheinland Grebner Ruchay, Stand Januar 2017
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler und Partner, Stand Mai 2017
- Ausbreitungsberechnung zur Ermittlung der Luftschadstoffimmissionen, Möhler und Partner, Projektnotiz vom 20.12.2013
- Klimagutachten für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand Dezember 2016
- Gutachterliche Stellungnahme zum Windkomfort für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand Juli 2016
- Strukturtypenkartierung, planwerkstatt karlstetter, Stand Juni 2014 / Pläne Stand Januar 2017
- Baumbestandsplan, planwerkstatt karlstetter, Stand Januar 2017
- Naturschutzfachliches Gutachten, planwerkstatt karlstetter mit BIOBÜRO SCHREIBER, Stand März 2017
- Historische Recherche, SakostaCAU, Stand Juli 2012
- Orientierende Altlastenuntersuchung, SakostaCAU, Stand Oktober 2012
- Detailuntersuchung Boden und Grundwasser, SakostaCAU, Stand März 2013
- Projektnotiz zum Grundwassermonitoring, SakostaCAU, Stand Januar 2016
- Vorläufige Berechnungen der Anstauhöhen des Grundwassers an den geplanten Gebäuden, SakostaCAU, Stand März 2012
- Bericht zur orientierenden Baugrundvorerkennung, SakostaCAU, Stand Februar 2016
- Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung mit Untersuchungskonzept zur Kampfmittelerkundung, SakostaCAU, Stand August 2016
- Entwässerungskonzept, TÜV Rheinland Grebner Ruchay, Stand November 2016
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, Eisenlauer Architektur und Stadtplanung, Stand November 2016
- BVS Besonnungs- und Verschattungsstudie, Eisenlauer Architektur und Stadtplanung, Stand Dezember 2016

6.7.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten und damit keine Maßnahmen zu deren Überwachung angezeigt.

In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren insbesondere auf das notwendige wasserrechtliche Verfahren zur Gründung der Bauwerke verwiesen. In diesen können je nach Bedarf Auflagen zum Monitoring erfolgen.

6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung kommt es zu einer nicht wesentlichen Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schutz kann durch Abstände zur Lärmquelle und durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung sind die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Ausgenommen ist ein Brutpaar der Goldammer, für das sich ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt. Eine In-Aussichtstellung für die artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG liegt vor. Die bestehenden Waldflächen können nach den Erfordernissen des BayWaldG nicht sachgemäß bewirtschaftet werden. Sie werden an anderer Stelle durch eine gleich große Erstaufforstung (ca. 0,3 ha) ausgeglichen. Ein Teil des Baumbestandes der Waldstrukturen wird erhalten und in die öffentliche Grünfläche integriert.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Für das Planungsgebiet wurden keine erheblichen Schadstoffbelastungen festgestellt.

Schutzgut Wasser

Durch das Bauvorhaben kommt es zu keinen bedeutsamen Eingriffen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu

erwarten.

Schutzgut Klima

Mit der Planung verkleinern sich die Flächen der Kaltluftaustauschbahn sowie für die Entstehung von Kaltluft. Mit der Freihaltung eines ausreichend breiten Freiraums in Verlängerung der Ständlerstraße kann die Funktion maßgeblich, wenn auch abgeschwächt, erhalten bleiben.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich jedoch nicht negativ auswirkt. Mit der öffentlichen Grünfläche im Osten wird ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsgebiet und angrenzendem Landschaftsraum geschaffen.

Schutzgut Energie

Die vorgesehene Bebauung ermöglicht die aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090 bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind bis auf den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für ein Brutpaar der Goldammer. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neuversiegelung von Böden sowie die Beseitigung von Vegetationsflächen ergeben ein Ausgleichserfordernis in einer Größe von ca. 4,9 ha. Mit dem externen Ausgleich im Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide können diese nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft als kompensiert betrachtet werden. Für die betroffenen Waldflächen wird ein flächengleicher Ausgleich (ca. 0,3 ha) gesichert.

7. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %	Geschossfläche (GF) in m ²
Baugebiet WR	9.300	7,2	7.950
Baugebiet WA (1-8)	54.950	42,8	106.850
Baugebiet SO	3.060	2,4	9.800
Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung	2.700	2,1	1.500
Straßenverkehrsflächen	23.890	18,6	
davon Fahrradhaupttroute Alexisweg	1.795		
Öffentliche Grünflächen	34.380	26,9	
Planungsgebiet gesamt	128.280	100,00	126.100

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An den Bezirksausschuss 15
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VV EO
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V