

Telefon: 0 233-22798  
22664  
22632  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/31 P  
PLAN-HA II/53  
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)**

### **-Satzungsbeschluss-**

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10350**

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 06.12.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 20 ff.)

#### **A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2090 wurde am 19.07.2017 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 23 vom 21.08.2017 - lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 30.08.2017 mit 02.10.2017 öffentlich aus.

**Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:**

## **1. Verkehr:**

### **Verkehrssituation Niederalmstraße:**

Gemäß der Stellungnahme zu Ziffer I, A) 3,1 der Beschlussvorlage soll der Anschluss für den Baustellenverkehr ausschließlich über die beiden Anschlüsse an den Karl-Marx-Ring erfolgen. Es werde davon ausgegangen, dass der Baustellenverkehr dann ausschließlich über diese Anschlüsse und keinesfalls durch die Niederalmstraße verlaufe und dass wirksame Maßnahmen vorgesehen und durchgesetzt werden, dies sicherzustellen.

### **Stellungnahme:**

Wie im Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 09067) bereits ausgeführt, wird der Anschluss für den Baustellenverkehr nur über die beiden Anschlüsse am Karl-Marx-Ring und die Ständlerstraße abgewickelt werden. Eine entsprechende Regelung wurde auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **Verkehrsüberwachung:**

Die Friedrich-Creuzer-Straße diene trotz Tempo 30 Zone als Rennstrecke, dadurch werden Kinder gefährdet. In den letzten Jahren seien keine Geschwindigkeitskontrollen wahrgenommen worden. Die Friedrich-Creuzer-Straße werde sehr oft mit zu hoher Geschwindigkeit durchfahren, was für sämtliche anderen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger, Radfahrer und Kinder eine große Gefahr darstelle.

### **Stellungnahme:**

Die Friedrich-Creuzer-Straße ist mit Einschränkungen bereits seit mehreren Jahren Bestandteil des regelmäßigen Messprogramms und wird kontinuierlich zu Messzwecken angefahren. Bedauerlicherweise sind dort nur in Teilbereichen die messtechnischen und messrechtlichen Vorgaben für die Durchführung von gerichtsverwertbaren Geschwindigkeitskontrollen erfüllt. Um gerichtsverwertbare Geschwindigkeitsmessungen durchführen zu können, wird - sehr vereinfacht dargestellt - eine gerade Messstrecke von mindestens 45 Metern (mit Bordstein oder Fahrbahnmarkierung zur Ausrichtung des Messfahrzeugs) und zu Beginn oder am Ende dieses Bereichs eine Parklücke von ca. 10-11 Metern Länge mit einem Mindestabstand von 200 Meter (100 Meter nur in bestimmten Ausnahmefällen) zu den Tempo-30-Zonenanfangs- und -endbeschilderungen zum Aufstellen der Messeinrichtung benötigt. Diese Kombination ist auf Grund der baulichen Gestaltung und der eher geringen bzw. teils ständig wechselnden

Beparkung (durch häufige Beeinträchtigung der parallelen Vorbeifahrt der Verkehrsteilnehmer am Messfahrzeug) leider selten anzutreffen.

Dennoch wird die Kommunale Verkehrsüberwachung die Friedrich-Creuzer-Straße auch weiterhin im Rahmen der bestehenden messtechnischen, messrechtlichen und organisatorischen Möglichkeiten zwecks Durchführung von Geschwindigkeitskontrollen anfahren.

### **Verkehrssicherheit und Verkehrsführung:**

Mehrfach wurde nachgefragt, wie der Sicherheitsbeauftragte der Stadt diese massive Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Friedenspromenade bewerte, wo sich 2 Kindergärten, 1 Kindergrube sowie das Gymnasium Trudering befinden, und die außerdem Schulweg für sehr viele Kinder sei. Die KFZ-Fahrten-Zahlen aus dem Verkehrsgutachten erscheinen kaum plausibel:

1. In der Friedrich-Creuzer-Str., sollen 9680 KFZ Fahrten aufkommen. Auf der Friedenspromenade nur noch 9180 KFZ Fahrten. Nun stelle sich die Frage, wohin die restlichen 500 Fahrten gehen würden.
2. In der Friedenspromenade sollen es 5000 KFZ Fahrten mehr als 2013 geben, in der Friedrich-Creuzer-Str. aber 6100 Fahrten mehr. Es stelle sich nun die Frage, wohin die restlichen 1000 Fahrten gehen würden. In der Zehnfeldstraße sollen es laut Verkehrsgutachten sogar 500 Fahrten weniger werden. Evtl. gehen diese 1000 Fahrten zum „Am Hochacker“ oder es sei möglich, dass doch mehr Kfz-Fahrten in in die Friedenspromenade gehen.

In der Friedenspromenade seien mehrere tödliche Unfälle (trotz Ampeln) geschehen. Außerdem raste ein PKW in eine Bushaltestelle am Truderinger Gymnasium, welches sich genau an der Friedenspromenade befindet. Es sei um die Sicherheit und Gesundheit der Kinder zu fürchten. Auf ihrem Schulweg von der Grenzkolonie zur Markgrafenschule, zum Truderinger Gymnasium und zur Wilhelm Röntgen Realschule werde die Gefährdung durch die deutlichen Erhöhung des Verkehrs ansteigen. Die Friedenspromenade ist Schulweg für die Markgrafenschule, die Wilhelm Röntgen Realschule, für das Truderinger Gymnasium sowie auch Weg für die 2 Kindergärten und eine Kinderkrippe.

Die Bürgersteige seien zum Teil so schmal, dass die Kinder nicht nebeneinander unbeaufsichtigt an der Straße entlang laufen sollten (auf der Strecke zwischen der Zehntfeldstr. und Markgrafenstr.).

Es seien 1300 Wohneinheiten geplant mit erwartenden 3000 Einwohnern und Hochhäusern mit 15 Stockwerken. Es werde eine Haupterschließungsstraße zwischen Karl-Marx Ring/Ständlerstraße und Friedrich-Creuzer-Str. gebaut. Das ziehe zusätzlichen Verkehr aus Perlach an, der weiter nach Trudering möchte. Zusatzverkehr wird somit nicht nur durch die in diesem Bauvorhaben geplanten Wohneinheiten sondern auch durch neuen Durchgangsverkehr aus Perlach nach Trudering sowie auch durch neuen Verkehr aus Trudering aufgrund des im Baugebiet geplanten Einzelhandels und der Kindertagesstätten. Zusätzlich werde die Friedenspromenade durch Verkehr aus dem Bauvorhaben Fauststraße 48 mit

20 im Bau befindlichen Wohneinheiten und der Fauststraße 80 mit geplanten 80 Wohneinheiten belastet werden. Somit werde das Verkehrsaufkommen auf der Friedenspromenade um 60% erhöht.

Wie oben beschrieben werden bei diesem Bauvorhaben viele Grenzwerte ohne wirkliche Not überschritten und das Verkehrsaufkommen verdreifacht.

Es wurde nachgefragt, wer die Anwohner der Bestandsimmobilien z. B. in der Friedenspromenade schützen würde.

Die Friedenspromenade sei mittlerweile durchgängig Zone 30, wie solle dieser Verkehr gestemmt werden. Schon jetzt sei die Friedenspromenade an der Belastungsgrenze. Auch die Anbindung an die Wasserburger Landstraße sei sehr problematisch. Desweiteren sei es jetzt schon schwierig aus den kleinen Anliegerstraßen wie Ottilienstraße, Markgrafenstraße, Elfriedenstraße usw. auf die Friedenspromenade aufzufahren. Dies würde sich bei 60% mehr Verkehr noch verschlimmern.

Die geplante Verkehrsführung würde zwar die Niederalmstraße und den Hugo-Lang-Ring entlasten (allerdings nur im Vergleich zum für 2030 prognostizierten Wert), sich dafür aber das Verkehrsaufkommen in der Friedrich-Creuzer-Straße verdreifachen und damit zu einer 60% Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Friedenspromenade führen.

Die Verkehrsführung des Bauvorhabens B-Plan Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße werde eine Alternative zum Mittleren Ring schaffen und damit zu einer drastischen Steigerung des Verkehrsaufkommens führen. Es werde hierbei auf eine Veröffentlichung des Bundes Naturschutz Ortsgruppe München Ost verwiesen. Die Verbindung zwischen Karl-Marx-Ring und Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg werde tatsächlich eine Verbindung zwischen der Ständlerstraße und der Friedenspromenade schaffen. Es wurden hier auch nachteilige Auswirkungen bezüglich des übergeordneten Grünzuges und dem angrenzenden Wald geäußert.

Es sei auch nicht nachvollziehbar, dass die Ständlerstraße so gut wie kein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausweisen soll bzw. nach dem Planfall mit Planungsgebiet nur ca. 16% (=2500 KFZ-Fahrten pro Tag) zulegen soll, während die Friedenspromenade einen Anstieg ohne dieses Planungsgebiet von 7.800 auf 11.500 (schon dies ist schwer nachvollziehbar) und mit Planungsgebiet auf 12.500 haben soll (es wurde nachgefragt, warum dies so wenig mehr sein sollen). Diese Zahlen sehen nach einer Verharmlosung der Situation aus. Es wurde nachgefragt, woher ohne den Zubau des neuen Wohngebietes und die Verbindung von der Ständlerstraße zur Friedenspromenade über die Friedrich-Creuzer-Straße ein so deutliches Verkehrsaufkommen herrühren solle.

### **Stellungnahme:**

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2090 sind in den Kapiteln zum Verkehr (Kapitel 1.2.3 verkehrliche Erschließung und 3.10 Verkehr) die Verkehrsmengen des Prognosenußfalls (ohne Neubaugebiet des Bebauungsplan Nr.

2090) und des Prognoseplanfalls für die oben genannten Straßen aufgeführt. Danach wird sich die Belastung der Friedenspromenade im Prognoseplanfall um ca. 1.000 Kfz-Fahrten am Tag auf insgesamt ca. 12.500 Kfz-Fahrten am Tag erhöhen. Damit liegt die Friedenspromenade deutlich höher als die Friedrich-Creuzer-Straße mit rund 9.000 Kfz-Fahrten am Tag. Die Friedenspromenade bündelt die Verkehre aus der Zehntfeldstraße, Friedrich-Creuzer-Straße und Am Hochacker. Sie ist in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße des Tertiärnetzes (VEP) für Trudering zwischen der Feldbergstraße und Waldtrudering zu verstehen.

Die für den Prognoseplanfall ermittelten Zahlen, also die berechneten Verkehrserhöhungen bis 2030 in der Friedrich-Creuzer-Straße und der Friedenspromenade sind durch den neuesten Demografiebericht der Landeshauptstadt München mit deutlichen Zuwächsen an Einwohnern und Arbeitsplätzen im gesamten Stadtgebiet zu begründen. Dass der Zuwachs im Prognoseplanfall 2030 in der Friedrich-Creuzer-Straße deutlicher ausfällt als in der Friedenspromenade, ist mit der Umlenkung des Durchgangsverkehrs zwischen der Friedenspromenade und dem Hugo-Lang-Bogen zu begründen. Derzeit fließt der gesamte Durchgangsverkehr noch über die Zehntfeldstraße. Im Prognoseplanfall wird dieser zum Teil über das neue Wohngebiet an der Friedrich-Creuzer-Straße geführt, um die Zehntfeldstraße und den Hugo-Lang-Bogen zu entlasten.

Verkehrsübertretungen und Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung können grundsätzlich durch die Verkehrsplanung nicht ausgeschlossen werden. Auch wird es im Rahmen der Bebauungsplanung nicht möglich sein, die Gehwege in der Friedenspromenade zu verbreitern, da sie nicht im Umgriff des Bebauungsplans liegen. Im Bereich zwischen der Zehntfeldstraße und der Markgrafenstraße haben die Schulkinder aber die Möglichkeit auf die deutlich weniger befahrene Parallelstraße der Friedenspromenade auszuweichen.

Alle bisherigen mit dem intermodalen Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München durchgeführten Verkehrssimulationen zum vorliegenden Bebauungsplan haben keine weiteren als die beschriebenen Verkehrsverlagerungen des bereits bestehenden Durchgangsverkehrs zwischen Trudering und Neuperlach ergeben. Die Verkehrserhöhung durch die Neubebauung in der Friedenspromenade liegt laut Verkehrsgutachten unter 10%. Nachweise an den entsprechenden Knotenpunkten haben diese als leistungsfähig eingestuft. Eine Verkehrserhöhung um 60% in der Friedenspromenade kann aus den vorliegenden Zahlen nicht entnommen werden. Auch eine Verdreifachung der Verkehrsbelastung liegt laut Verkehrsgutachten an keiner Stelle vor. Die Aussage, dass die neue Verbindungsstraße eine Alternative zum Mittleren Ring herstellt, haben weder das Verkehrsgutachten noch die verkehrlichen Betrachtungen der Landeshauptstadt München mit dem intermodalen Verkehrsmodell bestätigt. Dieses Verkehrsmodell zeigt ebenfalls auf, dass Verkehrszunahmen zwischen heute und dem Jahr 2030 einem allgemeinen starken Anstieg der Einwohner und Arbeitsplätze in der Landeshauptstadt München stadtweit geschuldet sind. Aus diesem Grund kann auch eine Verkehrserhöhung zwischen der Analyse (2013) und dem Prognoseplanfall nicht allein dem Neuverkehr aus einem Baugebiet geschuldet sein. Hier ist immer der Prognoseplanfall 2030 (ohne Neubebauung) mit dem

Prognoseplanfall 2030 (mit Neubebauung) abzugleichen.

### **Straßenbreite Friedrich-Creuzer-Straße:**

Die Friedrich-Creuzer-Straße sei nur 6 Meter breit und damit nicht geeignet für ein so hohes Verkehrsaufkommen noch für zusätzlichen LKW-Begegnungsverkehr (gemäß RAST06 dafür Mindestbreite 6,50 Meter), es gäbe keinen Radweg in der Friedrich-Creuzer-Straße, der Gehweg sei nur 1,60 Meter breit. Laut Verkehrsgutachten werde mit 33 Fahrten zusätzlichen Schwerverkehrs in der Friedrich-Creuzer-Straße gerechnet.

Die Kreuzung Friedrich-Creuzer-Straße / Am Hochacker / Zehntfeldstr sei zu eng für das prognostizierte sehr hohe Verkehrsaufkommen, wiederholt seien Busse beim Abbiegen von der Friedenspromenade in die Zehntfeldstr über den Bürgersteig gefahren. Deshalb sei im Frühjahr 2017 am Eck auf dem Bürgersteig an einem auf dem Gehsteig befindlichen Lichtpfosten rot/weiß -Markierung angebracht worden. Kurz danach sei ein Bus beim Abbiegen an dieser Markierung stecken geblieben und versperrte die ganze Zehntfeldstraße, konnte sich nicht mehr freifahren und sei abgeschleppt worden.

### **Stellungnahme:**

Die Stadtwerke München benötigen in Straßen mit Busverkehr eine Straßenbreite von 6,50 Meter. Diese Breite ist gemäß RAST 06 für den Begegnungsverkehr zweier Lastkraftwagen oder Busse erforderlich. Diese Mindestbreite wird in dem Neubaugebiet auch eingehalten. Eine Verbreiterung der bestehenden Fahrbahnen und der Gehwege sowie eine Nachrüstung mit Radwegen wäre im bestehenden Straßengefüge nur mit dem Erwerb von Privatgrund machbar.

### **Verkehrssituation Friedrich-Creuzer-Straße:**

Die Kreuzung Friedrich-Creuzer-Straße – Am Hochacker – Friedenspromenade – Zehntfeldstraße sei für die von der Friedrich-Creuzer-Straße kommenden Fahrzeuge ein permanentes Nadelöhr. Dies, weil in die Zehntfeldstraße abbiegende Fahrzeuge den folgenden Fahrzeugen in aller Regel die Weiterfahrt in die Friedenspromenade versperren. Dies führe dazu, dass entweder einige der folgenden Fahrzeuge über den kleinen Bürgersteig gefahren werden, wo sie an der Ampel in aller Regel morgens auf wartende Schulkinder treffen, oder aber eben, dass nur „ein“ linksabbiegender Fahrzeug die Grünphase zur Weiterfahrt nutzen kann. Konsequenz sei ein heute schon gehöriger Rückstau von 100 Meter bis teilweise 200 Meter im morgendlichen Berufsverkehr. Es wurde nachgefragt, wie dies erst aussehe, wenn es zu einer Verdreifachung der Verkehrsbelastung, bzw. einer substantiell erhöhten Belastung kommen werde. Viel schlimmer sei aber die Tatsache, dass viele Autofahrer/innen aufgrund dessen über Rot fahren und alle Verkehrsteilnehmer an der Kreuzung damit in erhebliche Gefahr bringen.

Für Radfahrer gäbe es keinen Radweg. Gerade morgens würden viele Schüler

durch die Friedrich-Creuzer-Straße radeln. Auf der Straße seien sie maximal durch oft ungehaltene Berufspendler gefährdet, auf dem Bürgersteig würden sie des öfteren mit den Fußgängern in Konflikt geraten. Beides hätte schon zu Unfällen geführt.

Der Straßenbelag in der Friedrich-Creuzer-Straße sei an vielen Stellen beschädigt, was durch den Schwerlastverkehr noch erhöht werde.

#### **Stellungnahme:**

Die an der Kreuzung Friedrich-Creuzer-Straße / Zehntfeldstraße / Friedenspromenade und Am Hochacker beschriebenen Abbiegeprobleme der Busse werden durch die mit dem Bebauungsplan geänderte Hauptfahrtrichtung gerade für die Busse, die dann hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung verkehren, deutlich entschärft. Dies trifft auch auf die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung zu. Sobald die Hauptverkehrsströme nicht mehr abbiegen, sondern gerade aus fahren können, ist ein gefahr- und reibungsloseres Passieren dieses Bereichs möglich. Die Friedrich-Creuzer-Straße liegt bereits innerhalb einer Tempo 30 Zone. In einer solchen Zone sollen alle Verkehrsteilnehmer des Motorisierten Individualverkehrs und des Radverkehrs unter gegenseitiger Rücksichtnahme und unter Einhaltung der vorgegebenen Geschwindigkeit gemeinsam die Fahrbahn benutzen. Übertretungen der Straßenverkehrsordnung können jedoch nicht im Rahmen der Bebauungsplanung gelöst werden. Ebenso ist die Erneuerung des Straßenbelags eine Aufgabe des Straßenunterhalts beim Baureferat.

Dem Kreisverwaltungsreferat liegen bisher noch keine Beschwerden über das geschilderte Verhalten der Kraftfahrer, wie Rotlichtverstöße oder Fahrten über die Gehbahn, vor. Die Ahndung dieser Verkehrsverstöße fällt in den Zuständigkeitsbereich der Polizei.

#### **Auswirkungen in der Truderinger Grenzkolonie**

Die Hauptverkehrsachse des Bebauungsplangebietes Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße gehe von der Friedrich-Creuzer-Straße weiter zur Friedenspromenade mit erheblichen Auswirkungen auf die kleinen Wohnstraßen in der Truderinger Grenzkolonie. Dabei sei von den geplanten zusammen 100 Wohnungen in der Fauststraße noch gar nicht die Rede.

Sei das Straßennetz, das für eine Gartenstadt ausgelegt sei, in der Lage, diese erhebliche Steigerung des Auto- und (Bus-)Verkehrs zu bewältigen.

Wie sei man in der Stadtplanung dazu gekommen, trotz vieler objektiver und berechtigter Einwände eine solche Planung fortzuführen. Es wurde angefragt, wer da ein übergeordnetes Interesse hätte, die „Gartenstadt Truderinger Grenzkolonie“ zu opfern. Es stelle sich auch die Frage nach der Legitimation hierfür.

#### **Stellungnahme:**

Auswirkungen des Bebauungsplan Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße auf die Truderinger Grenzkolonie werden nicht gesehen, da die Truderinger Grenzkolonie

nie weder Ziele der Nahversorgung, der Kinderbetreuung oder schulische Einrichtungen aufweist, noch für den Durchgangsverkehr attraktiv ist, da auch keine angrenzende Ziele identifiziert werden können.

Das Verkehrsgutachten zur Bebauung an der Fauststraße wird alle verkehrlichen Belange des Bebauungsplan Nr. 2090 an der Friedrich-Creuzer-Straße mit berücksichtigen.

### **Überschreitung des Verkehrslärmpegels**

Die Zunahme des Verkehrs infolge des Bebauungsplanes Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße werde zu einer Überschreitung des Verkehrslärmpegels von 59 dB(A) tags führen.

### **Stellungnahme:**

Die schalltechnischen Untersuchung baut auf das vorliegende Verkehrsgutachten, welches sowohl den Prognose-Nullfall 2030 (bei Nichterfüllung der Planung) sowie den Prognose-Planfall 2030 (nach Realisierung des Planvorhabens) betrachtet, auf. Die Entwicklung des Planungsgebietes führt zu einer durch den Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau sowie zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft.

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben einer Gesundheitsgefährdung (70/ 60dB(A) Tag/ Nacht) bzw. der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Die Schallimmissionen wurden durch Ausbreitungsberechnung für den Straßenverkehrslärm nach RLS-90 bestimmt.

Rechnerische Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Vergleich des Prognose-Nullfall 2030 mit dem Prognose-Planfall 2030 ergeben sich aus dem zukünftigen Durchgangsverkehr entlang der Friedrich-Creuzer-Straße und der Friedenspromenade. Die maximalen Pegelerhöhungen betragen hier bis zu 1,6 dB(A) tags und 1,9 dB(A) nachts auf ein Niveau von zukünftig 60/51 dB(A) Tag/Nacht bzw. bis zu 1,6 dB(A) tags und 1,7 dB(A) nachts auf ein Niveau von zukünftig 65/56 dB(A) Tag/Nacht. Diese Erhöhungen sind nicht wesentlich i.S. der Verkehrslärmschutzverordnung, weil die Pegelerhöhung geringfügig ist und gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel auch zukünftig weit unterschritten werden.

Eine wesentliche Pegelerhöhung von 3 dB(A) und mehr tritt in der Nachbarschaft lediglich an den vom Verkehrslärm bisher abgewandten Gebäudeseiten der Wohnbebauung sowie den Gewerbeflächen am Karl-Marx-Ring (südlich und westlich des Planvorhabens) mit Orientierung zum Plangebiet auf. An Teilen der bestehenden Wohngebäuden ist zwar rechnerisch von

Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 5,2 dB(A) tags und 4,3 dB(A) nachts und damit von einer wesentlichen Änderung i.S. der 16. BImSchV auszugehen, in diesen Bereichen werden jedoch auch zukünftig die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht zuverlässig eingehalten, so dass für diese Auswirkungen keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Südostecke des angrenzenden Hotels, an der die Verkehrslärmpegel im Planfall rechnerisch mit bis zu 10,2 dB(A) tags und 9,1 dB(A) nachts am deutlichsten steigen, da hier zukünftig eine Verkehrslärmbelastung von nicht mehr als 53/43 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert wird; so dass im Gewerbegebiet (Hotel) durch die vorhabenbedingten Auswirkungen sogar die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten werden. Zusammenfassend sind Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete nicht stattfindet.

#### **Forderung zur Veröffentlichung Verkehrsprognose**

Die Prognose des Verkehrsaufkommens und deren Herleitung sei zu veröffentlichen.

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die erstellten Gutachten für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereitgehalten. Diese Möglichkeit besteht für interessierte Bürgerinnen und Bürger nach Terminvereinbarung auch weiterhin.

#### **Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel**

Ohne einen massiven Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel werde durch das Bebauungsplangebiet zukünftig ein Verkehrschaos geschaffen.

#### **Stellungnahme:**

Zur Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Nahverkehr 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 und so auch die Truderinger Grenzkolonie besser angebunden werden. Bushaltstellen werden zentral im Planungsgebiet am Knotenpunkt der Straßen U-1773 und U-1775 bis 1777 sowie in der Friedrich-Creuzer-Straße an der Kreuzung mit der Hippelstraße angeordnet. Diese vorläufige Planung wird an die bei Fertigstellung tatsächlich herrschende Nachfrage angepasst werden können.

## **2. Abstandsflächensituation zur Niederalmstraße:**

Zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Niederalmstraße und der geplanten Bebauung sei gemäß dem ausgelegten Bebauungsplan ein Mindestabstand von 10-12 Meter bei einer maximalen Gebäudehöhe von

ebenfalls 10-12 Meter vorgesehen.

In den im Textteil zum Bebauungsplan enthaltenen Stellungnahmen zu den früheren Einwendungen der Anwohner (insbesondere auf Seite 2 der Beschlussvorlage) werde jedoch eine Unterschreitung des unverzichtbaren Mindestabstandes sowie eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht wie in den früheren Einwendungen gefordert, ausgeschlossen, sondern pauschal auf Art. 6 BayBO als Zumutbarkeitsmaßstab verwiesen. Genannter Art. 6 erlaube aber auch Ausnahmen von der obigen Abstandsregelung.

Angesichts des ausgelegten Bebauungsplans werde davon ausgegangen, dass die obigen Mindestabstände und maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden. Vorsorglich werde ausdrücklich erklärt, dass mit einer Unterschreitung der obigen Mindestabstände oder einer Überschreitung der obigen Gebäudehöhen kein Einverständnis bestehe und für solche Fälle Maßnahmen zur Rechtewahrung vorbehalten werden.

Weiterhin sei der Beschlussvorlage (z.B. der Stellungnahme auf Seite 2) zu entnehmen, dass die an die Niederalmstraße angrenzenden Gebäude nicht mehr als 3 Geschosse aufweisen. Bei der öffentlichen Erörterung mit dem Architekten wurde mitgeteilt, dass die Gebäude als sog. Townhouses mit E + 1 + Dach realisiert werde, um einen fließenden Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung Truderings und der Bebauung Neuperlachs zu erhalten. Angesichts dessen werde davon ausgegangen, dass von der mitgeteilten Variante nicht in einer Weise abgewichen werde, die den Gebäudeumriss aus Sicht der Anwohner der Niederalmstraße vergrößert, insbesondere aber, dass die Anzahl der Geschosse nicht noch erhöht werde. Vorsorglich werde erklärt, dass mit vorstehenden Abweichungen sowie mit den Gebäudeumriss vergrößernden Dachaufbauten und sonstigen Anbauten kein Einverständnis bestehe und für solche Fälle Maßnahmen zur Rechtewahrung vorbehalten werde.

### **Stellungnahme:**

Als Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung an der Niederalmstraße setzt der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet mit maximal drei Geschossen und Flachdach fest. Es ist also eine Bebauung mit Erdgeschoss sowie ersten und zweitem Obergeschoss möglich. Ein ausgebautes Dach ist darüber hinaus nicht zulässig.

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. Dies bedeutet, dass der jeweilige Bauraum unabhängig von den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO einen Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Bebauung Niederalmstraße) festsetzt. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe wurde an dieser Stelle nicht vorgenommen. 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 wie zuvor beschrieben.

### 3. Forderung zur Reduzierung des Baurechts

Im Zusammenhang mit der befürchteten Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde die Frage aufgeworfen, wieso die Obergrenze der baulichen Nutzung § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werde. Insbesondere werde auch eine Reduzierung der Wohneinheitenzahl um 35 % und eine Reduzierung der Stockwerksanzahl auf 3 Stockwerke (EG, 1. OG, 2. OG) hin zur kleinteilig bebauten Friedrich-Creuzer-Straße, gefordert.

#### 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 in einem 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.

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.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkungen der Planung geprüft und als bewältigbar beurteilt (s. vorstehende Ausführungen zum Verkehr und in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs).

### 4. Frischluftschneise

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße werde die Kaltluftlieferung erheblich verringert. Dies würde zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen.

#### Stellungnahme:

Wie die Ausgangssituation wurde auch die Situation mit der Neubebauung in einem entsprechenden Klimamodell simuliert und die möglichen klimaökologischen Auswirkungen, die sich bei Umsetzung der Neubebauung ergeben können, wurden ermittelt.

Für die Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen ist die Verbindung der Kaltflutleitbahn im Bereich der Ständlerstraße mit dem Truderinger Wald als Kaltluftquellgebiet maßgeblich. Diese Vernetzung führt zu einer wichtigen klimatischen Ausgleichsfunktion und trägt auf Stadtteilebene zum Abbau der sommerlichen Wärmebelastung bei, von der insbesondere die stark versiegelten und überwärmten Siedlungsflächen im Bereich Neuperlach-Zentrum betroffen sind.

Die Überprüfung der geplanten Bebauung im Klimamodell ergab, dass die Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen zwar zu einer Abschwächung der Kaltluftlieferung sowohl im Nahbereich als auch innerhalb der Luftaustauschbahn in einem hohen Ausmaß führt. Die Funktion als Kaltluftaustauschbahn bleibt für den

zugeordneten Wirkungsraum aber dennoch erhalten, da, wie es bereits im Wettbewerb vorgegeben war, von den südlichen Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 7 und WA 8 bis zur südlichen Planungsgebietsgrenze ein über 50 m breiter wirksamer Freiraum im Übergang zur Luftleitbahn Ständlerstraße beibehalten wird. Gesundheitliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

## 5. Feinstaubbelastung

Die Zunahme des Verkehrs infolge des Bebauungsplanes Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße werde zu einer erhöhten Feinstaubbelastung führen.

### **Stellungnahme:**

Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten betrug die mittlere Verkehrsbelastung laut Modellrechnung im Ist-Zustand 3.400 Kfz (Friedrich-Creuzer-Nord) bzw. 1.800 Kfz (Friedrich-Creuzer-Süd). Laut Prognose 2030 mit Realisierung des Bauvorhabens erhöht sich die mittlere Verkehrsbelastung bei Realisierung des Bauvorhabens auf 9.180 Kfz (Friedrich-Creuzer-Nord) bzw. 9.680 Kfz (Friedrich-Creuzer-Süd). Bei dieser Verkehrsbelastung ist in Verbindung mit der lockeren Randbebauung, die eine gute Durchlüftung bewirkt, im Prognosejahr 2030 nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub auszugehen.

## 6. Ausweisung Ausgleichsflächen

Es sei nicht nachvollziehbar, wieso Ausgleichsflächen in der Fröttmaninger Heide, also in 15 km Entfernung geschaffen werden und nicht im direkten Umfeld. Warum müsse man das Bebauungsplangebiet so sehr verdichten, dass man Ausgleichsflächen, die 15 Kilometer entfernt sind, nennen muss. Der Ausgleich sei für Anwohner also nicht tatsächlich vorhanden.

### **Stellungnahme:**

Bei einer Reduzierung des Baurechts wäre es zwar möglich, zum einen den Eingriff und damit einhergehend den Ausgleichsflächenbedarf zu verringern und zum anderen zumindest einen Teil der benötigten Ausgleichsfläche innerhalb des Planungsgebietes unterzubringen. Allerdings würde eine Reduzierung des Baurechts auch bedeuten, dass vom Auftrag des Stadtrates, den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsentwurf zugrunde zu legen beziehungsweise die angestrebte Wohnungszahl zu erreichen, abgewichen würde.

Da das vorliegende Planungskonzept beibehalten werden soll (siehe Stellungnahme zu Punkt 3. Forderung zur Reduzierung des Baurechts), können innerhalb des Planungsgebietes keine Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Ferner sind auch in der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Flächen verfügbar. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit, die gemäß §§ 1a Abs. 3, 135a Abs. 2 und 200a BauGB gegeben ist, nämlich den Ausgleich räumlich und zeitlich getrennt vom Eingriff zu entwickeln, genutzt und der Ausgleichsflächenbe-

darf im Ausgleichsflächenkonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e. V. nachgewiesen.

Zusätzlich werden jedoch innerhalb des Planungsgebietes Maßnahmen festgesetzt, die die Biodiversität fördern und die Vernetzungsfunktion stärken, wie die Anlage extensiver Wiesen in der südlichen öffentlichen Grünfläche sowie eines blütenreichen Streifens entlang des Alexisweges. Ebenso werden, um vorhandene wertgebende Strukturen zu sichern, der Erhalt der artenschutzfachlich relevanten Höhlenbäume festgesetzt sowie der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Osten des Planungsgebietes berücksichtigt.

## 7. Information der Anwohnerschaft

Es wurde angefragt, wieso Änderungen von Bebauungsplänen bzw. Bebauungspläne dieser Größenordnung ohne eine aktive Ansprache / Einbindung der betroffenen Anwohner umgesetzt würden.

### Stellungnahme:

Die Planungen und Überlegungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 wurden mehrfach auch außerhalb des förmlichen Verfahrens der Öffentlichkeit präsentiert und interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren und außerhalb des Verfahrens könnten sich bei folgenden Gelegenheiten interessierte Bürgerinnen und Bürger über die Planung informieren und äußern:

2013:

- Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks – Bezirksteil Perlach

2014:

- Vorstellung Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Sitzung des BA 16 im Kulturhaus am Hanns-Seidel-Platz
- Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks – Bezirksteil Perlach
- Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung mit Werkstattteil für Bürgerinnen und Bürger des 16. und 15. Stadtbezirks in der Lätarekirche

2015

- Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks - Bezirksteil Perlach
- Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses im Planungsreferat
- Ausstellung der Preisträger in der Lätarekirche
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Erörterungsveranstaltung im Kulturhaus am Hanns-Seidel-Platz

2016

- Informationsveranstaltung im 15. Stadtbezirk mit Beteiligung 16. BA im Kulturzentrum Trudering

- Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks - Bezirksteil Perlach  
2017
- Bürgerversammlung des 16. Stadtbezirks - Bezirksteil Perlach
- Öffentliche Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung, Begründung und Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Möglichkeiten zur Information und Äußerung wurden auch intensiv wahrgenommen. Dies ist durch zahlreiche Bürgerempfehlungen aus den Bürgerversammlungen und eingegangene Schreiben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen dokumentiert.

#### **8. Äußerung des Heimatpflegers der Landeshauptstadt München, Schreiben vom 01.09.2017**

Da die Planung gegenüber der Fassung vom 21.02.2017 in dem nachfolgend angesprochenen Bereich keine Veränderung erfahren habe, werde aus der Stellungnahme vom 07.03.2017 der zweite Absatz erneut zitiert: "Stadtstrukturell überrasche die Ausbildung einer Kreuzung "Karl-Marx-Ring / Ständlerstraße / Planstr. 1". Mindestens jedoch die räumliche "Fortführung" der Planstr. 1 in Planstr. 4. An dieser Stelle werde eine räumliche Unterstützung des Erschließungskonzeptes vermisst. Die geplanten "Sekundärmaßnahmen" überzeugen nur bedingt." Es werde als Anregung nochmals vorgetragen, da es eine sehr grundsätzliche stadtstrukturelle Frage berühre, die nicht durch "Sekundärmaßnahmen" beantwortet werden könne.

##### **Stellungnahme:**

Wie bereits im Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanes ausgeführt wurde, kann auf Grund der Freihaltung der Kaltluftaustauschbahn und der überordneten Grünbeziehung eine räumliche Unterstützung des Erschließungskonzeptes an dieser Stelle nur durch „Sekundärmaßnahmen“ (Baumpflanzungen, Straßengegestaltung) erfolgen.

#### **9. Äußerung BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 26.09.2017**

Der BN lehnt den oben genannten Bebauungsplan mit Grünordnung aus folgenden Gründen nach wie vor ab:

##### **Artenschutz**

Wie bereits in der vorhergehenden Stellungnahme betont, trage die Landeshauptstadt München eine besondere Verantwortung für den Schutz der Wechselkröte, da sie die größte Population Bayerns bildet. Da eine Einwanderung von Wechselkröte, Laubfrosch, Zauneidechse und verschiedener Fledermausarten keineswegs völlig auszuschließen sei, müsse unbedingt eine entsprechende Gestaltung der Lebensräume für die beschriebenen Tierarten in

den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

Die vorhandenen Habitatsstrukturen im Planungsgebiet würden außerdem bereits als Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt und seien daher zu sichern. Insbesondere das Vorkommen der Zwergfledermaus könne laut Umweltbericht nicht ausgeschlossen werden, da sie als typischer Spaltenbewohner im Sommer und im Winter an Gebäuden hinter Verschalungen oder ähnlichem siedle.

Vermeidungsmaßnahmen, die eine Einwanderung der Tiere verhindern sollen, seien auf keinen Fall der Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt innerhalb des Gebietes.

Des Weiteren lehne der Bund Naturschutz das Bauvorhaben ab, da durch die Maßnahmen das Revier für ein Brutpaar der Goldammer verloren ginge. Konkret läge hier 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. Eine Ausnahme sei nicht zu befürworten, da durch die geringe Größe der lokalen Population der Goldammer der Verlust des Habitats als erhebliche Beeinträchtigung zu werten sei.

Das Gebiet sei laut Umweltbericht für artenschutzrelevante Höhlenbrüter ebenso wichtig. Neben weiteren 24 kommunen Vogelarten ginge aus dem Umweltbericht hervor, dass als gefährdete Arten der Bergmolch, Grünfrösche und der Idas-Bläuling nachgewiesen werden könnten, in deren Lebensräume würde durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eingegriffen. Ebenso sei mit negativen Konsequenzen für die Zauneidechse, Eremiten und den Flussregenpfeifer zu rechnen) die grundsätzlich Lebensraum im Planungsgebiet fänden. Der Eingriff würde die Entfernung oder Veränderung in den Lebensbereich einer europarechtlich geschützten Art bedeuten, der eine weitere Nutzung als Lebensbereich für selbige Art ausschließe.

Während der Baumaßnahmen käme es durch Schall, Licht, Bewegungen, Erschütterungen, künstliches Licht o.ä. zur Störung auf den Flächen lebender und unmittelbar benachbart lebender Tiere. Des Weiteren stelle die Wohnbebauung nach Fertigstellung Gefahr von Vogelschlag an großflächigen Fenstern bzw. Glasfassaden dar. Durch die zusätzliche Beleuchtung bestehe die Gefahr der Anlockung bzw. Störung zahlreicher nachtaktiver Insekten.

Der BN begrüße jedoch die Festsetzung des Erhalts wertgebender Strukturen, d. h., den Erhalt extensiver Wiesen, sowie die blütenreiche Bepflanzung entlang des Alexiswegs. Außerdem sei die Berücksichtigung des Erhalts der Höhlenbäume und vorhandenen Gehölzstrukturen positiv zu bewerten.

### **Stellungnahme:**

Mit der Neuplanung können die vorhandenen wertgebenden Strukturen im Planungsgebiet gesichert werden. So werden der Erhalt der artenschutzfachlich relevanten Höhlenbäume festgesetzt und der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Osten des Planungsgebietes berücksichtigt. Zudem werden, um innerhalb des Planungsgebietes die Biodiversität zu fördern und die Vernetzungsfunktion im Sinne des ABSP zu stärken, Maßnahmen wie die Anlage extensiver Wiesen in der südlichen öffentlichen Grünfläche sowie eines blütenreichen Streifens entlang des Alexisweges festgesetzt.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen sollen verhindern, dass sich in der Zwischenzeit relevante Arten ansiedeln, die dann möglicherweise durch die folgenden Bebauungsmaßnahmen geschädigt werden könnten. Dies schließt jedoch die Verpflichtung nicht aus, das jeweilige Baufeld vor Freimachung auf ein Vorkommen relevanter Arten zu überprüfen. Falls dennoch welche vorgefunden werden sollten, müssten dann entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

In Bezug auf die Goldammer liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 bis 3 Nr. 5 BNatSchG wie

- zwingende Gründe des öffentlichen Interesses (Deckung des Wohnbedarfs),
- keine zumutbare Alternative sowie
- die Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes

vor. Deshalb wurde von der höheren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 08.05.2017 die Ausnahme auf Ebene des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist das Vorkommen der genannten Arten Bergmolch, Grünfrosch und Idas-Bläuling über die Bewertung der jeweiligen Biotoptypen eingeflossen. Somit sind diese Eingriffe durch die Eingriffsregelung und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen abgegolten. Da ein Vorkommen der genannten europarechtlich geschützten Arten Zauneidechse, Eremit und Flussregenpfeifer im Planungsgebiet aktuell nicht nachgewiesen ist, ergeben sich auch keine Eingriffe in deren Lebensbereiche.

### **Grünordnung**

Da sich im Planungsgebiet ca. 260 erhaltenswerte bis sehr erhaltenswerte Bäume befänden, von denen innerhalb der Baumaßnahmen nicht einmal die Hälfte erhalten werden könne, sei der Bebauungsplan abzulehnen.

Der BN begrüße grundsätzlich den Erhalt des Gehölzbestandes innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. die langfristige Umwandlung in arten- und strukturreiche Gehölze, allerdings könne die Fällung vorhandenen Baumbestandes (Fichtenbestand) nicht die Lösung sein, um einen artenreichen Gehölzbestand zu schaffen. Die Wertigkeit des Fichtenbestandes solle besser durch den Unterbau mit Laubhölzern erhöht werden.

Wie bereits von ihnen beschrieben, schließe eine Entscheidung für geeignete „standortgerechte“ Arten- bzw. Sortenauswahl, die eine nachhaltige Entwicklung der neugepflanzten Bäume generiere, heimische Arten und Sorten nicht aus und müsse daher unbedingt berücksichtigt werden.

An den Forderungen zur Dachbegrünung ändere sich nichts. Die Verwendung von autochthonem Saatgut leiste einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Wie in der vorhergehenden Stellungnahme beschrieben, solle die Substratauflage der Dachbegrünung mindestens 60 cm betragen, um tiefer wurzelnden Pflanzen ein besseres Wachstum garantieren zu können und für eine ausreichende Retentionsfunktion zu sorgen.

### **Stellungnahme:**

Im Planungsgebiet befinden sich ca. 260 Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,8 m, die somit die Kriterien der BaumSchVO erfüllen.

Davon können gemäß Planungskonzept zwar lediglich ca. 100 Bäume erhalten werden. Gemäß den Festsetzungen werden aber dafür auf den privaten Freiflächen rund 200 Bäume und in den öffentlichen Straßenräumen rund 100 Bäume gepflanzt. Hinzu kommen noch Bäume, die zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche neu gepflanzt werden (bis zu ca. 50 Bäume). Das bedeutet, dass den ca. 160 Fällungen ca. 350 Neupflanzungen von Bäumen gegenüber stehen. Somit werden die Verluste um mehr als das Doppelte ausgeglichen und mittelfristig eine klimatisch deutlich wirksamere Durchgrünung erzielt.

Im Zuge des Umbaus des Fichtenbestandes in einen stabilen artenreichen Gehölzbestand können Fällungen erforderlich werden. Wie der Umbau erfolgen wird, insbesondere wie viele der Fichten wann gefällt werden, wird erst im Rahmen der Detailplanung mit den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für diesen Bereich festgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung geeignete standortgerechte Arten und Sorten, sowohl heimische als auch nicht heimische, verwendet werden.

Damit eine nachhaltige Entwicklung der Dachbegrünung gewährleistet werden kann, ist die Verwendung von standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzen notwendig. Eine ökologische Ausgleichsfunktion kommt der Dachbegrünung in diesem Fall nicht zu. Die ausschließliche Verwendung von autochthonem Saatgut wird daher als nicht notwendig erachtet.

Wie bereits im Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanes ausgeführt richten sich die festgesetzten Aufbauhöhen zur Dachbegrünung nach dem jeweils angestrebten Vegetationstyp - flächige, extensive Dachbegrünung (10 cm Aufbauhöhe) oder intensive Begrünung mit Gräsern, Stauden und Sträuchern im Bereich von Dachgärten (im Mittel 45 cm Aufbauhöhe). Diese sind für eine nachhaltige Entwicklung des jeweiligen Vegetationstyps ausreichend. Die geforderte pauschale Festsetzung von 60 cm Substratauflage, die einen unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand zur Folge hätte, ist daher nicht erforderlich und daher nicht angemessen.

### **Klimaschutz**

Das weitestgehend unbebaute und unversiegelte Planungsgebiet wirke als wichtiger klimatischer Ausgleichsraum mit hoher Kaltluftlieferung und sei damit für den Südosten des Stadtgebiets München, sowie die angrenzenden Wohnquartiere von großer klimatischer Bedeutung. Mit der Freihaltung eines ausreichend breiten Freiraums in Verlängerung der Ständlerstraße könne die Funktion nur abgeschwächt erhalten bleiben.

Eine Verlängerung der Ständlerstraße führe zu neuen Verkehrsproblemen und sei deshalb abzulehnen.

**Stellungnahme:**

Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen unter Kapitel 4 Frischluftschneise, Kapitel 1 Verkehr und Kapitel 3.10 der Begründung - Erschließungskonzept verwiesen.

**Energie**

Da das Konzept die Nutzung umweltfreundlicher Energien berücksichtigen sollte und da außerdem eine aktive und passive Nutzung von Solarenergie durch die vorgesehene Bebauung möglich sei, fordere der BN eine konkrete Festlegung der Verwendung von erneuerbaren Energien.

**Stellungnahme:**

Eine konkrete Festlegung der Verwendung von erneuerbaren Energien im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Die Investorin beabsichtigt, das gesamte Planungsgebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen.

**Verkehr**

Das erhöhte Verkehrsaufkommen entlaste womöglich die Niederalmstraße und weitere umliegende Straßen, generiere aber gleichzeitig eine hohe Belastung für Mensch und Umwelt durch Verkehrslärm und Luftverschmutzung. Das Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t, einschließlich Anhänger und Zugmaschinen, ausgenommen Personenkraftwagen und Kraftomnibusse“ solle beim Kreisverwaltungsreferat (KVR) beantragt werden.

**Stellungnahme:**

Bezüglich Verkehrslärm und Luftverschmutzung wird auf die vorstehenden Ausführungen in den Kapiteln 1. Verkehr und 5. Feinstaub verwiesen. Zum Verbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t wurde bereits im Billigungsbeschluss ausgeführt, dass dies jederzeit beim KVR beantragt werden kann. Jedoch wird empfohlen diese Anordnung erst nach Errichtung des Planungsgebietes zu etablieren, um Ausweichmöglichkeiten anbieten zu können.

Die Bezirksausschüsse des 15. Stadtbezirkes Trudering und 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 für den Bereich Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stemplingeranger (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090  
der Landeshauptstadt München  
Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg (westlich),  
Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich),  
Stempleranger (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), Stempleranger (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 08.11.2017, 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 hinweislich 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
- 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,
  - sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Nutzungen,
  - 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 <sup>2</sup>
WA 1	7.650 m <sup>2</sup>
WA 2	2.850 m <sup>2</sup>
WA 3	4.100 m <sup>2</sup>
WA 4	3.750 m <sup>2</sup>
WA 5	11.650 m <sup>2</sup>
WA 6	4.400 m <sup>2</sup>
WA 7	5.600 m <sup>2</sup>
WA 8	7.200 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	1.400 m <sup>2</sup>
SO	2.850 m <sup>2</sup>

- (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 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> 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.

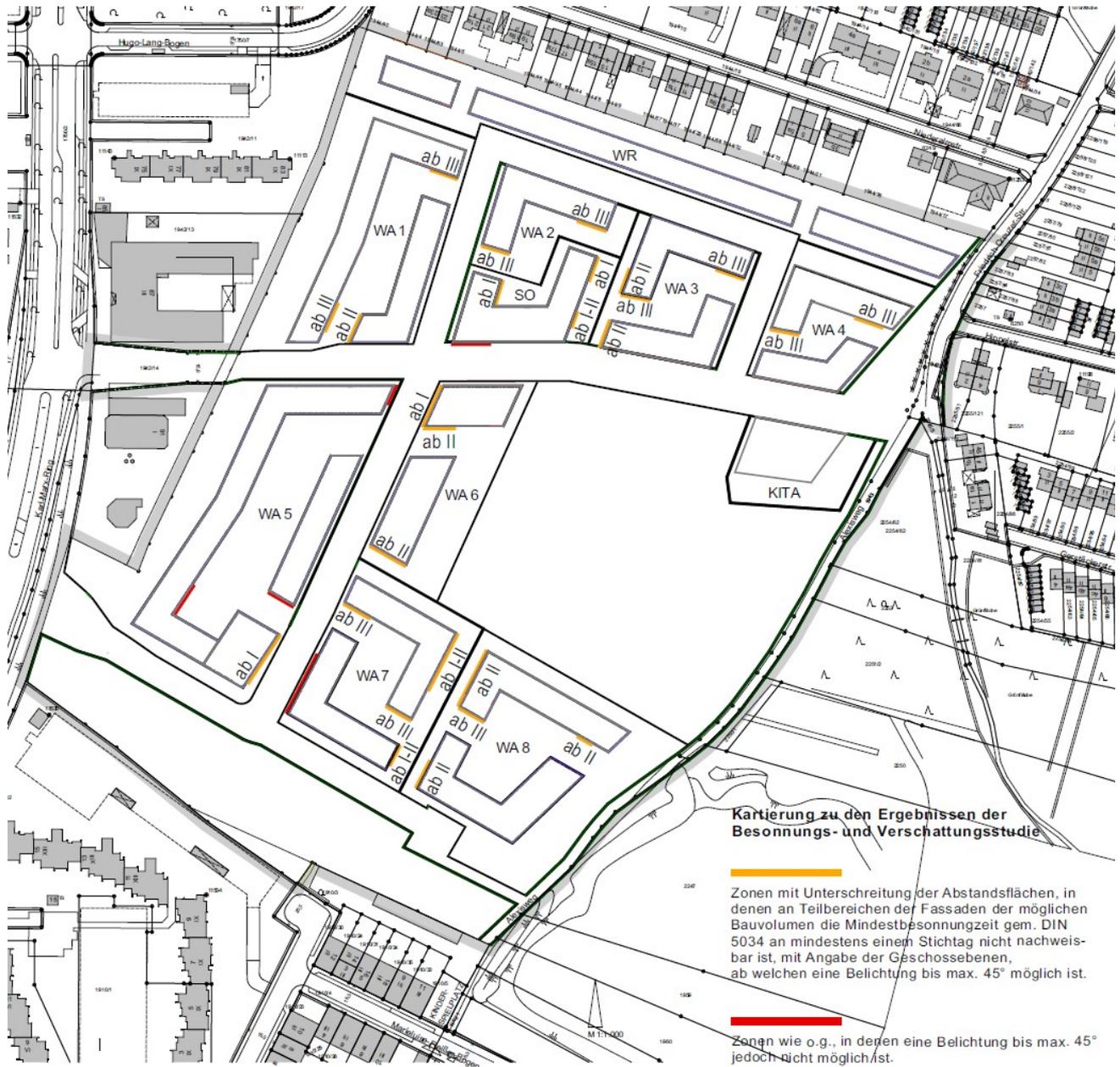


Abbildung 1 (zu § 4, Absatz 5)

**§ 5****Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung**

- (1) Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind nur Gebäude mit Grundflächen zwischen 150 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche je individuellem Wohnungsausstieg und von maximal 40 m<sup>2</sup> 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 Geschoszahl 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 m<sup>2</sup> 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.

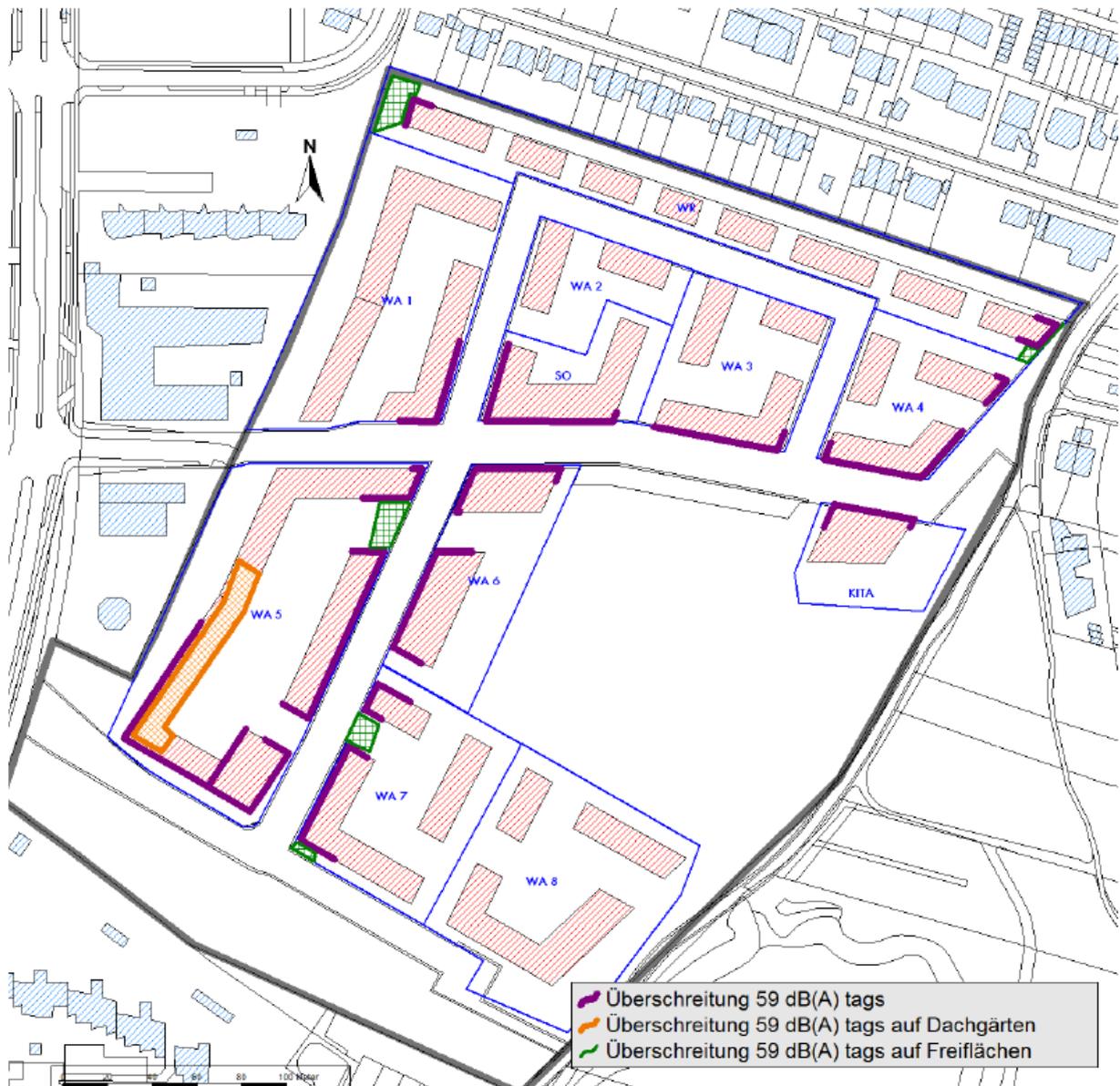


Abbildung 2 (zu § 10, Absätze 2 und 3)

- (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 Müllaufstellflächen**

- (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>.

**§ 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 m<sup>2</sup> 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 Gebäude Stirnseiten 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	37
1.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	37
1.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	38
1.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung	38
1.2.2. Stadtbild und Höhenprofil	38
1.2.3. Verkehrliche Erschließung	39
1.2.4. Naturhaushalt	40
1.2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion	41
1.2.6. Erholung	42
1.3. Vorbelastungen	42
1.4. Planerische Ausgangslage	43
1.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	43
1.4.2. Zentrenkonzept	43
1.5. Rechtliche Ausgangslage	44
1.5.1. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge	44
2. Planungsziele	44
3. Planungskonzept	45
3.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	45
3.2. Art der baulichen Nutzung	47
3.3. Maß der Baulichen Nutzung	48
3.4. Höhenentwicklung, Wandhöhe	52
3.5. Abstandsflächen	52
3.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung	53
3.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachgärten	54
3.8. Nebenanlagen	55
3.9. Werbeanlagen	55
3.10. Verkehr	56
3.11. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzonen	59
3.12. Feuerwehr, Brandschutz	60
3.13. Aufschüttungen, Abgrabungen,	60
3.14. Einfriedungen	61
3.15. Grünordnung	61
3.16. Private Freiflächen	62
3.17. Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen	63
3.18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz, Waldausgleich	64
3.19. Versickerung	66
3.20. Soziale Infrastruktur	66
3.21. Lärmschutz	67
3.22. Nachhaltigkeit	72
4. Wesentliche Auswirkungen	74
5. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten	74
6. Umweltbericht	75
6.1. Einleitung	75

6.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	75
6.1.2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (rechtliche Grundlagen und sonstige Vorgaben)	75
6.1.3.	Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	76
6.1.4.	Systematik der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren Wirkungsbereiche	76
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	77
6.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	77
6.2.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	77
6.2.1.2.	Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	78
6.2.1.3.	Wirkungsbereich Erholung	80
6.2.1.4.	Wirkungsbereich Sicherheit – Verkehrssicherheit	80
6.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	82
6.2.2.1.	Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	82
6.2.2.2.	Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	83
6.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	85
6.2.3.1.	Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	85
6.2.3.2.	Wirkungsbereich Bodenfunktion/Flächeninanspruchnahme	87
6.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)	87
6.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	89
6.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Windkomfort	90
6.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	91
6.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut sonstige Sachgüter	92
6.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	92
6.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	93
6.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	93
6.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	95
6.5.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	96
6.6.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	97
6.7.	Zusätzliche Angaben	98
6.7.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen auf Schwierigkeiten	98
6.7.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	98
6.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	99
7.	Daten zum Bebauungsplan	101

## **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. 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, des Alexisweges und der Straßenverkehrsfläche zwischen Mercure Hotel und Heizkraftwerk (Zufahrt zur ehemaligen Kiesgrube) sowie um Grünflächen in Verlängerung der Ständlerstraße und an der südlichen Grenze des Planungsgebiets im Bereich des Wendehammers des Stemplingerangers.

## **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 ausgebaute 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 Truderings. 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 abgeöschten 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 m<sup>3</sup> 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. Gleichmaßen 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 1.110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]	GR max. §19 Abs. 2 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF max. [m <sup>2</sup> ]	GFZ max.
<b>WR</b>	9.300	3.450	0,37	4.850	0,52	7.950	0,85
<b>WA 1</b>	9.280	3.650	0,39	7.650	0,82	15.350	1,65
<b>WA 2</b>	2.960	1.150	0,39	2.850	0,96	4.200	1,42
<b>WA 3</b>	4.460	2.150	0,48	4.100	0,92	9.300	2,09
<b>WA 4</b>	4.330	1.950	0,45	3.750	0,88	6.700	1,55
<b>WA 5</b>	13.220	5.400	0,41	11.650	0,88	31.200	2,36
<b>WA 6</b>	5.020	2.200	0,44	4.400	0,84	14.650	2,92
<b>WA 7</b>	6.670	2.450	0,37	5.600	0,84	11.750	1,76
<b>WA 8</b>	9.010	3.250	0,36	7.200	0,80	13.700	1,52
<b>SO</b>	3.060	1.850	0,60	2.850	0,93	9.800	3,20

Baugebiet	Netto- bauland [m <sup>2</sup> ]	GR max. §19 Abs. 2 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF max. [m <sup>2</sup> ]	GFZ max.
<b>Gem.bed.- fläche</b>	2.700	800	0,30	1.400	0,52	1.500	0,56
<b>Summe Baugebiete</b>	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  $45^\circ$  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 Wohnungsausstieg 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 Südwesten 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 Bügelerschließung 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 V1verkehrs- 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 ausreichende 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 des Niederschlagswassers 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 nutzbaren 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 m<sup>2</sup> 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 Abtreppe 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 Haupteinschließung 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 Fröttmanner 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, die mit einem Stammumfang von mehr als 0,8 m 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 200 Bäume gepflanzt. Hinzu kommen noch Bäume, die zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden (bis zu ca. 50 Bäume).

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume (bis zu 350) übertrifft die Anzahl der gefällten Bäume (ca. 160) deutlich, um mehr als das Doppelte. Die Baumfällungen werden somit mittelfristig mehr als ausgeglichen und eine deutlich klimatisch wirksamere Durchgrünung erzielt.

### **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) bis 135 m (im Norden) zur westlichen 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 Lärmmehrung 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 (Vollast 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 Zufußgehen, 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, 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 Sekundärbiotope).

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 Verkehrsräusche 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  $45^\circ$  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 Prägung 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 den öffentlichen Grünflächen 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 Verschaltungen 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. Wird dann eine Besiedelung festgestellt, 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 m<sup>3</sup> 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/Flächeninanspruchnahme

#### 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.

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

#### 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 erhebliche Verringerung des Kaltluftvolumens gegenüber dem modellierten Ausgangszustand eintritt. 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 Eingriffsregelung**

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 Niederschlagswassers 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 <sup>2</sup>	Anzuwendender Faktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
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 Lokalspopulation 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 miteingefasst. 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 Anlagenlärmmmissionen 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 <sup>2</sup>	Flächenanteil in %	Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>
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	
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>128.280</b>	<b>100,00</b>	<b>126.100</b>

**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 Direktorium Rechtsabteilung <NUR BEI SATZUNGSBESCHLÜSSEN>  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**  
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/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. 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