

Telefon: 0 233-28585
-22664
-22632
Telefax: 0 233-2 42 15

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31V

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring nördlich,
Carl-Wery-Straße östlich
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57ag, Nr. 57ah, Nr. 57af)**

- Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss -

**B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Wettbewerbes und weiteres Vorgehen**

**C) Wohnungen bauen und Grün schützen – das geht so: II
Vielseitige Nutzungen des Siemens-Parkplatzes in Neuperlach-Süd
mit Wohnen und Arbeiten
Antrag Nr. 14-20 / A 04532 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 11.10.2018**

D) BA-Anträge

- a) Schaffung von ausreichend Einkaufsmöglichkeiten bei einer Bebauung des Siemens-Parkplatzes
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06111 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- b) Starke Reduzierung des Plangebietes Siemens-Parkplatz bezüglich der Einwohnerzahl aufgrund mangelnder Infrastruktur in Hinsicht der ärztlichen Versorgung (mangelnde Hausärzte und Fachärzte), der Schulen inklusive Hort- und Mittagsbetreuung, sowie Kindergärten / Kinderkrippen und der Einkaufsmöglichkeiten
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-AntragsNr. 14-20 / BA 06112 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- c) Anpassung der Einwohnerzahl bei der geplanten Bebauung des Siemens-Parkplatzes an die bestehende Krankenhausversorgung in Neuperlach, die schulische Versorgung und die Verkehrsanbindung
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06113 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- d) Im bestehenden Siedlungs-/Wohngebiet soll eine Verkehrsregelung „Nur für Anlieger“ festgelegt werden
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06242 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019

- e) Vorlage eines tragfähigen Verkehrskonzepts, wie das Problem des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsvolumens durch die geplanten Neubauten gelöst werden soll
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06243 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- f) Vorlage eines tragfähigen Konzeptes, wie zusätzlicher Parkraum, insbesondere für die Gewerbetriebe auf dem Siemensgeländes, geschaffen werden soll
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06244 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- g) Prüfung der Auslastung des Individualverkehrs und des öffentlichen Nahverkehrs im Planungsgebiet bei geplanter Bebauungsänderung
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06245 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- h) Verbreitung des Grünstreifens bzw. der Fläche zwischen der Dr.-Walther-von-Miller-Str. und dem Otto-Hahn-Ring
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06246 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- i) Einführung eines Einwohnerparkausweises
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06247 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- j) Zeitgleicher Ersatz für das aktuelle PKW- und Fahrradaufkommen auf dem Siemens-Parkplatz
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06248 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- k) Bau von ausreichend Spielmöglichkeiten und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche in Form von Spiel- und Sportplätzen bei dem Bauvorhaben am Siemens-Parkplatz nördlich des Otto-Hahn-Rings
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06249 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- l) 1. Art und Maß (Höhe und Dichte) der geplanten Bebauung des Siemens-Parkplatzes am Otto-Hahn-Ring
2. Erhaltung des Lärmschutzwalles
3. Überarbeitung des Entwurfs des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses als Voraussetzung für die Änderung der Bauleitplanung
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes

- nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06250 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- m) Fehlendes Baurecht für das Grundstück und Forderung einer Übernahme des
Grundstücks durch die Landeshauptstadt
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06251 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- n) Zur Verfügung stellen des im Entwurf des Eckdatenbeschlusses erwähnten
Bebauungsplans mit Grünordnung für die Antragstellerin
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06252 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- o) Eine durch die Bebauungsplanänderung entstehende Wertsteigerung darf nicht in die
Immobilienpreise einfließen
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06253 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- p) Übernahme des Planungsareals durch die Stadt und Schaffung von bezahlbarem
Wohnraum unter Berücksichtigung der Belange der Anwohner im Sinne des § 34
BauGB und Entwicklung dieser Bebauung durch die Stadtverwaltung
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06254 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- q) Durchführung der Bebauung und Entwicklung des Projekts durch die Stadtplanung
und ohne Investor
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06255 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- r) Prüfung der Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns in einen Park bei Erwerb des
Grundstücks durch die Stadt
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06256 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- s) Entwicklung des reinen Wohngebiets mit der gleichen Rücksicht wie bisher bei der
Entwicklung von Neuperlach Süd
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06257 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- t) Ausweisung keines weiteren nicht störenden Gewerbes als das, welches im EG als
Lärmschutz zum Otto-Hahn-Ring bzw. zur Carl-Wery-Straße. Vorgesehen ist, sofern

- sich im Rahmen eines Architekturwettbewerbs nicht andere innovative Lösungen ergeben, die eine attraktive Situation für den Fußgängerverkehr im EG anbietet
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06258 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- u) Prüfung eines beschränkten Bauschutzbereichs im Anflugbereich von Rettungshubschraubern zum Klinikum Neuperlach nach dem Luft VG, insbesondere § 17 Luft VG
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06259 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- v) Kein Hochpunkt im gesamten Planungsgebiet
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06260 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- w) Die Vereinbarung bzw. der Vertrag zwischen Stadtplanung und Investor zur Entwicklung des Wohnquartiers auf dem Straßenbegleitgrün nördlich Otto-Hahn-Ring soll dem BA 16 zur Weiterleitung an den Stadtrat zur Verfügung gestellt werden.
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06261 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- x) Keine Genehmigung einer Bebauung des Siemens-Parkplatzes, die eine Beschattung des Kleinsiedlungsgebietes Dr.-Walther-von-Miller-Str. in den Wintermonaten zur Folge hätte.
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06262 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- y) Mitsprache bei Planung und Bau
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06263 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- z) Anpassung der Höhe der Gebäude und Dichte der Bebauung im Umgriff
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06264 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019
- aa) Das ca. 1,2 ha große Gehölz auf dem Lärmschutzwall soll in seiner Gesamtheit erhalten bleiben und nach der Münchner Stadtverordnung unter Schutz gestellt werden.
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06265 des Bezirksausschusses des

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019

- ab) 1. Aufstellung eines geeigneten Infrastrukturplans im Vorfeld der Bebauung.
2. Keine höhere Bebauungshöhe als die umliegenden Häuser
3. Einhaltung des heutigen Begrünungsplans
Antrag aus der Einwohnerversammlung zur Bebauung des Siemens-Parkplatzes
nördlich Otto-Hahn-Ring am 18.02.2019
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06266 des Bezirksausschusses des
Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019

Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928

Anlagen:

1. Übersichtsplan Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (M 1: 5.000)
2. Flächennutzungsplanausschnitt (M 1 : 5.000)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M 1 : 50.000)
4. Übersichtsplan Ergebnis der Voruntersuchung mit Flächendisposition (ohne Maßstab)
5. Übersichtsplan Wettbewerb (ohne Maßstab)
6. Antrag Nr. 14-20 / A 04532 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.10.2018
7. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06111
8. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06112
9. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06113
10. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06242
11. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06243
12. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06244
13. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06245
14. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06246
15. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06247
16. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06248
17. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06249
18. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06250
19. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06251
20. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06252
21. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06253
22. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06254
23. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06255
24. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06256
25. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06257
26. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06258
27. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06259
28. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06260

- 29. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06261
- 30. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06262
- 31. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06263
- 32. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06264
- 33. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06265
- 34. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06266

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 25.09.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und
Bebauungsplan mit Grünordnung**

1. Planungsanlass

Die private Grundeigentümerin beabsichtigt das Planungsgebiet nördlich des Otto-Hahn-Rings und östlich der Carl-Wery-Straße zu einem Wohnquartier mit den notwendigen Grün- und Freiflächen sowie sozialen Einrichtungen zu entwickeln.

Derzeit wird der Bereich als Stellplatzanlage für die südlich des Otto-Hahn-Rings gelegene Gewerbeanlage, dem sog. „Siemens-Areal“ genutzt. Die durch die beabsichtigte Wohnbebauung entfallenden Parkplätze werden zukünftig im Bereich der bestehenden Parkplatzflächen des Gewerbekomplexes untergebracht werden.

Durch die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohngebiet mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen soll insbesondere ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnflächen in der Landeshauptstadt München erfolgen.

Die angestrebte Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen. Das hierfür notwendige städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept soll in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb erarbeitet werden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf – Perlach im Bezirksteil Neuperlach. Es wird im Westen durch die Carl-Wery-Straße, im Süden durch den Otto-Hahn-Ring, im Osten durch die Kindertagesstätte an der Tribulaunstraße und im Norden durch die Wohnbebauung an der Dr. Walther-von-Miller-Straße begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7,2 ha.

Die zu überplanende Fläche befindet sich zum Großteil im privaten Eigentum. Städtische Grundstücke sind nur in geringem Umfang innerhalb des Umgriffs vorhanden. Dabei handelt es sich anteilig um öffentliche Verkehrsflächen.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung

Das Umfeld weist insgesamt eine heterogene Struktur auf. Nutzungsschwerpunkte bilden Gewerbe und Wohnen sowie große ebenerdige Parkplatzflächen.

Das Planungsgebiet dient derzeit als Parkplatz für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucher und Besucherinnen der südlich des Otto-Hahn-Rings ansässigen Firma Siemens. Auf dem Gelände sind zudem Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der im Osten angrenzenden Kindertagesstätte reserviert.

Entsprechend ist der Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings gewerblich geprägt. Die größtenteils zusammenhängenden, großmaßstäblichen Gebäudekomplexe wirken als eigenständiges Konglomerat.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein kleinteiliges Wohngebiet mit überwiegend Doppel- und Einfamilienhäusern und einem Kinderspielplatz. Die Gebäude sind größtenteils zweigeschossig und haben Satteldächer. Ein gehölzbestandener Wall trennt das Reine Wohngebiet (WR) von der Parkplatzfläche.

Westlich der Carl-Wery-Straße befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Weiter westlich schließt ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten an.

2.2.2. Stadtbild und Höhenprofil

Vorhandenes Stadtbild

Das Umfeld des Planungsgebietes in Neuperlach Süd zwischen Carl-Wery Straße, Otto-Hahn-Ring und Tribulaunstraße ist von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Kräftige Grünstrukturen entlang der breiten Verkehrsachsen gliedern die baulichen Strukturen im Umfeld und schaffen Abstand der Quartiere zueinander.

Die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur mit Einfamilien- und Reihenhausbebauung wird durch einen breiten Grüngürtel, ein gehölzbestandener Wall, vom Planungsgebiet abgetrennt.

Das vier- bis sechsgeschossig hohe Bauprofil an der Therese-Giehse-Allee wirkt mit seinen Rückseiten auf das Areal ein. Wesentlich beeinflusst wird das Planungsgebiet aber durch die südlich am Otto-Hahn-Ring gesetzte kräftige

Bebauung des Siemens-Areals, die das Umfeld dominiert. In direkter Nähe liegt der S-Bahn Haltepunkt Neuperlach Süd. Der Stadtteil Neuperlach weist im Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp. Die stadträumliche Orientierung und Sichtbezüge im Stadtteil selbst fehlen aber.

Hochhausstudie

In der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) werden in Neuperlach die wesentlichen Entwicklungspotentiale zur Strukturverdichtung mit neuem Höhenprofil im Umfeld des zentralen Wohnringes Neuperlach gesehen. Dem Untersuchungsbereich am Otto-Hahn-Ring wird kein Entwicklungspotential mit neuem Profil zugewiesen. Das bestehende Baurecht für das südlich angrenzende Siemensareal weist jedoch eine Bebauung mit einem Höhenprofil bis zu 53 m aus.

Insbesondere entlang der zentralen Nord-Süd Achse – Therese-Giehse-Allee wird ein Entwicklungspotential mit einer kräftigen stadträumlichen Fassung vorgeschlagen. An den ÖPNV Haltepunkten sind deutliche Hochpunkte erkennbar - wie auch am S-Bahn-Haltepunkt Neuperlach Süd. Das Planungsgebiet am Otto-Hahn-Ring „Parkplatz Nord“ liegt parallel zu dieser Achse im Osten an der Carl-Wery-Straße.

Die Aussagen der Hochhausstudie sind im Einzelfall und unter aktuellen Rahmenbedingungen mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen und zu bewerten.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

2.2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet schließt im Süden an den Otto-Hahn-Ring und im Westen an die Carl-Wery-Straße an, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (VEP) Teil des Primärnetzes ist. Im Umfeld des Planungsgebietes sind gemäß VEP weitere Hauptstraßen des Primär- und Sekundärnetzes vorhanden.

Im Bereich der heutigen Bushaltestelle Otto-Hahn-Ring sind durch die Öffnung der in Mittellage befindlichen Bustrasse alle Abbiegebeziehungen ohne Lichtsignalanlage möglich. Die restlichen Grundstückszufahrten am Otto-Hahn-Ring funktionieren im Rechtsein-/ Rechtsausfahrsinn. An der Anbindung Carl-Wery-Straße ist ein Linkseinbiegen nicht möglich.

Basierend auf der letzten Knotenpunktzählung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße / Rudolf-Vogel-Bogen vom November 2015 weist der Otto-Hahn-Ring eine Spitzenstundenbelastung von ca. 600 bis 700 Kfz/h und die Carl-Wery-Straße im Streckenabschnitt des Plangebietes von ca. 1.100 bis 1.200 Kfz/h auf.

Hochgerechnet auf den Tageswert liegt die heutige Querschnittsbelastung des Otto-Hahn-Ringes bei ca. 7.000 bis 8.000 Kfz/24h und ca. 14.000 Kfz/24h auf der Carl-Wery-Straße.

2.2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität auf. In relativ geringer Entfernung (ca. 400 m bis 500 m) befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd.

Über die Linie U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz), S7 (Kreuzstraße Wolfratshausen) ist die Innenstadt (Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring die beiden Buslinien 195 und 411 zum Bahnhofsplatz Glonn, mit einer Haltestelle, welche sich im Bereich des Hauptzuganges von Siemens befindet.

2.2.3.3. Fuß- und Radwege

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) ist die Carl-Wery-Straße als Nebenroute für die Erschließung ausgewiesen. Gemäß einer 2015 durchgeführten Verkehrszählung sind auf der Carl-Wery-Straße täglich etwa 530 Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer unterwegs und auf dem Otto-Hahn-Ring ca. 220 Fahrräder in 24 Stunden.

Entlang der Grundstücksgrenze werden die Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer getrennt auf jeweils separaten Fuß- und Radverkehrswegen im Seitenbereich geführt. Diese Anlagen entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Regelwerken (u. a. RAS 06, ERA 10, EFA 02) sowie der vorgesehenen Umnutzung und müssen daher im Rahmen der Überplanung angepasst werden.

Im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach werden 23% der Wege zu Fuß und 11% mit dem Fahrrad zurückgelegt. Zudem entfallen 25% der Wege auf den ÖPNV, wobei die Strecke zur ersten Haltestelle ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt wird („Mobilität in Deutschland“, 2008).

2.2.4. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraumes „Münchner Ebene“ weitgehend eben. Am Nordrand des Gebietes befindet sich eine ca. 4 m hohe Wallschüttung, die mit einem Gehölzbestand bestockt ist.

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Parkplatz ist ein großer Teil des Planungsgebiets im Bestand versiegelt. Bezogen auf das Wettbewerbsgebiet beträgt der Versiegelungsgrad ca. 60 %. Die Bodenabfolge ist dadurch zu großen Teilen verändert bzw. beeinträchtigt und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt.

Das Grundwasser fließt generell von Südwest nach Nordost. Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei ca. 535,20 m ü. NN im Norden und ca. 535,60 m ü. NN im Süden und liegt somit ca. 4,8 m - 5,4 m unter der Geländeoberkante. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 9 m – 10 m unter der Geländeoberkante.

Das Planungsgebiet selbst weist mit den vorhandenen Parkplatzflächen einen

sehr hohen Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung und Staubeentwicklung auf, die sich lokalklimatisch negativ auf die Umgebung auswirken. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände, vor allem der nördliche zusammenhängende Gehölzbestand leisten einen positiven Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation.

Die bioklimatische Situation der südlich und westlich angrenzenden Gebiete ist als weniger günstig, die der nördlichen und östlichen Bereiche dagegen als günstig einzustufen.

2.2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Im Norden des Planungsgebietes stockt auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand. Es handelt sich um junge bis mittelalte Baumbestände aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde, Stieleiche, Waldkiefer) mit einem homogenen waldähnlichen Charakter. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen. Der Gehölzbestand wird am südlichen und westlichen Rand von einer Schnitthecke aus heimischen Gehölzen eingefasst. Der Gehölzbestand hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 1,2 ha.

In der Stadtbiotopkartierung ist dieser Gehölzbestand als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst.

Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Ring fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein. Die Stellplatzflächen selbst sind durch Baumgräben mit Baumreihen und Einzelbäume gegliedert. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte Exemplare. Als Baumart überwiegt in den Straßenrandbereichen und den gliedernden Baumgräben der Spitzahorn, im Bereich der Stellplatzflächen die Robinie. Die gliedernden Baumgräben sind als kleine Erdwälle ausgebildet und dicht mit Zwergmispel bewachsen, die randlichen Grünflächen mit häufig gemähten Tritt- und Parkrasen. Im Bereich der vorhandenen Fahrradabstellanlagen sind Schnitthecken aus heimischen Gehölzen vorzufinden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Für das Planungsgebiet wurde eine faunistische Habitatanalyse erstellt. Grundsätzlich sind entsprechend der vorhandenen Strukturen, Vegetation und Nutzungen auf dem Gelände nur wenige streng geschützte Arten / Artengruppen aus dem Anhang IV FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Das Arteninventar lässt sich dabei auf Fledermäuse und Vögel eingrenzen. Für einen direkt nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Gartenteich wurden in der Artenschutzkartierung (Datenbank, Stand 2013) Nachweise von Bergmolch und Grasfrosch (beide nach BNatSchG besonders geschützt) gemeldet, die den nördlichen Feldgehölzbestand als Landlebensraum und Überwinterungshabitat mit nutzen dürften.

Bei den Fledermäusen kann allein aus der geringen festgestellten Zahl von

Baumhöhlen auf eine untergeordnete Funktion des Planungsgebietes als Lebensraum geschlossen werden. Die vorgefundenen Höhlungen sind allenfalls als Tages- / Zwischenquartiere einzelner Fledermäuse im Sommerhalbjahr geeignet. Aufgrund des geringen Stammumfanges kann eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Auch bei den Vögeln kann entsprechend der geringen Zahl von Baumhöhlen in den überwiegend eher jungen bis mittelalten Gehölzbeständen davon ausgegangen werden, dass hauptsächlich frei brütende Vogelarten im Planungsgebiet eine Rolle spielen. Durch die stark urban geprägte Lage und die angetroffene Habitatsausstattung sollte es sich dabei auch zum größten Teil um Arten handeln, die in Bayern häufig und ungefährdet sind.

2.2.6. Erholung

Direkt nördlich des Planungsgebietes befindet sich zur Erholungsversorgung auf Nachbarschaftsebene (bis 250 m Einzugsbereich) eine kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz, die durch den gehölzbestandenen Wall vom Planungsgebiet abgetrennt ist. Eine weitere kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielangeboten befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße.

Der Grünzug „Im Gefilde“, die nächstgelegene zur Erholung nutzbare öffentliche Grünfläche auf Stadtteilebene (bis 1000 m Einzugsbereich,) liegt in ca. 700 m Entfernung östlich des Planungsgebietes. Dieser ist Teil des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünzuges Parkmeile Riemer Park – Friedenspromenade – Im Gefilde. Die vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung sind über alle Versorgungsebenen betrachtet mit öffentlichen Grünflächen deutlich unterversorgt bzw. unterversorgt.

Weiter östlich, jenseits der Putzbrunner Straße, ist das Naherholungsgebiet Truderinger Wald gut erreichbar.

Über Wegeverbindungen durch den Grünzug „Im Gefilde“ und den Truderinger Wald ist zudem der Anschluss an die freie Landschaft gegeben.

2.2.7. Vorbelastungen

2.2.7.1. Lärm

Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehrslärm auf das Planungsgebiet und die angrenzende Umgebung wurde eine Bestandsanalyse , Stand November 2016, zugrunde gelegt und auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Belastungen durch Verkehrslärm sind entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings vorhanden. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen werden an der Carl-Wery-Straße und am Otto-Hahn-Ring die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten. Entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings werden zudem die Lärmsanierungswerte für Wohngebiete von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts überschritten. Die höchsten Belastungen treten im Kreuzungsbereich Carl-Wery-Straße / Otto-

Hahn-Ring mit Pegeln von bis zu 72/64 dB(A) auf.

Anlagenlärm (Gewerbe)

Relevante Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen von dem Siemens-Areal südlich des Planungsgebiets, einem Hotel südwestlich des Planungsgebiets sowie dem Parkhaus westlich des Planungsgebiets aus. Die Emissionen der einzelnen Bereiche wurden, soweit möglich, anhand der immissionstechnischen Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungen berücksichtigt. Für weitere Flächen, von denen gewerbliche Schallemissionen ausgehen und für die keine Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungen vorliegen, wurde angenommen, dass diese für sich genommen die Immissionsrichtwerte an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten ausschöpfen. Für mögliche Erweiterungen wurde dabei ein entsprechender Zuschlag auf die Emissionen berücksichtigt. Durch Immissionen durch den Gewerbelärm kommt es entlang des Otto-Hahn-Rings zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete. Die Überschreitungen betragen dabei bis zu 8 dB(A) tagsüber und 7 dB(A) nachts.

Sportanlagenlärm

Sport-/Freizeitanlagenlärm können von dem Sportplatz/Bolzplatz des Kinder- und Jugendtreffs „Come In“ westlich der Carl-Wery-Straße auf das Planungsgebiet einwirken.

Wie die Berechnungen ergeben haben, wird durch den Bolzplatz ein Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) entlang der Carl-Wery-Straße verursacht. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Sportanlagenlärm in Allgemeinen Wohngebieten gemäß 18. BImSchV 55 dB(A) tagsüber außerhalb der Ruhezeit, 55 dB(A) in der Ruhezeit abends und Sonn-/feiertags (mittags) werden somit eingehalten. Von einem Betrieb in der Ruhezeit am Morgen sowie im Nachtzeitraum ist für den Bolzplatz nicht auszugehen.

2.2.7.2. Luftschadstoffe

Mögliche Belastungen des Planungsgebietes durch Luftschadstoffe werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht.

Aufgrund der unter Punkt 2.2.3.1 genannten Verkehrszahlen der angrenzenden Straßen ist von einer Grundbelastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen auszugehen.

Gemäß der von der Regierung von Oberbayern veröffentlichten Karte (NO₂-Jahresmittelwerte an der Randbebauung für den Analysefall 2015) werden die Grenzwerte für NO₂ im Ist-Zustand an den nördlich und südlich des Planungsgebiets liegenden Abschnitten der Carl-Wery-Straße eingehalten. Für den Abschnitt am Planungsgebiet selbst, ebenso wie für die Otto-Hahn-Ring liegen mangels Randbebauung keine Werte vor. Aufgrund der guten Durchlüftungssituation ist im Ist-Zustand ebenfalls von der Einhaltung des NO₂-Grenzwerts auszugehen.

2.2.7.3. Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Altlasten, Altlastenverdachts- noch

kontaminationsrelevante Flächen registriert.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet Forschung (SOF) dar, das mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert ist. Im Norden ist innerhalb des Planungsgebietes ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens begleitend zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2.3.2. Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshofs, Neuperlach Süd

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.06.2016 wurden die Stadtwerke München GmbH (SWM) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, eine Rahmenplanung für Neuperlach-Süd mit U-Bahn-Betriebshof (UBH) zu erstellen. Im Juli 2016 wurde eine städtebauliche Rahmenplanung durch die Stadtwerke München GmbH beauftragt, um am Standort Neuperlach Süd eine Bestandsanalyse mit Bewertung durchzuführen und ein Gesamtkonzept zu entwickeln.

Das Ergebnis der Rahmenplanung wurde dem Stadtrat mit Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 16.10.2018 vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10922).

Im Zuge der Rahmenplanung wurde bereits für die nördliche Parkplatzfläche eine Wohnbebauung mit ca. 600 Wohneinheiten berücksichtigt, sowie die daraus resultierende Verlagerung der Stellplätze auf die weitere Stellplatzflächen des Siemens - Areals. Diese Flächen liegen westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße in dem durch den Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Gewerbegebiet und südlich des Siemens-Komplexes, teilweise auf dem Gelände der bereits bestehenden Stellplatzfläche.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen für die Rahmenplanung konnte der Nachweis erbracht werden, dass sowohl der Neuverkehr MIV (motorisierter Individualverkehr) aus dem Wohnungsbauprojekt als auch der Verkehr aus dem U-Bahnbetriebshof bewältigt werden kann.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Baurecht

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Bebauungsplan Nr. 57 ag

Ein Teilbereich des Planungsgebietes ist Bestandteil des seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (mit Grünstrukturplan) Nr. 57 ag der Landeshauptstadt München.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Im Norden ist ein Lärmschutzwall zu errichten, der zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Bebauungsplan Nr. 57 af

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57 af von 1971 der Landeshauptstadt München setzt für Teile des Planungsgebietes öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Bebauungsplan Nr. 57 ah

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57 ah von 1971 der Landeshauptstadt München setzt für Teile des Planungsgebietes öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes besteht ein übergeleiteter einfacher Bebauungsplan, der auf den Flurstück Nr. 307/5 ein Bauliniengefüge festsetzt.

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 zur Behebung der Wohnungsnot in München. Der westliche Teil des Planungsgebietes wurde bisher keiner qualifizierten Bauleitplanung zugeführt. Die neue Bauleitplanung verhält sich nicht konträr zu den damaligen Planungszielen.

2.5. Artenschutz

Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzbeitrag mit Behandlung der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse erstellt.

Eingriffe in den wertgebenden Feldgehölzbestand und die Habitate der geschützten Tiere sind durch die Planung möglichst zu vermeiden. Durch die Randlage des Bestandes erscheint dies weitgehend umsetzbar.

Ein Verlust von einzelnen Bäumen mit Habitateignung für Fledermäuse und/oder Vögel kann durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung von geeigneten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen voraussichtlich ausgeschlossen werden kann.

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Eckdaten und Rahmenbedingungen

3.1. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen und sich dabei an folgenden Zielen orientieren:

3.1.1. Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines neuen, attraktiven städtebaulich qualitätsvollen Wohnstandorts mit insgesamt bis zu 750 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen;
- Situierung einer stadträumlich prägnanten Gebäudestruktur mit eigener Identität;
- Definition des städtebaulichen Übergangs zwischen der kleinteiligen Struktur Wohnen und der großformatigen Struktur südlich des Otto-Hahn-Rings;
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Kinderkrippe, Nachbarschaftstreffe und einer Einrichtung für Kinder, Jugend und Familie;
- Umsetzung geeigneter Immissionsmaßnahmen zugunsten möglichst hoher Wohn- und Freiraumqualität.

3.1.2. Grünplanerische Ziele

- Entwicklung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Struktur;
- Schaffung eines qualitätsvollen Wohn- und Arbeitsumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Ergänzung des Angebotes an privaten Freiflächen durch Nutzung von Dachflächen;
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes und dessen Verknüpfung mit der Umgebung;
- Schaffung zusammenhängender öffentlicher Freiräume in Verbindung mit der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche;
- Erhalt und Einbindung des faunistisch wertvollen Gehölzbestandes im Norden in das Freiraumkonzept;
- Erhalt und Schaffung von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiflächen sowie klimatisch wirksamer Grünstrukturen in den Baugebieten;
- Minimierung der Versiegelung zur Erhöhung der Verdunstung und Unterstützung der Grundwasserneubildung.

3.1.3. Verkehrsplanerische Ziele

- Gewährleistung einer leistungsfähigen Anbindung des Neuverkehrs in das

- bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptstraßennetz;
- Vermeidung von Schleich- oder Abkürzungsverkehr durch das geplante Wohngebiet;
- zur Sicherstellung einer möglichst absoluten ÖPNV-Priorisierung und zur Minimierung des Verkehrsaufkommens: Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Bewegung zu Gunsten von öffentlichem Fuß- und Radverkehr;
- Verbesserung der Aufenthalts- und Verkehrsqualität sowie Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer im öffentlichen Straßenraum Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße;
- Flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.
- Realisierung der Mindeststellplatzanforderungen im öffentlichen Straßenraum bzw. im Planungsgebiet.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Nutzungsstruktur

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Allgemeinen Wohngebietes (WA), das einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden schafft. Es sollen innerhalb der Wohnbereiche unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien geschaffen werden. Dabei sind die Baustrukturen so zu gliedern, dass sich überschaubare Wohn- bzw. Nachbarschaftseinheiten entwickeln können. Innerhalb der Baustrukturen ist auf eine ausreichende Nutzungsdurchmischung von Wohnen, nicht Wohnnutzungen, soziale Infrastruktur und nicht störende gewerbliche Nutzungen zu achten.

An den Straßenseiten im Erdgeschoss zum Otto-Hahn-Ring und zur Carl-Wery-Straße sollen aufgrund der Lärmimmissionen keine Wohnnutzungen vorgesehen werden. Vorstellbar sind hier z. B. Gemeinschafts-, Abstell- und Wohnnebenräume sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ein Schwerpunkt der nicht störenden gewerblichen Nutzungen ist als städtebauliche Akzentuierung im Kreuzungspunkt Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn Ring vorstellbar.

Zur städtebaulichen Akzentuierung sowie zur Gewährleistung der Bebauungsdichte sind bauliche Hochpunkte möglich. Bei der angestrebten hohen Bebauungsdichte soll Wert auf ein qualitätsvolles Wohnen mit attraktiven Grün- und Freiflächen gelegt werden. Maßgebend sind gesunde und attraktive Wohnverhältnisse, insbesondere die Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes. Der Nachweis qualitätvoller Wohnverhältnisse ist im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens zu erbringen.

Vom neugeschaffenen Wohnbaurecht beträgt der zu erbringende Anteil des geförderten Wohnungsbaus 30 % sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften

Mietwohnungsbau.

Detaillierte Voruntersuchungen haben ergeben, dass über die bereits im Zuge der Rahmenplanung für den U-Bahnbetriebshof berücksichtigte Wohnnutzung mit 600 Wohneinheiten hinaus mit ergänzenden nicht störenden gewerblichen wie sozialen Nutzungen, je nach städtebaulichem Strukturkonzept, eine Bebauung mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 80.000 m² für bis zu 750 Wohneinheiten im Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitativ und verträglich realisiert werden kann.

Hierbei wurde von einer kompakten und effizienten Struktur, mit einer fünf- bis sechsgeschossigen hofbildenden Bebauung und integrierten Hochpunkten mit bis zu achtzehn Geschossen, ausgegangen.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind auch andere Strukturen vorstellbar. Damit kann sich auch die Geschossfläche ändern.

3.2.2. Einzelhandel

Innerhalb der neu zu entwickelnden Bereiche ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur in beschränktem Umfang für die Nahversorgung vorstellbar.

3.2.3. Soziale Infrastruktur

Durch die geplanten Wohnbauflächen wird ein ursächlicher Kita-Bedarf an insgesamt 3 Kindertagesbetreuungseinrichtungen ausgelöst. Dementsprechend sind 2 Häusern für Kinder mit jeweils 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen und 1 Haus für Kinder mit 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen im Gebiet vorgesehen.

Die erforderlichen Kindertagesbetreuungseinrichtungen mit ihren notwendigen Außenspielflächen sollen in immissionsgeschützter und gut erreichbarer Lage im Quartier angeordnet werden. Auf Grund der geforderten Dichte sind die Kindertagesbetreuungseinrichtungen vorrangig als integrierte Einrichtungen im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

Grundschulversorgung

Die Grundschulversorgung für das Planungsgebiet kann nach aktuellem Stand als gesichert beurteilt werden. Es können folgende Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

Die Versorgung eines Teiles des Sprengels Kafkastraße an einer benachbarten Grundschule durch eine Sprengelanpassung. Alternativ und wenn baulich möglich eine Vergrößerung der Grundschule Kafkastraße im Rahmen der bereits angedachten Maßnahmen.

Generell wird vom Referat für Bildung und Sport auch der Standort "Im Gefilde" für eine mögliche schulische Nutzung in Betracht gezogen.

3.3. Höhenentwicklung der beabsichtigten Bebauung

Für das Planungsgebiet bietet sich eine Bebauung auch mit höher profilierten

Gebäuden an.

Es wurde daher vorab eine Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit durchgeführt, die die Aufgabe hatte, die Stadtbildverträglichkeit einer neuen höher profilierten Bebauung am Standort Otto-Hahn-Ring „Parkplatz Nord“ Siemens in Neuperlach Süd zu untersuchen und Empfehlungen für künftige Planungen aus Sicht des Stadtbildes in Bezug auf höher profilierte Gebäude an diesem Standort herauszuarbeiten. Die Untersuchung geht dabei von drei Testentwürfen aus, die mehrere Höhenstufen bis zu einer Gebäudehöhe von 57 m beinhalten. Es ist festzuhalten, dass eine Anordnung von maßvollen, gut gegliederten Hochpunkten unter Berücksichtigung von Proportion und Ausrichtung – insbesondere zur nördlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur und zur neuen Entwicklung am Hanns-Seidel-Platz an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken kann und insgesamt im Stadtteil Neuperlach nicht in Konkurrenz tritt mit den gewachsenen Strukturen.

Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höher profilierten Bebauung im Untersuchungsbereich am Otto-Hahn-Ring werden selbst von Aussichtspunkten wie dem untersuchten Standort der Kirche „Alter Peter“ in der Innenstadt auf Grund der großen Distanz und der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das neue Profil fügt sich in das überwiegend vorhandene Profil von Neuperlach ein.

Die konkreten Standorte, die Anzahl und die jeweilige Höhe der Hochpunkte sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zu bestimmen und städtebaulich zu begründen. Dabei ist die maximale Höhenentwicklung der Hochpunkte auf 45 m begrenzt. Die Wirkung der geplanten Bebauung mit dem Stadtbild ist durch Visualisierungen der Wettbewerbsbeiträge aus verschiedenen maßgeblichen Blickrichtungen nachzuweisen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 der BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H für die Wohnnutzung. Die Abstandsflächentiefe von 1 H soll zu den Nachbargrundstücken und zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Otto-Hahn-Ring, Carl-Wery-Str.) außerhalb des Planungsumgriffs berücksichtigt werden. Die Hochpunkte sind so zu situieren, dass die Abstandsflächen zu den Nachbarn dementsprechend 1 H betragen und auf dem eigenen Grundstück bzw. Straßennitte liegen. Aus Rücksichtnahme vor den angrenzenden Nachbarn kommt den Abstandsflächen so eine nachbarschützende Bedeutung zu.

3.4. Freiraum

Im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee soll ein Freiraumsystem entwickelt werden, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht und öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht.

Es soll ein abgestuftes Konzept mit ausreichend großen, zusammenhängenden öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen vorgesehen werden. Das Freiraumkonzept soll vielfältige Nutzungen ermöglichen und durch eine prägnante Gestaltung maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung des künftigen

Quartiers beitragen. Die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung sind zu Grunde zu legen.

Insgesamt soll ein Quartier entstehen, das durch ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld gekennzeichnet ist. Mit Grün- und Wegeverbindungen soll das neue Quartier durchlässig gestaltet und in die Umgebung eingebunden werden.

Die öffentlichen Grünflächen sollen als möglichst zusammenhängende Flächen entwickelt werden, um ausreichend Raum für attraktive Spielflächen und intensive Erholungsnutzungen bieten zu können. Dabei sollen eine gute räumliche Zuordnung und Verknüpfungen in Bezug auf die Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Für die privaten Freiflächen wird ein qualitativ zoniertes Konzept mit privat zugeordneten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen erwartet. Es sind auf den Bauflächen Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen und Dachbegrünung zu berücksichtigen, die die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes unterstützen und sich positiv auf den Naturhaushalt, insbesondere das Kleinklima auswirken. Die Freiraumstruktur im Wohnquartier soll durch nutzbare Dachgärten auf den Wohngebäuden ergänzt werden.

Der ortsbildprägende Gehölzbestand am nördlichen Rand des Planungsgebietes soll erhalten und Eingriffe in diesen Gehölzbestand soweit wie möglich minimiert werden. Zur Verknüpfung mit der Umgebung soll allerdings in diesem Bereich eine Grün- und Wegeverbindung in Richtung Norden zur dortigen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz geschaffen werden.

3.5. Verkehr

3.5.1. Erschließung des Planungsgebietes

Das künftige zu erwartende Ziel-/Quellverkehrsaufkommen im Allgemeinen Wohngebiet mit ca. 750 Wohneinheiten von ca. 3.400 - 3.500 Kfz/24h soll durch Anbindungen an den Otto-Hahn-Ring sowie an die Carl-Wery-Straße erfolgen. Zur Vermeidung von Schleich- oder Abkürzungsverkehr durch das geplante Wohngebiet soll die öffentliche Anbindung direkt an den Zu-/Abfahrten zu den Tiefgaragen enden. Es ist vorzusehen, dass Grundstück selbst ausschließlich durch private Wohnwege zu erschließen, welche für die Anwohnerschaft, Besucherinnen und Besucher sowie den Andienungsverkehr zur Verfügung stehen und nur im Notfall befahrbar sind.

Aus Kapazitäts- und Verkehrssicherheitsgründen können die geplanten Anbindungen am Otto-Hahn-Ring nur im Rechtsein-/ Rechtsausfahrtsinn betrieben werden und müssen einen Abstand von 100 m zur Haltelinie vor der Ampel berücksichtigen. Das umliegende Straßennetz mit der Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße sowie Arnold-Sommerfeld-Straße gewährleistet die gewünschte Weiterfahrt in die gewünschte Fahrtrichtung ohne Inkaufnahme von größeren Umwegfahrten oder Schleichfahrten durch Anliegerstraßen.

Die beiden freilaufenden Rechtsabbieger vom Otto-Hahn-Ring zur Carl-Wery-Straße und umgekehrt können aus Kapazitätsgründen entfallen, so dass durch die Entbehrlichkeit der beiden Dreiecksinseln die Knotenpunktgeometrie kompakter gestaltet werden kann und damit die verkehrliche Abwicklung aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer sicherer wird.

Im Rahmen einer Neubebauung des Planungsgebietes soll auch der bestehende Straßenquerschnitt Otto-Hahn-Ring überprüft werden und eine Neuaufteilung im Zusammenhang mit der Entwurfsplanung diskutiert werden, da die vorhandenen Fuß-/Radwegbreiten nicht mehr den aktuell gültigen Richtlinien entsprechen. Hierzu wurden Varianten mit bzw. ohne der in Mittellage befindlichen Busspur untersucht. Im weiteren Verfahren soll daher durch die Stadtwerke München die Möglichkeit geprüft werden, ob die Busspur im Otto-Hahn-Ring für eine Neuordnung des Straßenraums verzichtbar ist oder ob diesbezüglich Optimierungsmöglichkeiten für die bestehende Platzinanspruchnahme der Busspur vorhanden sind.

Verkehrsbelastung Prognose

Im Prognosejahr 2030 ist mit einer Zunahme des allgemeinen Kfz-Verkehrs von ca. 10 % auf den beiden Haupterschließungsstraßen Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße zu rechnen. Hinzu kommt noch das zu erwartende Neuverkehrsaufkommen aus der Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshofs von ca. 200 Kfz/24h, welches durch die zusätzlichen Beschäftigten erzeugt wird. Das Planungsgebiet mit ca. 750 Wohneinheiten würde ein voraussichtliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.400 bis 3.500 Kfz/24h bzw. ca. 260 Kfz/h in der Morgenspitze und ca. 350 Kfz/h in der Abendspitze erzeugen. Die Verteilung auf das Hauptstraßennetz orientiert sich an den heutigen Knotenstrombelastungen an der Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße / Rudolf-Vogel-Bogen, wobei sich der größere Anteil Richtung Carl-Wery-Straße Süd orientieren wird. Insgesamt erhöht sich die Querschnittsbelastung des Otto-Hahn-Rings infolge der Prognoseberechnungen des allgemeinen Kfz-Verkehrs, der UBH und des Planungsgebietes um ca. 40% und die Carl-Wery-Straße um ca. 30% bis 35%. Die Kapazitätsberechnung bzw. der Leistungsfähigkeitsnachweis gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf Grundlage des ermittelten Prognoseverkehrsaufkommens hat ergeben, dass die Kreuzung Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring noch die ausreichende Qualitätsstufe aufweist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das heutige ÖPNV-Angebot weist durch den in geringer Entfernung befindlichen U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd sowie die beiden Buslinien 195 (20-Minutentakt) und 411 zum Bahnhofsplatz Glonn, deren Haltestellenlage im Otto-Hahn-Ring unverändert bleiben wird, eine gute Erschließungsqualität auf und bleibt im Wesentlichen unverändert. Die MVG beabsichtigt zudem, die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle in der Nähe der Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße zu prüfen.

3.5.2. Nahmobilität

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives Wegenetz entstehen, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen und an das übergeordnete Netz anzubinden. Daher soll im Planungsgebiet insbesondere eine Wege-/ Grünverbindung mit einer Mindestbreite von 3 m zwischen Otto-Hahn-Ring und Kasperlmühlstraße vorgesehen werden. Aus der hohen und dichten Bebauung erwachsen Nutzeransprüche an den bestehenden Straßenraum entlang des Planungsgebietes. Daher wird eine Gehbahnbreite von 4,00m (bei Erdgeschossnutzungen durch Geschäfte, Gastronomie und ähnlichen Einrichtungen) und eine Radwegbreite von 2,00 m (zzgl. Sicherheitsstreifen) angestrebt. Im weiteren Verfahren soll darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer Mobilitätsbausteine zur Förderung der Nahmobilität (z.B. Carsharing, E-Ladestationen, Leihräder etc.) geprüft werden.

3.5.3. Ruhender Verkehr

Die nach Art. 47 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind flächenschonend in Tiefgaragen unterzubringen, damit die Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Tiefgaragenzufahrten sollen direkt und auf kurzem Weg von den öffentlichen Straßen erfolgen.

Zusätzlich sind aufgrund der Wohnnutzung und der geplanten Kita Pkw-Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher im Planungsgebiet oder im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze nachzuweisen, dabei ist von einem Stellplatz pro zehn Wohneinheiten auszugehen. Ein sich gegebenenfalls ergebendes Defizit an Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum muss im Planungsgebiet in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Fahrradstellplätze sind für die Wohnnutzung und die Kita gemäß den Bestimmungen der Fahrradabstellsatzung (FABs) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzusehen. Sie sollen überdacht in die Bebauung integriert angeordnet werden, sowie leicht erreichbar und zugänglich sein. Sofern Fahrradabstellplätze in die Tiefgarage integriert werden, müssen diese verkehrssicher anfahrbar sein.

Zusätzlich ist oberirdisch möglichst an den Hauszugängen eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.

3.6. Immissionsschutz

3.6.1. Lärm

Auf die zu erwartenden Schallimmissionen aus Verkehrs-, Gewerbe- und Sportan-

lagenlärm ist mit einem abgestimmten Schallschutzkonzept zu reagieren. Dieses hat dabei sowohl die Anforderungen der geplanten Nutzungen (insbesondere Wohnen) als auch die bestehenden Ansprüche der vorhandenen emittierenden Nutzungen (insbesondere der bestehenden Gewerbeanlagen) an einen möglichst uneingeschränkten Fortbestand in Einklang zu bringen.

Des Weiteren sollte der städtebauliche Ansatz den Schutz der Freiflächen berücksichtigen, insbesondere durch eine geeignete Anordnung der Baukörper entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings.

Auf dieser Grundlage sind zum Schutz vor Lärm in der Planung u. a. folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Verkehrslärm

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung werden entlang der Carl-Wery-Straße sowie entlang des Otto-Hahn-Rings Lärmsanierungswerte für Wohngebiete von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) überschritten. Die höchsten Belastungen treten im Kreuzungsbereich Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring mit Pegeln von bis zu 72/64 dB(A) tags/nachts auf.

Für die entsprechenden Bereiche ist ein Schallschutzkonzept zu entwickeln, das auf die Immissionen durch Verkehrslärm reagiert. Der Schutz der geplanten Nutzungen kann über geeignete Grundrissanordnungen sowie über weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zu erfolgen, die über die Mindestanforderungen zum Schutz von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 hinausgehen.

Ein möglicher Lärmkonflikt kann hierbei z. B. gelöst werden, indem in den Bereichen mit Überschreitungen der o. a. Gesundheitsgefährdung entweder:

- keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden oder
- nicht schutzbedürftige Vorräume vor den Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

In Bereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, in denen jedoch Lärmsanierungswerte für Wohngebiete von 67/57 dB(A) eingehalten werden, ist eine Lösung über passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit ausreichendem Schalldämmmaß in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) möglich.

Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Dachterrassen, Wohnungsgärten o.ä. dürfen nicht in Bereichen angeordnet werden, in denen ein Beurteilungspegel tagsüber von 59 dB(A) durch Verkehrslärm überschritten wird, außer es werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Kita-Freiflächen sollten vorzugsweise so angeordnet werden, dass diese vor dem aus südlicher und westlicher Richtung in das Gelände eindringenden Lärm durch Gebäude abgeschirmt sind. Bei einer freien Schalleinstrahlung z. B. aus westlicher Richtung ist ein ausreichender Abstand von ca. 100 m zur Schallquelle vorzusehen.

Anlagenlärm (Gewerbe)

Durch die Immissionen durch Gewerbelärm kommt es insbesondere entlang des Otto-Hahn-Rings und in Teilbereichen entlang der Carl-Wery-Straße zu

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) von bis zu 8 dB(A). Die Betrachtung zeigt zudem, dass erhöhte Gebäudebereiche, insbesondere Hochhäuser, auch dann schalltechnisch kritisch sein können, wenn diese nach Norden zurückversetzt angeordnet werden (je nach Höhe der Gebäude).

Es ist daher für diese Bereiche ein Schallschutzkonzept zu entwickeln, um einen Lärmkonflikt mit der bestehenden Nutzung zu vermeiden.

Folgende Vorgaben sind daher zu beachten:

Entlang des Otto-Hahn-Rings dürfen nach TA Lärm keine Immissionsorte entstehen, dies bedeutet entweder strikte Grundrissorientierung mit geringen Gebäudetiefen (um durchgesteckte Wohnungen zu ermöglichen), bei der keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Bereichen angeordnet werden, in denen die o. a. Immissionsrichtwerte überschritten werden oder aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände, sowie nicht offenbare Vorräume, vorgehängte Fassaden oder auch andere architektonische Maßnahmen, um die Fenster vor direktem Schalleintrag zu schützen.

Sofern entlang des Otto-Hahn-Rings auch größere Lücken in der Bebauung geplant werden, sind entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen, da sonst auch die Seitenfassaden von den o.g. Vorgaben betroffen sind.

Hinter einer abschirmenden Bebauung oder Schallschutzwand kann maximal eine gleich hohe Bebauung angeordnet werden - ansonsten gelten auch für die Süd-, Ost und teilweise auch Westfassaden einer weiter hinten liegenden, aber deutlich höheren Bebauung die o.g. Vorgaben bzgl. Grundrissorientierung und der Ergreifung weitergehender Schallschutzmaßnahmen.

Allgemein

Aufgrund der Überschreitungen der Grenzwerte für Gesundheitsgefährdung entlang der Straßen und der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm an den gewerbelärmzugewandten Bereichen liegt eine lärmtechnisch relativ komplexe Situation vor. Es wird daher Aufgabe des Wettbewerbes sein die gestalterische Bewältigung des erforderlichen Immissionsschutzes zu gewährleisten. Deshalb wird empfohlen, im Wettbewerbsverfahren einen Lärmschutzgutachter hinzuzuziehen.

3.6.2. Luftschadstoffe

Entlang der Carl-Wery-Straße sowie des Otto-Hahn-Rings können Belastungen durch Luftschadstoffe nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bebauung wird sich die Durchlüftungssituation deutlich verschlechtern, sodass generell mit einer Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration zu rechnen sein wird. Ebenso werden auch die durch die geplanten Nutzungen steigenden Verkehrszahlen (MIV) die Schadstoffemissionen erhöhen. In Summe muss dementsprechend im weiteren Verfahren geprüft werden, inwiefern die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden können. Hierzu sind lufthygienische Gutachten erforderlich.

Soweit sich im weiteren Verfahren relevante Luftschadstoffbelastungen herausstellen sollten, müssen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erwogen

werden.

3.7. Nachhaltigkeit

Aspekte der Nachhaltigkeit sind wesentliche Bestandteile aller Planungsschritte. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, Nachhaltigkeit auch auf kommunaler Ebene zu gestalten.

Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur gelingen, wenn die drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt im Rahmen der Planung ausgeglichen zusammenwirken und ökonomische, ökologische, kulturelle sowie institutionelle Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet werden.

Als ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung ist der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Es sollen daher bereits im städtebaulichen Entwurf die Anforderungen wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, die Begrenzung von Verschattung berücksichtigt werden.

Nachhaltig bedeutet aber auch, dass sich die künftige Planung im Sinne einer gendergerechten Planung gemäß der Anforderungen und Interessen von Frauen und Männern in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickeln soll. Eine gendergerechte Planung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Es soll beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für alle erreicht werden. Dies soll insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlich zugänglicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten geschehen.

Das Thema Nachhaltigkeit soll auf ganzheitliche Weise über alle Phasen des Wettbewerbsverfahrens Berücksichtigung finden. Somit wird eine intensive Auseinandersetzung der teilnehmenden Büros mit den anspruchsvollen Nachhaltigkeitsanforderungen als auch die Integration dieser Parameter in den Gestaltungsprozess verlangt. In der Folge wird für die Ergebnisse des Wettbewerbes eine gleichermaßen hohe Gestaltungs- und Nachhaltigkeitsqualität erwartet.

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) / Städtebaulicher Vertrag

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden. Die Planungsbegünstigte hat die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung abgegeben.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 14.11.2018 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise, zugestimmt.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes, weiteres Vorgehen

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der komplexen Rahmenbedingungen, insbesondere des Immissionsschutzes, ist die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs geplant. Die unter Ziffer A) im Vortrag genannten Ausführungen zur Ausgangssituation sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen werden in der Auslobung berücksichtigt und konkretisiert. Der Wettbewerb soll als offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden.

Der Wettbewerb soll mit zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt werden.

In der ersten Bearbeitungsphase ist eine unbegrenzte Teilnehmerzahl vorgesehen, welche zunächst Lösungsansätze für eine städtebauliche und landschaftsplanerische konzeptionelle Grundidee entwickeln sollen. Vor der zweiten Bearbeitungsphase werden dann 10 - 12 Büros durch das Preisgericht ausgewählt, die ihre Strukturkonzepte detailliert ausarbeiten. Das Verfahren wurde mit der Architektenkammer abgestimmt.

Zur Teilnahme am Wettbewerb sollen ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau / Architektur und Landschaftsplanung zugelassen werden. Die Zusammenarbeit mit einem Fachbüro für Schallschutz wird dringend empfohlen.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Im Vorfeld des Wettbewerbes soll eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben soll, sich an der Entwicklung des Planungsgebietes zu beteiligen. Die in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden in der Auslobung berücksichtigt.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird dem Stadtrat über das Wettbewerbsverfahren berichtet und die Bekanntgabe durch das **RatsInformationssystem (RIS)** der Landeshauptstadt München der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat sich in seiner Sitzung am 18.10.2018 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Der Bezirksausschuss ist nach wie vor völlig überrascht, mit welcher Dynamik hier die Entwicklung eines neuen Siedlungsgebietes durch die Stadtplanung vorangetrieben wird. Die Dynamisierung der ansonsten bekanntermaßen eher langwierigen, schwierigen und eher zähen jahrelangen Verfahren im Hinblick auf eine Neuerstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sowie die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe ist auch grundsätzlich zu begrüßen.

Allerdings besteht im vorliegenden Fall auch die begründete Sorge, dass der Prozess der Entwicklung des Siedlungsgebietes, aus welchen Gründen auch immer, nicht nur zielstrebig und konsequent sondern auch unter Außerachtlassung der wichtigen Beteiligung der Bürger, der örtlichen gewählten Vertreter des Stadtbezirks und vor allem unter einer völligen Vernachlässigung bzw. verfehlten Beurteilung der infrastrukturellen Gegebenheiten erfolgt. Grundlage des Eckdatenbeschlusses soll offensichtlich allein eine Rahmenplanung sein, die einen völlig anderen Fokus hatte und bisher auch noch nicht einmal der Öffentlichkeit vorgestellt worden ist.

Bei aller Begeisterung über den plötzlichen, unerwarteten Aktionismus der Stadtplanung erscheint es doch erforderlich, vor Aufstellung des Eckdatenbeschlusses, die Bürger über die geplante städtebauliche Entwicklung zumindest in einer gesonderten Veranstaltung zu informieren (an dieser Stelle sei erwähnt, dass es für die vergleichbaren Baugebiete „Hochäckerstraße“ und „Haldenseestraße“ vor dem Eckdatenbeschluss mehrere Bürgerveranstaltungen gab) die gewählten örtlichen Vertreter gerade über die zugrundeliegenden Annahmen und Gutachten betreffend der Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung und Konsequenzen für die Verkehrsentwicklung des MIV im gesamten Stadtviertel zu informieren und diesen ausreichende Gelegenheit zur Prüfung und Diskussion zu geben (an dieser Stelle sei erwähnt, dass der Schulbedarf nach Meinung des Bezirksausschusses derzeit völlig unterschätzt, um nicht zu sagen völlig verfehlt eingeschätzt wurde) und mit den Anwohnern gerade die Situation des Übergangs der Einfamilienhausbebauung nördlich des Gebietes zu der geplanten 612 geschossigen Bebauung im neuen Siedlungsgebiet zu diskutieren, da nicht vorstellbar ist, dass es für die Bewohner des Gebietes zwischen Putzbrunner Straße und Otto-Hahn-Ring trotz des dort vorhandenen Grünwalls angenehm und wünschenswert ist, im Süden 6-12 geschossige Wohngebäude hingestellt zu bekommen.

Der Bezirksausschuss wirkt deshalb in dieser Stellungnahme mit Nachdruck darauf hin, vor dem Eckdatenbeschluss im Stadtrat eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchzuführen. Die Vorlage sollte im Stadtrat bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsveranstaltung abgesetzt werden.

Es entspricht nicht dem Verständnis des BA 16 zur „Bürgerbeteiligung bei großen Siedlungsprojekten“, basierend auf einer bisher lediglich intern bekannten Rahmenplanung, die noch dazu unter einem völlig anderen Blickwinkel erstellt wurde, quasi „im stillen Kämmerlein“ ein neues Wohnbaugebiet mit bis zu 12 geschossigen Gebäuden und bis zu 750 Wohnungen zu planen, ohne die örtlichen Vertreter des Bezirksausschusses, und insbesondere die Anwohner entsprechend zu informieren und deren Wünsche und Anregungen zumindest anzuhören.

Der Verweis auf die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Verfahrens der Bauleitplanung nach dem BauGB ist hier weder zeitgemäß noch sachgerecht.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie unter Punkt 2.3.2 dargestellt wurde bereits im Zuge der Rahmenplanung für den U-Bahnbetriebshof Neuperlach Süd, auf der nördlichen Siemens Parkplatzfläche, basierend auf einer ersten Voruntersuchung eine Wohnbebauung mit ca. 600 Wohneinheiten berücksichtigt.

Bereits im Mai 2017 wurde der BA16 über die grundsätzlichen Ziele der Rahmenplanung informiert und im Rahmen einer öffentlichen Vollversammlung des Bezirksausschusses BA 16 auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich zu informieren.

Die konkretisierten Planungsüberlegungen zu der geplanten Wohnbebauung kamen zu einer möglichen Bebauung mit 750 Wohneinheiten für zirka 1800 Einwohner. Dabei wurde unter anderem des Bedarfes an sozialer Infrastruktur, wie unter Punkt 3.2.3 beschrieben berücksichtigt.

Anhand von Testentwürfen wurden diese Planungskonzepte, die dieser Beschlussvorlage zugrunde liegen, den Vertretern des BA 16 bereits im März 2018 vorgestellt und dabei die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Anschluss an den Beschluss über die Rahmenplanung zum U-Bahnbetriebshof angekündigt.

Im Vorfeld des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für das Planungsgebiet, ist wie unter Punkt B der Beschlussvorlage beschrieben vorgesehen, neben der gesetzlichen vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben soll, sich an der Entwicklung des Planungsgebietes zu beteiligen.

Insofern ist der Vorwurf der Planung im „stillen Kämmerlein“ nicht nachvollziehbar.

Auf Antrag des BA 16, wurde in Ergänzung zu der im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss vorgesehenen Informationsveranstaltung, am 18. Februar 2019 für das nördlich des Planungsgebiet angrenzende kleinteilige Wohngebiet eine Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geboten sich umfassend zu informieren und ihre Bedenken und Anregungen zu äußern.

C) Antrag Nr. 14-20 / A 04532 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.10.2018

Gemäß dem oben genannten Antrag (vgl. Anlage 6) soll die Landeshauptstadt München Gespräche mit den Eigentümer/-innen der Flächen des Siemens Parkplatz Nord in Neuperlach mit dem Ansinnen führen, die Flächen effizienter und vielfältiger zu nutzen. Dabei werden die Planungsüberlegungen der Architekturbüros Grassinger Emrich und Delaossa Architekten als Anregung miteinbezogen. Der BA16 ist frühzeitig in etwaige Planungsüberlegungen mit einzubinden, ebenso die örtliche Bevölkerung im Rahmen von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen.

Begründung:

In einer Veranstaltung am 10. Juli 2018 mit dem Titel „Wohnungen bauen und Grün schützen – wie geht das?“ haben die von der grün-rosa Fraktion beauftragten Architekturbüros Grassinger Emrich und delaossa Planungsüberlegungen zur Neustrukturierung des Siemens Parkplatz Nord in Neuperlach vorgestellt. Der Parkplatz nimmt ein Areal von 4,6 ha ein, das fasst vollständig versiegelt ist. Für eine reine Parkplatznutzung ist diese mit U-/S-Bahn und zahlreichen Bussen bestens erschlossene Fläche mit einer Größenordnung von fast 8 Fußballfeldern zu schade. Bei einer Verlegung des Parkens unter die Erde könnte hier ein Wohngebiet für rund 1200 Menschen entstehen (38.600 m² GF), Gewerbe mit 600 Arbeitsplätzen (17.750 m² GF und 2000 m² GF für Läden), sowie 1.100 Parkplätze (33.000 m² GF), wenn gewünscht (vgl. Bilder im Anschluss). Andere Mobilitätskonzepte und Mobilitäts-Stationen sollten hier jedoch vorrangig bedacht werden. Auch ein voraussichtlich neuer Bedarf an sozialer Infrastruktur ist zu prüfen und in den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Weitere Details zum Konzept sind unter http://grüne-fraktion-münchen.de/?attachment_id=21339 einzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits im Vorfeld zu der Rahmenplanung für den geplanten U-Bahnbetriebshof Neuperlach Süd wurden ab 2016 Abstimmungsgespräche mit den Grundeigentümer des Planungsgebietes geführt und parallel zur Erarbeitung der Rahmenplanung in Abstimmung mit dem Planungsreferat Konzepte für die Entwicklung eines Wohngebietes erarbeitet.

Um die Bürger und Bürgerinnen über die geplante städtebauliche Entwicklung zu informieren, wurde auf Antrag des Bezirksausschusses BA 16 vor Fassung des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses am 18. Februar 2019 zunächst eine Einwohnerversammlung für das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Wohngebiet durchgeführt.

Im weiteren Verfahren ist wie unter Punkt B) beschrieben, ergänzend zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, im Vorfeld des geplanten Wettbewerbsverfahrens eine Informationsveranstaltung vorgesehen, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben soll, sich über die geplante städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes zu informieren.

Im Rahmen des geplanten offenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes haben die Architekturbüros Grassinger Emrich sowie Delasossa Architekten die Möglichkeit ihre Planungsvorstellungen einzubringen.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und ist, wie in den unter Punkt 3.2.3 beschriebenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen, entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachzuweisen.

Im weiteren Verfahren soll darüber hinaus die Möglichkeit zur Umsetzung weiterer Mobilitätsbausteine zur Förderung der Nahmobilität (z.B. Carsharing, E-Ladestationen, Leihräder etc.) geprüft werden.

D) BA-Anträge

- a) BA-Antrag Nr. 14-20 / BA 06111 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16-Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr.7)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die Unterbringung von untergeordneten Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet ist vorstellbar. (Siehe hierzu Punkt 3.2.2 der Beschlussvorlage)

- b) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06112 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16-Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 8)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Bei der Entwicklung des geplanten Wohngebietes für zirka 750 Einwohner wurde die erforderliche soziale Infrastruktur sowie eine mögliche Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt. (siehe hierzu Pkt. 3.2. der Beschlussvorlage).

Die Versorgungslage mit Haus und Fachärzten kann planungsrechtlich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

- c) BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06113 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16-Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 9)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Siehe Stellungnahme zu b) Zu der verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes wird unter Punkt 2.2.3 der Beschlussvorlage erläutert.

- d) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06242 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 10)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die Festsetzung einer Verkehrsregelung für Anlieger ist planungsrechtlich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

- e) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06243 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 11)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Der Aufstellungsbeschluss beschreibt unter Punkt 3.5 das der Planung zugrunde liegende Verkehrskonzept. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird das Verkehrskonzept basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes konkretisiert.

- f) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06244 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 12)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Der Stellplatznachweis für die Nutzung des Siemensareals ist durch die Bebauungspläne Nrn. 57ag; 1457; 57au geregelt. Die durch das Planungsgebiet verdrängten Stellplätze auf dem nördlichen Siemensparkplatz (Bebauungsplan Nr. 57ag) werden wie unter Punkt 2.3.2 ausgeführt in dem Gewerbegebiet östlich des Siemensgeländes (Bebauungsplan Nr. 57au) untergebracht.

- g) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06245 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 13)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine gute ÖPNV-Erschließungsqualität auf. Auch die verkehrlichen Auswirkungen des Individualverkehrs im Planungsgebietes sind bewältigbar. Der Knotenpunkt Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Str. ist ausreichend leistungsfähig (siehe Punkt 2.2.3.2 und Punkt 3.5 der Beschlussvorlage)

- h) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06246 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 14)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist nach den geltenden Bebauungsplänen nicht als Grünstreifen festgesetzt. Es besteht wie unter Punkt 2.4.1 in der Beschlussvorlage beschrieben Baurecht.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung soll ein Freiraumsystem entwickelt werden, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht. (Siehe hierzu auch Punkt 3.4 der Beschlussvorlage)

- i) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06247 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 15)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Eine Regelung zur Einführung eines Einwohnerparkausweis ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich nicht möglich.

- j) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06248 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 16)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die durch das Planungsgebiet verdrängten Stellplätze auf dem nördlichen Siemensparkplatz sollen wie unter Punkt 2.3.2 der Beschlussvorlage ausgeführt, im Gewerbegebiet östlich des Siemensgeländes (Bebauungsplan Nr. 57au) untergebracht werden.

- k) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06249 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 17)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung: Für den geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb soll vorgegeben werden, dass ausreichend große öffentliche Grünflächen, die Raum für attraktive Spielflächen und intensive Erholungsnutzungen bieten, vorgesehen werden.

(Siehe Punkt 3.4 der Beschlussvorlage)

- l) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06250 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 18)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Wie unter Punkt 3.2 beschrieben, soll bei der angestrebten hohen Bebauungsdichte Wert auf ein qualitätsvolles Wohnen mit attraktiven Grün- und Freiflächen gelegt werden. Maßgebend sind gesunde und attraktive Wohnverhältnisse, insbesondere die Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes. Der Nachweis qualitätvoller Wohnverhältnisse ist im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens zu erbringen. Dabei haben Voruntersuchungen ergeben, dass je nach städtebaulichem Strukturkonzept, eine Bebauung mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 80.000 m², davon ca. 68.000 m² für bis zu 750 Wohneinheiten und ca. 12.000 m² für Nichtwohnnutzungen, im Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätsvoll und verträglich realisiert werden kann.

Auch der ortsbildprägenden Gehölzbestand (Lärmschutzwall) am nördlichen Rand des Planungsgebietes soll, wie unter Punkt 3.4 der Beschlussvorlage dargelegt, erhalten werden.

Der Stadtteil Neuperlach weist im Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp daher sollen im Planungsgebiet im Rahmen des städtebaulichen und Landschaftsplanerischen Wettbewerbes die

Anordnung einzelner Hochpunkte untersucht werden.

Die Beschlussvorlage wurde jedoch in Bezug auf eine mögliche Höhenentwicklung überarbeitet. Wie unter Punkt 3.3 beschrieben sollen einzelne Hochpunkte nicht mehr bis zu 60 m ermöglicht werden, sondern nur bis zu einer Höhe von maximal 45 m.

- m) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06251 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 19)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Für das Planungsgebiet besteht wie unter Punkt 2.4.1 der Beschlussvorlage beschrieben Baurecht. Eine Übernahme des Planungsgebietes durch die Landeshauptstadt München ist nicht möglich. Es befindet sich im privaten Eigentum, somit hat die Landeshauptstadt München kein Zugriff darauf.

- n) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06252 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 20)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die derzeit für das Planungsgebiet geltende Bebauungspläne können im Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen oder online abgerufen werden, unter:

www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplaene-online.html

- o) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06253 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 21)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes ist es u.a. unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen. Dabei verpflichtet sich der Investor vom neugeschaffenen Wohnbaurecht einen Anteil von 30 % im geförderten Wohnungsbaus sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu erbringen.

- p) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06254 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 22)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Siehe Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu m) und o)

- q) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06255 des Bezirksausschusses des

Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 23)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet befindet sich im privatem Eigentum, die Entwicklung des geplanten Wohngebietes erfolgt in Abstimmung mit dem Investor, dabei hat die Landeshauptstadt München die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor.

- r) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06256 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 24)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist nach den geltenden Bebauungsplänen nicht als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Es besteht wie unter Punkt 2.4.1 der Beschlussvorlage beschrieben Baurecht. Da es sich im privatem Eigentum befindet, ist eine Übernahme durch die Landeshauptstadt München nicht möglich.

- s) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06257 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 25)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt nach der Maßgabe des Baugesetzbuches. Dabei sind insbesondere auch die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

- t) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06258 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 26)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die in der Beschlussvorlage unter Punkt 3. beschriebenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen, auch in Bezug auf die Unterbringung der Gewerblichen Nutzungen (siehe Punkt 3.2.1 Nutzungskonzept) und die Fuß- und Radwegeverbindungen (siehe Punkt 3.5.2 Nahmobilität) bilden die Grundlage für den das geplante Wettbewerbsverfahren und die Umsetzung der Planung im weiteren Bebauungsplanverfahren.

- u) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06259 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 27)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Inwieweit die Planung vom Anflugbereich der Rettungshubschrauber betroffen ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

- v) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06260 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 28)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Der Stadtteil Neuperlach weist im Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp daher sollen im Planungsgebiet wie unter Punkt 3.3 der Beschlussvorlage beschrieben, einzelne Hochpunkte ermöglicht werden. Die ursprünglich vorgesehene Eröffnung für die Untersuchung von Baustrukturen über 60 m wurde auf eine maximale Höhenentwicklung von 45 m begrenzt.

- w) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06261 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 29)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von der Planungsbegünstigten getragen werden. Die Planungsbegünstigte (Investor) hat die nach den Grundsätzen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ erforderliche Grundzustimmung abzugeben. (Siehe Punkt 4. der Beschlussvorlage)
Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die vom Investor nach den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ zu erbringenden Leistungen geregelt. Dieser Vertrag ist nicht öffentlich.

Weiterführende Informationen zu den „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ können online über folgenden Link abgerufen werden.

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html>

- x) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06262 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 30)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Mit der unter Punkt 3.3 der Beschlussvorlage beschriebenen Anforderung, nach der geplante Hochpunkte so zu situieren sind, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind und damit auf dem eigenen Grundstück bzw. auf der Straßenmitte der angrenzenden Straßen liegen müssen, können die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt werden.

- y) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06263 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 31)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Im Vorfeld des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für das Planungsgebiet, ist wie unter Punkt B beschrieben vorgesehen, neben der nach § 3 Baugesetzbuch BauGB gesetzlichen vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung vorgesehen, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben soll, sich an der Entwicklung des Planungsgebietes zu beteiligen.

- z) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06264 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 32)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Die Beschlussvorlage wurde in Bezug auf die geplanten Hochpunkten angepasst. Dabei wurde Höhenentwicklung auf maximal 45 m begrenzt (siehe Punkt 3.3 der Beschlussvorlage und Ausführungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu vorstehenden Buchstaben I).

- aa) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06265 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 33)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Siehe Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu h) und I)

- ab) BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06266 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 - Ramersdorf-Perlach vom 15.04.2019 (Anlage Nr. 34)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich wie folgt Stellung:

Zu 1. Siehe Stellungnahme b) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung
Zu 2. Siehe Stellungnahme I) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung
Zu 3. Siehe Stellungnahme h) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2018, (M = 1 : 5.000) schwarz umrandete Gebiet Otto-Hahn-Ring nördlich, Carl-Wery-Straße östlich, ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (siehe Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Den im Vortrag unter Buchstabe A) Ziffer 3. aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
3. Es besteht Einverständnis, dass die Grundstückseigentümerin in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) Ziffer 2.2 aufgeführten städtebauliche und grünplanerischen Bestandsanalyse sowie der unter Buchstabe A) Ziffer 3. dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet durchführt.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden städtischen Fachdienststellen werden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes zu berichten.
6. Die Stadtwerke München werden gebeten zu prüfen, ob die Busspur im Otto-Hahn-Ring für eine Neuordnung des Straßenraums verzichtbar ist oder ob diesbezüglich

Optimierungsmöglichkeiten für die bestehende Platzinanspruchnahme der Busspur vorhanden sind. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird über die Ergebnisse der Untersuchung in Kenntnis gesetzt.

7. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin zum Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04532 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL und zu den Anträgen des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach wird Kenntnis genommen.
8. Der Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 04532 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.10.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Die Anträge des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach Nrn. 14-20 / B 06111, B 06112, B 06113, B 06242, B 06243, B 06244, B 06245, B 06246, B 06247, B 06248, B 06249, B 06250, B 06251, B 06252, B 06253, B 06254, B 06255, B 06256, B 06257, B 06258, B 06259, B 06260, B 06261, B 06262, B 06263, B 06264, B 06265, B 06266 sind damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
10. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/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 das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V