

Telefon: 233 - 23715
Telefon: 233 - 26328
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung |
HA I/4

Strukturkonzept für den Bereich der Eggarten-Siedlung

- A) Strukturkonzept mit Eckdaten
- B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 DB-Nordring (nördlich) Lassallestraße (östlich) Wilhelmine-Reichard-Straße südlich) Bahnlinie zwischen DB-Nordring und Feldmoching (westlich)
 - Aufstellungsbeschluss -
- C) Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Öffentlichkeitsarbeit
- D) Empfehlungen
 - 1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01936 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-HasenbergI am 22.03.2018
 - 2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02551 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-HasenbergI am 02.04.2019
 - 3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02548 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-HasenbergI am 02.04.2019
 - 4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02552 Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-HasenbergI am 02.04.2019

- 10. Stadtbezirk Moosach
- 24. Stadtbezirk Feldmoching-HasenbergI

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14757

Anlagen:

- 1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
- 2. Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
- 3.1 Strukturkartierung Bestand 2011
- 3.2 Strukturkartierung Bewertung 2011
- 3.3 Bestandsaufnahme Grün- und Freiflächen, Baumbestandsplan 02/2019
- 4.1 Bestandsaufnahme Grün- und Freiflächen

- 4.2 Rahmenbedingungen/Ziele, Freiraum und Naturschutz
5. Rahmenbedingungen/Ziele, Stadtklima mit Kaltluftleitbahn
6. Rahmenbedingungen/Ziele, Lärm und Erschütterung
7. Einbindung des Strukturkonzepts für die Eggarten-Siedlung in einen erweiterten Umgriff
8. Strukturkonzept für den Bereich der Eggarten-Siedlung
9. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143
- 10.1 Plausibilisierungsstudie 2018, Steidle Architekten mit Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten
- 10.2 Plausibilisierungsstudie 2018, N-V-O Nuyken von Oefele mit Hinnenthal Schaar Landschaftsarchitekten
- 10.3 Plausibilisierungsstudie 2018, Palais Mai mit Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten
- 10.4 Plausibilisierungsstudie 2018, Ammann Albers Stadtwerke mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur
11. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01936 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 am 22.03.2018
12. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02551 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 am 02.04.2019
13. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02548 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 am 02.04.2019
14. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02552 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 am 02.04.2019
15. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks Moosach vom 03.06.2019
16. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirks Feldmoching-Hasenberg vom 28.05.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 Buchstabe b der Geschäftsordnung des Stadtrates (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), weil es sich um eine Angelegenheiten handelt, welche die städtebauliche, soziale, geistige und kulturelle Entwicklung der Stadt entscheidend betreffen.

Im Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg befindet sich zwischen der Wilhelmine-Reichard-Straße und dem DB-Nordring ein großes zusammenhängendes Areal, das aufgrund seiner Eignung einen Beitrag zur Schaffung von neuen Siedlungsflächen leisten kann. Neben Wohnungen können hier insbesondere Bildungseinrichtungen, Sport- und Freizeitflächen, soziale Einrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen entstehen.

Der vorliegende Beschluss beinhaltet im Abschnitt A) neben dem Strukturkonzept für die Eggartensiedlung auch die Eckdaten für das Planungsgebiet. Abschnitt B) beinhaltet einen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren sowie eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren.

Darauf aufbauend soll unter Abschnitt C) die Beauftragung zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs erfolgen. Basierend auf den Ergebnissen des Wettbewerbs sollen im Anschluss die Bauleitplanverfahren aufgenommen werden. Unter Abschnitt D) werden die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01936 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 22.03.2018, Nr. 14-20 / E 02551 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019, Nr. 14-20 / E 02548 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019 und Nr. 14-20 / E 02552 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019 behandelt.

A) Strukturkonzept mit Eckdaten

1. Anlass der Planungen

Für die Region München und insbesondere die Landeshauptstadt München ist aufgrund vorliegender Prognosen bis 2035 unverändert ein enormer Bevölkerungszuwachs und damit verbunden ein anhaltender Siedlungsdruck zu erwarten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist daher bestrebt, an geeigneten Standorten Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Eggarten-Siedlung (siehe Anlage 1) für eine Wohnnutzung kann hierzu ein Beitrag geleistet werden.

Innerhalb der Eggarten-Siedlung sind unregelmäßig verteilt zum einen Grundstücke zur dauerhaften Wohnnutzung der dort lebenden Personen und zum anderen Gartengrundstücke bzw. -parzellen zur gärtnerischen Nutzung vorhanden. Die Garten- als auch die Grundstücke zur Wohnnutzung sind im Eigentum von zwei privaten Grundeigentümerinnen, die im Hinblick auf eine Entwicklung der Eggarten-Siedlung in eine Wohnbaufläche eine gemeinsame Projektentwicklungsgesellschaft gründeten. Nach Mitteilung der Grundeigentümerinnen werden mit den Pächterinnen und Pächtern der Gartengrundstücke sowie mit den verbliebenen Bestandmieterinnen und -mieter der Wohngrundstücke einvernehmliche und sozial verträgliche Lösungen im Hinblick auf eine Überplanung der Eggarten-Siedlung gesucht.

Das nun von der Verwaltung erarbeitete, integrierte Strukturkonzept für die Eggarten-Siedlung setzt im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte verbindliche und einvernehmliche Vereinbarungen mit den Pächterinnen und Pächtern der Gartengrundstücke sowie den verbliebenen Bestandmietverhältnissen der Wohngrundstücke voraus. Im Strukturkonzept werden städtebauliche und landschaftsplanerische Belange berücksichtigt, wie z. B. die Nutzungsverteilung, das Maß der baulichen Nutzung (Dichte), die Einbindung in die Landschaft, die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Erkenntnisse (siehe auch Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 2), die verkehrliche Anbindung und der Nachweis der erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Darüber hinaus fand am 04.05.2019 gemäß den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 „Frühzeitige Bürgerbeteiligung - vor Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Gebiet Eggarten“ (Sitzungsvorlagen-Nr.: 14-20 / V 03739) und vom 12.12.2018 „Eggarten-Siedlung“ (Sitzungsvorlagen-Nr.: 14-20 / V 09218) eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt (siehe auch Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 4). Weitere Beteiligungsmöglichkeiten werden in den Planungsprozess integriert.

Planungsziel ist es, im Bereich der Eggarten-Siedlung Wohnbauflächen mit hohen Anteilen genossenschaftlichen Wohnens zu entwickeln, durch die ein Beitrag geleistet wird, den enormen Bevölkerungszuwachs in München und dessen Folgen auf die Immobilien- und Mietpreise durch ein vielfältiges Angebot an Bauflächen innerhalb der Stadt abzufedern. In diesem Zusammenhang hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Sitzung am 12.12.2018 beschlossen, die Erarbeitung des Strukturkonzeptes mit dem Ziel, einer vorwiegend maßvollen Wohnnutzung fortzusetzen, das u. a. die städtebaulichen, landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt. Insbesondere soll versucht werden, auf die Geschichte des Ortes einzugehen, etwa durch Erhalt eines bestehenden Hauses als künftigen Bürgertreff oder die Art des Erschließungskonzeptes. Selbstverständlich sind dabei auch großzügige Grün- und überregionale Wegeverbindungen zu berücksichtigen.

2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die Eggarten-Siedlung (siehe Anlage 1) liegt seit der Reform der Stadtbezirke in der Landeshauptstadt München im Jahr 1992 gänzlich im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg. Vor dieser Reform lag die Eggarten-Siedlung jeweils etwa hälftig im damaligen 33. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg und im damaligen 28. Stadtbezirk Neuhausen - Moosach, was bis heute noch in den jeweiligen Zuordnungen zu den Gemarkungen Feldmoching bzw. Moosach nachzuvollziehen ist.

Das Strukturkonzept für das Planungsgebiet der Eggarten-Siedlung wird in zwei verschiedenen Maßstäben dargestellt.

In einer etwas generelleren Darstellung im Maßstab 1:7.500 (siehe Anlage 7) wird die Einbindung der vorgeschlagenen Nutzungsverteilung für die Eggarten-Siedlung in die nähere Umgebung verdeutlicht, z. B. werden

- der Lerchenauer See im Norden,
- die Übergeordneten Grünbeziehungen,
- der Biotopverbundkorridor entlang der Heidelerchenstraße und des DB-Nordringes sowie die Darstellung der Funktionszusammenhänge aufgezeigt wie
- die Anbindung für den Individualverkehr,
- der Fuß- und Radwegeverbindungen,
- die Wege zu den U- und S-Bahn-Haltepunkten Oberwiesenfeld und Fasanerie sowie
- die Anforderungen an eine ausreichende Breite einer Kaltluftleitbahn für den stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftvolumenstrom.

Das engere Planungsgebiet (Maßstab 1:2.500) der Eggarten-Siedlung (siehe Anlage 8) wird im Wesentlichen begrenzt im

- Osten durch die Gleisanlagen der Bahnlinie zwischen DB-Nordring und Feldmoching,
- Süden durch die Gleisanlagen des DB-Nordringes,
- Westen durch die Lassallestraße sowie
- im Norden durch die Wilhelmine-Reichard-Straße (früher: Schittgablerstraße).

Die einzelnen Aspekte für das Strukturkonzept zur Eggarten-Siedlung sowohl für den weiteren Umgriff im Maßstab 1:7.500 als auch für das engere Planungsgebiet im Maßstab 1:2.500 werden im Abschnitt A, Ziffer 3 „Integriertes Strukturkonzept für die Eggarten-

Siedlung“ näher erläutert.

2.1. Grundeigentumsverhältnisse

Der Umgriff des engeren Planungsgebietes mit einer Fläche von ca. 20,4 ha befindet sich inkl. der bestehenden Erschließungswege überwiegend im Eigentum einer Projektentwicklungsgesellschaft. Einige Flurstücke sowie Straßenflächen, z. B. die Wilhelmine-Reichard-Straße, Abschnitte der Lassalle- und der Feldbahnstraße sind größtenteils im Eigentum der Landeshauptstadt München. Nördlich des DB-Nordringes und westlich der Gleisverbindung vom DB-Nordring nach Feldmoching ist die Deutsche Bahn AG Eigentümerin von etlichen Flurgrundstücken, die als Ausgleichsflächen für Maßnahmen seitens der Deutschen Bahn AG dienen.

2.2. Geschichte der Eggarten-Siedlung

Die Eggarten-Siedlung entstand ab dem Jahr 1919 als Genossenschaftssiedlung auf Flächen der ehemaligen königlichen Fasanerie Moosach. Bis zum Jahr 1926 wurden insgesamt 62 Wohnhäuser, eine Gastwirtschaft, und im Jahr 1932 sogar eine Kirche errichtet. Nach der Entscheidung zur Errichtung des Verschiebebahnhofs München-Nord im Jahr 1938 wurde das Grundstück der Eggarten-Siedlung jedoch von der Deutschen Reichsbahn erworben und bereits im Jahr 1939 mit dem Abbruch der ersten Gebäude begonnen. Durch den Zweiten Weltkrieg wurden diese Arbeiten gestoppt, so dass die zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Gebäude in den Nachkriegsjahren zunächst erhalten blieben. Die zum Teil erst in den 1970er Jahren abgeräumten Grundstücke wurden anschließend als Gärten genutzt; einzelne Gebäude im ehemaligen Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) sind bis heute aufgrund bestehender Wohnrechte bewohnt. Der in Lage und Ausdehnung deutlich modifizierte Rangierbahnhof München-Nord wurde schließlich im Jahr 1991 in Betrieb genommen und befindet sich heute ca. 2,5 km westlich der Eggarten-Siedlung im Stadtbezirk Moosach.

2.3. PERSPEKTIVE MÜNCHEN

In der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN verfolgt die Landeshauptstadt München im Rahmen einer integrierenden Stadtentwicklungsplanung u. a. folgende Leitlinien:

- Sicherung und Förderung von Beschäftigung und wirtschaftlicher Prosperität;
- Stärkung der Stadtteile durch Stadtteilentwicklung;
- Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung (z. B. Stadt der kurzen Wege; ausgewogenes Verhältnis von Einwohnern/-innen und Arbeitsplätzen);
- Erhaltung und Verbesserung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer und stadtverträgliche Verkehrsbewältigung.

Entsprechend der Leitlinie 5 „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung – ‚kompakt, urban, grün‘“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN soll eine Neustrukturierung der Eggarten-Siedlung im Hinblick auf die soziale, ökologische und ökonomische Machbarkeit und Verträglichkeit auch einen Beitrag für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung im Zusammenhang mit einer weiterhin fortbestehenden Wohnungsnachfrage aufgrund der unverändert zu erwartenden Einwohnerzuwächse innerhalb des Wirtschaftsraumes München leisten.

2.4. Geltender Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Bereits vor etlichen Jahren wurde in einem Vorentwurf zur Aktualisierung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Münchner Norden ein nördlicher Teilbereich der Eggarten-Siedlung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Östlich und südlich davon wurden Allgemeine Grünflächen dargestellt. Der gesamte Bereich der Eggarten-Siedlung wurde zusätzlich überlagert mit der Darstellung von Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.01.2001 zum endgültigen Beschluss zur „Aktualisierung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Landschaftsplanes für den Teilbereich V – Münchner Norden“ wurde im Erläuterungsbericht unter Hinweis auf die fehlende kommunale Planungshoheit durch die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin der gesamte Bereich der Eggarten-Siedlung, der seinerzeit noch bahnrechtlich gewidmet war, jedoch aus der Aktualisierung ausgenommen. Dem entsprechend galt die ursprüngliche Darstellung im FNP als Fläche für Bahnanlagen und als Gewerbegebiet (siehe Anlage 2) fort. Das zeigt, dass es bereits damals im Rahmen von Vorüberlegungen zur Aktualisierung des FNP erste Zielvorstellungen gab, das komplette Fortbestehen der tatsächlichen Nutzung der Eggarten-Siedlung als Grünfläche bzw. der Gartenpachtgrundstücke in Frage zu stellen.

Seit dem o. a. Beschluss vom 31.01.2001 zur Aktualisierung des FNP Teilbereich V wurden die betreffenden, bahnrechtlich gewidmeten Grundstücke innerhalb der Eggarten-Siedlung vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) weitgehend freigestellt (früher: entwidmet). Für einzelne Grundstücke im Privateigentum und der Landeshauptstadt München wurde eine Freistellung nach Kenntnisstand des Referates für Stadtplanung und Bauordnung noch nicht veranlasst (siehe hierzu Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 4 „Weiteres Vorgehen“). Die erforderlichen Freistellungen sollen spätestens bis zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 vorliegen.

2.5. Bauplanungsrechtliche Situation

Bauplanungsrechtlich ist der engere Umgriff der Eggarten-Siedlung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für Teile des engeren Umgriffs des Planungsgebietes existiert ein sogenanntes Bauliniengefüge, das übergeleitete Baugrenzen, Baulinien und Straßenbegrenzungslinien beinhaltet und gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 35 BauGB als einfacher Bebauungsplan fungiert.

Ein Teil des engeren Planungsgebietes wird vom Beschluss des damaligen Stadtplanungsausschusses vom 26.09.1961 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für Flächen östlich der Heidelerchen- und Feldbahnstraße überlagert.

Nördlich der Wilhelmine-Reichard-Straße (früher: Schittgablerstraße) grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 vom 03.06.1968 an, der weitgehend Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und um den Lerchenauer See öffentliche Grünflächen festsetzt und entlang der Heidelerchen- und Wilhelmine-Reichard-Straße der vom Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 14.02.1990 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1679 überlagert wird. Östlich der Bahntrasse zwischen dem DB-Nordring und Feldmoching grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr.1688a vom 20.07.1994 und Nr.1947 vom 19.06.2009 an, die beiderseits des DB-Nordringes im We-

sentlichen Gewerbegebiete (GE), entlang der Moosacher Straße Kerngebiete (MK) und Grünflächen sowie eine Erschließungsstraße abseits der Schittgablerstraße festsetzen.

2.6. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und im näheren Umgriff gibt es keine in der Denkmalliste verzeichneten Einzeldenkmäler. Lediglich weiter nördlich an der Lassalle- bzw. Joseph-Seifried-Straße befindet sich das Baudenkmal der Evang.-Luth. Kapernaumkirche mit Gemeindezentrum. Des Weiteren ist der Olympiapark südlich der Moosacher Straße als Ensemble in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

2.7. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

In der zuletzt von der Vollversammlung des Stadtrates am 19.12.2018 beschlossenen Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms - GEWI (Sitzungsvorlagen-Nr.: 14-20 / V 02731) sind die im FNP als Gewerbegebiet dargestellten Flächen der Eggarten-Siedlung weder als „A-Fläche“ (Flächen für das klassische, produzierende Gewerbe) noch als „B-Fläche“ (Flächen für höher verdichtetes Bürogewerbe, wie z. B. Produktionsnahe Dienstleister oder technologieorientierte Branchen) dargestellt.

2.8. Derzeitige Nutzungen, Erscheinungsbild

Aufgrund der zusammengefassten Vorgeschichte (siehe Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 2.2 zur Geschichte der Eggarten-Siedlung) stellt sich die Eggarten-Siedlung heute als Gartenkolonie mit eingestreuten, gleichmäßig innerhalb der Eggarten-Siedlung verteilten Wohngebäuden dar, die früher im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) waren. Die Mietverhältnisse für die Bewohnerschaft der Grundstücke mit Wohngebäuden beinhalteten vielfach ein dauerhaftes Wohnrecht, z. B. als Wohnfürsorgeberechtigte. Die Eggarten-Siedlung befindet sich in einer Insellage in einem ursprünglich aus bahnverkehrlichen Überlegungen entstandenen, naturnahen Landschaftskorridor und ist geprägt durch eine sehr geringe bauliche Dichte sowie einer starken Durchgrünung. Die Eggarten-Siedlung ist einerseits durch die Barrieren der Bahntrassen im Süden und Osten umgeben und andererseits landschaftsplanerisch durch einen Kreuzungsbereich wichtiger Grünbeziehungen und durch Fuß- und Radwegeverbindungen geprägt.

Der aktuelle Zustand lässt die Eggarten-Siedlung in einem eher vernachlässigten Charakter erscheinen. Die vorhandenen Wohngebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand und die bestehenden, überwiegend privaten Erschließungsstraßen weisen keine Asphaltdecke auf. Noch genutzte Garten- und Wohnparzellen in unterschiedlich gepflegtem Zustand wechseln sich mit mittlerweile brachgefallenen Flächen ab. Teilbereiche (naturnahe, strukturreiche Gärten bzw. Gartenbrachen) sind wertvoll für den Arten- und Biotopschutz. Die größeren zusammenhängenden Gehölzlebensräume und mageren Altgrasfluren östlich der Feldbahnstraße und am Südrand der Eggarten-Siedlung sind von besonderer Bedeutung für den überörtlichen Biotopverbund. Westlich der Lassallestraße grenzen auf großen Flächen Ausgleichsflächen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1940a Bunzlauer Platz (südwestlich), Baubergerstraße (nordwestlich), Bahnlinie München-Regensburg (südöstlich) mit der Kurzbezeichnung „Ladehof Moosach“ an. Weiter westlich befinden sich weitere Ausgleichsflächen, die dem Rangierbahnhof zugeordnet sind. Am Ostrand des engeren Planungsumgriffes liegen aus dem Bau des Rangierbahnhofes resultierende, großflächige ökologische Ausgleichsflächen der

Deutschen Bahn AG.

2.9. Ausgangssituation zu Natur und Landschaft

Die Eggarten-Siedlung befindet sich innerhalb des Naturraums der Schotterfluren der Münchner Ebene auf einer Höhe von etwa 495 m ü. NN. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben.

Biotope

Die amtliche Stadtbiotopkartierung enthält innerhalb und außerhalb des engeren und weiteren Planungsumgriffs großflächig Biotope auf Trockenstandorten, die zum Teil besonderem gesetzlichen Schutz unterliegen. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München sieht hier das Ziel „Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen“ aufgrund dieser Biotope auch im Bereich des Planungsgebietes wie folgt vor: Eine Vernetzungsachse verläuft in Ost-West-Richtung entlang der Bahntrasse zum Rangierbahnhof, auf der im Süden des Planungsgebietes ein schmaler Grünstreifen liegt, der als Ausgleichsfläche für Maßnahmen der Deutschen Bahn AG festgelegt ist. Eine weitere Vernetzungsachse verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Bahntrasse vom DB-Nordring nach Feldmoching und der Feldbahn- bzw. Heidelerchenstraße. Auch hier befinden sich innerhalb und außerhalb der Grenzen des Planungsgebietes planfestgestellte Ausgleichsflächen für Maßnahmen der Deutschen Bahn AG. Diese Ausgleichsflächen dürfen weder baulich noch für öffentliche oder private Grün- und Freiflächen überplant werden.

Freiraum

Der Bereich der Feldbahnstraße ist im Konzept Freiraum München 2030 als Achse einer Parkmeile definiert, die auch die angrenzenden Grünflächen (Biotop- und Ausgleichsflächen, Lerchenauer See und Umgebung, Kleingärten usw.) umfasst und eine sehr wichtige Vernetzungsfunktion zwischen dem Olympiapark, den Seen im Münchner Norden und der freien Landschaft des Münchner Grüngürtels hat.

Nördlich der Eggarten-Siedlung bietet der Lerchenauer See mit seinem attraktiven öffentlichen Park eine hohe Aufenthaltsqualität, u. a. mit Liegewiesen, Rodelhügel, Spiel- und Bolzplätzen, und stellt einen besonders hochwertigen Freiraum mit Naherholungsqualität, der bereits jetzt von den angrenzenden Quartieren vor allem im Sommerhalbjahr intensiv genutzt wird.

Die Eggarten-Siedlung selbst weist einen hohen Anteil an privat genutzten Freiflächen auf. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden.

Baumbestand

Im Auftrag der Projektentwicklungsgesellschaft wurde im Jahr 2018 die Erfassung eines Baumbestandsplans mit einer fachlichen Einschätzung im Hinblick auf die Bewertung der als erhaltenswert einzustufenden Bäume erstellt und im Februar 2019 aktualisiert (siehe Anlage 3.3). So können Gehölzstrukturen und Einzelbäume identifiziert werden, die geeignet sind, sie im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 als zu erhalten festzusetzen. Dieser vorhandene Baumbestand verteilt sich über das gesamte Planungsgebiet der Eggarten-Siedlung. Auf Grundlage dieser Erhebung können ca. 20 – 25 % des gesamten Baumbestandes als erhaltenswert oder sehr erhaltenswert eingestuft werden. Konzentrationen von erhaltenswerten oder sehr erhaltenswerten Baumgruppen lassen sich jedoch nicht lokalisieren, vielmehr sind die erhaltenswerten Bäume über das Gebiet verteilt.

Natur- und Artenschutz

Teilbereiche des Planungsgebiets sind naturnahe, strukturreiche Gärten bzw. Gartenbrachen und somit bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz (siehe auch Anlagen 3.1 und 3.2). Die größeren zusammenhängenden Gehölzlebensräume und mageren Altgrasfluren östlich der Feldbahnstraße und am Südrand des Gebietes sind von besonderer Bedeutung für den überörtlichen Biotopverbund. Die Eggartensiedlung stellt einen Lebensraum für streng bzw. besonders geschützte Tierarten dar. Bekannt sind entsprechende Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien. Soweit die Planungen und vertiefenden Untersuchungen ergeben, dass bei Verwirklichung des Baurechts Beeinträchtigungen dieser oder weiterer relevanter Arten auftreten können, werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder, falls eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich wird, Maßnahmen für einen günstigen Erhaltungszustand eingeplant. Westlich der Lassallestraße und östlich der Feldbahnstraße grenzen großflächige Flächen mit amtlich kartierten Biotopen und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen (siehe auch Ausführungen weiter oben) an. Die Ausgleichsfläche der DB am Ostrand des engeren Planungsumgriffes wurde im Hinblick auf die Funktionszusammenhänge im Natur- und Landschaftsraum in die Planungsüberlegungen des Strukturkonzepts einbezogen. Die angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Flächen unterstreichen die Funktion der Eggartensiedlung für den Biotopverbund.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Flächen im Olympiapark aus denkmalfachlichen Gründen nicht für Ausgleichsflächen des Natur- und Artenschutzes zur Verfügung stehen können.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder zur Räumung einzelner Parzellen einschließlich baulicher Anlagen kann der Rückschnitt oder die Entfernung von Gehölzen in einem gewissen Umfang nicht vermieden werden. Mit der Eigentümerschaft wurde eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, dass für entstandene und noch entstehende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch ein Fachbüro durchgeführte Strukturkartierung der Gehölzstrukturen aus dem Jahr 2011 (siehe Anlagen 3.1 und 3.2) zugrunde gelegt wird, auf der die erforderliche Kompensation für die Eingriffe im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 für die Eggarten-Siedlung erfolgt. Damit ist sichergestellt, dass zum einen zwischenzeitliche Verluste im Gehölzbestand vollständig berücksichtigt werden und zum anderen die Interessen der Eigentümerschaft gewahrt werden. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil die Eggarten-Siedlung weder im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung noch im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzverordnung liegt und sich die Einzelmaßnahmen insgesamt zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft aufsummieren.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt in der Eggarten-Siedlung zwischen 4 m und 5 m, der höchste Grundwasserstand (HW40) liegt bei ca. 3,4 m bis 3,7 m unter Geländeoberkante; die Grundwasserfließrichtung liegt in Richtung Nord-Nordost. Bei einer mehr als 1-geschossigen Unterbauung ist von einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers auszugehen. Sollten während der Bauphase oder im Endzustand Gebäudeteile bzw. der Baugrubenverbau in den Höchstgrundwasserstand HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

2.10. Vorbelastungen (Altlasten und Kampfmittel)

Altlasten

Für den Bereich der Eggarten-Siedlung wurde im Auftrag der Planungsbegünstigten eine orientierende abfalltechnische Untersuchung auf das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen durchgeführt.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist von keiner Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser auszugehen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Wohnen/Kinderspielflächen, durch den direkten Kontakt von Menschen mit den schadstoffhaltigen Böden ist auf Basis der Befunde nicht auszuschließen.

In der Bauausführung müssen Maßnahmen durch einen erfahrenen Fachplaner altlastentechnisch geplant, mit den zuständigen Behörden abgestimmt, ausgeschrieben und während der Erdarbeiten fachtechnisch überwacht und dokumentiert werden.

Kampfmittel

Eine erste Auswertung historischer Luftbildaufnahmen ergab, dass auf den westlich der Eggarten-Siedlung gelegenen Gleisflächen zahlreiche Bombenkrater erkennbar sind. Östlich der Eggarten-Siedlung sind deutlich weniger Einschläge zu sehen. Das Planungsgebiet scheint hingegen nur vereinzelt von den Angriffen betroffen gewesen zu sein.

Es sind weitere Sondierungen zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauvollzuges durchzuführen.

2.11. Stadtklimatologische Situation

Kaltluftleitbahn

In einer ersten Einschätzung der klimaökologischen Situation (siehe Anlage 5) zur Eggarten-Siedlung und möglichen Projektauswirkungen ergibt sich ein hohes klimaökologisches Konfliktpotenzial, denn die Eggarten-Siedlung liegt in einer wichtigen West-Ost-Richtung verlaufenden Kaltluftleitbahn am Übergang zu einem gemäß Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München als „bioklimatisch sehr ungünstig“ eingestuften Siedlungsgebiet. Diese Einordnung resultiert aus der relativen Rauheitsarmut und Grünprägung der Flächen. Durch eine Nutzungsintensivierung und Überbauung ist davon auszugehen, dass die „Klimafunktion“ der Flächen negativ beeinträchtigt wird.

Die Fläche der Eggarten-Siedlung selbst wird als „Baulich geprägte Grünfläche“ mit einem mittleren Versiegelungsgrad von 25 % und einer mittleren Strukturhöhe von 5,0 m klassifiziert. Gutachterlich wurde untersucht, ob und in welchem Maße ein Einfluss der geplanten städtebaulichen Entwicklung durch eine Hinderniswirkung auf nächtliche Kalt- und Frischluftströmungen vorliegt und ob und in welchem Maß möglicherweise der lokale Luftaustausch und damit die bioklimatische Situation in angrenzenden Siedlungsräumen während windschwacher Sommernächte beeinflusst wird.

Im Mittelpunkt der gutachterlichen Untersuchung standen dabei folgende Fragestellungen:

- In welchem Umfang treten eigenbürtige Kaltluftströmungen zwischen dem Umland und dem Planungsgebiet der Eggarten-Siedlung auf und in wiefern ist der Untersuchungsraum in eine Leitbahnfunktion eingebunden?
- Welche Belüftungssituation liegt in der Umgebung des Planungsgebiets vor?
- Wie wird sich eine künftige Bebauung voraussichtlich auf die klimaökologische Situation, besonders im Hinblick auf die Luftaustauschprozesse, auswirken?
- Inwiefern würden sich Lärmschutzmaßnahmen (Wall und Mauer) im Plangebiet auf die

Belüftungssituation der Umgebung auswirken?

- Wie breit soll die in West-Ost-Richtung verlaufende Kaltluftleitbahn mindestens sein, um eine ausreichende Kaltluftzufuhr der nächstgelegenen Wohnquartiere zu gewährleisten?

Da im direkten Umfeld der Eggarten-Siedlung mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne existieren, deren Bebauung noch nicht vollständig realisiert wurde, wurde zur Beurteilung der Auswirkungen ein sogenannter Plan-Nullfall modelliert, der diese zusätzlichen Einzelprojekte außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes abbildet.

2.12. Lärmimmissionen und -emissionen, Erschütterungen, Anlagenlärm

Zur Ermittlung der bestehenden Lärmimmissionen und -emissionen (siehe Anlage 6) sowie der Erschütterungen und des Anlagenlärms wurde von den Planungsbegünstigten ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem darauf aufbauend Empfehlungen und Restriktionen im Hinblick auf die Überplanung der Eggarten-Siedlung vorgeschlagen werden.

Lärmimmissionen und -emissionen

Der Bereich der Eggarten-Siedlung unterliegt – insbesondere durch den 24-stündigen Güterzugverkehr im Osten und vor allem im Süden auf dem DB-Nordring – hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastungen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete werden bei freier Schallausbreitung tags und vor allem nachts im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten bei einer freien Schallausbreitung (ohne Gebäude und Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet) entlang der südlichen Schienenstrecke des DB-Nordrings mit bis zu 75/75 dB(A) Tag/Nacht auf. Mit zunehmendem Abstand zu den Emissionsquellen nehmen die Verkehrslärmpegel ab, jedoch werden – unter der Annahme einer Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 25 m – Beurteilungspegel von 65/60 dB(A) Tag/Nacht erst ab einem Abstand von ca. 320 m in Süd-Nord-Richtung und ab einem Abstand von ca. 120 m in Ost-West-Richtung zur nächstgelegenen Gleisachse unterschritten.

Beurteilungspegel von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht sind nach Auffassung des Umweltbundesamts potenziell gesundheitsgefährdend. Können diese Beurteilungspegel im Einzelfall nicht eingehalten werden, dürfen an den betroffenen Gebäudeseiten keine Lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen entstehen (Grundrissorientierung). Alternativ sind die verbleibenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 an den betroffenen Gebäudeseiten durch spezielle Vorbauten oder aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand/-wand, Baudichte und Gebäudestruktur, Grundrisse) zu schützen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Beurteilungspegel über 65 dB(A) tags bei den betroffenen Außenbauteilen zu hohen Anforderungen an die Luftschalldämmung (Lärmpegelbereich VI und höher gem. DIN 4109, Tab. 8) führen.

Erschütterungen

Die nahen Bahnanlagen führen in Teilen des Bereichs der Eggarten-Siedlung zu relevanten Erschütterungsimmissionen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Bahn in einem Bereich weniger als 70 m im Süden und weniger als 60 m im Osten zur nächstgelegenen Gleisachse sind daher technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschalldämmung und der Erschütterungsimmissionen des Bahnbetriebes vorzusehen.

Anlagenlärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) werden mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Süden im gesamten Bereich der Eggarten-Siedlung eingehalten, wobei der Bereich mit den Überschreitungen etwa 8 m südlich der Eggartenstraße (ca. 65 m zur nächstgelegenen Gleisachse) endet.

2.13. Technische Infrastruktur

Die Eggarten-Siedlung ist durch Kanäle unter fast allen privaten Erschließungsstraßen bzw. -flächen an das Kanalnetz der Münchner Stadtentwässerung angeschlossen. Darüber hinaus verlaufen weitere Kanäle unter der Feldbahnstraße im Osten, der Wilhelmine-Reichard-Straße im Norden und dem nördlichen Abschnitt der Lassallestraße.

Unter der Lassallestraße und nahezu allen Erschließungsstraßen der Eggarten-Siedlung verlaufen zur Versorgung Wasserleitungen.

Die nächste Fernwärmeleitung befindet sich abseits der Eggarten-Siedlung in der Hanauer Straße südlich der Kreuzung mit der Triebstraße.

Die Gasversorgung ist durch Versorgungsleitungen unter der Wilhelmine-Reichard-Straße und in der westlichen Hälfte unter den bestehenden Erschließungsstraßen der Eggarten-Siedlung sichergestellt.

2.14. Lufthygienische Ausgangssituation

Im eigentlichen Planungsgebiet liegen derzeit keine Straßenabschnitte mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) vor. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich durch verschiedene Planungsvorhaben auch im weiteren Umfeld der Eggarten-Siedlung (FIZ Nord Nord, Bayernkaserne etc.) und dem daraus resultierendem Bevölkerungswachstum im Münchner Norden Veränderungen der Verkehrsbelastungen im Straßennetz ergeben werden, die ggf. mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV insbesondere im übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz verbunden sein könnten.

2.15. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Eggarten-Siedlung ist verbesserungswürdig und muss den sich aus der Entwicklung der Siedlung ergebenden Anforderungen angepasst werden. Die Eggarten-Siedlung liegt derzeit verkehrlich am Rande sowohl des Angebotes für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch der Stadt- und Erschließungsstraßen. Im Planungsgebiet befinden sich bis auf Teilflächen im Eigentum der Landeshauptstadt München entlang der Feldbahnstraße und an der Wilhelmine-Reichard-Straße lediglich private Erschließungsflächen, die nicht als Straßen gewidmet sind. Es handelt sich um geschotterte Flächen, die keine erhaltenswerte Substanz besitzen. Um die mit der Entwicklung des Siedlungsgebietes einhergehenden Zusatzverkehre insbesondere auch im übergeordneten Hauptstraßenverkehrsnetz möglichst gering zu halten, sollten diese aus lufthygienischen Erwägungen und vorrangig über den ÖPNV und so emissionsarm wie möglich abgewickelt werden. Um dies zu gewährleisten, ist im weiteren Planungsverlauf ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Westen des Planungsgebietes verkehrt die Metrobuslinie 60 auf der Lassallestraße über den U-Bahnhalt Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) in Richtung Dessauerstraße nach Süden und nach Norden in Richtung U-Bahnhalt Dülferstraße am Hasenberg. Als weitere Buslinien in der Nähe des Planungsgebietes verbinden die Expressbuslinie X50 und die Metrobuslinie 50 entlang der Triebstraße/Moosacher Straße das OEZ mit dem U-Bahnhalt Alte Heide bzw. mit dem S-Bahnhalt Johanneskirchen. Mit der Buslinie 163 kann an der Haltestelle Lassallestraße an der Kreuzung mit der Triebstraße ebenfalls das OEZ bzw. der U-/S-Bahnhalt Moosach und der S-Bahnhalt Allach erreicht werden.

Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle Fasanerie ist ca. 1 km entfernt. Von dort fährt die Linie S1 in Richtung Flughafen und Ostbahnhof. Zudem verläuft südlich des Planungsgebietes die U-Bahnlinie U3 in Richtung Fürstenried West und Moosach mit den Halten Oberwiesenfeld und OEZ, die ebenfalls ca. 1 km vom Planungsgebiet entfernt sind.

Damit wird aktuell lediglich der nördliche und südliche Bereich des Planungsgebietes durch die Bushaltestellen Himmelschlüsselstraße und Lassallestraße, die zu Fuß in 5 bis 10 Minuten erreicht werden können, gut angebunden. Die nächsten U-Bahn-Halte Oberwiesenfeld und OEZ sowie der nächste S-Bahn-Halt Fasanerie sind in ca. 15-20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Fuß- und Radwegeverkehr

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz verläuft am östlichen, südlichen und westlichen Rand der Eggarten-Siedlung. Nördlich entlang der Wilhelmine-Reichard-Straße zwischen der Eggarten-Siedlung und dem Erholungsgebiet am Lerchenauer See ist nur ein einseitiger Gehweg vorhanden.

Im Westen und Süden verlaufen gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München Hauptadradrouten für den Radverkehr. Die Routen führen sowohl in den nördlichen Landschaftsraum Münchens als auch in den Süden Richtung Innenstadt. Im Osten des Planungsgebietes verläuft eine Nebenroute.

Zur sicheren Querung der Bahntrasse des DB-Nordringes mit dem Rad oder zu Fuß befinden sich im Süden des Planungsgebietes zwei Unterführungen. Die Unterführung an der Lassallestraße, im Südwesten des Gebietes, ist sowohl für Fuß- und Radverkehr als auch für den Kfz-Verkehr geeignet. Die Unterführung im Süd-Osten ist hingegen ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr nutzbar.

Des Weiteren befindet sich in östlicher Verlängerung der Wilhelmine-Reichard-Straße ein höhengleicher Bahnübergang (siehe auch Abschnitt A, Ziffer 3.73) auf Höhe der Berberitzenstraße, für den mittelfristig ein höhenfreier Ausbau in Form einer Unterführung durch die Straße angestrebt wird. Entlang der Lassallestraße nördlich der Unterführung unter dem DB-Nordring existieren zwar beidseitig Gehwege, jedoch keine separaten Radwege.

Motorisierter Individualverkehr

Die Belastungssituation durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Umfeld der Eggarten-Siedlung wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung im Jahr 2018 durch Prof. Dr.-Ing Harald Kurzak ermittelt (siehe nachstehende Grafik Abb. 1).

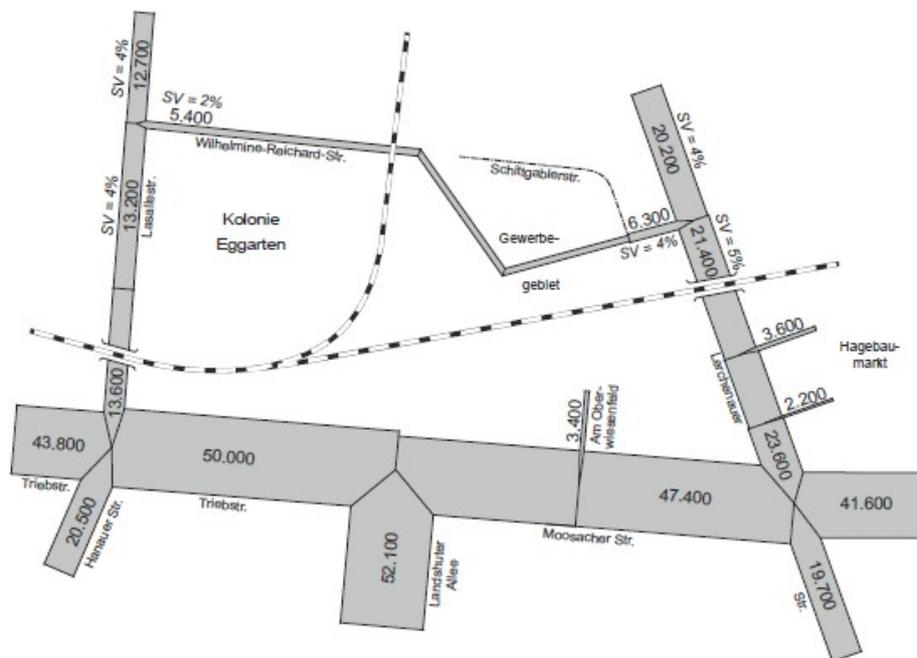


Abb. 1: Querschnittsbelastungen im Umfeld des Planungsgebietes Eggarten
 Gesamtverkehr in Kfz/24 Stunden und Anteil Schwerverkehr (SV)
 Grundlage: Zählungen Werktag 2013, 2015, 2016

Zusammenfassend stellt sich der derzeitige Verkehrsablauf an den Knotenpunkten im Umfeld der Eggarten-Siedlung mit den heutigen Belastungen ausreichend leistungsfähig dar.

Beim Prognosenullfall 2030, der u. a. die folgenden Entwicklungen im Umfeld des Planungsgebietes,

- weitere Entwicklungen auf dem Gelände der Fa. Knorr-Bremse
 - vollständige Bebauung des Gewerbegebietes an der Wilhelmine-Reichard-Straße
 - Wohnbauentwicklung im Einzugsbereich der Lerchenauer Straße
 - Höhenfreimachung der Bahnquerungen Lerchenauer Straße und Fasanerie
- aber keine Entwicklungen innerhalb des Planungsumgriffes berücksichtigt, ergibt sich laut Gutachten für das Jahr 2030 die in der folgenden Abbildung dargestellte Verkehrsprognose:

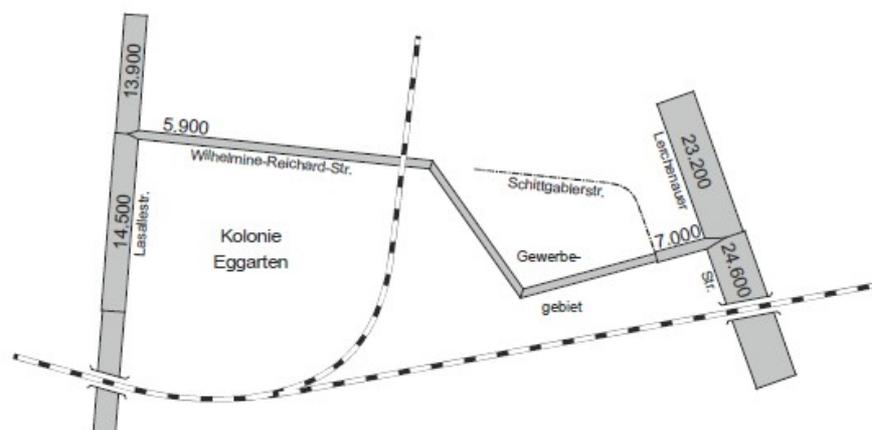


Abb. 2: Querschnittsbelastungen im Umfeld des Planungsgebietes Eggarten
Gesamtverkehr in Kfz/24 Stunden
Prognose-Nullfall 2030 ohne Projekt Eggartensiedlung

Die Leistungsfähigkeit wäre an der heute unsignalisierten Einmündung Lassalle-/Wilhelmine-Reichard-Straße noch für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf gegeben. Mittelfristig wäre jedoch an dieser Einmündung auch ohne eine Entwicklung auf dem Areal der Eggarten-Siedlung die Errichtung einer Lichtsignaleinrichtung erforderlich. Die Auswirkungen des MIV bei einer baulichen Nutzung in drei verschiedenen Szenarien in Anlehnung an die nachstehenden Eckdaten für ein Strukturkonzept für die Eggarten-Siedlung auf den MIV werden unter Abschnitt A, Ziffer 3.7.3 dargestellt.

3. Integriertes Strukturkonzept für die Eggarten-Siedlung

Da für die Region München und insbesondere die Landeshauptstadt München aufgrund vorliegender Prognosen bis 2035 unverändert ein enormer Bevölkerungszuwachs und damit verbunden ein anhaltender Siedlungsdruck zu erwarten ist, soll mit der Entwicklung der Eggarten-Siedlung für eine Wohnnutzung ein Beitrag zur Dämpfung der Wohnungsnachfrage geleistet werden. Wie unter Abschnitt A, Ziffer 1 bereits dargestellt, wird das Planungsgebiet der Eggarten-Siedlung (siehe Anlagen 7 und 8) sowohl seitens der beteiligten Projektgesellschaft als auch seitens der Landeshauptstadt München als geeignet für eine maßvolle bauliche Entwicklung gesehen.

Ziel der weiteren Planung für die Eggarten-Siedlung ist die Ausbildung eines Siedlungsrandes sowie deren Verknüpfung des Quartiers mit der Umgebung. Hierbei sind primär die Barrieren der Bahntrasse im Süden und Osten zu berücksichtigen sowie die derzeit unattraktiven Fuß- und Radwegeunterführungen. Zudem soll eine Verbindung aus dem künftigen Quartier zum Lerchenauer See mit seinen umgebenden Parkanlagen und Grünflächen als Teil der Parkmeile zwischen dem Olympiapark und den Badeseen sowie der freien Landschaft hergestellt werden. Insbesondere im Süden und östlich der Feldbahnstraße sind von einer Bebauung frei zu haltende Grünkorridore mit mehreren Funktionen vorgesehen, die zugleich den Anforderungen an den Lärmschutz und den naturschutzfachlichen Aspekten gerecht werden sowie die Belange des stadtklimatologischen Schutzes berücksichtigen. Durch das Angebot eines Nahbereichszentrums soll die Anknüpfung an die

nordwestlich gelegene Siedlung am Lerchenauer See gestärkt werden und die im Bestand vorherrschende „Inselwirkung“ der Eggartensiedlung überwunden werden. Darüber hinaus können durch die für Vereinsnutzungen zur Verfügung stehenden Sportanlagen der Grundschule gemäß dem Antrag der Stadtratsfraktion der SPD vom 13.07.2016 „Sportflächenentwicklung in München II - Strategische Ausrichtung beim Wohnungsbau und der Sportflächenentwicklung“ (Antrag Nr.: 14-20 / A 02321) in einer wachsenden Stadt die entstehenden weiteren Sportbedarfe sowohl für ein neues Wohnquartier in der Eggarten-Siedlung als auch für die angrenzenden Quartiere abgedeckt werden (siehe Abschnitt A, Ziffer 3.3 und Beschlüsse des Sportausschusses vom 07.11.2018, Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 11208 „Sicherung von Sportvorbehaltsflächen“ und der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.12.2018, Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 13363 „Sportentwicklungsplanung für die LHM“).

Aufbauend auf den Eckdaten des Strukturkonzeptes hinsichtlich der Nutzungsverteilung soll in den nachfolgenden Planungsschritten ausgelotet werden, inwieweit unter den gegebenen Umständen eine geeignete städtebauliche Struktur entwickelt werden kann, die den Rahmenbedingungen gerecht wird, vor allem die zwingende Freihaltung einer Kaltluftleitbahn zur Aufrechterhaltung der stadtklimatischen Durchlüftung, die erheblichen Lärmimmissionen des 24-stündigen Güterzugbetriebs auf dem DB-Nordring, die möglichst umfangreiche Erhaltung bestehender Bäume und die Stärkung der naturschutzfachlichen Vernetzungsfunktionen der Biotopverbundflächen in Nord-Süd- sowie in West-Ost-Richtung Rechnung getragen werden kann.

Abhängig von den Ergebnissen der weiteren Planungsschritte sind die aus den Eingriffen in Natur und Landschaft resultierenden Ausgleichsflächen möglichst eingriffsnah zu Lasten der Planungsbegünstigten nachzuweisen (siehe auch Abschnitt A, Ziffer 3.4). Der Umfang der resultierenden Eingriffe wird jedoch letztlich von den Ergebnissen der weiteren Planungsschritte abhängig sein .

3.1. Stadtentwicklungs- und landschaftsplanerische Vorgaben und Eckdaten

Der gesamte Planungsumgriff umfasst für den Bereich der Eggarten-Siedlung mit einigen Randbereichen südlich des Lerchenauer Sees ca. 20,4 ha und setzt sich zusammen aus den Flächen der Projektentwicklungsgesellschaft, der Deutschen Bahn AG, der Landeshauptstadt München und vereinzelter privater Grundeigentumsverhältnisse.

Aus stadtplanerischer Sicht ist für eine nachhaltige und qualitätvolle Entwicklung des Gebiets eine Quartiersvernetzung notwendig, die gemeinschaftliche Strukturen und insbesondere nachhaltige Mobilitätskonzepte schaffen und erhalten kann. In anderen Bereichen wie Prinz-Eugen-Park oder Domagkpark haben sich die Bauherren in einem Konsortium zusammen getan, um diese Quartiersvernetzung zu erarbeiten, umzusetzen und damit zu einem lebendigen Stadtquartier beizutragen. Wichtige Partner waren dabei u.a. die Genossenschaften, die nicht nur durch ihre genossenschaftlichen Wohntypologien und ihr Angebot an durchmischtem aber bezahlbarem und langfristig gebundenen Wohnraum, sondern gerade auch durch Verständnis und Engagement zu einer nachhaltigen Quartiersvernetzung und lebendigen Nachbarschaften beitragen.

Die Grundstückseigentümer streben ein Modellquartier mit Beteiligung von Genossenschaften an und haben mit der GIMA München eG, einem Zusammenschluss von Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, bereits erste Gespräche für

eine entsprechende Entwicklung und Bildung eines Konsortiums geführt.

Dem weiteren Planungsschritt (Wettbewerbsverfahren) soll eine Dichte von 1.750 bis 2.000 Wohneinheiten (WE) zugrunde gelegt werden. Damit wird dem im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Eggarten-Siedlung“ vom 12.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 09218) formulierten Ziel einer vorwiegend maßvollen Wohnbebauung Rechnung getragen. Das Ergebnis des einphasigen Wettbewerbsverfahrens soll Grundlage des Verfahrens für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 sein.

Für die Entwicklung eines Wohnquartiers als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird von einer zur Verfügung stehenden Nettowohnbaufläche von insgesamt ca. 7,6 ha (ohne Anrechnung der Flächen für soziale Infrastruktur inkl. Sportflächen, für Nahversorgung und Dienstleistung, für verkehrliche Erschließung, für öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen, für bereits bestehende Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn AG, für Biotopverbundflächen) ausgegangen. Dabei ist die von einer Bebauung frei zu haltende Kaltluftleitbahn (siehe Ausführungen in Abschnitt A, Ziffer 3.5 und Anlage 5) zu berücksichtigen. Für die weiteren Berechnungen wird darüber hinaus unterstellt, dass für ein WA in der Regel 90 % der Geschossflächen für Wohnzwecke verwendet werden.

Eine Zielzahl von 1.750 bis 2.000 WE würde bei Annahme der beschriebenen Bedingungen rechnerisch eine durchschnittliche GFZ zwischen ca. 2,3 bis 2,7 ergeben. Zur Berechnung der GFZ wurde die Dichte eines möglichen Baublocks herangezogen, Allgemeine Grünflächen oder Straßenflächen wurden nicht mit einbezogen. Für die Grundschulversorgung im Lernhauskonzept ist eine 5-zügige Grundschule erforderlich (Näheres siehe Ausführungen zum Bedarf an sozialer Infrastruktur im Abschnitt A, Ziffer 3.3).

Auch bei einer anzustrebenden Zielzahl von 1.750 bis 2.000 WE muss deutlich werden, wie durch die Anordnung der baulichen Anlagen und deren Grundrisse die Anforderungen an ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und damit an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz ggf. vorhandener Unterschreitung der Abstandsflächen gewährleistet werden kann. Desweiteren soll aufgezeigt werden, wie sich genossenschaftliche Wohntypologien im Planungsgebiet realisieren lassen, um insbesondere lebendige und durchmischte Nachbarschaften mit bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Darüber hinaus sind bei der Situierung und Ausformung der Gebäudetypen die Lärmimmissionen durch den 24-stündigen, überwiegenden Güterzugbetrieb auf den im Osten und vor allem im Süden vorbeiführenden Gleistrassen zu berücksichtigen, sofern diese nicht durch adäquate Lärmschutzeinrichtungen (Wall und/oder Wand) abgemildert werden können (siehe auch Ausführungen im Abschnitt A, Ziffern 2.12 und 3.6). Eine kursorische Überprüfung anhand von Plausibilitätsstudien (siehe Anlagen 10.1 bis 10.4) hat ergeben, dass bei ca. 2.000 WE der Orientierungswert für die öffentlichen und privaten Grünflächen von insgesamt 20 m²/EW knapp unterschritten wird.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Eggarten-Siedlung“ vom 12.12.2018 (Sitzungsvorlagen-Nr.: 14-20 / V 09218) ist bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung auf prägende und möglicherweise identitätsstiftende Bestandselemente der heutigen Eggarten-Siedlung zwingend einzugehen, um an die Geschichte des Ortes anknüpfen.

Sollte es bei der Planung zu deutlich profilüberragenden Gebäuden kommen, dann sind

bezüglich der möglichen Auswirkungen in und aus dem geschützten Olympiapark Sichtfeldanalysen zu erstellen.

3.2. Nahversorgung und Dienstleistung

Für die angestrebte Nutzungsstruktur der Eggarten-Siedlung ist ein zeitgemäßes Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot im Umfang von ca. 4.000 m² Geschossfläche notwendig. In den Untersuchungen im Rahmen des Strukturkonzeptes eignet sich der Standort mit einer Grundfläche von ca. 0,2 ha im Nordwest des Planungsgebietes an der Kreuzung Lassallestraße/Wilhelmine-Reichard-Straße am besten, da er aus dem Quartier, aus der Umgebung sowie auf dem Weg zum/vom ÖPNV sehr gut erreichbar ist und eine verträgliche Abwicklung der Anlieferung dort eher möglich ist. Darüber hinaus unterstützt der Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort in diesem Bereich das Ziel, die Eggarten-siedlung stärker mit der Siedlung am Lerchenauer See zu verknüpfen.

3.3. Soziale Infrastruktur

Grundschule

Bei der Ermittlung der Bedarfe für die schulische Infrastruktur wird derzeit von einer Fertigstellungsrate von 400 WE/Jahr ausgegangen. Es ergibt sich in Abhängigkeit von 1.750 bis 2.000 WE ein ursächlicher Bedarf von ca. 2,0 ha für eine 5-zügige Grundschule im Lernhauskonzept mit einer 3-fach Sporthalle (geeignet für den Wettkampfsport), vier Laufbahnen, einem Allwetterplatz und statt eines Rasenkleinspielfeldes ein Rasengroßspielfeld (ca. 0,6 ha) mit DFB-Norm (60m x 90m), die idealerweise mit einem Betriebsgebäude für Lager, Umkleiden, Büro und ggf. Gaststätte ergänzt werden könnten. Im Zusammenhang mit der Grundschule und den Sportanlagen wird vom Referat für Bildung und Sport-Sportamt auf den Sportentwicklungsbericht 2008 und die Sportaktivenquote in München von ca. 72 % hingewiesen. Folglich muss damit gerechnet werden, dass ein Großteil der neuen Bewohnerschaft in gleichem Maße sportlich aktiv sein wird. Deshalb ist es das Ziel, die Schulsportanlagen der Grundschule außerhalb der Unterrichtszeiten für den Breiten- und Vereinssport im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl auch in den Abendstunden bis ca. 22:00 Uhr offen und nutzbar zu halten. Die Sporteinrichtungen inkl. der Sanitär-räume, Umkleiden, Lagerflächen für Sportgeräte etc. müssen so konzipiert sein, dass sie autark vom Schulgebäude und daran angegliederter Kindertageseinrichtungen nutzbar sind. Im Hinblick auf die angestrebten Nutzungszeiten der Sportanlagen für den Breiten- und Vereinssport böte sich eine Situierung der Grundschule im Südwesten an, da zum einen unmittelbar von der Lassallestraße sich durch die kurzen verkehrlichen Erschießungswege und die Beleuchtung des Rasengroßspielfeldes die Belastungen für die künftige Bewohnerschaft möglichst gering halten ließe und zum anderen die Spielfelder innerhalb der von einer Bebauung - auch von den Baukörpern für die Grundschule mit 3-fach Turnhalle, einer Horteinrichtung und einer Kooperationseinrichtung - frei zu haltenden Kaltluftleitbahn mit einer Breite von bis zu 235 m (siehe auch Ausführungen im Abschnitt A in den Ziffern 2.11 und 3.5, Anlage 5) angeordnet werden könnte.

In den bestehenden Grundschulen in der Umgebung (Dieselstraße nahe dem Olympia-Einkaufs-Zentrum, Toni-Pfülf-Straße in der Siedlung Lerchenau, Waldmeisterstraße in der Lerchenau), werden auf absehbare Zeit keine Kapazitäten vorhanden sein und sind zudem bei Betrachtung der Schulwegsicherheit schwierig erreichbar. Für die zusätzlich sich ergebenden Grundschulbedarfe im Zuge einer Bebauung der Eggarten-Siedlung ist nach

Auffassung des Referates für Bildung und Sport die Fertigstellung und die Aufnahme des Schulbetriebs mit Bezug der ersten Wohnungen zwingend sicherzustellen.

Kleinteilige soziale Infrastruktur

Der ursächliche Bedarf an kleinteiliger Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindergärten) bei einer Bebauung des Planungsgebietes mit insgesamt ca. 1.750 bis 2.000 WE ergibt einen Bedarf von 7 Standorten für Kooperationseinrichtungen (Kinderkrippe und -garten in einer gemeinsamen Einrichtung), wobei derzeit eine jährliche Fertigstellungsrate von 400 WE zugrunde gelegt ist.

Ggf. könnten in den sog. frei stehenden Einrichtungen aber auch in Obergeschossen zusätzliche Infrastrukturbedarfe untergebracht werden, die mit Kooperationseinrichtungen kompatibel sind.

Eine der Kooperationseinrichtungen könnte, statt einer von zwei eigenen Horteinrichtungen, innerhalb der Fläche für die Grundschule untergebracht werden, wobei die zugehörigen Freiflächen von denen der Grundschule zu trennen sind.

Ebenfalls innerhalb der Fläche für die Grundschule soll als Option außerdem noch eine Einrichtung für einen Hort mit vier Gruppen inkl. der erforderlichen Freiflächen nachgewiesen werden, auch wenn für Schülerinnen und Schüler der Grundschule im Lernhausprinzip eine Ganztagesbetreuung gewährleistet ist.

Weitere Einrichtungen

Bei der Überplanung der Eggarten-Siedlung sollen aufgrund einer Forderung des Sozialreferates ein sogenanntes „Flexi-Heim“ (Unterbringung wohnungsloser Haushalte) für ca. 100 Bettenplätze innerhalb der Bauflächen mit einer Geschossfläche von ca. 4.500 m² sowie Geschossflächen für zwei betreute Wohngemeinschaften berücksichtigt werden.

3.4. Konzept für die öffentlichen und privaten Freiflächen

Die Ziele des Strukturkonzepts hinsichtlich des Freiraums umfassen in erster Linie die Schaffung ausreichend dimensionierter, gut nutzbarer und möglichst zusammenhängender öffentlicher Grünflächen sowie vielseitig gestalteter privater und gemeinschaftlicher Freiflächen für die künftige Bewohnerschaft. Es sind insgesamt 20 m²/EW nutzbare öffentliche und private Grün- und Freiflächen vorzusehen. Die öffentlichen Grünflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 4,2 ha bis 4,8 ha sollten überwiegend in kompakter Form angeordnet werden, um Konflikte mit der Nachbarschaft zu minimieren. Dabei sind private, öffentliche und naturschutzfachlich relevante Freiflächen im Zusammenhang zu betrachten, so dass alle Flächen Teil des großen Systems werden (öffentliche Wegeverbindungen als Vernetzung, Biotopverbundfunktion, Qualifizierung und Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes, neue öffentliche Grünflächen).

Vervollständigt wird dieses System durch die Vernetzung mit Grünstrukturen in der Umgebung sowie die Erlebbarmachung der prägenden Grünräume und Erholungsflächen in der Nachbarschaft. Hierzu zählt insbesondere der „Brückenschlag“ zum Naherholungsgebiet am Lerchenauer See sowie die Berücksichtigung der möglichst geradlinig verlaufenden, geplanten Achse der sogenannten Parkmeile entlang der Heidelerchenstraße/ Feldbahnstraße.

Die wesentliche Verbindung zum Lerchenauer See ist durch den vorhandenen Wegeanschluss nordöstlich der Kreuzung Lassalle-/Wilhelmine-Reichard-Straße gegeben. Das Planungskonzept sollte deshalb insbesondere gute Wegeverbindungen zu diesem Punkt berücksichtigen.

Über die Heidelerchenstraße und einen bestehenden, zu optimierenden Wegeanschluss nach Westen besteht eine weitere Zugangsmöglichkeit zum Lerchenauer See. Ein zusätzlicher, weiter südlich gelegener Wegeanschluss zwischen der Heidelerchenstraße und dem Lerchenauer See sollte ergänzt werden. Auf diese Weise kann die Erschließung des Erholungsgebietes von der Eggarten-Siedlung aus optimiert werden (siehe Anlage 7, Strukturkonzept).

Für die lärmbelasteten Bereiche entlang der Bahntrassen im Osten und Süden sind geeignete Freiraumkonzepte zu entwickeln, um die verschiedenen, sich überlagernden Anforderungen aus Biotopverbund, Artenschutz und Lärmschutz in Form von landschaftlich ausgeformten Lärmschutzwällen sinnvoll zu kombinieren. Ein wesentlicher Anteil des erhaltenswerten Baumbestandes (siehe Abschnitt A, Ziffer 2.9) soll erhalten und in die künftigen Freiraumkonzepte integriert werden.

Für die Belange des Artenschutzes ist die Entwicklung eines unverschatteten und nicht von Erholungsnutzung gestörten Biotopverbundkorridors am Südrand mit einer Mindestbreite von 20 m sowie die Erhaltung bzw. die Neuentwicklung der Flächen östlich der Feldbahnstraße als naturnahe Freiräume mit Biotopverbundfunktion zu berücksichtigen. Der Biotopverbund schließt auch die bestehenden, unmittelbar westlich, östlich und südlich angrenzenden Ausgleichsflächen ein, die in ihrem Umfang und ihrer Funktion zu erhalten sind.

Die Realisierung von Ausgleichs-, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen soll soweit als möglich primär innerhalb des engeren Umgriffs des Strukturkonzeptes und sekundär in seiner unmittelbaren Umgebung erfolgen.

3.5. Stadtklimatologische Einbindung

Im Hinblick auf die Erarbeitung des Strukturkonzeptes für den engeren Umgriff wird von künftigen Gebäuden ein flächenhafter Abschwächungseffekt des Kaltluftvolumenstromes bzw. Kaltluftleitbahn (siehe Abschnitt A, Ziffer 2.11) ausgehen. Dieser setzt sich auf der windabgewandten Seite (Lee) südöstlich der geplanten Bebauung in Richtung der Kleingärten und der Grün-/ bzw. Gleisareale fort. Eine schwach ausgeprägte Fernwirkung ist noch auf den Sportplätzen südlich der Moosacher Straße zu beobachten. Auch auf der windzugewandten Seite (Luv) macht sich die Abschwächung des Kaltluftvolumenstroms bei einer Bebauung bis zu einer Entfernung von etwa 300 m mit Werteabnahmen bemerkbar. Eine Zunahme des Kaltluftvolumenstroms ist dagegen in den südwestlich und nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen Bereichen zu erkennen. Grund hierfür ist vornehmlich ein Stauereffekt bei einer Bebauung.

Aufgrund der genannten Auswirkungen wurde der Kaltluftvolumenstrom als maßgebliches Bewertungskriterium definiert. Als quantitatives „Maß der Beeinflussung“ wird dabei in Anlehnung an VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 die vorhabenbedingte Reduktion der Abflussvolumina herangezogen, die im Falle einer Reduzierung um mehr als 10 % im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ bewertet wird.

Als potenziell von einer Kaltluftabnahme über 10 % auf betroffene Gebiete empfindlicher

Nutzungen wurden der Olympia-Wohnpark im Südosten sowie die Grundschule an der Dieselstraße im Süden der Eggarten-Siedlung identifiziert. Ein großer Anteil der Flächen mit über 10 % Kaltluftabnahme entfällt auf Gewerbegebiete (etwa der östliche Teil des Gewerbegebiets nördlich der Triebstraße) sowie auf Grünflächen (etwa die Kleingartenanlage im Gleisdreieck südöstlich der Eggarten-Siedlung).

Wesentliches Ziel des Strukturkonzepts für die Eggarten-Siedlung ist es daher, die Funktionsfähigkeit der in West-Ost-Richtung verlaufenden Kaltluftleitbahn durch Offenhaltung eines ausreichend breiten strömungsgünstigen Querschnitts von insgesamt 235 m (siehe Anlagen 5, 7 und 8) zu erhalten. Diese Querschnittsbreite sollte entweder in zusammenhängender Form in einer Breite von 235 m oder in Form einer Hauptströmungsachse in einer Breite von mindestens 200 m zuzüglich weiterer dann erforderlicher kleinerer, durchgängiger Korridore mit jeweils mindestens 15 m Breite für Strömungsachsen in West-Ost-Richtung innerhalb des zu bebauenden Gebietes nachgewiesen werden (siehe Anlage 5), sodass in der Summe wieder insgesamt mindestens 235 m zustande kommen. Die Hauptströmungsachse der Kaltluftleitbahn darf dabei eine Breite von 200 m nicht unterschreiten. Bezugspunkt für den genannten Richtwert ist die südöstlich des DB-Nordringes gelegene Nachbarbebauung an der Lassallestraße (Strömungsschwerpunkt).

Die **Hauptströmungsachse** der Kaltluftleitbahn in einer Breite von mindestens 200 m entlang des DB-Nordringes ist von oberirdischer Bebauung frei zu halten. Eine Ausnahme stellt der Erhalt einzelner Bestandsgebäude als Reminiszenz an die Eggarten-Siedlung dar. Eine untergeordnete, ins Gelände eingebundene Neubebauung in einer Höhe von maximal 2 m über dem anstehenden Gelände ist im Einzelfall auf dem Schulgelände möglich, jedoch nur unter Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Kaltluftleitbahn (Nachweis durch ein Klimagutachten) und nur in Absprache mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt. Als weitere Ausnahme sind die erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen im Süden (siehe Abschnitt A, Ziffer 3.6, Lärm- und Erschütterungsschutz) längs zur Strömungsrichtung anzusehen. Diese bewirken eine Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit des Kaltluftvolumenstromes. Auf eine sehr dichte (waldartige) Bepflanzung sollte verzichtet werden, da diese entweder als Strömungshindernis oder aber zumindest durch erhöhte Oberflächenrauigkeit die bodennahe Kaltluftströmung beeinträchtigen können. Die Gebäude im Planungsgebiet sollten möglichst parallel zur Fließrichtung der Kaltluft (West-Ost-Richtung) angeordnet und eine geschlossene Bebauung entgegen der Strömungsrichtung vermieden werden, um auch im Planungsgebiet eine Durchlüftung und eine angemessene bioklimatische Situation zu ermöglichen.

Bei der Überplanung der Eggarten-Siedlung sind ggf. in Verbindung mit den o. a. kleineren durchgängigen Korridoren für weitere Strömungsachsen ausreichend große, zusammenhängende Grünflächen (Größe > 1,0 ha) zu schaffen, um eine aus der Temperaturdifferenz der Grünfläche zur Bebauung angetriebene Ausgleichsströmung zu ermöglichen.

Gleichzeitig soll eine hohe klimatischen Aufenthaltsqualität bei der Überplanung der Eggarten-Siedlung durch die Etablierung von mikroklimatisch-vielfältigen Freiflächen, eine hohe Grünausstattung, z. B. durch Großbäume, Dach- und Fassadenbegrünung, sowie einen geringen Versiegelungsgrad zur Verringerung der nächtlichen Überwärmungsneigung geschaffen werden. Großbäume sind mit ausreichend großen Pflanzgruben auf nicht unterbauten Flächen zu planen, Dachbegrünungen mit einer Substratdicke von mind. 20 cm.

3.6. Lärm- und Erschütterungsschutz

Lärmschutz (siehe Anlage 6)

In den Ausführungen im Abschnitt A unter Ziffer 2.11 wurde bereits auf das Gutachten hingewiesen, in dem auf die Lärmimmissionen, den Erschütterungsschutz und den Anlagenlärm eingegangen wurde.

Da gemäß diesem Gutachten der Bereich der Eggarten-Siedlung hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastungen unterliegt, sind insbesondere an dessen südlichen Rand umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und führen zu etlichen Restriktionen im Zuge des Verfahrens für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 bzw. der späteren Bauausführungen.

Für alle potenziellen Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht durch aktive Maßnahmen geschützt werden können, ist ein Mindestabstand der ersten Gebäude von 80 m im Süden zur ersten Gleisachse des DB-Nordringes zwingend einzuhalten, da in diesen Bereichen Beurteilungspegel > 70 dB(A) tags / nachts erreicht werden.

Zu den Straßen im Norden (Wilhemine-Reichard-Straße) und Westen (Lassallestraße) treten bis zu einem Abstand von 20 m zu den Straßen Beurteilungspegel von > 65 dB(A) tags und bis zu einem Abstand von 10 m zur Straße Beurteilungspegel von > 60 dB(A) nachts auf. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände ist eine Grundrissorientierung erforderlich.

Ebenerdige Freibereiche, Balkone, Loggien etc. sind im Schallschatten der Abschirmung möglich. Balkone, Loggien etc. in Richtung Bahn sind möglich, sofern diese mit einer geschlossenen fugendichten Festverglasung geschützt werden und eine kontrollierte Belüftung der Loggien über die lärmabgewandte Seite (Beurteilungspegel < 59 dB(A) tags) des Gebäudes erfolgt.

Die Grundschule ist so zu situieren, dass Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags an allen Fassaden nicht überschritten werden; anderenfalls ist eine mechanische Be- und Entlüftung aller schützenswerten Räume zwingend erforderlich. Gemäß den Standards der Landeshauptstadt München sind auf Freisportflächen Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags einzuhalten. Auf Pausenhöfen sollten Beurteilungspegel von 55 dB(A) angestrebt werden.

Im Hinblick auf eine mögliche Baustruktur bzw. Bebaubarkeit von Flächen innerhalb der Eggarten-Siedlung wird lt. Gutachten bei Betrachtung in Süd-Nord-Richtung eine der ersten Bebauungsreihe vorgelagerte aktive Schallschutzmaßnahme parallel zu den südlichen Gleisanlagen für erforderlich gehalten. In Ost-West-Richtung ist die Höhe der Lärmbelastung geringer, so dass hier ein größerer Planungsspielraum besteht und auch mit einer lärmabschirmenden Riegelbebauung reagiert werden kann. Ergänzend wurden hypothetische Hochpunkte in Plangebietsmitte mit dem Ergebnis untersucht, dass für die mögliche Höhenentwicklung des Hochpunktes in erster Linie die unmittelbar davor liegende Gebäudereihe maßgeblich ist. Diese stellt die Hauptabschirmung für höhere Gebäude dar.

Die hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastungen auf den Bereich der Eggarten-Siedlung bedingen erhebliche Maßnahmen zum Lärmschutz. Am östlichen Rand der Planungsgebietes ist zumindest eine geschlossene Lärmschutzbebauung notwendig. Am südlichen Rand des Planungsgebietes hin zu den Gleisanlagen des DB-Nordringes ist eine Lärmschutzbebauung durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen, wie z. B. eine Wall-Wand-Kombination mit einer Gesamthöhe von ca. 13 m. Neben der Bewältigung der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen im Süden und Osten der Eggarten-Sied-

lung ist auch eine Lärmschutzbebauung entlang der Lassallestraße notwendig. Die Ergebnisse zeigen insgesamt, dass mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen die gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel von 65/60 dB(A) Tag/Nacht und an lärmabgeschirmten Bereichen die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden können. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohngebiet unabhängig von der Nutzbarkeit und Attraktivität der jeweiligen Wohnungen (nicht zu öffnende Fenster nach Süden, Zwangsbelüftung, etc.) herstellbar.

Für die lärmbelasteten Bereiche entlang der Bahntrassen im Osten und Süden sind geeignete Freiraumkonzepte zu entwickeln, um die verschiedenen, sich überlagernden Anforderungen aus Artenschutz und Lärmschutz in Form von landschaftlich ausgeformten Lärmschutzwällen sinnvoll zu kombinieren.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für die Neuplanung von Gartenparzellen bzw. Kleingartenanlagen Vorgaben hinsichtlich des erforderlichen Lärmschutzes, z. B. durch den Zugbetrieb auf vorbeiführenden Bahngleisen, bestehen. Um den einschlägigen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags einhalten zu können, sind voraussichtlich Schallschutzwände erforderlich, deren Höhe noch zu bestimmen ist.

Erschütterungsschutz

Durch die beschriebenen hohen Anforderungen an den Verkehrslärmschutz und die daraus resultierenden Abstände zu den Bahnanlagen ergeben sich aus den Aspekten Anlagenlärm und Erschütterung jedoch keine zusätzlichen Restriktionen für die weitere Entwicklung.

3.7. Verkehr

Ziel bei der Überplanung der Eggarten-Siedlung ist die Konzeption einer flächensparenden Verkehrserschließung sowie einer intelligenten Lenkung des Verkehrs innerhalb des Quartiers einschl. eines im Zuge der weiteren Planungsschritte noch auszuarbeitenden Mobilitätskonzeptes. Hierzu zählt auch ein zeitgemäßer Umgang mit ruhendem Verkehr und die Schaffung von Anreizen zum Verzicht auf das eigene Auto, z. B. durch zentrale Tiefgaragen-Lösungen, Bereitstellung von Car-Sharing-Angeboten oder Mobilitätsstationen. Um die dennoch unvermeidlichen Zusatzverkehre so emissionsarm wie möglich abzuwickeln, ist eine zukunftsweisende Ladeinfrastruktur für E-Mobilität zu integrieren ebenso wie geeignete Maßnahmen zum Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur aufzugreifen sind.

Wie bereits im Abschnitt A unter Ziffer 2.13 erwähnt, wäre mittelfristig am Kreuzungsbereich Lassalle-/Wilhelmine-Reichard-Straße mittelfristig auch ohne eine städtebauliche Entwicklung für die Eggarten-Siedlung die Errichtung einer Lichtsignalanlage und damit zusammenhängend ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die an das Planungsgebiet angrenzenden örtlichen Erschließungsstraßen zur besseren Anbindung des neuen Quartiers ausgebaut werden müssen.

Zudem können innerhalb des Gebietes neue attraktive Verkehrsräume, unabhängig von der Lage der heutigen geschotterten Erschließungswege geschaffen werden, die Schleichverkehre durch das Gebiet vermeiden. Im Rahmen des Wettbewerbs muss das Erschließungsnetz des Gebietes weiter konkretisiert werden.

3.7.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Bezug nehmend auf die Ausführungen im Abschnitt A unter Ziffer 2.14 ist der Bereich der Eggarten-Siedlung derzeit über Busse an das ÖPNV-Netz angebunden und bedarf bei einer Entwicklung mindestens einer neuen Haltestelle.

Ein wichtiger Aspekt ist die gute Erreichbarkeit der bestehenden ÖPNV-Haltestellen (derzeit U-Bahn-Halte Oberwiesenfeld und Olympia-Einkaufszentrum, S-Bahn-Halt Fasanerie) durch Schaffung attraktiver und sicherer Wegeverbindungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Diese soll durch einen Ausbau der Busanbindung des künftigen Quartiers und die Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Lassallestraße ergänzt werden. Darüber hinaus sollte ein Mobilitätskonzept unter Einbindung verschiedenster Maßnahmenpakete integriert werden.

Langfristig wäre auch die Schaffung eines neuen S-Bahn-Haltepunkts - evtl. zusammen mit einer Verlängerung der U-Bahnlinie 1 über das OEZ hinaus nach Norden - im Zuge möglicher Überlegungen zur Einrichtung eines schienengebundenen ÖPNV auf dem DB-Nordring südlich des Planungsgebietes zielführend.

3.7.2. Fuß- und Radwege

Von großer Bedeutung ist die Schaffung attraktiver, sicherer und kurzer Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier unter Aufnahme bestehender Verbindungen – insbesondere des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes – und die Verbesserung der Vernetzung mit der Umgebung – insbesondere zum Erholungsgebiet am Lerchenauer See, zu den Haltepunkten des ÖPNV und zu den näheren Nahversorgungs- und Dienstleistungsbereichen. Das vorgesehene Radwegenetz sollte sich dabei an der Feldbahn-/Heidelerchenstraße entlang der vorgesehenen Parkmeile zwischen dem Olympiapark und der Seenlandschaft im Norden orientieren und die südlichen und nördlichen Anschlusspunkte der Feldbahnstraße einhalten.

Darüber hinaus sind wegen der fehlenden bzw. unzureichend vorhandenen Geh- und Radwege im Zuge der weiteren Planungsschritte zur Eggarten-Siedlung die Straßenprofile bzw. -querschnitte in der Lassalle- und Wilhelmine Reichard-Straße zu verbessern und anzupassen.

3.7.3. Motorisierter Individualverkehr

Im bereits im Abschnitt A unter Ziffer 2.15 erwähnten Verkehrsgutachten durch Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak aus dem Jahr 2018 wurden für die Betrachtung der Auswirkung durch MIV eine Bebauung der Eggarten-Siedlung einschließlich der Mehrungen im MIV des sogenannten Prognose-Nullfalles 2030 (siehe Abb. 2 in Abschnitt A, Ziffer 2.15) mit drei unterschiedliche Szenarien (ca. 1.650 WE, ca. 2.200 WE und ca. 2.750 WE) betrachtet und führten gemäß der nachstehenden Grafiken in den Abbildungen 3 bis 5 zu folgenden Ergebnissen:

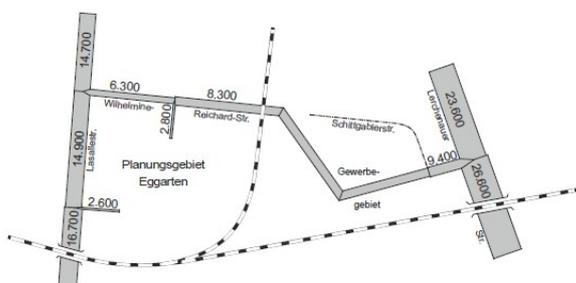


Abb. 3: Querschnittsbelastungen im Umfeld des Planungsgebietes Eggarten
Gesamtverkehr in Kfz/24 Stunden
Prognose 2030; Szenario 1 = 150.000 m² GF

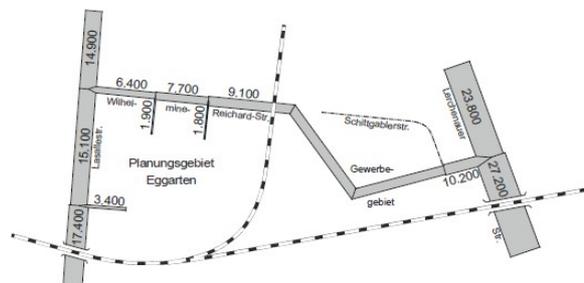


Abb. 4: Querschnittsbelastungen im Umfeld des Planungsgebietes Eggarten
Gesamtverkehr in Kfz/24 Stunden
Prognose 2030; Szenario 2 = 200.000 m² GF

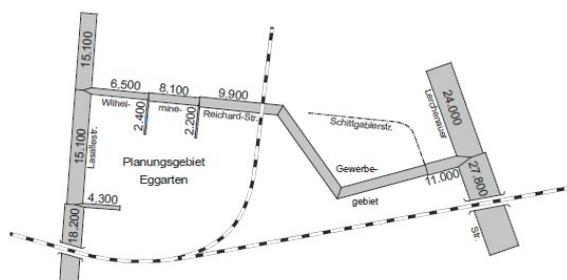


Abb. 5: Querschnittsbelastungen im Umfeld des Planungsgebietes Eggarten
Gesamtverkehr in Kfz/24 Stunden
Prognose 2030; Szenario 3 = 250.000 m² GF

Bei allen drei Szenarien sollte die verkehrliche Erschließung im Zuge einer Bebauung der Eggarten-Siedlung über die Lassalle- und die Wilhelmine-Reichard-Straße erfolgen, um eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme zu ermöglichen (siehe Anlagen 7 und 8). Um den Verkehrsfluss auf der stark belasteten Lassallestraße nicht zu sehr zu behindern, sollte jedoch nur eine Anbindung an die Lassallestraße erfolgen. An der weniger stark belasteten Wilhelmine-Reichard-Straße sind je nach Szenario und künftigen inneren Erschließungskonzept auch zwei Anbindungen denkbar. Bei der inneren Erschließung soll quartiersfremder Durchgangsverkehr, z. B. durch Umgehung des Knotens Lassalle-/Wilhelmine-Reichard-Straße durch Ortskundige bzw. Navigationssysteme vermieden werden. Grundsätzlich ist für alle drei Szenarien die Einrichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Lassalle-/Wilhelmine-Reichard-Straße zu unterstellen.

An der höhengleichen, beschränkten Bahnquerung der Wilhelmine-Reichard-Straße wird die Abwicklung des MIV für unproblematisch erachtet, da aufgrund der Zugfrequenz in diesem Streckenabschnitt die Schranken nur recht selten geschlossen sind. Im Hinblick auf eine mittelfristige Aktivierung der sogenannten Feldmochinger Kurve vom östlichen DB-Nordring kommend nach Norden in Richtung Feldmoching und einer möglicherweise damit verbundenen erhöhten Zugfrequenz wurden zur Vermeidung evtl. vermehrter Schrankenschließzeiten entsprechende Flächen für eine langfristige Höhenfreimachung anhand einer Vorplanung abgeschätzt und im Strukturkonzept als Vorhaltefläche berücksichtigt, um sie von einer Bebauung und möglichen Anbindungen zur Erschließung

der Eggarten-Siedlung bzw. einer Verknüpfung mit der Feldbahn-/Heidelerchenstraße frei zu halten. Der Flächenbedarf für eine Höhenfreimachung wurde anhand einer Vorplanung abgeschätzt und im Strukturkonzept als Vorhaltefläche berücksichtigt.

Eine mögliche Höhenfreimachung dieser Bahnquerung wird voraussichtlich auch eine Anpassung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1947 festgesetzten Straßenführung zur Folge haben.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung in der Eggarten-Siedlung ein adäquater Ausbau der Lassallestraße des Knotenpunktes Lassalle-/Wilhelmine-Reichard-Straße zu berücksichtigen, um den MIV leistungsfähig abwickeln zu können. Notwendige Abbiegespuren einschließlich der erforderlichen Aufstellflächen sind zu gewährleisten und im Benehmen mit dem Kreisverwaltungs-, dem Kommunal- und dem Baureferat zu klären.

3.8. Zusammenfassung der Eckdaten für den engeren Planungsumgriff

Eckdaten für ca. 1.750 bis 2.000 WE:

Wohnbauflächen (netto) inkl. Flexi-Heim, betreutes Wohnen		ca. 7,6 ha
- davon Flächen innerhalb der Klimakorridore mit insges. 235 m für die Kaltluftleitbahn (nicht überbaubar, aber als Freiflächen z. T. Bestandteil des Nettobaulandes)	ca. 1,1 ha	
- davon Flächen als Mindestabstand zur Lassalle- und Wilhelmine-Reichard-Straße (nicht überbaubar, aber als Freiflächen Bestandteil des Nettobaulandes)	ca. 0,5 ha	
Kindertageseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, auch gemischt, inkl. Außenspielflächen)		ca. 1,3 ha
5-zügige Grundschule mit einer Kooperationseinrichtung und einem Hort sowie mit einer 3-fach Turnhalle und Rasengroßspielfeld auch zur Nutzung durch Sportvereine		ca. 2,0 ha
davon Flächen außerhalb der Kaltluftleitbahn von 200 m:	ca. 0,7 ha	
davon Flächen innerhalb der Kaltluftleitbahn von 200 m:	ca. 1,3 ha	
Flächen (netto) für Dienstleistung (Einzelhandel, Büros, Praxen etc.)		ca. 0,2 ha
Öffentliche Grünflächen (ohne Außenspielflächen für Kitas etc.)	bis zu	ca. 4,8 ha
Ausgleichsflächen oder Flächen für Ersatzgartenparzellen	ab	ca. 1,0 ha
Erschließungsflächen für den motorisierten Individualverkehr		ca. 1,5 ha
Biotopverbundfläche (20 m, ca. 0,37 ha planfestgestellt)		ca. 0,9 ha
DB-Fläche (bestehende Ausgleichsfläche)		ca. 1,1 ha

Gesamtfläche des Planungsgebietes ca. 20,4 ha

3.9. Ersatzflächen für Gartenpachtverhältnisse außerhalb des engeren Planungsumgriffes

Ein weiteres Planungsziel ist auch die Neuschaffung von geeigneten Ersatzparzellen für die verbleibenden Gartenparzellen bzw. Gartenpachtverhältnisse. Hierzu stehen derzeit seitens der Planungsbegünstigten Flächenangebote östlich der Heidelerchenstraße zur Verfügung, die im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzepts bereits näher untersucht

wurden. Dabei ist zu beachten, dass hierfür diese Flächen bisher eingeschränkt zur Verfügung stehen, da noch eine Lösung gefunden werden muss, wie einerseits die umgebenen geschützten Landschaftsbestandteile erhalten und andererseits der bei einer Neuplanung von Gartenparzellen bzw. Kleingartenanlagen erforderliche Lärmschutz (siehe Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 3.6) vom östlich entlang führenden Betrieb auf den Bahngleisen gewährleistet werden kann. Weitere Flächenpotenziale für Ersatzparzellen wären – unter Berücksichtigung der Belange des Arten- und Naturschutzes sowie des erforderlichen Lärmschutzes – grundsätzlich im engeren Umgriff der Eggarten-Siedlung im Bereich der Siedlungsränder im Süden oder Osten denkbar. Voraussetzung wäre hier die Integration in eine schlüssige Freiraumkonzeption, also insbesondere die Einbettung der Parzellen in ein System öffentlicher Grünflächen und Wege. Die Situierung im Umgriff hätte nach derzeitigem Stand aber auch zur Folge, dass der im Gebiet erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in geringerem Maß erfolgen könnte, was eine Ausgleichsflächenkonzeption mit einem erhöhten Flächenbedarf außerhalb des Gebietes erforderlich machen würde.

4. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der vielfältigen Planungsparameter wird seitens der Planungsbegünstigten die Auslobung eines einstufigen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorgeschlagen. Die Auslobung soll durch die Planungsbegünstigte in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen (siehe Buchstabe C).

Die Querschnitte für die Lassalle- und die Wilhelmine-Reichard-Straße sollten vor Beginn des Wettbewerbs- bzw. des weiteren Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf eine bauliche Nutzung der Eggarten-Siedlung mit dem Kreisverwaltungs-, dem Kommunal- und dem Baureferat inkl. einer Auflassung der bestehenden höhengleichen Bahnquerung geklärt sein. Erste mit der Verkehrsplanung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmte Entwürfe für die Lassalle- und die Wilhelmine-Reichard-Straße sowie einer möglichen Straßenunterführung der Bahntrasse an der Wilhelmine-Reichard-Straße wurden im Auftrag der Planungsbegünstigten bereits erarbeitet.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens veranlassen die Planungsbegünstigten gemeinsam mit dem Kommunalreferat beim Eisenbahnbundesamt (EBA) für die weiteren Planungsschritte noch evtl. fehlende Freistellungen von bahnrechtlichen Nutzungen.

Sollten aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen bzw. des Ergebnisses des Wettbewerbsverfahrens einzelne oder mehrere profilüberragende Gebäude weiter verfolgt werden, ist zu deren Beurteilung eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) notwendig, die in der Regel Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Bauleitplanverfahren ist und sich auf die mit Beschluss vom 09.04.1997 vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Kenntnis genommenen Hochhausstudie „Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ gründet. Eine SVU ist generell erforderlich für Gebäude ab einer Größenordnung von 45 m (ca. 15 Geschosse) sowie für niedrigere Gebäude, sobald sie das durchschnittliche Profil der umgebenden Bebauung deutlich überragen und in einem stadtgestalterisch sensiblen Umfeld liegen. Gegenwärtig wird die Hochhausstudie fortgeschrieben (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.03.2018, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 10915). Erkenntnisse aus der Fortschreibung, die für Mitte 2019 erwartet werden, etwa zu besonderen Lage- und Qualitätskriterien oder

Verfahrensabläufen, sollten in den weiteren Planungsstufen dann ebenfalls einfließen.

Bis zum Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2143 (siehe Ausführungen im Abschnitt B) ist sicherzustellen, dass sowohl mit den Pächterinnen und Pächtern der Gartengrundstücke als auch mit den verbliebenen Bestandmietverhältnissen der Wohngrundstücke einvernehmliche und sozial verträgliche Lösungen im Hinblick auf eine Überplanung der Eggarten-Siedlung gefunden werden. Mit den meisten Bestandmieterinnen und -mieter wurden inzwischen durch die Grundeigentümerin Lösungen für einen Freizug und einer Bereitstellung von Ersatzwohnraum vereinbart. Die Pachtverhältnisse der Gartengrundstücke werden in Abhängigkeit vom Planungsfortschritt bislang jeweils zum Jahresende um ein Jahr verlängert. Für Pächterinnen und Pächter, die weiterhin ein Gartengrundstück nutzen wollen, wird von der Grundeigentümerin im Rahmen der weiteren Planungsschritte angestrebt, Gartenparzellen in der näheren Umgebung anzubieten.

Die Eigentümer der Fläche haben in ersten Abstimmungen mit der GIMA, erste Vorstellungen entwickelt, wie das wichtige stadtplanerische Ziel eines nachhaltigen, qualitätsvollen und lebendigen Quartiers ausgestaltet werden könnte. Neben einem hohen Anteil von gemeinschaftlichem Wohnen streben die Grundstückseigentümer eine nachhaltige Quartiersvernetzung bzw. -mobilität, die Realisierung von etwaig ausgewiesenen, nichtkommerziellen Nutzungen wie Nachbarschaftstreffs oder Begegnungsräumen, die Umsetzung eines CO₂-reduzierten Energiekonzepts zur Versorgung des Quartiers, z. B. durch Photovoltaikanlagen, Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk oder Erdwärme sowie einem quartiersbezogenen Mobilitätskonzept an..

Luftreinhalteplanung

Im eigentlichen Plangebiet liegen derzeit keine Straßenabschnitte mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) vor. Auch mit der Verwirklichung der Siedlungsmaßnahme Eggarten ist in dem eigentlichen Plangebiet nicht mit einer Überschreitung zu rechnen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich durch verschiedene Planungsvorhaben auch im weiteren Umfeld der Eggarten-Siedlung (FIZ Nord Nord, Bayernkaserne etc.) und dem daraus resultierendem Bevölkerungswachstum im Münchner Norden Veränderungen der Verkehrsbelastungen im Straßennetz ergeben werden, die ggf. mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV verbunden sein könnten. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143, alternativ auch im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für den Münchner Norden, muss dies in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt gutachterlich geprüft werden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sind dabei auch die lufthygienischen Auswirkungen auf das weitläufigere Hauptverkehrsstraßennetz des Münchner Nordens zu untersuchen.

Energetisches Modellquartier

Mit dem Grundsatzbeschluss zum Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01333) hat sich die Landeshauptstadt zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen pro Einwohner bis spätestens zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 1990 zu halbieren und die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10% zu reduzieren. Das Handlungsprogramm wurde bereits zweimal fortgeschrieben.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München einigten sich das

Referates für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Gesundheit und Umwelt in einer gemeinsamen Dienstbesprechung am 20.07.2018, energetische Modellprojekte umzusetzen. Der Fokus der Projekte liegt auf Gebieten, die außerhalb eines bestehenden Fernwärmegebietes liegen.

Da die Eggarten-Siedlung außerhalb eines bestehenden Fernwärmegebietes (siehe Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 2.13) liegt und eine hohe städtebauliche Kompaktheit aufweisen wird, bietet sich die Umsetzung eines energetischen Modellquartiers an. So sollten auf Basis noch zu formulierender energetischer Zielsetzungen für das Quartier bereits im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ein Energiekonzept Leistungsbestandteil werden und demzufolge die Zusammenarbeit von Planungsbüros und Landschaftsplanungsbüros sowie Energieberatern/-planern gefordert werden.

B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 DB-Nordring (nördlich), Lassallestraße (östlich), Wilhelmine-Reichard-Straße südlich), Bahnlinie zwischen DB-Nordring und Feldmoching (westlich) - Aufstellungsbeschluss -

1. Planungsanlass

Wie im Abschnitt A beschrieben, soll das Areal überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Entwicklung ist planungsbedürftig auf Basis der im Abschnitt A, Ziffer 3 im integrierten Strukturkonzept für die Eggarten-Siedlung aufgeführten Planungsziele und Rahmenbedingungen. Es sind daher ein Bebauungsplanverfahren und parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss A6 vom 26.09.1961 beinhaltet eine Sicherung der im Umgriff liegenden Flächen für einen möglichen 3. Verkehrszug von Schleißheim in Richtung Landshuter Allee. Damit ist der Aufstellungsbeschluss A6 nicht mit den unter Buchstabe A) genannten Planungszielen zu vereinbaren und eine Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses A6 wird innerhalb des schwarz umrandeten Gebietes (siehe Anlage 9) notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 22 und der Aufstellungsbeschluss A1679 entsprechen ebenfalls nicht den unter Abschnitt A) genannten Planungszielen und müssen im Bereich der Wilhelmine-Reichard-Straße teilaufgehoben werden (siehe Anlage 9).

2. Ausgangssituation / Vorbereitende Plausibilisierungsstudien

Die Ausgangssituation des Planungsgebietes, wie Lage, Grundeigentumsverhältnisse, Planungsrecht, Verkehr, Soziale Infrastruktur und Grünraum werden im Abschnitt A, Ziffer 2 dargestellt.

Im Vorgriff der Entwicklung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Planungsziele und Eckdaten wurden vier Plausibilisierungsstudien (siehe Anlagen 10.1 bis 10.4) erstellt. Sie sollen zur Feststellung dienen, inwieweit die planerischen Rahmenbedingungen eingehalten werden und ob diese somit als Eckdaten für einen weiterführenden Wettbewerb herangezogen werden können. Die Aufgabenstellung sah eine Anzahl von 1.700 bis 2.000 Wohneinheiten vor, jedoch wurde in den Studien mit je ca. 2.000 Wohneinheiten gearbeitet.

Die Plausibilisierungsstudien zeigen, dass der größte Teil der erarbeiteten Vorgaben umsetzbar ist. Es wird deutlich, dass die einzuhaltende Kaltluftleitbahn ein die Bauflächen limitierender Faktor ist. D. h., eine hohe Anzahl von Wohneinheiten kann nur durch eine entsprechende Höhenentwicklung realisiert werden.

Besonderes Augenmerk muss im Wettbewerb darauf gelegt werden, dass eine der Nutzung angemessene Besonnungs- und Belichtungssituation gewährleistet wird. D.h. bei Unterschreitungen von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden (< 0,4 h) müssen die Grundrisstypologien so gewählt werden, dass auch bei größeren Gebäudehöhen qualitätvolle Wohnungen entstehen.

Ebenso haben die Plausibilisierungsstudien gezeigt, dass bei ca. 2.000 WE die nachzuweisenden Stellplätze bei einem Schlüssel von 1:1 innerhalb der Blockrandbebauung nicht nachgewiesen werden können. Dies insbesondere deshalb, weil der Grundwasserflurabstand ohne technische Maßnahmen voraussichtlich nur eine eingeschossige Unterbauung zulässt.

Diesem Umstand kann nur mit einem tragbaren Mobilitätskonzept begegnet werden, das die Förderung alternativer und emissionsloser bzw. -armer Mobilität vorsieht, um die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zum Umstieg auf den ÖPNV bzw. andere alternative Verkehrsmittel zu bewegen. Mit diesem Konzept sollen die mit der Entwicklung des Siedlungsgebietes einhergehenden Zusatzverkehre, insbesondere auch im übergeordneten Hauptstraßenverkehrsnetz, möglichst gering gehalten werden und vorrangig über den ÖPNV so emissionsarm wie möglich abgewickelt werden. Um sicherzustellen, dass ein solches Konzept auch in die Realität überführt wird und die zunächst mangelhafte Stellplatzsituation also kompensiert werden kann, wird die Grundstückseigentümerin dieses mit einem Anschub- und Durchführungsfinanzierungsanteil in Anlehnung an das Konsortium Prinz-Eugen-Park (Größenordnung dort: 5.000 € pro eingespartem Stellplatz) befördern.

Des Weiteren veranschaulichen die Plausibilisierungsstudien, dass bei einer Dichte von ca. 2.000 WE die neuen Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09119) unterschritten sein können. Eine Kompensation kann darüber hinaus ggf. durch Dach- oder Fassadenbegrünungen erfolgen. Dies muss im Wettbewerb genau betrachtet werden.

Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass die Plausibilisierungsstudien keinesfalls bereits umsetzbare Entwürfe darstellen. Sie haben aber wesentlich dazu beigetragen, verbleibende offene Themen zu erkennen, auf die besonders reagiert wird.

3. Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele

- Im Planungsgebiet soll ein Wohnquartier für 1.750 bis 2.000 Wohneinheiten mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Grünausstattung geschaffen werden.
- Umsetzung des notwendigen aus dem Güterzugbetrieb hervorgerufenen Lärm- und Erschütterungsschutzes

- Es soll eine Siedlung mit hohem genossenschaftlichen Wohnungsanteil entstehen. Genossenschaftliche Wohnkonzepte sollen bereits im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb Berücksichtigung finden.
- Es sollen Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen. Um die Entstehung lebendiger Nachbarschaften zu fördern, wird ein breites Angebot verschiedener Gebäude- und Wohntypologien für unterschiedliche Nutzergruppen angestrebt. Durch verdichtete Gebäudetypologien und flächensparender Bauweise soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.
- Bei der Planung der Erdgeschosse sollen auch gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleitungen, Büros, Gastronomie, die zur Belebung des Quartiers beitragen können, mit beachtet werden.
- Es soll ein Siedlungsrand ausgebildet werden und das Quartier mit seiner Umgebung verknüpft werden.
- Es sollen prägende und möglicherweise identitätsstiftende Bestandselemente (insbes. Gebäude und Bäume) der heutigen Eggarten-Siedlung soweit möglich in den städtebaulichen Planungen berücksichtigt werden und an die Geschichte des Ortes anknüpfen.
- Im Planungsgebiet soll eine flächensparende Erschließung sowie eine intelligente Lenkung des Verkehrs innerhalb des Quartiers verfolgt werden. Hierzu zählt auch ein zeitgemäßer Umgang mit ruhendem Verkehr und die Schaffung von Anreizen zum Verzicht auf das eigene Auto, z. B. durch zentrale Tiefgaragen-Lösungen, Bereitstellung von Sharing-Angeboten oder Mobilitätsstationen. In dem Mobilitätskonzept sollen geeignete lokale Maßnahmen ausgelotet werden, um die Emissionen von Quell- und Zielverkehren zu verringern und dadurch die lokale wie auch gesamtstädtische lufthygienische Zusatzbelastung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte insbesondere eine Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, eine Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen und die Schaffung von E-Lademöglichkeiten bei der Planung von Tiefgaragen zusätzlich zu attraktiven ÖPNV-Angeboten in den Fokus rücken.
- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier unter Aufnahme bestehender Verbindungen.
- Als Schulversorgung ist eine Grundschule mit 3-fach-Sporthalle, Freispielflächen und einem Großspielfeld herzustellen. Die Sportanlagen der Grundschule sollen auch für die Vereinsnutzung in den Abendstunden zur Verfügung stehen. Dadurch kann das Angebot für den Breitensport im Stadtbezirk erweitert werden.
- Es sollen Flächen für übergeordnete Einrichtungen wie ein Flexi-Heim (Sofortunterbringung wohnungsloser Haushalte) und betreute Wohngemeinschaften vorgesehen werden.
- Die Versorgung des Quartiers soll durch die Ansiedlung eines Nahbereichszentrums gesichert werden.

- Im Planungsgebiet sollen ausreichend dimensionierte, gut nutzbare und möglichst zusammenhängende öffentliche Grünflächen sowie vielseitig gestaltete private und gemeinschaftliche Freiflächen gemäß den städtischen Orientierungswerten geschaffen werden.
- Die Versiegelung soll möglichst minimiert werden.
- Eine Vernetzung mit bestehenden Grünstrukturen in der Umgebung sowie die Erlebarmachung der prägenden Grünräume und Erholungsflächen in der Nachbarschaft soll durch ein attraktives Fuß- und Radwegesystem ermöglicht werden.
- Der sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Baumbestand soll möglichst erhalten und in das freiraumplanerische Gesamtkonzept integriert werden.
- Für unvermeidbare Fällungen sollen ausreichende Ersatzpflanzungen vorgesehen werden.
- Die Erfordernisse des speziellen Artenschutzes sind ausreichend zu berücksichtigen.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen sollen möglichst innerhalb des Planungsgebietes bzw. in der unmittelbaren Umgebung gesichert werden.
- Die Funktionsfähigkeit der in West-Ost-Richtung verlaufenden Kaltluftleitbahn ist durch die Offenhaltung eines ausreichend breiten strömungsgünstigen Querschnitts von insgesamt ca. 235 m bis zur nächsten Bebauung südlich des DB-Nordrings zu erhalten, davon mindestens 200 m zusammenhängend im Süden. Die Hauptströmungsachse der Kaltluftleitbahn entlang der Bahntrasse ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahme stellt der Erhalt einzelner Bestandsgebäude als Reminiszenz an die Eggarten-Siedlung dar.
Eine untergeordnete, ins Gelände eingebundene Neubebauung in einer Höhe von maximal 2 m über anstehendem Gelände ist im Einzelfall auf dem Schulgelände möglich, jedoch nur unter Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Kaltluftleitbahn (Nachweis über ein Klimagutachten) und nur in Absprache mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt.
- Umsetzung eines energetischen Modellquartiers.

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Es gelten die Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017. Die Grundzustimmung der Planungsbegünstigten liegt vor. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 03.04.2019 zuletzt mit der Planung befasst und dieser zugestimmt.

C) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der vielfältigen Planungsparameter wird die Auslobung eines 1-phasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorgeschlagen. Die Auslobung soll durch die Eggarten Projektentwicklung GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen. Die unter Buchstabe A) und B) des Vortrags der Referentin dieser Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen und Planungsziele sollen in der Auslobung berücksichtigt werden.

Dem Wettbewerb soll eine Dichte von 1.750 bis 2.000 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden, die dann wiederum als Grundlage für das folgende Verfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 dient.

Für die Lösung der Wettbewerbsaufgabe ist eine Arbeitsgemeinschaft von Architektinnen und Architekten mit Schwerpunkt Stadtplanung, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und Energieplanerinnen und Energieplanern zwingend erforderlich. Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanerinnen und Fachplanern (u. a. zum Immissionsschutz) wird empfohlen.

Die Landeshauptstadt München ist im Sach- und Fachpreisgerichtskollegium und bei den Sachverständigen zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(l) Merk als Fachpreisrichterin vertreten wird. Die GIMA, Mitglieder der Stadtratsfraktionen und ein Mitglied des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg sollen als Sachpreisrichter vertreten sein.

Die Kosten für das Wettbewerbsverfahren werden durch die Ausloberin/Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer übernommen.

Nach Durchführung des Wettbewerbs wird das Wettbewerbsergebnis dem Stadtrat bekanntgegeben und ein Vorschlag zum weiteren Verfahren unterbreitet. Die Öffentlichkeit wird zudem über eine Wettbewerbsausstellung über den Ausgang des Wettbewerbs informiert. Ort und Zeit der Ausstellung sollen mit dem Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg abgestimmt werden.

D) Anträge und Empfehlungen

1. Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01936 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg am 22.03.2018 und Nr. 14-20 / E 02551 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019

Bezogen auf die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01936 wurden der den Antrag stellenden Person mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.06.2018 und vom 21.02.2019 Zwischennachrichten zugeleitet.

Mit den o. a. nahezu inhaltsgleichen Empfehlungen (siehe Anlagen 11 und 12) wird für das Gebiet der Eggarten-Siedlung der Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung

nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), also eine sogenannte Gestaltungserhaltungssatzung, beantragt. Diese Siedlung liegt im Norden begrenzt durch die Wilhelmine-Reichard-Straße, die sich anschließt an das Erholungsgebiet Lerchenauer See, im Westen abgegrenzt durch die Lassallestraße und im Osten und Norden umschlossen durch die Grundstücke und Schienen der Bundesbahn.

Begründet werden die Anträge aus Sicht der Antragstellenden mit der städtebaulichen Eigenart dieses Gartenstadtgebiets und aufgrund seiner einzigartigen, einheitlichen, unveränderten und prägenden Gestalt, für das sie das Instrument der Erhaltungssatzung für geeignet halten, um das gewachsene Erscheinungsbild des Eggartens und damit auch Münchens zu bewahren. Die Erhaltungssatzung findet nach Auffassung der Antragstellenden in München keine Anwendung, wohl aber in anderen Großstädten Deutschlands. Es wird angeregt, diese auch für die Landeshauptstadt München einzuführen und Bezug auf eine Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) mit gleichem Ziel genommen, die städtebauliche Identität und Attraktivität zu erhalten, damit München auch München bleibe.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01936 und 14-20 / E 02551 wie folgt Stellung:

§ 172 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Satzung zu sichern. In der Eggarten-Siedlung wird das planerische Ziel verfolgt, Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit steht das planerische Ziel der Anwendung der Gestaltungserhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB hier im Grundsatz entgegen.

Den Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01936 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 22.03.2018 und Nr. 14-20 / E 02551 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019 kann daher nicht entsprochen werden.

2. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02548 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019

Mit o. a. Empfehlung (siehe Anlage 13) wird gefordert,

- a) im Stadtrat keine Entscheidungen über das Strukturkonzept zu treffen, da an dem Prozess die Bürgerinnen und Bürger nicht beteiligt seien;
- b) die Wertschätzung, dass der Erhalt und die Wiederherstellung des Eggartens als historisches Zitat für die Nachwelt geschützt werden müsse, da es sich um ein „städtebauliches Kulturerbe Münchens“ handle.

Begründet wird der Antrag damit, dass bei der Planung der Eggarten-Siedlung vor 100 Jahren bereits ein Strukturkonzept erstellt worden sei und die Struktur seit damals weitgehend erhalten wurde. Im Laufe der Jahre habe die Siedlung einen musealen Charakter erlangt und einen Charme und Flair ausgebildet, der einmalig und zu erhalten sei.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02548 wie folgt Stellung:

Zu a) Am 04.05.2019 hat ein öffentlicher Dialog mit der Bürgerschaft stattgefunden. Die eingebrachten Anregungen und Vorschläge werden im Hinweisblatt zu dieser Beschlussvorlage behandelt und gewürdigt. Damit wird diesem Antragspunkt entsprochen.

Zu b) § 172 BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Satzung zu sichern.

In der Eggarten-Siedlung wird das planerische Ziel verfolgt, Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit steht das planerische Ziel der Anwendung der Gestaltungserhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB hier im Grundsatz entgegen.

Jedoch wird es Teil des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes sein, gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Eggarten-Siedlung“ vom 12.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09218) einige prägende und möglicherweise identitätsstiftende Bestandselemente der heutigen Eggarten-Siedlung zu erhalten, bzw. aufzunehmen, um an die Geschichte des Ortes anzuknüpfen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02548 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 24 – Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019 kann daher in Punkt a) entsprochen und in Punkt b) nur in Teilen entsprochen werden.

3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02552 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-Hasenberg am 02.04.2019

Mit o. a. Empfehlung (siehe Anlage 14) wird gefordert, dass für die Kolonie Eggarten die Biodiversitätsstrategie mit den Grundpfeilern „Bestand erhalten“, „Natur entwickeln“ und „Naturbewusst handeln“ Anwendung findet. Dabei geht es im Eggarten darum, das „Naturerbe mit seiner Artenvielfalt zu sichern und zu pflegen“, „Verluste zu kompensieren“ und „Vielfalt zu gestalten“, sowie das „Naturbewusstsein zu fördern“.

Begründet wird der Antrag damit, dass im Rahmen der Bebauung der Hochmuttingerstraße, Lerchenauer Straße und Ratold-/ Raheinstraße in absehbarer Zeit sehr viel Acker- und Grünfläche als Naturraum zerstört werde. Als gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsflächen wäre die Kolonie Eggarten zu berücksichtigen, bei der es sich auch um ein historisches Siedlungsgebiet handle, welches sich die Natur zurückgeholt habe. Ein bevorstehender Verkehrskollaps im Münchner Norden durch die massive Bautätigkeit könne beim Erhalt des Eggartens eingedämmt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlungen Nr. 14-20 / E 02552 wie folgt Stellung:

Es ist ein grundsätzliches Ziel im Planungsgebiet im Bereich der Eggarten-Siedlung Wohnbauflächen mit hohen Anteilen genossenschaftlichen Wohnens zu entwickeln, um dem enormen Bevölkerungszuwachs in München und dessen Folgen auf die Immobilien- und Mietpreise durch ein vielfältiges Angebot an Bauflächen innerhalb der Stadt abzufedern. In diesem Zusammenhang hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Sitzung am 12.12.2018 beschlossen, die Erarbeitung des Strukturkonzeptes mit dem Ziel, einer vorwiegend maßvollen Wohnnutzung fortzusetzen, das u. a. die städte-

baulichen, landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2018 zum Ziel der Biodiversitätssicherung im Münchner Stadtgebiet bekannt und den entsprechenden strategischen Handlungszielen zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13218). Die Münchner Biodiversitätsstrategie stützt sich dabei auf die Grundpfeiler „Bestand erhalten“, „Natur entwickeln“ und „Naturbewusst handeln“. Die Fachreferate erhielten vom Stadtrat weitreichende Aufträge. Unter anderem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung damit beauftragt, eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung mit dem Ziel durchzuführen, die für die Erhaltung der Biodiversität in München bedeutenden Flächen zu identifizieren.

Auch unabhängig von der stadtweiten Biodiversitätsstrategie veranlasst das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf der Grundlage der Vorschriften des Bauplanungs- und Naturschutzrechts, dass zum Schutz der Artenvielfalt im Rahmen der Bauleitplanung auf hohem Niveau die hierzu erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden und die betroffenen Belange in der Abwägung so gut wie möglich berücksichtigt werden. Auch für die Eggarten-Siedlung wurden als Grundlage für die weiteren Entscheidungen frühzeitig umfassende Bestandserhebungen und Gutachten beauftragt und erstellt. So wurden bereits der Baumbestand, die Biotop- und Nutzungstypen einschließlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung und Biotopverbundfunktionen, geschützte und gefährdete Arten, sowie mögliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen untersucht. Zudem wurden weitere Gutachten u.a. zum Klima und zum Verkehr erstellt.

Auf Grundlage der gutachterlichen Einschätzungen erfolgten die stadtplanerischen Überlegungen zur Eggartensiedlung. Dabei hat sich herausgestellt, dass durch Schaffung großräumiger Grünverbindungen in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung der Biotopverbund, der vorhandene Baumbestand und die Vorkommen geschützter Arten auch dann berücksichtigt werden können, wenn in dem Gebiet eine Siedlungsentwicklung weiter betrieben wird. Durch entsprechende Vorgaben seitens der Landeshauptstadt München können die genannten und weitere Schutzgüter im Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. In der Biodiversitätsstrategie entspricht dies der Grundstrategie „Bestand erhalten“ mit den Handlungsfeldern „Sicherung von Lebensräumen“ und „Erhalt/Optimierung des Biotopverbundes“. Unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden, die – vorrangig im Umgriff der Eggarten-Siedlung – umzusetzen sind. In der Biodiversitätsstrategie entspricht dies der Grundstrategie „Natur entwickeln“ mit den Handlungsfeldern „Anlage/Pflege von Kompensationsflächen“ sowie „Ersatzhabitate schaffen“.

Insofern setzt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung selbstverständlich auch bei den Überlegungen für die Eggarten-Siedlung die Ziele der Biodiversitätsstrategie im eigenen Zuständigkeitsbereich um.

Bei der Entwicklung der Eggarten-Siedlung sollen auch eine flächensparende Erschließung sowie eine intelligente Lenkung des Verkehrs innerhalb des Quartiers verfolgt werden. Hierzu zählt auch ein zeitgemäßer Umgang mit ruhendem Verkehr und die Schaffung von Anreizen zum Verzicht auf das eigene Auto, z. B. durch zentrale Tiefgaragen-Lösungen, Bereitstellung von Sharing-Angeboten oder Mobilitätsstationen. In dem Mobilitätskonzept sollen geeignete lokale Maßnahmen ausgelotet werden, um die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern und dadurch die lokale wie auch gesamtstädtische lufthygienische Zusatzbelastung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte insbesondere eine Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, eine Erhöhung der Anzahl an

Fahrradstellplätzen und die Schaffung von E-Lademöglichkeiten bei der Planung von Tiefgaragen zusätzlich zu attraktiven ÖPNV-Angeboten in den Fokus rücken.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt hat der Sitzungsvorlage mit Änderungswünschen zugestimmt.

Das Baureferat, das Kommunalreferat, das Kreisverwaltungsreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Sozialreferat und das Referat für Bildung und Sport haben Abdruck erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 10 - Moosach und 24 - Feldmoching-Hasenberg wurden gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) Bezirksausschuss-Satzung und den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 und 12.12.2018 angehört.

Beteiligung des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks Moosach

Der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirks Moosach hat sich in seiner Sitzung am 03.06.2019 mit der Angelegenheit befasst und die folgende Stellungnahme (siehe Anlage 15) beschlossen:

- 1.) Die im Strukturkonzept (Vor-Entwurf vom 25.04.2019, B.3) genannten städtebaulichen und grünordnerischen Planungsziele werden grundsätzlich gutgeheißen, insbesondere
- Wohnquartier mit eigenständigem Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Grünausstattung schaffen,
 - hohen genossenschaftlicher Wohnungsanteil ermöglichen,
 - Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen realisieren,
 - energetisches Modellquartier umsetzen,
 - Funktion der Kaltluftleitbahn erhalten,
 - sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Versiegelung minimieren,
 - die Siedlung mit seiner Umgebung verknüpfen: insbesondere mit der als unbelebt und daher zu stark wahrgenommenen Siedlung am Lerchenauer See (Josef-Seifried-Straße),
 - prägende und identitätsstiftende Bestandselemente (insbesondere Gebäude und Bäume) und die Geschichte des Ortes bei den baulichen Planungen berücksichtigen,
 - erhaltenswerter Baumbestand möglichst/weitestgehend erhalten, bei erforderlichen Fällungen Ersatzpflanzungen im Quartier vorsehen,
 - erforderliche Ausgleichsflächen innerhalb des Quartiers bzw. in unmittelbarer Umgebung vorsehen,
 - attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen unter Aufnahme bestehender Verbindungen schaffen und die bestehenden Grün- und Ausgleichsflächen in der Umgebung vernetzen.

2.) Bei (absehbaren) Zielkonflikten müssen diese zu Lasten des Baurechts, d.h. durch die Verringerung der zu realisierenden Wohneinheiten (Limitierung auf höchstens 1.200 WE) gelöst werden.

Die noch laufenden ökologischen Untersuchungen sollen abgewartet und die Ergebnisse in das Strukturkonzept eingearbeitet werden.

3.) Bei der Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes soll der Bezirksausschuss 10 mit einem Sachpreisrichter vertreten sein.

4.) Bei der Planung sollen Bedürfnisse von Senioren Berücksichtigung finden (ASZ, Barrierefreiheit, Pflegestützpunkte).

5.) Bei der verkehrlichen Erschließung (mögliche Verlängerung der U1) soll die Beziehung zum S-Bahnhof Fasanerie (nicht: Feldmoching) erwogen werden.

In Erwägung gezogen werden könnte auch ein möglicher S-Bahnhalt „Nordring“.

Zur Stellungnahme des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks Moosach wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes ausgeführt:

Zu 2)

Ziel ist es, die aufgeführten planerischen Ziele als eine Grundlage des folgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb heranzuziehen. Durch die umfangreichen Voruntersuchungen soll sichergestellt sein, dass sich keine unlösbaren Zielkonflikte ergeben. Sollte dies dennoch der Fall sein, kann die Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten eine mögliche Lösung darstellen.

Die für den in der vorliegenden Beschlussvorlage dargestellten Maßstab bzw. Detaillierungsgrad der Planung relevanten ökologischen Untersuchungen sind abgeschlossen und haben Eingang in die dargestellten Wettbewerbsparameter gefunden. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden diese Gutachten und Untersuchungen konkretisiert und angepasst.

Zu 3)

Bei stadtteilbezogenen Wettbewerben ist es nicht üblich, Vertreter des benachbarten Bezirksausschusses als Sachpreisrichter zu berücksichtigen. Insofern bitten wir um Verständnis, dass dem Wunsch nicht entsprochen werden kann.

Zu 4)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch). Dazu gehören auch die Bedürfnisse von alten Menschen (z.B. Barrierefreiheit). Im Strukturkonzept werden Flächen für Dienstleistungen mit ca. 4.000 m² angegeben. Diese Flächen können damit auch für soziale Dienstleistungen, wie z.B. Pflegestützpunkte, genutzt werden.

Zu 5) Bisher gibt es noch keine genaueren Planungen zu einer U1-Verlängerung bzw. zu einem Haltepunkt der S-Bahn im Bereich Eggarten-Siedlung. Im Strukturkonzept ist dargestellt, dass sich die Entwurfsverfasser des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit einem ggf. entstehenden späteren S-Bahn-Haltepunkt am DB-Nordring und der Offenhaltung einer Zugangsmöglichkeit aus der Eggarten-Siedlung auseinandersetzen sollen.

Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks Moosach kann im Rahmen der vorgenannten Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirks Feldmoching - Hasenberg

Der Bezirksausschuss des 24. Stadtbezirks Feldmoching - Hasenberg hat sich in seiner Sondersitzung am 28.05.2019 mit der Angelegenheit befasst und die beigefügte Stellungnahme (siehe Anlage 16) beschlossen sowie Fragen gestellt.

Zur Stellungnahme des Bezirksausschusses des 24. Stadtbezirks Feldmoching - Hasenberg wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes ausgeführt:

Anzahl der geplanten Wohneinheiten

Der Bezirksausschuss 24 lehnt die geplante Dichte von 1.750 – 2.000 Wohneinheiten ab und fordert die Bebauung auf 1.000 bis maximal 1.200 Wohneinheiten zu beschränken. Hierfür werden nachfolgende Gründe aufgeführt:

- a) Aus artenschutzrechtlicher Sicht und zum vermehrten Erhalt schützenswerten Baumbestandes seien zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets erforderlich.
- b) Die Sicherstellung der Kaltluftleitbahn erfordere zusätzliche Korridore im Planungsgebiet. Eine Breite von 200 m im südlichen Bereich sei nicht ausreichend und deshalb die Schaffung weiterer Korridore im Planungsbereich notwendig.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

- a) Es ist Ziel des vorliegenden Beschlusses, die Erfordernisse des Naturschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Hierbei sind die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Verbote des besonderen Artenschutzes gesondert zu betrachten.

Die Kartierung der Lebensraumstrukturen ergab, dass das Planungsgebiet überwiegend von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist. Größere zusammenhängende Flächen mit überdurchschnittlicher Bewertung befinden sich östlich der Feldbahnstraße und am äußersten Rand südlich der Eggartenstraße. Davon wurde lediglich für eine kleine Teilfläche am südwestlichen Rand eine hohe Bedeutung festgestellt. Diese Bereiche befinden sich im Süden in der zwingend freizuhaltenden Kaltluftleitbahn sowie im Osten im für die Freiraumentwicklung freizuhaltenden Streifen und werden somit nicht bebaut.

Der nach gutachterlicher Einschätzung sehr erhaltenswerte und erhaltenswerte Anteil des Baumbestandes soll in das freiraumplanerische Gesamtkonzept integriert und möglichst erhalten werden. Die letztlich für Bebauung unumgänglichen Baumfällungen sind als naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten. Im Rahmen des weiteren Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 werden sämtliche Eingriffe bilanziert und im erforderlichen Umfang kompensiert, unter anderem durch Ersatzpflanzungen.

Der Umfang der naturschutzrechtlichen Eingriffe, darunter der von unvermeidlichen Baumfällungen wird erst im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert. Er ergibt sich unter anderem aus der Bebauung von Flächen mit Gebäuden und aus der Versiegelung für die Infrastruktur des Gebietes. Je nach Planung kann die Inanspruchnahme von Flächen und damit der Ausgleichsbedarf bei gleicher Anzahl an Wohneinheiten sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Planungsgebiet wurden verschiedene besonders und streng geschützte Tierarten be-

reits kartiert beziehungsweise sind zu erwarten. Neben bodengebundenen Arten handelt es sich um solche, die an Baumhöhlen oder Hohlräume in Gebäuden gebunden sind. Bisher wurden jedoch lediglich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Planungsgebiet festgestellt, die durch rechtzeitige geeignete Angebote künstlicher Quartiere, z. B. Nisthilfen, im Planungsgebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung ersetzt werden können. Die entsprechenden Untersuchungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgesetzt und konkretisiert.

b) Bezüglich der Kaltluftleitbahn ist gutachterlich festgestellt worden, dass eine Breite von 235 m, davon mindestens 200 m im südlichen Bereich des Planungsgebiets und 35 m innerhalb des Bebauungszusammenhangs für die Funktionsfähigkeit der Kaltluftleitbahn vorgesehen werden muss.

Aus den Themen Artenschutz und Kaltluftleitbahn ergibt sich somit nicht zwangsläufig eine Reduktion der angestrebten Anzahl der Wohneinheiten.

Erschließung

Der Bezirksausschuss 24 sieht die verkehrliche Erschließung der Eggarten-Siedlung als unzureichend an. Aufgrund der vielen Wohnbaumaßnahmen im Stadtbezirk sei ein übergeordnetes Mobilitätskonzept für den ganzen Stadtbezirk erforderlich. Zur Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs gäbe es kein akzeptables Verkehrskonzept. Ohne die Darlegung eines schlüssigen, übergeordneten Mobilitätskonzepts für den 24. Stadtbezirk mit einer verbindlichen Festlegung hinsichtlich der Realisierung der darin aufgeführten Maßnahmen könne daher dem Strukturkonzept für den Bereich der Eggarten-Siedlung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das vorliegende Strukturkonzept befasst sich mit den verkehrlichen Auswirkungen der Bebauung des Areals der Eggarten-Siedlung auf das Verkehrsnetz der näheren Umgebung. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen generell wird bereits im Vorfeld im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit nachgewiesen, falls erforderlich werden Infrastrukturmaßnahmen empfohlen. Im Zusammenhang mit dem Strukturkonzept Eggarten-Siedlung war dies u. a. die Signalisierung des Knotens an der Ecke Lassallestraße/Wilhelmine-Reichard-Straße und die damit einhergehende Markierung von Abbiegespuren. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen werden die Verkehrsuntersuchungen fortlaufend aktualisiert und angepasst.

Mit diesen Verkehrsuntersuchungen wird die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nachgewiesen. Genannte Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit müssen im Zuge einer vollständigen Bebauung des Gebietes realisiert werden.

Eine Aussetzung ohne ein bereits vorliegendes Verkehrskonzept ist daher nicht notwendig.

Parallel befindet sich jedoch ein Verkehrskonzept für den 24. Stadtbezirk Feldmoching - Hasenberg in Erarbeitung. In diesem Verkehrskonzept werden alle Verkehre, die durch Neubebauungen entstehen, berücksichtigt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Lassallestraße sei überdimensioniert und solle nicht weiter für den MIV ausgebaut werden. Sie sei mit mindestens 2,5 m breiten Radwegen zu versehen, ebenso die auszubauende Wilhelmine-Reichard-Straße.

Flächen für Car-/Bike-Sharing seien freizuhalten.
Schleichverkehre seien zu vermeiden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Außer im Knotenpunktsbereich der Lassallestraße /Wilhelmine-Reichard-Straße, an der Abbiegespuren für den besseren Verkehrsfluss hergestellt werden, ist es nicht weiter vorgesehen, dass die Lassallestraße für den MIV weiter ausgebaut wird. In den weiteren Planungen werden zudem nutzungsgerechte Fuß- und Radwege berücksichtigt, als auch das Unterbinden von Schleichverkehr durch das Planungsgebiet.

Die Bereitstellung von Flächen für Car-/Bike-Sharing Angebote werden seitens der Landeshauptstadt München unterstützt und im weiteren Verlauf der Planungen geprüft.

Rad-/Fußwegeausbau

Bei einem Ausbau der Wilhelmine-Reichard-Straße solle eine sichere Querung für den Rad- und Fußwegeverkehr durch eine Ampel geschaffen werden. Alternativ könne die Radabbiegespur in die Mitte der Straße verlegt werden.

Im Planungsgebiet sei ein gutes Rad- und Fußwegenetz zu etablieren mit einer Mindestbreite der Radwege von 2,5 m.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Sichere Querungen für den Rad- und Fußwegeverkehr stellen Planungsprämissen für verkehrsplanerische Untersuchungen dar. Wie und wo eine Querung für den Radverkehr geschaffen wird und wie die Radwege im Planungsgebiet ausgestaltet werden, ist beim derzeitigen Stand der Planungen noch nicht weiter verifiziert, wird aber im weiteren Verlauf der Planungen weiter berücksichtigt.

ÖPNV

Es sei eine Trasse für die Verlängerung der U1 und den S-Bahn-Bahnhof auf dem DB-Nordring im Süden des Gebiets freizuhalten.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Bislang gibt es noch keine genaueren Planungen zu einer U1-Verlängerung bzw. zu einem Haltepunkt der S-Bahn im Bereich Eggarten-Siedlung. Insofern kann noch kein Trassenverlauf U1 und damit auch kein Freihaltungskorridor für diese Linie geplant werden. Im Strukturkonzept ist dargestellt, dass sich die Entwurfsverfasser des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit einem ggf. entstehenden späteren S-BahnHaltepunkt am DB-Nordring und der Offenhaltung einer Zugangsmöglichkeit aus der Eggarten-Siedlung auseinander setzen sollen.

Energie

Das Quartier Eggarten soll als energetisches Modellquartier für erneuerbare Energien entwickelt werden.

Stellungnahme Referat für Stadtplanung und Bauordnung:

Dies entspricht den Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 4 im Vortrag der Referentin dieser Beschlussvorlage. Die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien sollen im Rahmen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs ermittelt werden.

Soziale Infrastruktur

Der Bezirksausschuss fordert, dass die Grundschule, Hort und Sportbereiche inklusive

der Freiflächen nicht im Südwesten des Planungsumgriffs angesiedelt werden sollen. Das sei der Bereich mit den höchsten Lärmwerten, er sei damit für die Nutzung der Freiflächen nicht geeignet. Durch die Lage in der Kaltluftschneise werde die Strömungsgeschwindigkeit negativ beeinflusst.

Stellungnahme Referat für Stadtplanung und Bauordnung:

Bei der Planung eines Sportplatzes sind Lärmauswirkungen zu betrachten, die ggf. zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen oder zu einer Einschränkung des Sportbetriebs (Vereinsport auch zu Abendzeiten bzw. am Wochenende) führen können. Weiterhin ergeben sich durch die Schul- und insbesondere die Vereinsnutzung Zusatzverkehre, die möglichst nicht zu einer Zusatzbelastung (Lärm, Abgase) der neuen Wohngebiete führen sollte. Da die Freiflächen der Schule und Sportanlagen mit einem entsprechendem Schallschutzkonzept geschützt werden können und die verkehrliche Anbindung vorteilhaft ist, scheint die Anordnung der Sportflächen im Südwesten des Plangebietes sinnvoll.

Die Kaltluftschneise im Süden des Plangebiets ist in einer Breite von 235 m bzw. optional in einer Breite von mindestens 200 m und zusätzlichen Korridoren von je mindestens 15 m Breite (insgesamt 35 m Breite) von oberirdischer Bebauung freizuhalten, um die Kaltluftzufuhr in die angrenzenden Gebiete sicherzustellen. Die Nutzung der Fläche als Freiflächen oder Außensportanlagen ist möglich.

Lärm

Der Bezirksausschuss fordert, dass der lärmintensive Bereich von Bebauung freigehalten wird. Die Kaltluftschneise sei auch von Lärmschutzeinbauten freizuhalten. Der Bezirksausschuss fordert deshalb die Erstellung eines neuen schalltechnischen Gutachtens, in dem die Auswirkungen auf die Lärmbelastung auf das gesamte Planungsgebiet dargestellt wird, wenn ganzheitlich oder partiell der Schallschutz im Osten entfernt wird.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die für den Schallschutz erforderliche Wall-/Wand-Kombination befindet sich Süden des Planungsbereichs. Sie wurde im Rahmen des klimatologischen Gutachten berücksichtigt und bewirkt laut diesem eine Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit des Kaltluftvolumenstroms. Im Osten ist nicht unbedingt eine vorgelagerte aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich, sondern es kann auch mit einer lärmabschirmenden Riegelbebauung reagiert werden. Auch diese Variante wurde in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Darüber hinaus wurde die Lärmsituation im Plangebiet sowohl ohne Bebauung als auch ohne Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Insofern ist die Forderung des Bezirksausschuss im vorliegenden Gutachten bereits erfüllt.

Abstandsflächen

Der Bezirksausschuss 24 fordert die Einhaltung der Abstandsflächen nach der heutigen Bayerischen Bauordnung, ein Wert von 0,4 h sei nicht angemessen.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Bei abweichenden Regelungen über Abstandsflächen müssen dennoch die materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, nach denen u. a. eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten ist (siehe Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Grünflächen pro Einwohner

Der Bezirksausschuss fordert, die Freiflächenorientierungswerte von 20 m² / Einwohnerinnen und Einwohner einzuhalten.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Es ist Ziel des vorliegenden Beschlusses, möglichst zusammenhängende Freiflächen sowie vielseitig gestaltete, private und gemeinschaftliche Freiflächen für die künftige Bewohnerschaft sowie öffentliche Grün- und Freiflächen zu schaffen. Es sind insgesamt 20 m² / Einwohnerinnen und Einwohner nutzbare öffentliche und private Grün- und Freiflächen vorzusehen (siehe auch Ausführungen unter Abschnitt A, Ziffer 3.4). Der Forderung wird insofern bereits in dieser Beschlussvorlage Rechnung getragen.

Bebauung

- a) 40% der Bauflächen sollten an Genossenschaften vergeben werden, davon 15% an Interessierte aus der Nachbarschaft.
- b) Die Kaltluftschneise solle von jeglicher Bebauung, auch von Schallschutzeinrichtungen, freigehalten werden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Planungsziel ist es, im Bereich der Eggarten-Siedlung Wohnbauflächen mit hohen Anteilen genossenschaftlichen Wohnens zu entwickeln, durch die ein Beitrag geleistet wird, den enormen Bevölkerungszuwachs in München und dessen Folgen auf die Immobilien- und Mietpreise durch ein vielfältiges Angebot an Bauflächen innerhalb der Stadt abzufedern.

Die Flächen befinden sich im Eigentum einer Projektentwicklungsgesellschaft, die die Bildung eines Modellquartiers mit Beteiligung von Genossenschaften anstrebt. Die Eigentümerin hat dazu mit der GIMA München eG, einem Zusammenschluss von Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, bereits erste Gespräche für eine entsprechende Entwicklung und Bildung eines Konsortiums geführt. Auch wird die GIMA beim geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb als Sachpreisrichter vertreten sein.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Forderung, 15 % der Geschosswohnungen für Interessierte aus der Nachbarschaft zu reservieren, an die Grundeigentümerin weitergegeben. Diese steht zusammen mit ihrer Partnerin GIMA dem Anliegen durchaus positiv gegenüber und hat dies auch im Rahmen des öffentlichen Dialogs am 04.05.2019 im Pfarramt St. Johannes Evangelist so dargestellt. Es handelt sich dabei um eine freiwillige Selbstverpflichtung der Eigentümerin. Eine Regelung mittels eines städtebaulichen Vertrags ist rechtlich nicht zulässig.

Die Forderung liegt nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung. Der Forderung kann insofern nicht gefolgt werden.

Zu b) siehe Klima

Ausgleichsflächen

Der Bezirksausschuss fordert, die Ausgleichsflächen im Bereich des engeren Planungsumgriffs zu realisieren.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Nach den Regelungen des § 1a, Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgt der Ausgleich für

Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen sind möglich.

Zunächst ist es vorrangiges Ziel, die Ausgleichsflächen auf dem zu beplanenden Grundstück zu realisieren. Sollte das nicht möglich sein, wird geprüft, ob als Ausgleichsflächen geeignete Grundstücke im engeren Umgriff herangezogen werden können. Erst wenn diese beiden Möglichkeiten nicht zum Erfolg führen, werden Flächen der städtischen Ökokonten für einen Ausgleich herangezogen.

Baumbestand

Es solle keiner der sehr erhaltenswerten und erhaltenswerten Bäume gefällt werden. Die Bäume seien während der Bauzeit zu schützen. Der Bezirksausschuss fordert Nachpflanzungen für gefällte Bäume. Neben dem Baumbestandsplan von 2018 sollen auch Daten aus 2011 herangezogen werden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der erhaltenswerte und sehr erhaltenswerte Anteil des Baumbestandes ist über das ganze Gebiet verteilt. Insofern lautet die Empfehlung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für die Eckdaten zum Wettbewerb, um überhaupt eine Entwicklung zu ermöglichen, einen möglichst großen Anteil des erhaltenswerten und sehr erhaltenswerten Baumbestandes zu bewahren und in das Konzept zu integrieren. Diese Bäume würden dann mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt werden, entsprechend müssten diese Bäume während der Bauzeit gemäß der geltenden technischen Vorschriften geschützt werden.

Die Daten aus 2011 werden insofern berücksichtigt, als die Eingriffe gesammelt ausgeglichen werden (s. o.).

Natur- und Artenschutz

Die Einhaltung des Vertrages solle streng kontrolliert und der Öffentlichkeit darüber berichtet werden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Mit der Eigentümerschaft der Grundstücke wurde eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, dass für entstandene und noch entstehende Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die durch ein Fachbüro durchgeführte Strukturkartierung der Lebensraumstrukturen aus dem Jahr 2011 (siehe Anlage 3.1. und 3.2) zugrunde gelegt wird, die erforderliche Kompensation für die Eingriffe im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 für die Eggarten-Siedlung erfolgt. Damit ist sichergestellt, dass zum einen zwischenzeitliche Verluste im Gehölzbestand vollständig berücksichtigt werden und zum anderen die Interessen der Eigentümerschaft gewahrt werden. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil die Eggarten-Siedlung weder im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzverordnung noch im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzverordnung liegt und sich Einzelmaßnahmen insgesamt zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft aufsummieren.

Die Einhaltung des Vertrags wird streng kontrolliert. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 wird der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und in den einzelnen Beschlüssen auch öffentlich dargestellt werden.

Die Herstellung und die Entwicklung von Ausgleichsflächen wird durch Monitoring von Seiten der Stadt überwacht.

Altlasten

Der Bezirksausschuss 24 fordert, die Öffentlichkeit zu informieren, welche Altlasten vorhanden seien und wer für die Beseitigung die Kosten übernehme. Die Öffentlichkeit sei zu informieren, durch welche Maßnahmen garantiert werde, dass keine Gefährdung des Wirkungspfades Mensch, Boden, Kinderspielflächen erfolge.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit nicht altlastrelevant genutzt. Bei Bodenuntersuchungen im Rahmen der (Bebauungs-)Planung wurden jedoch oberflächennahe anthropogene Auffüllböden mit vergleichsweise geringen Mächtigkeiten von durchschnittlich ca. 85 cm angetroffen. Diese Böden sind wahrscheinlich bei der Bebauung des Areals zur Geländeneivellierung aufgebracht worden.

Bei den Auffüllböden handelt es sich im Wesentlichen um Kies und Sand mit geringen Fremdbestandteilen wie Ziegelbruch und Asche. Die untersuchten Böden weisen häufig Verunreinigungen durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf, die auf die Aschebestandteile zurückzuführen sind.

Eine Gefahr für das Grundwasser ist von den oberflächennahen, schlecht löslichen Verunreinigungen nicht ableitbar. Die angetroffenen Schadstoffe sind an die Auffüllungen gebunden und wurden nicht in tiefere Bodenschichten verschleppt.

Durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren wird eine mögliche Gefährdung der späteren Nutzer ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Mächtigkeiten der Auffüllhorizonte können diese vollständig ausgehoben und entsorgt werden. Möglich ist jedoch auch eine Sicherung des Oberbodens durch den Auftrag von unbelastetem Erdreich in ausreichender Stärke oder die Versiegelung durch Bodenbeläge (z.B. im Wegebereich).

Die Kosten für die Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind grundsätzlich von den Planungsbegünstigten bzw. den Bauherren zu tragen. Eine Information der Öffentlichkeit über die vorliegenden Bodenverunreinigungen findet im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens statt.

Klima

Die Kaltluftschneise sei vollständig von Bebauung freizuhalten. Deshalb sei 235 m von Süden keine Bebauung zulässig. Eine Summierung einer mindestens 200 m breiten Kaltluftleitbahn zuzüglich 35 m durch das Planungsgebiet werde abgelehnt. In der Kaltluftschneise dürften sich auch keine Lärmschutzeinrichtungen befinden. Schallschutzbauten dürften erst nach diesen 235 m errichtet werden. Erst ab dieser Grenze dürften auch Schallschutzeinrichtungen im Osten installiert werden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Bezüglich der Kaltluftleitbahn ist gutachterlich festgestellt, dass eine Breite von 235 m, davon mindestens 200 m im südlichen Bereich des Planungsgebiets und 35 m innerhalb des Bebauungszusammenhangs zu keiner erheblichen Verringerung der Funktionsfähigkeit der Kaltluftleitbahn führt.

Die für den Schallschutz erforderliche Wall-/Wand-Kombination befindet sich im Süden des Planungsbereichs. Sie wurde im klimatologischen Gutachten berücksichtigt und bewirkt laut diesem eine Abnahme der Strömungsgeschwindigkeit des Kaltluftvolumenstroms. Im Osten ist nicht unbedingt eine vorgelagerte aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich, sondern es kann auch mit einer lärmabschirmenden Riegelbebauung reagiert werden.

Der Stellungnahme kann im Rahmen der vorgenannten Ausführungen entsprochen werden.

Die Stellungnahme beinhaltet folgende Fragen:

1.) Wie verändert sich die Luftströmung (Ost-West-Richtung) der Kaltluftschneise oder auch der Frischluftschneise, wenn bei stärkerer Luftströmung diese auf die neuen hohen Gebäude treffen? Kommt es nicht zu einer Verwirbelung der Luftströmung, die dann nach Süden abdriftet, dadurch wird die Funktion der Kaltluftschneise und der damit verbundene Luftaustausch in diesem Gebiet erheblich gestört? Zusätzlich kommt es noch zu einer weiteren Störung der Kaltluftströmung durch die geplanten Lärmschutzwände entlang der Bahntrasse.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die angefertigten Analysen beziehen sich auf austauscharme sommerliche Hochdruckwetterlagen, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen sowie hohen lufthygienischen Belastungen einhergehen. Diese Wetterlagen haben eine besondere Bedeutung für die Aufenthaltsqualität in der Stadt und wurden deshalb als gutachterlich zu untersuchen festgelegt.

Bei höheren Windgeschwindigkeiten erhöht sich der Luftaustausch, d. h., in diesen Fällen verbessert sich die Situation. Sollten höhere Gebäude errichtet werden, können durch Verwirbelungseffekte etc. ggf. Komforteinbußen durch Zugluft entstehen, die jedoch hinsichtlich des Stadtklimas nicht von Bedeutung sind.

2.) Inwieweit ist die Trinkwasserversorgung für die gesamte Stadt München gesichert, wenn sämtliche bisher im Bau befindliche Baugebiete fertiggestellt und die bereits für die nächsten 10 Jahre in Planung befindlichen Baugebiete umgesetzt worden sind? Ist auch der Faktor mit eingerechnet, dass es in Zukunft zu weniger Niederschlägen und immer mehr schneefreien Wintern kommen kann, denn dadurch wird die Gewinnung von Grundwasser durch die rückläufigen Grundwasserstände immer mehr eingeschränkt?

Stellungnahme der Stadtwerke München (SWM):

Zur Trinkwasserversorgung der Eggarten-Siedlung teilen die SWM mit, dass sie täglich rund 320 Mio. Liter quellfrisches Trinkwasser aus dem Voralpenland nach München liefern. Sie stellen damit die Versorgung von rund 1,5 Mio. Menschen sicher. Der Mehrverbrauch durch die zukünftigen Bewohner/innen der Eggarten-Siedlung fällt hier kaum ins Gewicht.

In den Gewinnungsgebieten der SWM ist die Grundwasserneubildungsrate doppelt so hoch wie die Entnahmerate. Die im Rahmen der langjährigen Aufzeichnungen gemessenen Regenmengen haben sich im Jahresdurchschnitt kaum geändert, lediglich in der zeitlichen Abfolge und Intensität. Eine Versorgung Münchens mit quellfrischem Trinkwasser ist auch für die Zukunft gesichert.

3.) Durch den 24. Stadtbezirk läuft der Nord-West-Sammelkanal, der die Abwasserentsorgung vom neuen Stadtteil Freiham mit den anliegenden Stadtgebieten an den Nord-West-Sammelkanal bis ins Klärwerk Dietersheim aufnehmen soll. Eine Hauptaufgabe des Nord-

West-Sammelkanals ist es, bei Starkregen die Wassermassen aufzunehmen und dann kontrolliert dem Klärwerk in Dietersheim zuzuführen, um es nicht mit dem Abwasser der Haushalte ungeklärt in die Isar ablaufen zu lassen. Im 24. Stadtbezirk wurden und werden die nächsten 10 Jahre viele geplante Neubaugebiete umgesetzt (Nachverdichtung im Hasenberg, BMW-Entwicklung im Münchner Norden, Ratold- und Raheinstraße, Hochmuttinger Straße, Lerchenauer Feld, Eggarten und Ludwigsfeld sowie der natürliche Wohnungsbau) und das gesamte Abwasser mit dem anfallenden Niederschlagswasser muss der Nord-West-Sammelkanal aufnehmen. Der Nord-West-Sammelkanal ist mit seiner Leistungsfähigkeit nicht für die enorme Bauentwicklung in München geplant und gebaut worden und ist auch nicht erweiterbar.

Stellungnahme der Münchner Stadtentwässerung (MSE):

Das vorliegende Strukturkonzept befasst sich mit den Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung der Eggarten-Siedlung. Darüber hinaus reichende Fragen, können in diesem Rahmen nicht beantwortet werden.

Zur Eggarten-Siedlung teilt die Münchner Stadtentwässerung mit, dass das Münchner Kanalnetz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik grundsätzlich ausreichend dimensioniert ist. Im 24. Stadtbezirk befinden sich mehrere überörtliche Hauptsammler. Diese weisen nach aktuellem Stand noch gewisse Kapazitätsreserven für die Aufnahme von zusätzlichem Schmutzwasser auf. Auf extreme Regenereignisse kann das Kanalnetz nicht ausgelegt werden.

Detaillierte Aussagen zur abwassertechnischen Erschließung werden in den Stellungnahmen der Verfahren gemäß BauGB für jeden Bebauungsplan gesondert getroffen.

4.) Wie hat man sich für die oben unter Punkt 3. genannten Baugebiete die Versorgung mit Energie (Wärme und Stromversorgung) vorgestellt? Es kann nicht sein, dass wir alle vom Energiewechsel sprechen und weiter mit fossilen Brennstoffen als Energieträger wie in den letzten 50 Jahren weiterplanen. Wenn wir jetzt nicht reagieren auf die Umweltveränderungen, sind wir für die zukünftige negative Umweltentwicklung verantwortlich.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das vorliegende Strukturkonzept befasst sich mit der Bebauung des Areals der Eggarten-Siedlung. Fragen zur Energieversorgung anderer Bereiche sind hiervon nicht erfasst.

Die Eggarten-Siedlung ist als Energetisches Modellquartier geplant.

Mit einem Grundsatzbeschluss zum Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München (Vollversammlung des Stadtrates vom 27.09.2017, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08521) hat sich die Landeshauptstadt München das Klimaschutzziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 eine weitgehende „Klimaneutralität“ zu erreichen. In diesem Zusammenhang sollen die CO₂-Emissionen pro Einwohner bis zum Jahr 2030 auf 3 und bis 2050 auf 0,3 Jahrestonnen reduziert werden. Die entsprechenden Klimaschutzprogramme werden regelmäßig fortgeschrieben. Zuletzt wurde das Klimaschutzprogramm 2019 in der VV vom 27.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11745) beschlossen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München einigten sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Gesundheit und Umwelt in einer gemeinsamen Dienstbesprechung am 20.07.2018, energetische Modellprojekte umzusetzen. Der Fokus der Projekte liegt auf Gebieten, die außerhalb eines bestehenden Fernwärmegebietes liegen.

Da die Eggarten-Siedlung außerhalb eines bestehenden Fernwärmegebietes (siehe Ausführungen im Abschnitt A, Ziffer 2.13) liegt und eine hohe städtebauliche Kompaktheit auf-

weisen wird, bietet sich die Umsetzung eines Modellquartiers hinsichtlich Energieeffizienz, erneuerbarer Energien und Klimaschutz an. Momentan wird abgeklärt, ob die SWM eine Fernwärmeanbindung wünschen. Insofern ist die Wärmeversorgung der künftigen Siedlung derzeit offen. Auf Basis noch zu formulierender energetischer Zielsetzungen für das Modellquartier soll bereits im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ein Rahmenkonzept „Energie und Klimaschutz“ Leistungsbildbestandteil werden. Demzufolge ist die Zusammenarbeit von Planungsbüros und Landschaftsplanungsbüros mit Energieberatern/-planern erforderlich.

5.) Es liegt kein Konzept für die Mobilität der Bürger der Stadt München vor in den Bereichen ÖPNV, Fuß- und Radwege sowie für den Individualverkehr.

Stellungnahme Referat für Stadtplanung und Bauordnung:
Siehe o. a. Ausführungen unter „Erschließung“.

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 10 - Moosach und 24 - Feldmoching-Hasenberg haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Strukturkonzept und den Planungszielen,
 - der Entwicklung eines Wohngebietes mit einer Dichte von 1.750 bis 2.000 Wohneinheiten
 - der nachhaltige genossenschaftliche Wohnungsbauteil,
 - der Umsetzung der erforderlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur,
 - der Umsetzung des notwendigen aus dem Güterzugbetrieb hervorgerufenen Lärm- und Erschütterungsschutz,
 - der Sicherstellung der Kaltluftleitbahn,
 - der Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen
 - einem eigenständigen Charakter, abwechslungsreicher Gestaltung und Aufenthaltsqualität, vielfältiger Gebäude- und Wohntypologien
 - dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden
 - der ergänzenden gewerblichen Nutzung in den Erdgeschosszonen
 - der Ausbildung eines Siedlungsrandes und Verknüpfung mit der Umgebung
 - dem Erhalt prägender, identitätsstiftender Bestandselemente, insbesondere des erhaltenswerten Baumbestandes
 - ausreichender Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen und Berücksichtigung der Erfordernisse des speziellen Artenschutzes
 - der Sicherung erforderlicher Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes bzw. in der unmittelbaren Umgebung
 - einer flächensparenden Erschließung und eines zukunftsfähigen Mobilitätskonzeptes für den ruhenden Verkehr und Ermöglichung des Verzichts auf den eigenen Pkw
 - der Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
 - der Umsetzung eines energetischen Modellquartierswird zugestimmt. Die Ziele werden den weiteren Planungen und dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb zugrunde gelegt.
2. Der Auslobung und Durchführung eines einphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs durch die Planungsbegünstigten in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zugestimmt.
3. Im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sind Aussagen zu genossenschaftlichen Wohnkonzepten zu treffen.
4. Im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb sind Energiekonzepte als Bestandteil der Abgabeleistung einzufordern, um ein energetisches Modellquartier zu entwickeln.
5. Eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung ist durchzuführen. Geplant ist ein prozessbegleitendes Öffentlichkeitsformat zu Beginn sowie zum Abschluss des Planungsverfahrens.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat der Landeshauptstadt München das Ergebnis des einphasigen städtebaulichen und land-

schaftsplanerischen Wettbewerbs zur Eggarten-Siedlung bekannt zu machen und das weitere Vorgehen darzulegen.

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das im Detailplan (Anlage 9, Maßstab 1:7.500) schwarz umrandete Gebiet nördlich der Bahntrasse des DB-Nordringes, östlich der Lassallestraße, südlich der Wilhelmine-Reichard-Straße und westlich der Bahntrasse zwischen dem DB-Nordring und Feldmochinger Kurve den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung in einem Parallelverfahren zu ändern.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Verlagerung von Gartenpachtflächen an die Heidelerchenstraße unter Berücksichtigung der Darstellung als Ökologische Vorrangfläche im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung herbeizuführen und alle hierfür erforderlichen Verfahren in die Wege zu leiten.
9. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2019, M 1:5.000 schwarz umrandete Gebiet DB-Nordring (nördlich), Lassallestraße (östlich), Wilhelmine-Reichard-Straße (südlich), Bahnlinie zwischen DB-Nordring und Feldmoching (westlich) ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 9) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
10. Der Aufstellungsbeschluss A6 wird im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2019, M 1:5.000 innerhalb des schwarz umrandeten Gebiets teilaufgehoben (siehe Anlage 9).
11. Der Bebauungsplan Nr. 22 und der mit dem Bebauungsplan verbundene Aufstellungsbeschluss A1679 wird im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2019, M 1:5.000 innerhalb des schwarz umrandeten Gebiets teilaufgehoben (siehe Anlage 9).
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 das Ziel zu verfolgen, die sich ergebenden und erforderlichen Ausgleichsflächen durch die Planung zur Eggarten-Siedlung inkl. der potenziellen Ersatzflächen für zu verlagernde Gartenpachtverhältnisse eingriffsnah vorrangig auf Grundstücken aus dem Portfolio der Planungsbezugsberechtigten zu verwirklichen. Der Umfang und die Verortung der Flächen kann erst im Zuge der weiteren Planungsschritte erfolgen.
13. Das Kommunalreferat wird gebeten, zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft beim Eisenbahn-Bundesamt für die zur Planung notwendigen Flurstücke die Freistellung (früher: Entwidmung) von bahnbetrieblichen Nutzungen zu veranlassen.
14. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01936 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-HasenbergI am 22.03.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
15. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02551 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-HasenbergI am 02.04.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

16. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02548 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-HasenbergI am 02.04.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
17. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02552 der Bürgerversammlung des 24. Stadtbezirkes Feldmoching-HasenbergI am 02.04.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
18. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (6x)
3. An den Bezirksausschuss 10
4. An den Bezirksausschuss 24
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01-BVK, I/11-2, I/2, I/3, I/4
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II, II/4, II/54; II/57
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, IV/51F
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/43

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3