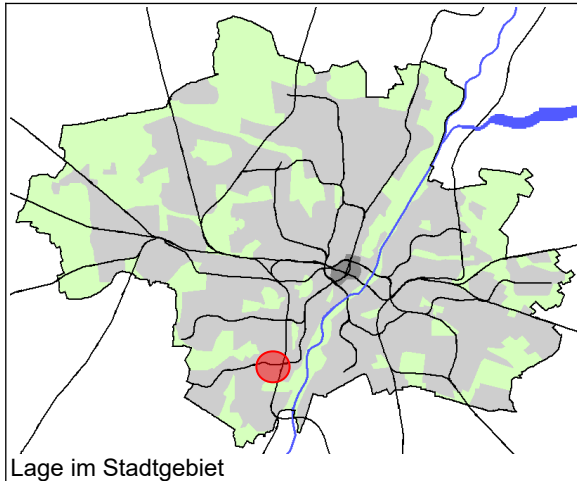




Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung III/28

Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich),
Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d)



Lage im Stadtgebiet

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

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

Der FNP begründet noch keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, aber er dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungspläne oder Baugenehmigungen) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen, und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungen.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNP wird daher - entsprechend der Funktion des FNP - das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung für die geplante Nutzung u.a. hin-

sichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Aspekte untersucht.

Detaillierte Aussagen zu beispielsweise Gebäudehöhen können aufgrund der gesetzlichen Funktion und der Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des FNP als "vorbereitender Bauleitplan" nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein, und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (Bebauungsplan oder Baugenehmigung) geregelt.

Ausgangslage der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Bezirksteil Obersendling. Das Gebiet wird im Osten von der Baierbrunner Straße, im Norden von einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Hofmannstraße zur S-Bahn-Unterführung "Siemenswerke", im Westen von der Hofmannstraße und im Süden von der Siemensallee begrenzt.

Im Westen des Planungsumgriffs befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil "Siemenswäldchen", westlich daran schließen vorwiegend Wohnnutzungen an. Südlich des Planungsumgriffs, getrennt durch die Siemensallee, liegt der ehemalige Siemens-Sportpark (Landschaftsschutzgebiet). Mit den nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bildet dieser Bereich eine stadträumliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln bzw. Thalkirchen. Westlich der Baierbrunner Straße befindet sich das stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (ehemaliges Siemens-Hochhaus). Der anschließende östliche Bereich ist bis zur Wolfratshauser Straße und den Isarauen durch Wohnen geprägt. Durch dieses Gebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung die Bahnstrecke München – Holzkirchen (in Richtung Bayrischzell, Tegernsee und Lenggries) und die S-Bahnlinie S7 nach Wolfratshausen. Im Norden des Planungsgebiets grenzt eine öffentliche Grünverbindung an. Sie reicht von der Aidenbachstraße unter der Bahnlinie hindurch bis zum Isarhochufer. Weiter nördlich schließt das "Gewerbeband Obersendling" an, in dem sich stellenweise auch Wohnbauflächen befinden.

Der Unternehmensstandort wurde von der Firma Siemens aufgegeben, alle Gebäude im Bereich der FNP-Änderung, bis auf das Studentenwohnheim an der Baierbrunner Straße 50, sollen abgerissen werden. Im Planungsgebiet befinden sich schützenswerte Gehölzbestände entlang der Siemensallee, dazwischen eingestreut größere Einzelbäume und Baumgruppen unterschiedlicher Vitalität und ökologischer Bedeutung.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Kerngebiet dargestellt, welches im Übergang zur westlich angrenzenden Ökologischen Vorrangfläche sowie entlang der Siemensallee mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert ist. Die zuvor beschriebene, im Norden des Planungsgebiets angrenzende Grünverbindung zwischen Aidenbachstraße und Isarhochufer ist als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Entlang der Bahnstrecke verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung.

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Baierbrunner Straße und Hofmannstraße an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Siemensallee, Wolfpratshäuser Straße (B11), Boschetsrieder Straße und Aidenbachstraße angebunden.

Das Gebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der S-Bahn-Halt "Siemenswerke" (S7, S20, sowie Regionalzüge) liegt etwa 400 m entfernt. Seit der Ertüchtigung der bestehenden Fußgängerunterführung besteht eine sichere und barrierefreie Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt "Siemenswerke". Die U-Bahn-Haltestellen der Linie U3 "Obersendling" und "Aidenbachstraße" liegen in noch fußläufig erreichbarer Entfernung. Des Weiteren ist das Planungsgebiet durch die Buslinie 136 mit einer Haltestelle in der Baierbrunner Straße angebunden. Zukünftig wird außerdem durch die Realisierung der Tram-Westtangente eine weitere qualitativ hochwertige Verbindung geschaffen, die die U-Bahnhaltestelle Aidenbachstraße mit dem Romanplatz verbinden soll.

Das Planungsgebiet ist durch Fuß- und Radwege entlang der Baierbrunner Straße, der Hofmannstraße und der Siemensallee sowie durch

die in den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nrn. 1930a und 1930b von Ost nach West festgesetzten und bereits hergestellten Wegeverbindungen nördlich des Planungsgebietes sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sorgt u.a. das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier "Südseite". Im weiteren Umkreis befinden sich das Quartierszentrum Obersendling / Ratzingerplatz an der Boschetsrieder Straße und das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost an der Forstenrieder Allee.

Die Versorgung der Grundschulkinder aus dem Planungsgebiet kann zunächst durch die Bestandsgrundschule Baierbrunner Straße hergestellt werden. Langfristig wird die Schulversorgung über den Grundschulneubau an der Aidenbachstraße / Boschetsrieder Straße gesichert werden.

Anlass der Planung

Anlass für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist die Aufgabe des Unternehmensstandorts durch die Firma Siemens und der hohe Wohnungsbedarf in der Landeshauptstadt München.

Die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München hat am 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) einen Grundsatzbeschluss zur Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Firma Siemens AG und die Aktualisierung des Strukturkonzeptes gefasst. Dabei wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beauftragt, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern.

In einem nachfolgenden Beschluss hat die Vollversammlung des Stadtrats am 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V04605) u.a. die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung entsprechend der Modifizierung des o.g. Beschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 (die Umstrukturierung der Kerngebietsflächen in Wohnen) beschlossen, soweit diese erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit in-

tegrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d durchgeführt.

Der Strukturplan zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemensareals sieht mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) westlich der Baierbrunner Straße die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau vor. Als grünplanerische Ziele sind für diesen Bereich der Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes entlang der Siemensallee, Wegeverbindungen, eine in der weiteren Planung noch zu konkretisierende Grünfläche und der Erhalt der geschützten Landschaftsbestandteile (Siemenswäldchen) dargestellt.

Entsprechend der Beschlussfassung vom 18.12.2013 wurde der Rahmenplan Obersending entwickelt und am 17.01.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09524) dem Stadtrat bekanntgegeben. Dieser hat zum Ziel, die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung vorzustrukturieren, Potenziale für weitere Wohntypologien und Standorte zu suchen, den Gewerbestandort zu revitalisieren, die Durchlässigkeit der Gewerbegebiete zu verbessern und die Grünausstattung zu stärken. Für das Planungsgebiet stellt der Rahmenplan bereits das geplante Wohngebiet dar.

Das Planungsgebiet ist vor allem durch die Nähe zum Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten sowie zum in Teilen öffentlich zugänglichen ehemaligen Siemens-Sportpark gekennzeichnet. An den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine gute Anbindung. Es weist somit gute Standortvoraussetzungen für eine Umstrukturierung zu Wohnen auf.

Planungsziel und beabsichtigte Darstellung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist es, die planungsrechtliche Basis für ein Wohnviertel mit notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, mit Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie Grün- und Freiflächen zu schaffen. Demgemäß soll der überwiegende Teil des Planungsbereiches als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Das neue Quartier erstreckt sich über das im

Nordosten anschließende Kerngebiet an der Baierbrunner Straße, hier sind Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird dieser Bereich nicht geändert, sondern weiterhin als Kerngebiet (MK) dargestellt. Diese Nutzungen ergänzen die bereits bestehende Nahversorgung im Kerngebiet östlich der Baierbrunner Straße. Die Fläche des bestehenden Studentenwohnheims an der Baierbrunner Straße befindet sich nach der Flächennutzungsplanänderung zur Hälfte innerhalb der Wohnbauflächen und zur Hälfte im Kerngebiet, womit der besonderen Wohnform in diesem Bereich Rechnung getragen wird. Eine weitere Detaillierung der Nutzung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d.

Ziel der integrierten Landschaftsplanung ist es, das Siemenswäldchen (geschützter Landschaftsbestandteil) als ein das Landschaftsbild prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem des neuen Quartiers einzubinden. Außerdem soll die Vernetzung der Stadtquartiere durch Wegeverbindungen und das Angebot quartiersnaher Grün- bzw. Freiflächen optimiert werden. Zur Umsetzung dieser Ziele werden im Flächennutzungsplan zwei Allgemeine Grünflächen angrenzend an die OEKO-Fläche (Siemenswäldchen) und drei "Örtliche Grünverbindungen" als überlagernde landschaftsplanerische Schraffur dargestellt. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d ist in der ost-westausgerichteten Allgemeinen Grünfläche ein Gebäude mit einem großzügigen Durchgang vorgesehen. Durch diesen Durchgang bleiben die Grünflächen miteinander verbunden.

Die im integrierten Landschaftsplan zum geltenden Flächennutzungsplan dargestellte, überlagernde Schraffur "Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" entfällt zukünftig, da dieses ursprüngliche Ziel im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d umgesetzt wird.

Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung ge-

schaffen werden. Die Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in der Landeshauptstadt München. Durch die Schaffung von vier neuen Kindertageseinrichtungen wird der soziale Infrastrukturbedarf für die neu entstehenden Wohnungen gedeckt.

Durch die geplanten landschaftsplanerischen Darstellungen kann einerseits der Bedeutung des Siemenswäldchens Rechnung getragen werden. Andererseits können mit der Darstellung der zentralen Allgemeinen Grünflächen quartiersnahe Freiflächen für die zukünftigen Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden. Zusammen mit der Darstellung der Örtlichen Grünverbindungen wird der Ausbau der Wegeverbindungen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung gesichert. Damit wird die Vernetzung der Grünflächen und die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz verbessert.

Durch die Situierung von Versorgungseinrichtungen im Nordosten des Planungsgebiets wird das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier "Südseite" ergänzt und die Nahversorgung für die neu entstehenden Wohnungen gestärkt.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mit Prognosehorizont 2030 wurde festgestellt, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung für die geplanten Wohnbauflächen geringer ausfällt als für eine mögliche Kerngebietsnutzung gemäß der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans. Die entstehenden Neuverkehre können über das vorhandene Straßennetz verträglich abgewickelt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind verkehrsoptimierende Maßnahmen, u.a durch die Anzahl und Lage der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen zu berücksichtigen, um weiterhin die Leistungsfähigkeit des Netzes und der Knotenpunkte zu gewährleisten.

Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Fortschreiten der Planung soll durch Festsetzungen einer kompakten, städtebaulichen Konfiguration eine unter energetischen Gesichtspunkten günstige und kompakte städtebauliche Lösung erarbeitet werden. Die Neuplanung soll an das bestehende, besonders CO₂-günstige Fernwärmenetz der

Stadtwerke München angebunden werden. Ebenso wird der Maßgabe nach Schaffung bioklimatisch wirksamer Freiflächen durch Darstellung zusammenhängender bzw. vernetzter Grünflächen bestmöglich entsprochen.

Die Beschreibung der Auswirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Energie finden sich im nachfolgenden Umweltbericht.

Umweltbericht

Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan Änderung

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

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm liegt das Planungsareal im Verdichtungsraum München. Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als Bereich zur Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen, Naherholungsbereichen und naturnahen Freiflächen dargestellt. Dem Erhalt naturnaher Elemente und regionaler Grünzüge zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

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

Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschafts-/ Ortsbild, Kultur- und Sachgüter wird nachfolgend dargelegt.

Schutzgut Mensch

Erholung

Da das Änderungsgebiet - abgesehen von wenigen Ausnahmen - derzeit für die Öffentlichkeit nicht durchgängig und nur beschränkt zugänglich ist, besitzt es im Bestand keine nennenswer-

te Erholungsfunktion.

Zukünftig können mit der Darstellung der Allgemeinen Grünflächen Grün- und Freiflächen zur Erholungsnutzung für die bereits vorhandenen und zukünftigen Bewohner*innen zur Verfügung gestellt werden. Mit der Darstellung von Örtlichen Grünverbindungen wird der Ausbau der Wegeverbindungen in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung sichergestellt. Damit wird die Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegesetz verbessert.

Gegenüber den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans ist bei Umsetzung der Planung mit einer Verbesserung der Erholungsfunktionen des Planungsgebietes - auch für die bereits ansässige Anwohnerschaft - zu rechnen.

Lärm

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die anlagenbezogenen Verkehrslärmgeräusche und der Anlagenlärm der innerhalb des Änderungsbereichs geplanten Nutzungen einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft untersucht wurden.

Danach bestehen für den Änderungsbereich entlang der Verkehrswege hohe bis sehr hohe Vorbelastungen durch Verkehrslärmimmissionen. Bei Umsetzung der Planung treten die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Siemensallee bzw. der Hofmann- und der Baierbrunner Straße auf. Durch Ergreifen entsprechender umfangreicher Schutzmaßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden.

Auf relevanten Anlagenlärm sowie Gewerbelärm aus der angrenzenden Umgebung kann durch geeignete Maßnahmen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, ausreichend reagiert werden.

Bei bestehenden oder geplanten Sport- und Freizeitanlagen in der Nachbarschaft ist von keiner relevanten Lärmeinwirkung auszugehen.

Elektrische und magnetische Felder (EMF)

Die nächste Bahnstromleitung befindet sich östlich und mehr als 100 m vom Plangebiet entfernt an der Bahnstrecke München-Solln. Nachteilige Auswirkungen sind hierdurch im Plangebiet nicht zu erwarten.

Erschütterungen

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erschütterungsrelevanten Schienenwege oder Anlagen. Relevante Änderungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet setzt sich aus vorhandener Bebauung mit Erschließungsflächen sowie großen häufig gemähter Rasenflächen und naturnäheren Wald- und Wiesenflächen zusammen. Innerhalb der Freiflächen befinden sich auf Teilflächen wertvolle Ausprägungen dieses Schutzguts. Dabei handelt es sich um Einzel- und Biotopbäume (z.T. mit Höhlen). Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Teich mit kleiner Röhrichtpflanzung. Daran schließen sich Böschungflächen mit wärmeliebender Ruderalflur an.

Vogelwelt

Artenschutzrechtlich relevant sind die Brutnachweise von Mauersegler, Grünspecht und Stieglitz sowie mögliche Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen. Für den Mauersegler, den Grünspecht sowie den Stieglitz ist die Nutzung an den Südfassaden der drei östlichsten Gebäude im Planungsgebiet, in den Höhlenbäumen des Siemenswäldchens bzw. im Baumbestand am Nordrand des Plangebietes nachgewiesen.

Zauneidechsen

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann sicher ausgeschlossen werden.

Eremit

Die genauere Untersuchung von potenziell für den Eremiten geeigneten Biotopbäumen in 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass die Art nicht vorkommt und nicht weiter zu betrachten ist.

Fledermäuse

Das Planungsgebiet wird von Fledermausarten (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie europarechtlich streng geschützt) wie dem Großen Abendsegler, der Rauhaut-, Weißrand- und Zwergfledermaus genutzt.

Für die Fledermausarten stellt das Planungsgebiet in Form der Höhlenbäume und der Gebäude ein Potenzial für Sommerquartiere dar, während die Nutzung von Winterquartieren ausgeschlossen werden kann. Zudem sind Teile des Pla-

nungsgebiets als Jagd- und Nahrungshabitat geeignet.

Neben den oben genannten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ist nicht mit weiteren planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet zu rechnen. Die Betroffenheit von Arten der anderen noch relevanten Tiergruppen Amphibien, Weichtiere, Fische, Libellen, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen kann wegen nicht geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden.

Die Neuplanung erfordert die Fällung zahlreicher Bäume. Des Weiteren gehen die vorhandenen Gebäudestrukturen durch Abriss verloren. Weiterhin werden Freiflächen mit den extensiv genutzten und artenreichen Teilen durch die neu entstehenden und angelegten Freiflächen ersetzt. Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt es durch Baumfällungen und Gebäuderückbau zu Eingriffen in das Schutzgut, es werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher vorgezogene Maßnahmen für gebäude- und baumnutzende Vogel- und Fledermausarten erforderlich. Für den Mauersegler muss nach jetzigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Ausnahme in Aussicht gestellt werden. Es wird im Zuge von nachfolgenden Verfahren ein Gesamtmaßnahmenpaket zum Artenschutz verbindlich festgelegt bzw. geregelt.

Schutzgüter Boden / Fläche

Im Bereich der bestehenden Gebäude, Unterbauungen und Verkehrsflächen sind die gewachsenen Böden entfernt und durch anthropogene Substrate ersetzt worden. Dort sind i. d. R. keine Bodenfunktionen mehr vorhanden. Auch die Böden im Bereich der bestehenden Freiflächen sind anthropogen überformt und nur von nachrangiger Bedeutung. Lediglich im Bereich des Siemenswäldchens konnten sich hochwertige Bodenfunktionen entwickeln.

Ob es durch die Planung zu ausgleichspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen kann, muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden, in der eine genaue Flächenbilanz erstellt wird.

Altlasten / Kampfmittel

Nach der Auskunft des Referats für Klima und Umwelt sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Altlasten können jedoch in Form von As-

best im noch vorhandenen Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2017 wurde eine historische Rekonstruktion zum potenziellen Kampfmittelverdacht für geplante Freiflächen und den Bereich des Siemenswäldchens durchgeführt; es besteht Kampfmittelverdacht hinsichtlich Abwurfmunition und Munitionsbeseitigung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein nutzungsbezogenes Räumkonzept erstellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im weiteren Bauvollzug kann damit der ordnungsgemäße Umgang bzw. die Entsorgung von Altlasten und Kampfmitteln geklärt und sichergestellt werden.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserkörper ist im Planungsgebiet aus durchlässigen Sanden und Kiesen aus tertiären und quartären Ablagerungen aufgebaut. Es ist mit einem Höchstgrundwasserstand (HW1940) von ca. 535,80 bis 538,10 m üNN zu rechnen. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 17 bis 18 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 19,5 bis 20 m.

Mit Ausnahme eines kleinen angelegten Teiches befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Der Teich ist mit Folie abgedichtet und in seinem Wasserhaushalt niederschlags- und nicht grundwasserbeeinflusst.

Schutzgut Luft und Klima

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Straßen und der hindurchführenden Verkehrswege bestimmt. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden nicht überschritten.

Gemäß gutachterlicher Berechnungen werden auch nach Realisierung der vorgesehenen Neuplanung die zulässigen Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV zuverlässig eingehalten. Es sind daher keine planerischen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer erforderlich.

Die gut mit Bäumen durchgrünte bestehende Struktur des Plangebiets weist eine günstige bioklimatische Situation auf. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung

und günstigen Bedingungen bewertet.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Stadtbild im Plangebiet ist durch die größtenteils leer stehenden, mehrgeschossigen und lang gezogenen Baukörper geprägt. Diese befinden sich in Freiflächen, die als typische Außenanlagen der ehemaligen Verwaltungsnutzung in Form von Rasen- und Wiesenflächen sowie dazwischen eingestreut größeren Einzelbäumen und Baumgruppen gestaltet sind. Zum Teil sind die Gehölze und insbesondere der Gehölzbestand des Siemenswäldchens ortsbildprägend. Das nähere Umfeld und auch das Ortsbild werden darüber hinaus durch das 22-stöckige, solitär stehende und stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (ehemaliges Siemens-Hochhaus) geprägt.

Bei Umsetzung der Planung werden neben Wohnbauflächen auch Allgemeine Grünflächen entstehen. Gegenüber dem Istzustand ist von einer Verbesserung auszugehen, weil das bisherige Bild sich von zum Teil verwaisten Verwaltungsgebäuden in attraktive Wohnbauflächen mit Allgemeinen Grünflächen ändern wird. Bezogen auf die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebiete stellt die Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere wegen den nun vorgesehenen Allgemeinen Grünflächen eine deutliche Verbesserung dar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Wechselwirkungen werden beim jeweiligen Schutzgut bewertet. Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans ab.

Im Wesentlichen ist damit zu rechnen, dass das Gebiet zukünftig wie bisher als Kerngebiet überwiegend als Unterbringungsort von Verwaltung, Wirtschaft und Handelsbetrieben genutzt werden würde.

Wie bisher wirken sich Lärm, Schadstoffe und Überbauung insbesondere auf Tiere und Pflanzen, aber auch die Bodenfunktionen negativ aus. Die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet würde sich nicht oder nur unwesentlich ändern.

Gegenüber dem heutigen, größtenteils ungenutzten Zustand würde sich die Nutzung mittel- bis langfristig wohl intensivieren mit den entsprechenden, meist negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der verkehrs- und anlagebedingten Immissionsbelastung sowie ggf. zum artenschutzfachlichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Da der Flächennutzungsplan nur die Art und nicht das Maß der baulichen Nutzung definiert, kann auf dieser Ebene nicht hinreichend genau festgestellt werden, ob und in welchem Umfang gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch ausgleichspflichtige naturschutzfachliche Eingriffe vorliegen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239) wurden für den Planungsbereich die aktuellen Planungsziele beschlossen. Danach soll unter Integration aller notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie von Grün- und Freiflächen die Entwicklung des Planungsbereichs als Wohnstandort erfolgen.

Diese Zielsetzung entspricht in besonderer Weise dem im BauGB und BNatSchG verankerten Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Damit wird auch die von der Bundesregierung ausgegebene Leitlinie der Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen durch die

Konzentration auf Innenentwicklung zu reduzieren, umgesetzt.

Ein Fortbestand des bisherigen Kerngebietes ist aufgrund des durch fehlende Bedarfe ausgelösten zunehmenden Leerstands nicht angestrebt. Weitere Nutzungsalternativen wurden darüber hinaus nicht untersucht. Aufgrund des Vorliegens konkreter zukünftiger Nutzungsvorstellungen für das Planungsgebiet ist auch keine Untersuchung alternativer Nutzungsstandorte durchgeführt worden.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die hier dargelegten Erkenntnisse basieren auf mehreren schutzgutbezogenen Fachgutachten, die im Rahmen der Bauleitplanverfahren erstellt wurden. Für den Umweltbericht der FNP-Änderung kann festgestellt werden, dass keine Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Ermittlung der relevanten Sachverhalte vorliegen.

Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können.

Entsprechende Maßnahmen sind bei Bedarf im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von Kerngebietsflächen in Wohnbauflächen und Allgemeine Grünflächen verringert sich die prognostizierte Verkehrsbelastung und damit die Lärm- und die Schadstoffbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches. Teils erhebliche Auswirkungen sind bezüglich des zu erwartenden Verkehrs- und Anlagenlärms auf die Wohnbauflächen zu prognostizieren. Durch im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende geeignete Schutzmaßnahmen können jedoch die Lärmkonflikte minimiert bzw. gelöst und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht

werden. Die zulässigen Grenzwerte für die Schadstoffbelastung werden eingehalten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen kommt es durch Baumfällungen und Gebäuderückbau zu Eingriffen in das Schutzgut, es werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher vorgezogene Maßnahmen für gebäude- und baumnutzende Vogel- und Fledermausarten erforderlich. Für den Mauersegler muss nach jetzigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Ausnahme in Aussicht gestellt werden.

Die Einführung der Allgemeinen Grünflächen auf bisher als Kerngebiete dargestellten Flächen sichert einen Anteil entsiegelter Flächen und trägt somit zu einer Verbesserung des Schutzgutes Boden bei.

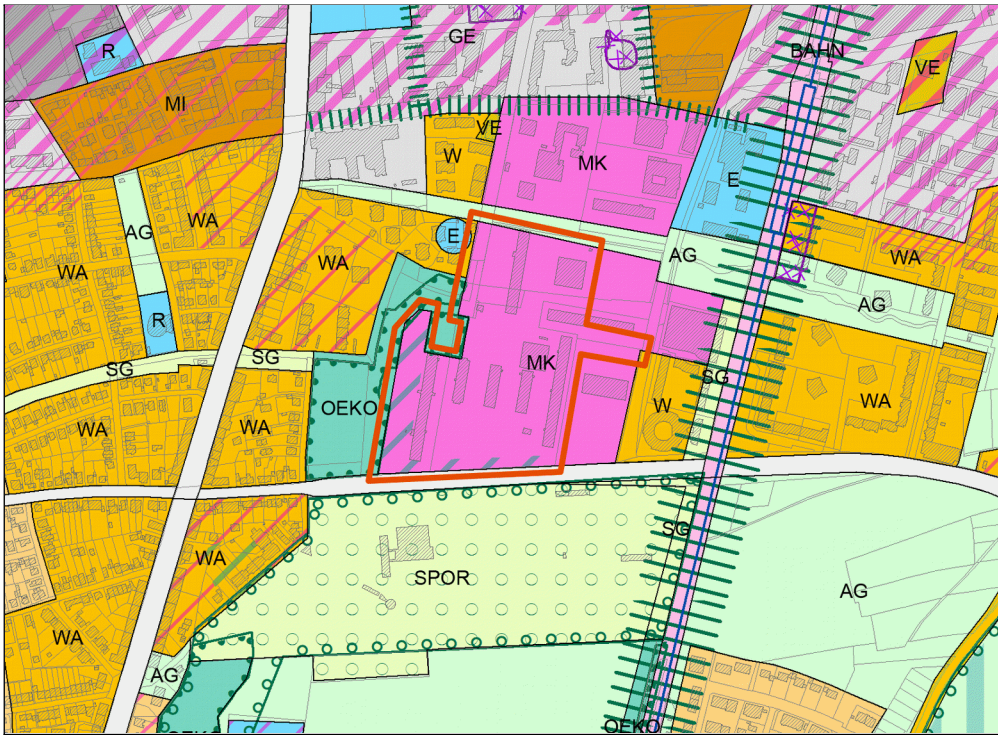
Mit spürbaren klimatischen Belastungen oder einer Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts ist unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, nicht zu rechnen.

Die Änderung der Nutzung geht mit einer insgesamt verträglichen Veränderung des Landschafts- und Stadtbildes einher. Im Rahmen von Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann eine mit dem Bundesnaturschutzgesetz konforme Neugestaltung der Landschaft erreicht werden.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind, sofern auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum aktiven und passiven Schall- und Immissionsschutz festgesetzt werden.

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/28

Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich)
Geisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)



Vorhandene Darstellungen
im Planungsgebiet:

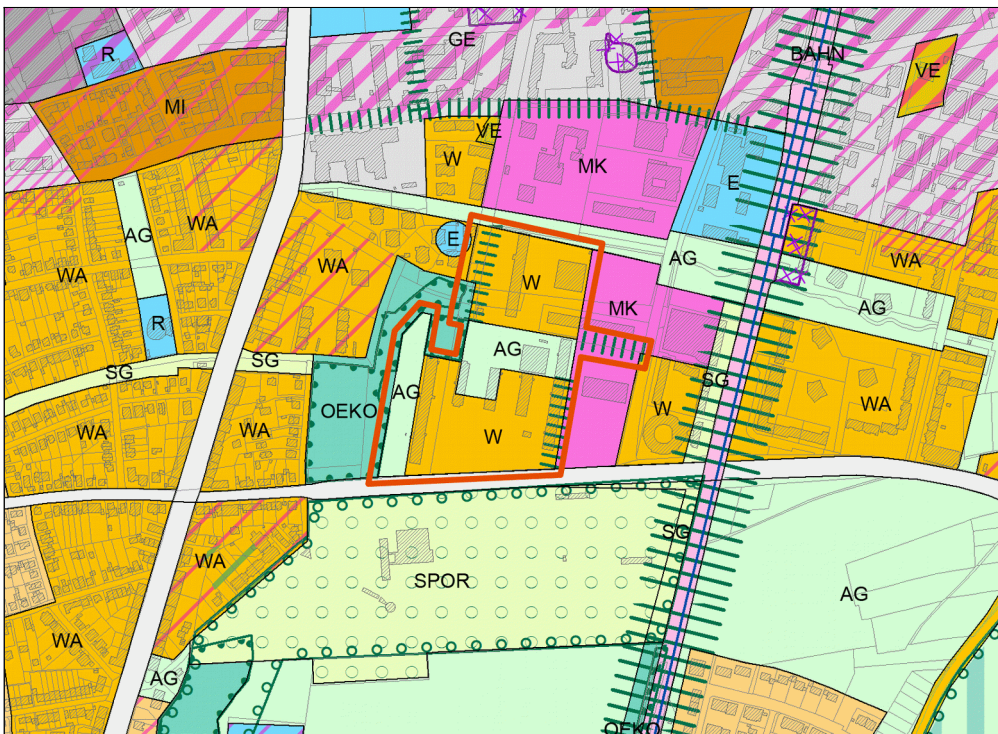
- Kerngebiet

Überlagernde Darstellungen
im integrierten Landschaftsplan:

- Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgriff Planungsgebiet

Geltender Stand
M 1 : 10 000



Geplante Darstellungen
im Planungsgebiet:

- Wohnbauflächen
- Allgemeine Grünflächen
- Kerngebiet

Überlagernde Darstellungen
im integrierten Landschaftsplan:

- Örtliche Grünverbindung

Umgriff Planungsgebiet

Beabsichtigte Darstellung
M 1 : 10 000

Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung III/28

**Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich)
 Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
 Dönnigesstraße (südlich)**

Legende

- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

- Sondergebiete
- SOGE SO Gewerblicher Gemeinbedarf
- SOGI SO Industrieller Gemeinbedarf
- SOEZ SO Einzelhandel
- SOFM SO Fachmarkt
- SOGH SO Großhandel
- SOM SO Messe
- SOH SO Hochschule
- SOLV SO Landesverteidigung
- SO F SO Forschung
- SOBV SO Brauereiverlagerung

- oder nach Beschriftung im Plan
- Gemeinbedarfsflächen
- E GB Erziehung
- F GB Fürsorge
- GS GB Gesundheit
- K GB Kultur
- R GB Religion
- SP GB Sport
- S GB Sicherheit
- V GB Verwaltung
- WISS GB Wissenschaft

- Ver- und Entsorgungsflächen
- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen

- Öffentliche Parkplätze
- Fußgängerbereiche (begrünt)
- Bahnanlagen
- Allgemeine Grünflächen
- Sportanlagen
- Friedhöfe
- Kleingärten
- Campingplätze
- Sondergrünflächen
- Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

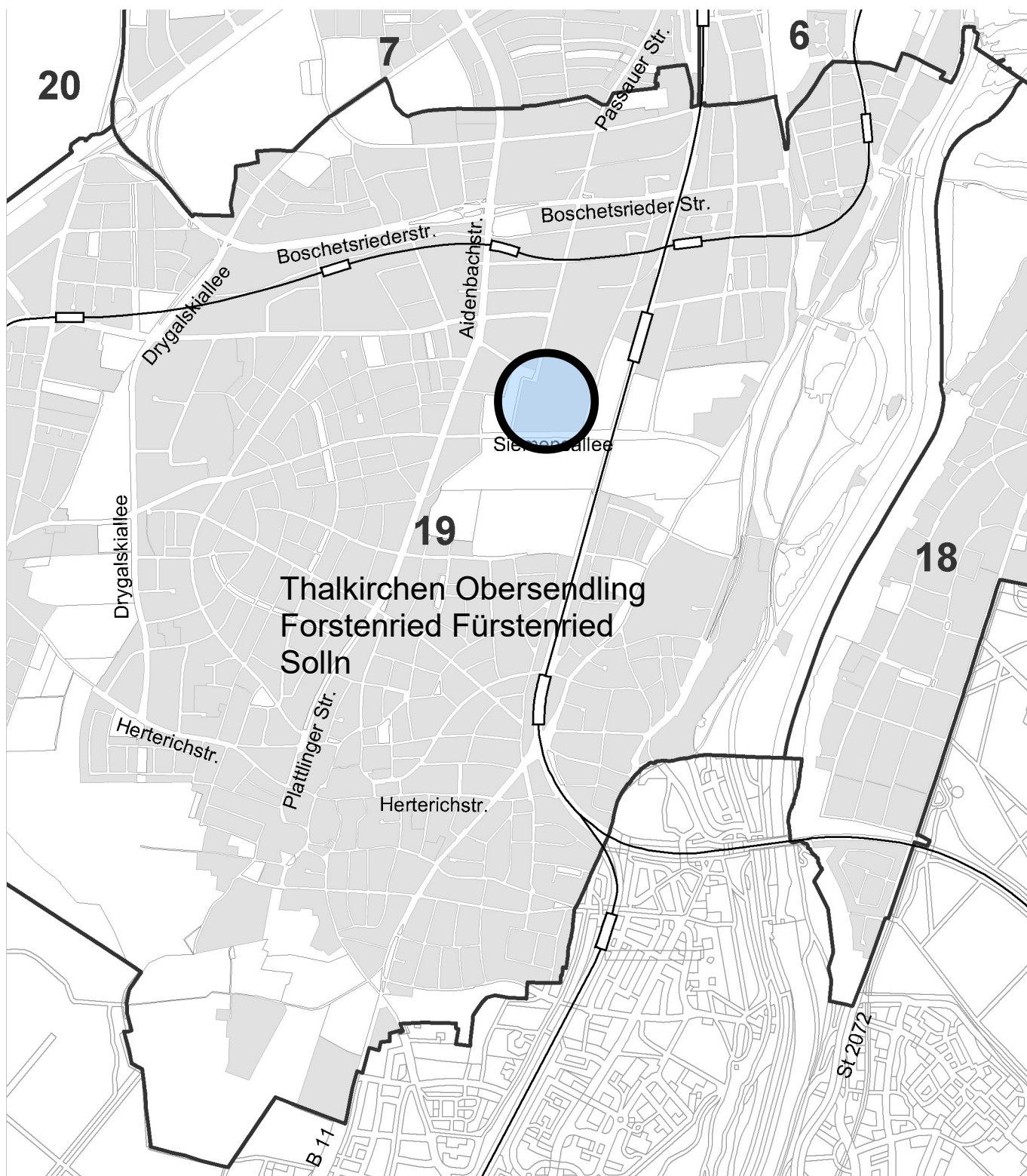
- Sonstige Grünflächen
- Ökologische Vorrangflächen
- Waldflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für den Gartenbau
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiete
- Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
- Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Übergeordnete Grünbeziehung
- Örtliche Grünverbindung

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

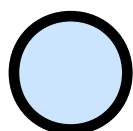
- Regionaler Grünzug
- FFH-Gebiet
- Vorrangfläche für Kiesabbau
- Vorbehaltsgebiet Kies und Sand
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsbestandteil
- Wasserschutzgebiet
- Bannwald
- Hangkante
- Alleen
- Naturdenkmal
- Gesetzlich geschützte Biotope

- Ermittelte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Ensemblebereich
- Flächen mit Bodenbelastungen
- Aufschüttung
- Flughafen-Bauschutzbereich
- Hochspannungsleitung
- U- und S-Bahn
- Stadt- und Teilbereichsgrenze
- Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
- Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



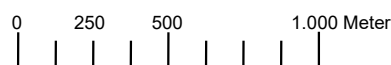
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich III/28

Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich)
Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)



Planungsgebiet

Lageplan



M 1 : 25.000

03.05.2021
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -
Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender
Dr. Ludwig Weidinger**

**An das
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Geschäftsstelle:
Meindlstr. 14, 81373 München
Telefon: (089) 233-33883
Telefax: (089) 233-33885
E-Mail: ba19@muenchen.de

PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/33 V

München, 14.04.2021

**Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Beschlussentwurf zur Änderung
des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/
28 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d - Campus Süd**

Zusammenfassung

Obwohl der Bezirksausschuss die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 1939d zur Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zu Wohnzwecken grundsätzlich begrüßt, stimmt das Gremium zum jetzigen Verfahrensstand dem ihm vorliegenden Entwurf einer Stadtratsvorlage für den Billigungsbeschluss des Stadtrats zum Bebauungsplan Nr. 1930d nicht zu, da unter anderem noch folgende Punkte geklärt bzw. verbessert werden müssen:

- Die Sichtweise der Verwaltung, wonach das 3.1.-Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit bereits erfolgte und folglich keine erneute Bürgerbeteiligung vor dem Billigungsbeschluss stattfinden muss, teilt der BA 19 ausdrücklich nicht. Binnen der fünf Jahre seit dem letzten Verfahren hat sich die Bevölkerungsstruktur verändert, Menschen sind weggezogen, neue Anwohner*innen hinzugezogen. Zudem hat sich das Projekt in mehreren Ausprägungen verändert (deutliches Plus an Baumasse, etc.). Der BA 19 fordert deshalb das Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut durchzuführen und bittet die Verwaltung und den Stadtrat diese bereits vor dem Billigungsbeschluss zu ermöglichen.
- Es kann nicht sein, dass keine über das bestehende ÖPNV-Angebot hinausreichenden Linienergänzungen geplant sind (vergleiche Seite 44 der Entwurfsvorlage unter 4.9.5.), obwohl vor Ort ca. 3300 neue Bürger*innen einziehen werden, 950 Arbeitsplätze geschaffen werden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand bleiben und nebenan im ehemaligen Siemenshochhaus überschlagen ca. 3500 Arbeitsplätze entstehen sollen. Der BA 19 fordert hier eine Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus, sowie eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über eine Verlängerung Aidenbachstraße und Siemensallee. Insbesondere die noch nicht vorliegende Verkehrsprognose für 2035 ist für den BA von hoher Wichtigkeit. Da das diesbezügliche Ergebnis dem BA nicht vorliegt, bleiben seine Zweifel an der Erfüllbarkeit der Mobilitätsbedürfnisse der neuen Bewohner*innen und Arbeitnehmer*innen.
- Für eine Erhöhung der Baumasse um 35 % und der Wohneinheiten um 37 % im Vergleich zum Masterplan 2016 sind das Standard-Förderdelta, sowie lediglich zusätzlich 70 preisgedämmte Wohneinheiten zu wenig. Bei der in Frage stehenden Gewährung einer solchen Baumasse muss die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund stehen. Der Inves-

tor ist aufgerufen, hierzu weitergehende Vorschläge, wie z.B. die Vergabe eines Teilbereichs an Baugenossenschaften, zu unterbreiten. Andernfalls kann sich der BA 19 eine Erhöhung der Baumasse im geplanten Umfang nicht vorstellen.

- Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung wird mit bis zu 7,37 ha angegeben (4.15., Seite 56). Damit liegt sie mit 1,36 ha (22,6 %) über dem Bestand der vorhandenen Versiegelung. Diesen Wert gilt es deutlich zu reduzieren. Mit im besten Fall 18 qm Freifläche pro Einwohner*in werden die Standards der LHM von 20 qm pro Einwohner*in unterschritten, was ebenfalls als ein Zeichen für übermäßige Versiegelung zu werten ist.
- Für die geplanten 137 Besucher*innenstellplätze ist bereits heute kein Platz im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
- An mehreren Stellen im angrenzenden Straßenraum sind Querungshilfen oder Lichtzeichenanlagen einzuplanen.
- Der Bezirksausschuss 19 sieht bei den insgesamt drei Ein- und Ausfahrten zur Siemensallee (zwei aus dem Bebauungsplangebiet und eine aus dem Siemens-Hochhaus) erhebliche Probleme und Gefährdungen von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Der motorisierte Verkehr muss hier einen getrennten Geh- und Radweg überqueren, der nicht nur als Schulweg genutzt wird, sondern auch eine wichtige Radwegverbindung darstellt. Hier ist bei der Ausgestaltung ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu legen.
- Der BA kann nur eingeschränkt Stellung nehmen, da in dem ihm vorliegenden Entwurf einige Passagen zu den Themen Nachbarschaftstreff, Artenschutz und Anlagenlärm im Zusammenhang mit dem Hochhaus Baierbrunner Straße 54 nur mit Platzhaltern ausgestattet sind. Darüber hinaus liegen dem BA weder die zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchungen noch die Würdigung der Bürgereinwendungen aus dem Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3a Abs. 1 Baugesetzbuch, das auf Basis des Masterplans 2016 im Zeitraum vom 01.06. bis 15.06.2016 durchgeführt wurde, vor. Ebenso fehlen ein ausgearbeitetes Mobilitätskonzept mit Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, eine Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtklima und der „Energetische Leitfaden“.

Der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans stimmt der BA 19 hingegen zu, da sie die Herstellung allgemeiner Grünflächen unterstützt und die tatsächliche Hauptnutzung, nämlich Wohnen, zu Lasten des ehemaligen MK-Gebiets ausdrückt.

Der Bezirksausschuss 19 bedankt sich beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die gewährte Fristverlängerung und für die mündliche Beantwortung zahlreicher Fragen, die beim Bearbeiten des Beschlussentwurfes und der Erarbeitung dieser Stellungnahme entstanden sind.

Bürgerbeteiligung

Öffentlichkeitsverfahren § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 01.06.2016 bis 15.06.2016

Die Würdigung der Bürgereinwendungen aus dem Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3a Abs. 1 Baugesetzbuch, das auf Basis des Masterplans 2016 im Zeitraum vom 01.06. bis 15.06.2016 durchgeführt wurde liegen dem BA nicht vor, sondern nur die Zusage des Planungsreferats diese Einwendungen im Rahmen des Billigungsbeschlusses zu würdigen.

Die Sichtweise der Verwaltung, wonach das 3.1.-Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit bereits erfolgte und folglich keine erneute Bürgerbeteiligung vor dem Billigungsbeschluss stattfinden muss, teilt der BA 19 ausdrücklich nicht.

Gegenüber dem Siegerentwurf des Wettbewerbs haben sich zahlreiche Änderungen ergeben, wie z. B. die deutliche Erhöhung der Geschossfläche (35%) und damit der Wohneinheiten, die Verbrei-

terung der Hochpunkte, die Verbreiterung der Sockelbebauung, die Erhöhung der Wandhöhen, die Reduzierung der Anzahl der Hochpunkte und deren Drehung etc. Außerdem sollte *allen* - auch den zahlreichen neu hinzugezogenen - Anwohner*innen die Chance gegeben werden, sich zum aktuellen Verfahrensstand zu äußern.

Der BA 19 fordert deshalb das Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut durchzuführen und bittet die Verwaltung und den Stadtrat diese bereits vor dem Billigungsbeschluss zu ermöglichen.

Mobilität

Verkehrsgutachten

Die im Entwurfstext genannten Verkehrsgutachten und -berichte liegen dem BA 19 nicht vor, weshalb nicht darauf Bezug genommen werden kann. Insbesondere die noch nicht vorliegende Verkehrsprognose für 2035 ist für den BA von hoher Wichtigkeit. Da das diesbezügliche Ergebnis dem BA nicht vorliegt, bleiben seine Zweifel an der Erfüllbarkeit der Mobilitätsbedürfnisse der neuen Bewohner*innen und Arbeitnehmer*innen bestehen. Zu den nun um 370 Wohneinheiten erhöhten und damit ca. 800 zusätzlichen Bewohner*innen kommen weitere ca. 950 Arbeitsplätze, die im Umgriff des B-Plans entstehen.

Das auf Seite 14 der Vorlage die Querschnittsbelastung im Bestand in der Baierbrunner Straße mit 3.500 bis 6.000 Kfz/Tag angegeben wird, im Worst-Case-Szenario auf Seite 42 aber von 2.500 bis 6.000 Kfz/Tag die Rede ist, die sogar noch um 1000 Kfz/Tag reduziert werden könnten, wirkt nicht sonderlich realistisch. Auf Seite 43 der Vorlage wird bestätigt, dass trotz Optimierung der Signalprogramme die umliegenden Kreuzungsbereiche in den Morgenstunden an die „Grenze der Leistungsfähigkeit“ gelangen.

Die Auslastung des umliegenden Hauptverkehrsnetzes nach Realisierung des Bauvorhabens in beantragter Form muss ebenso Gegenstand einer nachvollziehbaren Verkehrsuntersuchung sein. Dabei sind auch weiter entfernt liegende Knotenpunkte im Stadtbezirk zu berücksichtigen.

Plänen, die Rupert-Mayer-Straße als Ausweichroute für die Boschetsrieder Straße auszuweisen (nach mündlicher Aussage des Planungsreferats), erteilt der BA 19 eine Absage. Das Hauptstraßennetz darf nicht nur aufgrund dieses Bauvorhabens ausgeweitet werden.

Besucherstellplätze

Die 137 Besucher*innenstellplätze können aus Sicht des BA 19 nicht vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum oder den eh schon offensichtlich zu großen Tiefgaragen vorgesehen werden. Das würde den Parkdruck auf die umliegenden Wohngebiete deutlich erhöhen. Zudem ist damit zu rechnen, dass bestehende Parkplätze durch die Gestaltung der Ein- und Ausfahrten von und zu den Tiefgaragen, aufgrund von Sichtbeziehungen und Abbiegespuren, entfallen müssen. Die Siemensallee dient schon jetzt als Abstellraum für Lkws und Wohnmobile. Der Parkdruck in der Siemensallee und den umliegenden Straßen ist folglich bereits jetzt schon sehr hoch, wodurch die vorhandenen öffentlichen Stellplätze bereits jetzt durch Anwohner, Gewerbe und deren Besucher (über)belegt sind.

Tiefgaragen: Ein- und Ausfahrten

Der Bezirksausschuss 19 sieht bei den insgesamt drei Ein- und Ausfahrten zur Siemensallee (zwei aus dem Bebauungsplangebiet und eine aus dem Siemens-Hochhaus) erhebliche Probleme. So wird weder schlüssig erklärt, wie eine unzumutbare Blockierung des Radweges verhindert werden kann, noch wo Platz für eventuelle Abbiege- oder Einfädelspuren auf der Siemensallee ist.

Der BA 19 befürchtet insbesondere an den Tiefgaragenein- und -ausfahrten entlang der stark befahrenen Siemensallee untragbare Zustände für dort gehende bzw. fahrende Fußgänger*innen und Radler*innen. Bei den Ein- und Ausfahrten zur Siemensallee muss der motorisierte Verkehr einen getrennten Geh- und Radweg überqueren, der nicht nur als Schulweg genutzt wird, sondern auch eine wichtige Radwegverbindung darstellt. Hier ist bei der Ausgestaltung ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu legen. Es ist auch darauf zu achten, dass die Fahrzeuge nach dem Ausfahren aus der Tiefgarage nicht den Geh- und Radweg blockieren während sie an der Sichtlinie warten müssen, um in den fließenden Verkehr einzufahren. Der Bezirksausschuss erwartet hierzu ein schlüssiges Konzept.

Aufgrund von Engpässen bei der Ausfahrt aus den dortigen Tiefgaragen sollen diese laut Entwurf so aufgeweitet werden, dass mehrere Pkw nebeneinander aus- und einfahren können (vgl. 4.9.2. des Vorlagenentwurfs, der lange Rückstaulängen im Bereich des Knotenpunkts 1 prognostiziert). Diese Aufweitung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht hinnehmbar, da bei mehreren nebeneinander ein- und ausfahrenden Pkw das Unfallrisiko und die Gefahr für Leib und Leben von Fußgänger*innen und Radler*innen nicht mehr tolerierbar ist. Die Einhausung der Tiefgaragenrampen ist zwar vom Lärmschutz her zu befürworten, reduziert aber die Übersichtlichkeit der Ein- und Ausfahrten für alle Verkehrsteilnehmer*innen und erhöht damit zusätzlich die Gefahr von Unfällen. Diese Frage darf nicht erst im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden. Lichtzeichenanlagen an allen drei Tiefgaragenausfahrten könnten zwar die Sicherheit erhöhen, sind aber schon wegen der geringen Abstände nicht realisierbar.

Durchwegung des Planungsgebietes

Die Auflösung der Hofmannstraße auf weiten Teilen des Planungsgebiets ist essentiell und darf auch in weiteren Planungsschritten nicht angetastet werden. In den weiteren Planungen muss auch die Durchlässigkeit des Planungsumgriffs für den Radverkehr positive Ergebnisse bringen. Der BA spricht sich dafür aus, die als reinen Gehweg geplante Nord-Süd-Verbindung von der Hofmannstraße zur Siemensallee auch für Radfahrer*innen freizugeben, ohne die Breite der Durchwegung zu erhöhen. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen (z.B. Kitas, Gaststätten) auch innerhalb des Planungsgebiets für Radfahrende muss langfristig gewährleistet werden. Eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes für Radler*innen hält der BA 19 in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung für erforderlich. Falls beabsichtigt wäre, den kompletten Radverkehr um das Planungsgebiet herumzuleiten, würden die Gefahrensituationen an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen noch weiter verschärft.

Radverkehr

Der Geh- und Radweg in der Hofmannstraße zwischen Kistlerhofstraße und Boschetsrieder Straße soll bereits gemäß Stadtratsbeschluss nach aktuell gültiger Norm ausgebaut werden. Der Bezirksausschuss fordert, dass auch der daran anschließende südliche Teil der Hofmannstraße bis zum neuen Wendehammer sicher für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut wird. Zusätzlich ist dafür zu sorgen, dass die Fahrradinfrastruktur entlang der Baierbrunner Straße, Rupert-Mayer-Straße, Gmunder Straße und der Siemensallee ertüchtigt werden. Nur so kann der zusätzliche Fahrradverkehr aufgefangen und in sichere Bahnen gelenkt werden, da sich ein nicht unwesentlicher Teil des Fahrradverkehrs Richtung Isar orientieren wird. Des Weiteren ist der Fahrradverkehr Richtung der umgebenden Schulen zu bedenken.

Für die neuen Bewohner*innen sind geräumige Zufahrten für Lastenräder an den Fahrradkellern, bzw. Tiefgaragen vorzusehen.

Lichtsignalanlagen/Querungshilfen

Der momentan nur als Gehweg geplante, nach Vorstellung des BA, aber auch für Fahrradfahrende freizugebende Weg durch den Grünzug an der Westseite des Planungsgebiets, sollte eine Signali-

sierung über die Siemensallee bekommen, um eine sichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Die Fußgängerströme bei Querung der Hofmannstraße und Baierbrunner Straße sind zu bedenken und entsprechend zu sichern. Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Planungsgebiets quert eine wichtige Fußwegverbindung die beiden Straßen und die Nutzungen im MK werden Besucherströme über die Baierbrunner Straße verursachen.

Die Kreuzung Hofmannstraße / Kistlerhofstraße ist neu zu konzipieren und mit einer Signalanlage auszustatten.

ÖPNV

Der Bezirksausschuss 19 fordert eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Nahverkehrs im Umgriff des Bebauungsplangebietes. Es kann nicht sein, dass keine über das bestehende ÖPNV-Angebot hinausreichenden Linienergänzungen geplant sind (vergleiche Seite 44 der Entwurfsvorlage unter 4.9.5.), obwohl vor Ort ca. 3300 neue Bürger*innen einziehen werden, 950 Arbeitsplätze geschaffen werden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand bleiben und nebenan im ehemaligen Siemenshochhaus überschlagen ca. 3500 Arbeitsplätze entstehen sollen.

Allein mit kurzfristigen Taktverdichtungen können die Mobilitätsbedarfe der neuen Bewohner*innen und der anliegenden Arbeitsplätze nicht befriedigt werden. Eine S-Bahn im 20-Minuten-Takt, die zudem die bekannten betrieblichen Defizite aufweist und die niedrigste Priorität bei Einfädelung in die Stammstrecke hat, ist kein Ersatz für eine leistungsfähige Anbindung des neu entstehenden Wohngebiets. Auch die U-Bahn-Stationen Aidenbachstraße und Obersendling können nicht als Argumente für eine akzeptable ÖPNV-Anbindung gelten, da diese nicht direkt an das Planungsgebiet angebunden sind. Konservativ gemessen liegen zwischen dem Mittelpunkt des neuen Quartiers und dem U-Bahnhof Aidenbachstraße 650 m und dem U-Bahnhof Obersendling 720 m (Eingang Baierbrunner Straße) Luftlinie. Die kürzesten fußläufigen Wege sind jedoch 780 bzw. 960 Meter. Mit diesen Werten gilt es weiter zu kalkulieren. Vor diesem Hintergrund darf bezweifelt werden, dass das gesamte Planungsgebiet mit dem jetzigen Linien- und Taktangebot komplett versorgt werden kann.

U-Bahn/S-Bahn

Die Taktverdichtung der Buslinie 136 wird für die Aufnahme der zuziehenden Bevölkerung nicht ausreichen. Taktverdichtungen bei U3 und S7 sind unumgänglich. An alle Beteiligten bleibt der Appell, bei der Staatsregierung für den Ausbau des S-Bahnnetzes zu werben.

Tram

Im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 1930d endet die Tram-Westtangente am Ratzingerplatz. Der BA 19 fordert gemäß seiner Beschlusslage eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über eine Verlängerung Aidenbachstraße und Siemensallee, die auch im Nahverkehrsplan als Teil der „Tram Parkstadt Solln“ mit „Abzweig Siemensallee“ vermerkt ist. Dieser Verbindung muss Priorität eingeräumt werden, auch wenn der BA weitere Verlängerungsoptionen über die Wolfratshauer Straße hinaus unterstützt. Hierbei ist vom Mobilitätsreferat zu prüfen, wie sich diese Forderung am besten mit dem Beschluss des Stadtrats vom 03.03.2021 zum Nahverkehrsplan verknüpfen lässt, damit eine zeitnahe Realisierung dieser Verbindung zur Baufertigstellung der Wohnnutzungen im Bebauungsplan 1930d erfolgen kann.

Bus

Wir fordern hier Nachbesserungen, mindestens eine taktverdichtete Busanbindung an die U-Bahn-Haltestellen Aidenbachstraße und Obersendling (Metrobus) oder die direkte Anbindung über eine neue Expressbuslinie.

Mobilitätskonzept

Dem BA liegt kein ausgearbeitetes Mobilitätskonzept vor. Ein Mobilitätskonzept muss auch zum jetzigen Stand des Verfahrens schon bauliche Festsetzungen enthalten. So wurde z. B. im Bebauungsplanverfahren Nr. 2109 Appenzeller Straße schon frühzeitig die Situierung eines Mobilitätsanlaufpunkts fixiert. Ähnliche Wege gilt es auch in diesem Umgriff zu beschreiben.

Wenn zukünftige Bewohner*innen zu lange brauchen, um aus der Tiefgarage auszufahren, werden sie diese nicht mehr nutzen und auf die bereits unter Parkdruck stehenden öffentlichen Stellplätze in der Umgebung ausweichen. Auch dies gilt es zu vermeiden. Schlussendlich muss die Zahl der Stellplätze entweder durch eine reduzierte Zahl der Wohneinheiten oder durch autofreies Wohnen, Carsharingangebote, eine Erweiterung des ÖPNV-Angebots und ein ambitioniertes Mobilitätskonzept, welches den Anreiz schafft, auf ein eigenes Kfz zu verzichten, reduziert werden.

Elektromobilität

In den Tiefgaragen sind ausreichend Hochvolt-Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten. Weiterhin fordern wir E-Ladestationen für Lastenräder und die Einladung an Stattauto, oder eine andere Unternehmung, mit Erfahrung in solchen Projekten in München.

Städtebau

Baumasse

Der BA hat erhebliche Bedenken, ob die deutliche Erhöhung der Geschossfläche von 114.000 auf 154.000 m² und die Zahl der Wohneinheiten von 1000 auf 1370 noch gebietsverträglich sind. Das vorhandene Baurecht mit vergleichbarer Masse des nie realisierten Siemens-Kerngebiets kann kein Argument sein, da bei einer Wohnbebauung höhere Anforderungen, z.B. bezüglich Belichtung und Freiflächen, gestellt werden müssen. Der Auswahl des Siegerentwurfs lag ein niedrigeres Bauvolumen zugrunde. Eine Fortschreibung des Siegerentwurfs auf ein um 35 % erhöhtes Volumen stellt die Auswahl des Siegerentwurfs grundsätzlich in Frage. Dass der Wettbewerbssieger die baulichen Möglichkeiten bietet, die Geschossfläche so immens zu erhöhen, kann kein ausreichender Grund sein.

Für dieses hohe Baurecht braucht es Argumente wie langfristig gesicherten, bezahlbaren Wohnraum, auf den es jedoch keinerlei Hinweise gibt. Im Mittelpunkt muss die Frage stehen, welche Vorteile die Landeshauptstadt und der Stadtbezirk durch die Realisierung einer solch massiven Bebauung hätten und wie sich die zusätzliche Bebauung auf die Lebensqualität der alten wie der neuen Anwohner*innen auswirkt. Der BA fordert, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, besser noch im Rahmen einer Eintragung als Grunddienstbarkeit folgendes festgelegt wird: Die Bindungsdauer der öffentlich geförderten Wohneinheiten und die damit verbundene zeitliche Wohnungsbesetzungsbeschränkung zu Gunsten der Stadtverwaltung, wird, falls sich die bundesdeutsche, einschlägige Gesetzgebung zu Gunsten der Kommunen bzw. der Sozialmieter*Innen ändert - derzeit 30 Jahre - von der Investorin akzeptiert bzw. übernommen.

Bauträger

Eine weitere Möglichkeit, die Quote langfristig gesicherten, bezahlbaren Wohnraums zu erhöhen, wäre die Vergabe eines Teilbereichs an Baugenossenschaften.

Gewerbe

Eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Gebrauchs ist langfristig (auch über Eigentümerwechsel hinaus) sicherzustellen. Daneben sollen kleine Handwerksbetriebe bevorzugt angesiedelt werden.

Platzgestaltung im Osten

Gerade im Zusammenhang mit den in Planung stehenden zusätzlichen Baukörpern im Norden und Süden des Maurer-Hochhauses in direkter Nachbarschaft des hier zu behandelnden Umgriffs stellt sich die Frage nach der Funktionsfähigkeit der Platzgestaltung im Osten des Planungsgebiets (im Bereich südlich des Wohnheims, nördlich des Maurer-Hochhauses und östlich des Mänders). Würde der Platz durch ein zusätzliches Gebäude direkt nördlich des Maurer-Hochhauses verstellt, sänke dessen Attraktivität und damit auch die Chance auf den wirtschaftlichen Betrieb des sinnvollerweise im EG des Mänders vorgesehenen kleinteiligen Gewerbes bzw. der weiteren Nichtwohnutzungen. Das Gebiet droht den nach Masterplan 2016 bestehenden offenen Charakter nach Osten hin zu verlieren, wenn nur noch das MK-Gebiet im Nordosten des Umgriffs Ankerfunktionen aufweist. Das SO Wohnheim wird bei seiner heutigen Nutzung nicht dazu beitragen, dass der südlich angrenzende Platz an Attraktivität gewinnt. Gastronomische Nutzung im Erdgeschoss des Wohnheims scheint bei der jetzigen Art der Nutzung unrealistisch. Deshalb sollte in der weiteren Planung – auch in Bezug auf das angrenzende Maurer-Hochhaus – darauf geachtet werden, dass der Platz im östlichen Planungsteil offen auf das Stadtviertel ausgerichtet ist und Nutzungen eine Chance erhalten, die den Platz attraktiv gestalten.

Umwelt

Artenschutz

Das Artenschutzgutachten liegt dem BA 19 nicht vor, weil dies noch aktualisiert und nachkartiert werden müsse. Der Bezirksausschuss bedauert dies, da die Ergebnisse somit nicht in diese Stellungnahme einfließen können. Er erwartet, dass das Artenschutzgutachten unmittelbar nach Erstellung übermittelt wird und er die Möglichkeit zur Stellungnahme erhält. Da/Falls keine erneute Beteiligung des BA dazu vorgesehen ist, weist der BA auf die bereits festgestellten Populationen von Fledermausarten, Mauerseglern und Turmfalken hin. Für diese und alle weiteren im Gutachten festgestellten Populationen müssen auch im Umgriff des Bebauungsplans 1930d Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Dazu gehören beispielsweise entsprechende Ersatzquartiere. Turmfalken halten sich nicht nur um Bereich des Maurerhochhauses auf, sondern überqueren auf Beutesuche natürlich auch die angrenzenden Flächen.

Recycling/Wertstoffinseln

Der Bezirksausschuss 19 fordert die Anordnung der Wertstoffinseln bereits frühzeitig festzulegen und dabei tragfähige Standorte auszuwählen. So ist der im Plan eingezeichnete Standort an der Siemensallee am südwestlichen Ende des Planungsgebietes mit Einwurf unmittelbar an einem viel befahrenen Radweg aus Sicht des Bezirksausschusses nicht genehmigungsfähig. Bei der Lage der geplanten Wertstoffinseln ist darauf zu achten, dass diese nicht zu nahe an die verkehrlich jetzt schon kritischen Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen situiert werden. Die Nutzung von Unterflurcontainern ist positiv zu bewerten. Da keine geeigneten öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen, müssen die Unterflurcontainer jedoch auf Kosten des Investors auf privatem, öffentlich zugänglichem Grund entstehen.

Freiflächenversorgung

Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung wird mit bis zu 7,37 ha angegeben

(4.15., Seite 56). Damit liegt sie mit 1,36 ha (22,6 %) über dem Bestand der vorhandenen Versiegelung. Diesen Wert gilt es deutlich zu reduzieren.

Das nach Realisierung des Bauvorhabens in der hier anvisierten Größenordnung 90 % der Flächen der Gebiete WA 1-3, SO Wohnheim und MK ver- oder untersiegelt sein werden, ist nicht hinnehmbar. Im Bestand sind 46 % des Planungsumgriffs versiegelt. Es entsteht der Eindruck, dass die Baustrukturen laut Plan nur deshalb so kompakt gehalten werden können, weil sämtliche Nebenbauwerke nicht aufgeführt sind. Laut der in der Vorlage auf Seite 28 abgebildeten Tabelle könnte die maximale GRZ mit Bauwerken nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO 1,0 im MK, 0,9 im WA 3 und jeweils 0,8 im WA1-WA3 und SO betragen. Diese Werte sind teilweise mehr als doppelt so hoch wie die im Kartenmaterial angegebenen Werte und würden eine Versiegelung von 80 bis nahezu 100 % in den jeweiligen Bereichen bedeuten. Dies ist nicht im Ansatz akzeptabel. Von „kompakter Bauweise“ kann in diesem Zusammenhang nicht mehr gesprochen werden. Die maximale Versiegelung muss deutlich reduziert werden. Ein weiteres Indiz für die übermäßige Versiegelung des MK-Gebiets ist auf Seite 54 der Entwurfsvorlage im Abschnitt 4.14.5. zu finden: Die benötigten Kinderspielflächen können nur auf dem Dach der Einzelhandelsnutzung errichtet werden.

Mit im besten Fall 18 qm Freifläche pro Einwohner*in werden die Standards der LHM von 20 qm pro Einwohner*in unterschritten, was ebenfalls als ein Zeichen für übermäßige Versiegelung zu werten ist.

Baumschutz

Es gilt zu prüfen, ob und wie viele Bäume mit einer verringerten Ver- und Untersiegelung durch Reduzierung der Baumasse und Verkleinerung der Tiefgaragen erhalten werden könnten. Die Ersatzpflanzungen müssen vollumfänglich im Umgriff des Bebauungsplans 1930d nachgewiesen werden.

Die Methodik bei der Auflassung und dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage ist nachvollziehbar. Sehr gute Arbeit hat die Grünplanung bei der Sicherung der Biotopstrukturen und deren Verbindung durch eine allgemeine Grünfläche geleistet. Die hier vorgeschlagenen Konzepte und Pflegemaßnahmen sind durchweg sinnvoll und positiv zu bewerten. Der BA erkennt die baumschutzoptimierte Planung entlang der Siemensallee an, bei der nur 8 % des dortigen Baumbestands gefällt werden müsste.

Biotope

Die Biotopflächen im Siemenswäldchen sind ökologisch erhaltenswert. Mit der Bebauung wird der Nutzungsgrad des Siemenswäldchens deutlich zunehmen. Es wird gefordert, die Biotope durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu schützen. Zur Pflege der Biotope auf privatem Grund sind langfristig angelegte Verträge abzuschließen, die auch nach einem etwaigen Eigentümerwechsel Bestand haben müssen. Die erfolgte Akquise von Grundstücken zur Sicherung und Unterschutzstellung von sensiblen ökologischen Gebieten ist sehr positiv zu bewerten und nach Möglichkeit weiter auszubauen.

Klima

Trotz kleinerer zusammenhängender Außenflächen muss Fassadenbegrünung eine sichtbare Rolle im weiteren Verfahren spielen. Außerdem sollten Sickerflächen für das Regenwasser angelegt werden.

Eine Untersuchung des Bauvorhabens auf das Stadtklima hat nicht stattgefunden. Sowohl ein 7-Stöckiger Bauriegel dieses Ausmaßes als auch die 7 Hochpunkte können die Luftzirkulation bremsen, die die Münchner Innenstadtbereiche kühlt. Das gilt insbesondere aufgrund der vorherrschenden

den Windrichtung Süd-West, als auch aufgrund der sogenannten Alpenen Pumpe, die vom Deutschen Wetterdienst in einer 2020 publizierten Studie eingehend untersucht wurde. Computergestützte Klimasimulationen sind Stand der Technik und wurden in verschiedenen Großstädten bereits zur Unterstützung der Stadtplanung eingesetzt. Dieses fordern wir auch für München, gerade für das Gebiet des BA19 und zusätzlich, weil weitere Hochhausprojekte im Stadtbezirk folgen können.

Energie

Dem BA liegt der „Energetische Leitfaden“ nicht vor.

Die Aussagen unter 7.2.9. wonach „mindestens“ die „Einhaltung der zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung energetischen Standards“ erreicht werden soll, versteht sich von selbst und ist nicht im Geringsten ambitioniert. Hier muss deutlich im Sinne der energetischen Optimierung und des Einsatzes nachhaltiger Baustoffe nachgearbeitet werden. Die Verpflichtung zur Nutzung von Recyclingbeton könnte hier ein Teilbaustein von vielen sein.

Die Nutzung von PV-Anlagen auf den Dächern ist positiv zu verzeichnen. Weitere Möglichkeiten aktiver, regenerativer Energiegewinnung, wie z. B. der Einbau von Paneelen in die Außenfassaden, sind zu prüfen und möglichst umfassend umzusetzen.

Es ist auch zu prüfen, inwieweit ein Anschluss an eine Geothermieanlage möglich ist bzw. inwiefern sich ein eigenes Kraftwerk, womöglich mit Pellets zu beheizen, anbietet bzw. Solarthermen mit Speichern einen relevanten Teil der Wärmeversorgung übernehmen können.

Luftqualität

Durch die Anordnung der Baukörper entstehen z. T. Räume mit stehender Luft, da in diesem Gebiet West-Ost-Luftbewegungen überwiegen. Hier ist insbesondere im Sommer mit Hitzestau zu rechnen. Daher ist insbesondere in diesen Bereichen Fassadenbegrünung zu prüfen, für eine ausreichende Durchlüftung zu sorgen, vereinzelte Wasserflächen und – elemente vorzusehen und vor allem eine ausreichende Begrünung der Innenhöfe sicherzustellen.

Lärmschutz

Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen im Süden des Planungsumgriffs, u. a. die Errichtung von durchgängigen Lärmschutzmauern in Höhe von 2,5m am WA 1 und 2, beweisen die bereits heute sehr hohen Emissionswerte des motorisierten Individualverkehrs auf der Siemensallee. Auch deshalb sind alle erdenklichen Möglichkeiten zu nutzen, um die Zunahme des MIV durch die vorgesehene Bebauung so gut wie irgendwie möglich zu beschränken. Zudem sollten auch die Lärmschutzmauern begrünt werden.

Soziales

Wir fordern eine Ausarbeitung der Ideen, wie gute Nachbarschaft in diesem Wohnkomplex gefördert werden kann.

Die teilweise gemeinsame Nutzung von Dachflächen ist positiv zu bewerten.

Der in der Entwurfsfassung noch als Platzhalter beschriebene Nachbarschaftstreff ist baulich zu sichern und mit Angeboten für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen hinausgehen und sich im Rahmen „freiwilliger Einrichtungen“ bewegen, zu ergänzen.

Der BA hält das Einrichten eines „Bildungslokals“ für angemessen, da es im Münchner Süden eine solche städtische Einrichtung noch nicht gibt. Jetzt besteht die Chance, entsprechende Räumlichkeiten zu planen und zu errichten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das benachbarte Traffix seit langem personell unterbesetzt ist und die Aufgaben der Jugendsozialarbeit und offenen Jugendarbeit im Viertel nicht ausreichend erfüllt werden können.

Der Nachbarschaftstreff wird erweitert durch eine Anlaufstelle für Mobilitätsfragen und -angebote.

Den Innenhöfen kommt im vorliegenden Konzept eine wichtige soziale Bedeutung zu. Diese müssen deshalb darauf ausgerichtet sein.

Es ist sicherzustellen, dass die Ertüchtigung des Siemensparks rechtzeitig zur Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen ist – auch wegen der Bedeutung der Freiflächen. Auch die anvisierte Bezirkssportanlage auf dem Gelände des Siemensparks sollte so schnell wie möglich fertiggestellt werden.

Zusätzlich fordern wir Räumlichkeiten für Arztpraxen und für Versorgung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, ...).

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Es muss gewährleistet sein, dass mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche als geförderter und sozialorientierter Wohnraum dauerhaft zur Verfügung steht.

Für eine Erhöhung der Baumasse um 35 % und der Wohneinheiten um 37 % im Vergleich zum Masterplan 2016 sind das Standard-Förderdelta aus einem Zwischenfall der SOBON 2012 und 2017, sowie lediglich zusätzlich 70 preisgedämmte Wohneinheiten zu wenig. Bei der in Frage stehenden Gewährung einer solchen Baumasse muss die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund stehen. Der Investor ist aufgerufen, hierzu weitergehende Vorschläge zu unterbreiten. Andernfalls kann sich der BA 19 eine Erhöhung der Baumasse im geplanten Umfang nicht vorstellen.

Die EOF-Wohnungen sollten über das ganze Planungsgebiet verteilt und nicht nur im MK und WA 1 nachgewiesen werden.

Bildung

Positiv zu bewerten ist die Fertigstellung der Grundschule und des Gymnasiums an der Gmunder Straße bzw. Aidenbachstraße. Allerdings ist die Planung einer in absehbarer Entfernung befindlichen Realschule nirgends in Sicht. Hier besteht allerdings ein hoher Bedarf.

Noch bevor die Wohnungen des Campus Süd bezugsfertig werden, ist sicherzustellen, dass nachweislich ausreichend Kindergarten- und Grundschulplätze in unmittelbarer Nähe sowie Plätze in den weiterführenden Schulen zur Verfügung stehen.

Kultur

Im Areal sind vielfältige Möglichkeiten für ein gesellschaftliches Miteinander aller Generationen, wie für kulturelle Aktivitäten vorzusehen. Der zu erwartende große Zuzug in die neuen Wohnquartiere erfordert dabei besonders für Jugendliche und junge Erwachsene ausreichende Angebote an Freizeit- und Kultureinrichtungen anzubieten. Deren Umfang und Gestaltung sollten in Abstimmung mit den Planungen für das Stadtquartierszentrum Ratzingerplatz/Aidenbachstraße, Junges Quartier Obersendling, dem Kunst- und Kulturprojekt an der Helfenriederstraße und dem Kinderhaus am Ratzingerplatz entwickelt werden sowie diese ergänzen. Entsprechende Initiativen und Pläne sind zu fördern.