

Telefon: 0 233-22066  
26058  
21074  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d**  
**Hofmannstraße (östlich),**  
**Baierbrunner Straße (westlich),**  
**Siemensallee (nördlich),**  
**Gleisweilerstraße (östlich),**  
**Allmannshausener Straße (östlich),**  
**Dönnigesstraße (südlich)**  
(Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen  
Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155)  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07651**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 09.11.2022(SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	<b>1</b>
A.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).....	1
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Besonnung und Verschattung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Wind und Klima</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Verkehr</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Lärm / Immissionen /Emissionen</b> .....	<b>26</b>
<b>6. Kampfmittel / Asbest</b> .....	<b>32</b>
<b>7. Bodenversiegelung</b> .....	<b>33</b>
<b>8. Flora und Fauna</b> .....	<b>36</b>
<b>9. Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</b> .....	<b>42</b>
B.) Beschluss des Sozialausschusses vom 22.07.2021, Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im „Campus Süd“ Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03239 - Ergänzungsantrag.....	45
<b>II. Antrag der Referentin</b> .....	<b>46</b>
Satzungstext.....	47
Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	69
<b>III. Beschluss</b> .....	<b>190</b>



Telefon: 0 233-22066  
26058  
21074  
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/33 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d**  
**Hofmannstraße (östlich),**  
**Baierbrunner Straße (westlich),**  
**Siemensallee (nördlich),**  
**Gleisweilerstraße (östlich),**  
**Allmannshausener Straße (östlich),**  
**Dönnigesstraße (südlich)**  
**(Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen**  
**Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen)**  
**(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155)**  
**(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)**

**- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07651**

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung**  
**vom 09.11.2022 (SB)**

**Öffentliche Sitzung**

## **I. Vortrag der Referentin**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 1930d (Seite 47 ff.).

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d wurde am 07.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03613) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 11 vom 20.04.2022 – lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 29.04. mit 31.05.2022 öffentlich aus.

Hinweis: Für eine ausführliche Zusammenfassung der Historie zur Planungsgeschichte und den einzelnen Planungsverfahren siehe unter Ziffer 1 der Begründung „Planungsanlass und Verfahren“.

Während der öffentlichen Auslegung gingen zahlreiche Äußerungen ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen und gewürdigt werden.

## **1. Allgemeines**

### **Einwände des Bezirksausschusses nicht berücksichtigt**

Die Interessen der Einwohner\*innen in Obersendling werden durch den Bezirksausschuss 19 vertreten, da dieser nah an den Menschen und ihren Bedürfnissen dran sei. Nicht nachvollziehbar sei, dass die Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zu dem Vorhaben Campus Süd vom 14.04.2021 nicht berücksichtigt wurde. Der Stadtrat sei in keinster Weise auf die darin genannten (Problem-) Punkte eingegangen und habe am 28.07.2021 den Beschluss genehmigt. Die Bürger\*innen in unmittelbarer Nähe zu dem Bauvorhaben dadurch zu übergehen, hätte man von einer als grundsätzlich bürgernahen und nachhaltigkeitsorientierten Stadt wie München nicht erwartet.

#### **Stellungnahme:**

Die im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB-Verfahrens zur Beteiligung der Behörden seitens des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln abgegebene Stellungnahme wurde im Verfahren entsprechend mit den Belangen des Bebauungsplans abgewogen.

Sie ist somit vollumfänglich berücksichtigt. Im Billigungsbeschluss wurde dazu unter dem Punkt E) Beteiligung des Bezirksausschusses 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln von Seite der Verwaltung ausführlich Stellung genommen.

### **Fehlende Nahversorgung / gewerbliche Nutzungen**

Zwar sehe die Planung eine Verkaufsfläche für einen Nahversorger sowie weitere gewerbliche Einrichtungen vor. Ob diese Möglichkeiten durch Wettbewerber genutzt werden, sei damit aber nicht gesagt.

#### **Stellungnahme:**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung sind im vertraglichen Umfang und in einer am Bedarf orientierten Größenordnung gewerbliche Nutzungen zulässig. Somit wird die Grundlage zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht. Die spätere Vermarktung und Ansiedlung einzelner Gewerbemodelle kann rechtlich im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

### **Fehlende Infrastruktur**

In Obersendling (wie im Großteil von München) bestehe ein großes Unterangebot für die Betreuung von Kindern zwischen 0 und 6 Jahren. Man spreche aus eigener Erfahrung, was die Suche nach Krippen- bzw. Kindergartenplätze in Obersendling bedeute. Es seien nicht ausreichend Plätze vorhanden. Dies liege nicht an den Räumlichkeiten, sondern am fehlenden Personal für diese Einrichtungen. Sich bei der Schaffung von 1.370 Wohneinheiten auf die bestehenden Betreuungsmöglichkeiten zu verlassen bzw. die Räumlichkeiten für Kinderbetreuungen anzubieten, nehme den Großinvestor für dieses zentrale Thema junger Familien nicht ausreichend in die Pflicht. Vielmehr blieben die Nöte und Sorgen von jungen Familien einmal mehr unbeachtet. Mangels ausreichender Betreuungsmöglichkeiten für Kinder bis 6 Jahren werde sich die Lebensqualität und Zukunft junger Familien in Obersendling durch das geplante Bauprojekt nachhaltig verschlechtern bzw. stark beeinträchtigt.

### **Stellungnahme:**

Die Versorgung der durch die Neuplanung ursächlichen Bedarfe an Plätzen für Kindertageseinrichtungen ist durch die innerhalb des Bebauungsplanumgriffs neu geplanten Einrichtungen gedeckt. Auf bestehende Einrichtungen in der Nachbarschaft muss dabei nicht zurückgegriffen werden.

Mit jedem Bauquartier entsteht eine neue Kindertageseinrichtung mit der dazugehörigen Freispielfläche. Insgesamt sind vier Kindertageseinrichtungen mit insgesamt elf Kindergartengruppen und elf Kinderkrippengruppen festgesetzt. Im sehr untergeordneten Umfang kann voraussichtlich sogar noch Bedarf aus der bestehenden Nachbarschaft mit abgedeckt werden.

Darüber hinaus entsteht in zentraler Lage ein Nachbarschaftstreff mit einem breiten Nutzungsspektrum zur Förderung des sozialen Miteinanders in der neuen Bewohnerschaft. Der ursächliche Bedarf für Grundschulplätze wird mit dem Schulneubau an der Aidenbachstraße gedeckt.

Mit der Grundstückseigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) festgelegt wird. Dies umfasst u.a. auch die Kostenbeteiligung an den ursächlichen Infrastruktureinrichtungen.

### **Überschreitung von Normen und Grenzwerten - Vergleich der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1930a mit 1930d**

In vielen Punkten, in denen der geplante Bebauungsplan Nr. 1930d Normen und Grenzwerte überschreitet, z.B. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien und Abgrenzungen, Verkehrsbelastung, Lärm und Schadstoffbelastung etc. werde auf den im Moment gültigen Bebauungsplan Nr. 1930a hingewiesen, bei dem ja alles noch viel schlimmer gekommen wäre.

Dieser Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 der Firma Siemens sei aber nicht ausgeführt worden, sodass die Belastungen der Umwelt nicht stattgefunden haben. Die Firma Siemens habe das Gelände aufgegeben und es fand eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Kerngebietsflächen in Wohnbauflächen statt. Rund um das

geplante Gebiet sei eine dichte Bebauung entstanden. Somit könne nicht eine fiktive Annahme aus dem Jahre 2006 in die heutige Umweltsituation des Jahres 2021 einfach übertragen und alle Überschreitungen von Normen damit gerechtfertigt werden.

**Stellungnahme:**

Für Gutachten und Untersuchungen ist zur Ermittlung als Ausgangspunkt die aktuelle Situation zu unterstellen. Für das vorliegende Planungsgebiet bedeutet das, dass über die derzeit bestehende Nutzung und Bebauung auf dem Gelände auch die jederzeit mögliche Ausschöpfung des mit dem seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a vorliegenden, aber bis dato nicht umgesetzten Baurechts, zu berücksichtigen ist.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung im Teilbereich Kerngebiet MK 2 wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a in Teilen umgesetzt. Erst wenn der vorliegende Bebauungsplan nach seiner Satzung Rechtsverbindlichkeit erlangt und somit auch die Teilaufhebung und Überplanung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a rechtlich gesichert ist, wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d die neue Ausgangssituation, z.B. für Untersuchungen bei Planungen in der Nachbarschaft, darstellen.

**Dienstbarkeiten aus Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a**

Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht der beiden Fuß- und Radwege nördlich und südlich des Grundstücks des chinesischen Konsulats (Anmerkung der Verwaltung: Hofmannstraße 55/57) ändere sich durch die massive Wohnbebauung auch massiv die Verkehrsbelastung.

Gemäß des städtebaulichen Vertrages vom 21.12.2005 sei man als Rechtsnachfolger des vorherigen Grundstückseigentümers verpflichtet, die Verkehrssicherungspflicht für die Fuß- und Radwege zu tragen. Aufgrund der geänderten Verkehrsverhältnisse beantrage man eine Übernahme der Verkehrssicherungspflicht auf die Landeshauptstadt München, evtl. auch im Rahmen der Widmung der Hofmannstraße südlich der Kistlerhofstraße.

Diese Übernahme der Verkehrssicherungspflicht solle ab dem Beginn von jeglichen Baumaßnahmen, worunter auch Abbrucharbeiten fallen, gelten. Die Straßenverschmutzung, die mit derartigen Arbeiten einhergehe, werde auch die Fuß- und Radwege betreffen.

**Stellungnahme:**

Mit dem im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a (rechtsverbindlich seit 20.06.2006) mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit belegten Verbindungen wurden die Ost-West-Querungen durch das ehemals geschlossene Areal der Firma Siemens eröffnet. Östlich und westlich wurden neue Wohnquartiere geplant, die u.a. damit eine Anbindung der Fuß- und Radverkehre an den S-Bahnhalft Siemenswerke erhielten.

Eine durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachte deutlich erhöhte Nutzung der Fuß- und Radwege zwischen Baierbrunner Straße / Hofmannstraße bzw. Kistlerhofstraße und Rupert-Mayer-Straße ist nicht zu erwarten. Auf einen direkten baulichen Anschluss an die bestehenden, nördlich angrenzenden ostwest-verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindungen wurde im Bebauungsplan bewusst verzichtet. Im

neuen Quartier entsteht ein eigenständiges neues Wegenetz, welches ausreichend Möglichkeiten zur internen Erschließung und Querung für die neue Bewohnerschaft bietet.

Eine Nutzung des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Fuß- und Radweges zur Abwicklung der Baustellenverkehre ist derzeit nicht vorgesehen. Zur Klärung der Frage, ob Interesse an einer Übernahme der Verkehrssicherungspflicht der beiden Fuß- und Radwege seitens der Landeshauptstadt München besteht, kann der/die Einwendende unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit dem in der Sache zuständigen Fachreferat (Baureferat) Kontakt aufnehmen. Regelungen über den Unterhalt baulicher Anlagen können jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

### **Nachbarschaftsvereinbarung**

Unter Punkt 4.6.3 (Seite 145) der ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan werde auf den (beabsichtigten) Abschluss von zwei Nachbarschaftsvereinbarungen verwiesen. Man merke an, dass diese Nachbarschaftsvereinbarungen noch nicht abgeschlossen wurden.

### **Stellungnahme:**

Die betreffende Passage bezüglich der Nachbarschaftsvereinbarung in der vorliegenden textlichen Bebauungsplan-Begründung (Ziffer 4.6.3) wurde entsprechend angepasst, die Nachbarschaftsvereinbarung wurde mit dem östlichen Nachbarn abgeschlossen

### **Wertverlust bei Wohnung / Verlust Lebensqualität**

Verschiedene Einwendende geben an, sich in der Nachbarschaft vor Jahren Wohnungen gekauft zu haben. Ausschlaggebend für den Kauf sei die Lage im Randbezirk mit guter Infrastruktur und Ruhe, der Lage an einer Frischluftschneise und der Natur (Nähe zum Siemenswäldchen) direkt vor der Tür gewesen.

Die Gründe zum Kauf der Wohnungen seien nun mit der Planung in der Nachbarschaft entfallen.

Man befürchte, dass die Lebensqualität verloren gehe, sich der Wert der Wohnung extrem mindere und so ein Weiterverkauf der Wohnung ohne Verlust schwerer werde. Man frage sich, an wen man sich bezüglich der Wertminderung der Wohnung wenden könne.

### **Stellungnahme:**

Alle für das Umfeld des Planungsgebietes relevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden auch im Hinblick auf die die angrenzende Nachbarschaft betreffenden Belange, wie z.B. auf die gesunden Wohnverhältnisse hin, untersucht und abgewogen.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden – gerade auch im Vergleich zum bereits bestehenden und aktuell jederzeit realisierbaren Baurecht – keine objektiv unverträglichen Veränderungen, insbesondere bezüglich Belichtung bzw. Besonnung, Lufthygiene und Lärmschutz, verursacht. Eine durch das neu geplante Quartier verursachte entscheidende Beeinträchtigung der Lebensverhältnisse in der Umgebung

ist daher nicht gegeben. Inwieweit bauliche Veränderungen in der Umgebung als Verringerung der eigenen Lebensqualität empfunden werden, ist ohnehin stark von den individuellen Bewertungen abhängig.

Mit der Umstrukturierung eines in die Jahre gekommenen, in sich geschlossenen Gewerbeareals zu einem modernen, offenen Wohnquartier mit öffentlichen Grünanlagen, Wegeverbindungen und Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen besteht die Chance auf eine Aufwertung des Planungsgebietes und somit auch auf Steigerung der Attraktivität des Umfelds und den Werterhalt der Immobilien. Angesichts der Verhältnisse auf dem hiesigen Immobilienmarkt ist unabhängig von der Entwicklung im Umfeld der jeweiligen Liegenschaften wohl generell von einem steten Wertzuwachs Münchner Grundstücke auszugehen. Prinzipiell besteht darüber hinaus kein Anspruch auf Beibehaltung des Status quo. Bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft sind immer möglich. Wenngleich es keinen Schutz der Bestands- oder Lebensqualität gibt, stellt diese Planung unter Abwägung aller mit der Planung einhergehenden Veränderungen die für die Allgemeinheit am besten verträgliche dar.

## **2. Besonnung und Verschattung**

### **Schutz für die Bestandsbebauung**

Im derzeit gültigen Bebauungsplan seien sehr wohl auch Maßnahmen ergriffen worden, die umliegende Bevölkerung zu schützen. Zum Beispiel sei die Wandhöhe aller Gebäude auf dem gesamten Gelände auf höchstens 24 Meter begrenzt worden. Grund dafür sei die nahe Wohnbebauung um das Siemensgelände herum gewesen, um Licht- und Sichtachsen zu gewähren.

Zusätzlich sehe der jetzige Bebauungsplan 1930a im Südteil der Hofmannstraße zum Schutz der westlich direkt gegenüberliegenden Wohnbebauung (Hofmannstraße 66) und der Kindertagesstätte (Hofmannstraße 64) vor übermäßiger Verschattung sogar nur eine maximale Wandhöhe von nur 18,5 Meter vor. Wörtlich heißt es hier: „Die Höhenentwicklung entlang der Hofmannstraße ist derart bemessen, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung dennoch gewährleistet ist“.

Solche Punkte aus dem gültigen Bebauungsplan würden aber immer geflissentlich übersehen. Wenn aber in dem gesamten Beschluss immer wieder betont werde, dass der aktuelle Bebauungsplan bestimmte Rechte vorgebe, dann fordere man ebenso eine weitere Höhenbegrenzung auf 24 Meter maximal zulässige Wandhöhe zum Schutz der Anwohnenden. Dies sei auch die ortsübliche Höhe der Bebauung und an der Situation der Anwohnerschaft habe sich nichts geändert.

Außerdem bestehe man auf der für den südlichen Teil der Hofmannstraße (gegenüber von Nr. 64 und 66) festgelegten Wandhöhe von 18,5 Metern.

### **Stellungnahme:**

Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzte Wandhöhe von 24 m resultiert aus dem damaligen Planungsziel, zwei Kerngebiete für eine sechsgeschossige Bürobebauung mit Geschosshöhen von 3,5 m und einem höheren Erdgeschoss

zu entwickeln.

Zum Schutz vor übermäßiger Verschattung der Grundstücke östlich der Hofmannstraße reagierte der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a in einem Teilbereich des Kerngebiets MK 1 mit einer Beschränkung der Wandhöhe auf 18,5 m. Diese Beschränkung begrenzt sich ausschließlich auf eine Zone des Bauraumes unmittelbar westlich der Hofmannstraße, in einer Tiefe von 5 m. Im Anschluss kann die maximal zulässige Wandhöhe mit 24 m wieder ohne Einschränkung umgesetzt werden.

Im Gegensatz dazu springt der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf neu festgesetzte Bauraum WA 3 um ca. 17,4 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Hofmannstraße zurück. Das bedeutet für die spätere Realisierung ein 17,4 m breites unbebautes Vorfeld unmittelbar westlich der Hofmannstraße, erst dann kann die Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 23,6 m bzw. 43,2 m an der Stirnseite des Hochpunktes am südlichen Ende des Mäanders im WA 3 erfolgen. Eine Schlechterstellung durch die Festsetzungen der Neuplanung im Bebauungsplan Nr. 1930d gegenüber der (schützenden) Beschränkung der Wandhöhe im Bebauungsplan Nr. 1930a kann daher ausgeschlossen werden.

### **Beschattung Hofmannstraße**

Für die Bewohnenden der Hofmannstraße 60 werde die geplante Bebauung in der Osthälfte der Wohnung zu einer Verschattung führen. Die drei nach Osten ausgerichteten Zimmer würden ganztägig genutzt. Die geplante teilweise 13-stöckige Turm-Bebauung (ca. 42 m) an der Ecke zur Hofmannstraße gegenüber dem Kindergarten werde dazu führen, dass die Wohnung der Einwendenden bei Sonneneinstrahlung von Südsüdost bis Süd in den Monaten September bis März verschattet sein werde.

### **Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 1930d setzt im Bereich unmittelbar östlich der Hofmannstraße eine maximale Wandhöhe von 23,6 m für eine siebengeschossige Sockelbebauung des Wohnmäanders fest. Südlich schließt ein dreizehngeschossiger, ost-west-ausgerichteter Hochpunkt mit einer Wandhöhe von maximal 42,3 m an. Die Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 rückt um ca. 17,4 m von der Straßenbegrenzung der Hofmannstraße nach Osten ab.

Bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden die Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung westlich der Hofmannstraße im Sinne des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) eingehalten. Zusätzlich werden Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von besser 45° belichtet.

Durch eine ergänzende gutachterliche Untersuchung wurde im Ergebnis bestätigt, dass im angrenzenden Umfeld (u.a. im Teilbereich der Hofmannstraße 60) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben sind. So ist selbst am Betrachtungstag des 17. Januar eine ausreichende Besonnungsdauer von Wohnräumen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffs gegeben.

Der vorliegende Entwurf steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Insbesondere entspricht er dem landesplanerischen Grundsatz

des Flächensparens (LEP G 3.1) sowie dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP Z 3.2), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Konflikte mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind daher nicht erkennbar.

### **Besonnungs- und Verschattungsstudie mit Belichtungsstudie**

Die Besonnungs- und Verschattungsstudie mit Belichtungsstudie vom Februar 2017 sei nicht mehr korrekt. Inzwischen sei die Höhe des Mäanders im Bebauungsplan von fünf auf sieben Vollgeschosse aufgestockt worden bzw. von 17,0 m auf 23,6 m. Damit gehe die Studie von einer deutlich niedrigeren Höhe aus und müsse neu erstellt werden. Die aus drei Seiten bestehende Verschattungssimulation, in der keinerlei Maße und Höhen erkennbar seien, ersetze die o.g. Studie nicht.

#### **Stellungnahme:**

Eine Fortschreibung, der im Jahr 2017 erstellten Besonnungs- und Verschattungsstudie war nicht angezeigt, da sich durch Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe der Sockelbebauung des Mäanders von 17 m bis 18 m auf 23,6 m bis 24,8 m bzw. der Wandhöhe der Hochpunkte von 42 m auf 42,3 m bis 43,8 m keine signifikanten Änderungen des Ergebnisses der vorliegenden Untersuchung ergeben. Grund ist, dass es in den wenigen kritischen Belichtungssituationen innerhalb des Planungsgebiets (in denen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden und ein Lichteinfallswinkel von weniger als 45° gegeben ist), keine oder nur geringfügige Änderungen der für die vorliegende Betrachtung ausschlaggebenden Lage und zulässigen Wandhöhe einiger Hochpunkte gab.

So kann ohne eine Aktualisierung der gutachterlichen Untersuchung weiterhin von einer ausreichenden Belichtung für die bestehenden und zukünftig zulässigen Nutzungen östlich und westlich der Hofmannstraße ausgegangen werden.

Die angesprochene ergänzende Verschattungssimulation vom 15.07.2021 basiert auf der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten maximalen Wandhöhe von 23,6 m bzw. 42,3 m.

### **Nutzung von Solarpaneelen**

Besonders für die ostwärts ausgerichteten Wohnungen an der Westseite der Hofmannstraße sei es von eklatanter Bedeutung, ob und wie viel Sonne und Licht in Zukunft in den Wohnungen ankommen werde.

Man verlange eine neue Studie unter den jetzt geplanten Bedingungen, auch im Hinblick darauf, ob auf den Ostbalkonen zum Beispiel der Betrieb eines Solarpaneels überhaupt noch möglich sei.

In Zeiten von Klimawandel und Energieknappheit dürfe der Betrieb von privaten Photovoltaikanlagen für Wohnungseigentümer\*innen und -mieter\*innen auch im Einzelfall nicht durch politische Entscheidungen unmöglich gemacht werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Untersuchung, welcher Effektivitätsgrad für den Betrieb von Solarpaneelen an

den Ostfassaden (Ostbalkone) des Gebäudebestandes westlich der Hofmannstraße nach der Realisierung der Neubebauung noch möglich ist, wurde gutachterlich nicht untersucht. Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme ausgeführt, ist hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von einer ausreichenden Belichtungssituation für den Gebäudebestand auszugehen. Das Erfordernis weitergehender Untersuchungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gesehen.

### **Blickachsen und Leitgedanken des Entwurfs**

Durch die nachträgliche Drehung der Hochpunkte sei der gesamtplanerische Charme und der ursprüngliche Ensemble-Charakter des Siegerentwurfes aus dem Jahr 2014 / 2015 verloren gegangen. In Abänderung des im Jahr 2016 erstellten Bebauungsplans (Anmerkung der Verwaltung: hier ist der 2016 erstellte Masterplan Campus Süd gemeint) seien die Punkthochhäuser so gedreht worden.

Die Drehung biete für niemanden einen Vorteil, auch nicht für die Bewohnenden westlich der Hofmannstraße, die sich um die Drehung der südlichen Hochpunkte bemüht hätten.

Die Argumentation, damit einen besseren Alpenblick zu erreichen, sei schon deshalb nicht stichhaltig, weil dieser ja durch das südlich stehende Siemens Hochhaus gar nicht möglich sei.

Mit Grafiken, die den zu erwartenden Hochbauriegel in entsprechenden Dimensionen aus der Blickrichtung Ost blockierend im Hinblick auf die Frischluftzufuhr zeigen, werde dargestellt, dass die drei nördlich situierten Punkthochhäuser von West nach Ost ausgerichtet sein müssten, um die „Luftigkeit“ zu erhalten.

Zur Erhaltung des „Grünen Durchblicks“ müssten die Punkthochhäuser 1, 2 und 3 (Anmerkung der Verwaltung: hier sind die Hochpunkte in den Baugebieten Allgemeines Wohngebiet WA 3 und Kerngebiet MK gemeint) von West nach Ost ausgerichtet sein, so wie der Siegerentwurf es ursprünglich vorsah.

Man fordere die Rückdrehung insbesondere der nördlichen Hochpunkte in West-Ost-Ausrichtung, wie ursprünglich geplant. Wie in den im Einwand beigefügten Anlagen dargestellt, sei die West-Ost-Ausrichtung der nördlichen Hochpunkte bereits im Siegerentwurf 2015 von Rapp & Rapp enthalten gewesen.

Mit Grafiken, die den zu erwartenden Hochbauriegel in realistischen Dimensionen aus der Blickrichtung Ost im Zusammenhang mit der Frischluftzufuhr zeigen, werde dargestellt, dass die drei nördlich situierten Punkthochhäuser von West nach Ost ausgerichtet sein müssten, um den „Grünen Durchblick“ zu erhalten. Diese vorgebrachten Einwände sollen den Argumenten für Klima- und Gesundheitsschutz ein höheres Gewicht verleihen und stadtpolitisch ein klimasomatisches Nachdenken stimulieren.

### **Stellungnahme:**

Die im Jahr 2016 im Rahmen der planerischen Vertiefung des Wettbewerbsergebnisses zu einem Masterplan erfolgte Drehung von vier der sieben Hochpunkte im Planungsgebiet begründet sich dadurch, dass in einer vertieften Weiterentwicklung des Bebauungsplanes die Lage und Ausrichtung einzelner Hochpunkte unter den Aspek-

ten einer wirtschaftlichen internen Erschließung und der Möglichkeit einer Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungstypologien im Zusammenspiel mit der Sockelbebauung des Mäanders gegenüber dem Planungsstand des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren optimiert wurden. Mit einer gemischten Ausrichtung der Hochpunkte in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird eine Vielfalt an Durchblicken von jeder Himmelsrichtung innerhalb des Planungsgebietes sowie für die gebaute Umgebung erreicht. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2016 wurde die überarbeitete Planung mit den gegenüber dem Wettbewerbsergebnis teilweise gedrehten Hochpunkten dargestellt.

Der Leitgedanke eines „grünen Durchblicks“ von Ost nach West wurde vom Entwurfsverfasser mit der Schaffung eines zentralen öffentlichen Freiraums und des großzügig dimensionierten Torbogens in der Mitte der Sockelbebauung umgesetzt. Dies ermöglicht aus der Fußgängerperspektive Blick- und Bewegungsbezüge durch das Gebäude zwischen Siemenswäldchen und Baierbrunner Straße. Die Durchlässigkeit des Quartiers, die sich zu einer Seite öffnenden Wohnhöfe, der fließende Übergang von privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie das Einbinden bestehender geschützter Landschaftsbestandteile sollen eine positive Luftigkeit der geplanten baulichen Struktur erzeugen.

Nach sorgfältiger Abwägung der Argumente bedarf es keiner Änderung des dem Bebauungsplan mit Grünordnung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfskonzeptes (Masterplan 2021).

Siehe hierzu auch die Stellungnahme zur Thematik Wind und Klima unter Punkt 3 der Einwandsbehandlung.

### **Dichte**

Man habe durch Nachbarn erfahren, dass es beim Projekt Campus Süd weitergehe. Jedoch nicht so wie es ursprünglich geplant gewesen sei, womit man sich zähneknirschend abgefunden habe. Entgegen dem ursprünglichen, noch akzeptablen Entwurf plane man nun 13-stöckige Türme. Man frage sich, wer sich so etwas ausdenke.

### **Stellungnahme:**

Nach dem Billigungsbeschluss vom 07.07.2021, in dem der aktuelle Bebauungsplanentwurf dargestellt wurde, folgte als nächster Verfahrensschritt vom 29.04 mit 31.05.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung wurden in der üblichen Weise (u.a. Presse, Amtsblatt etc.) bekannt gemacht.

Das städtebauliche Grundkonzept, ein mäandrierender Baukörper durchgängiger Höhe, der durch sieben Hochpunkte akzentuiert wird, entspricht dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs aus den Jahren 2014/2015.

Gegenüber dem Planungsstand aus dem Jahr 2016, der Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war, wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes die Sockelbebauung erhöht, um dem weiterhin anhaltenden dringenden Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden.

Die Lage und Höhenentwicklung des Hochpunktes im Bauquartier Allgemeines Wohngebiet WA 3 mit ca. 42 m (ca. 13 Geschossen) blieb seitdem unverändert. Der Bebauungsplan setzt eine Maximale Wandhöhe von 42,3 m fest.

### **Abstandsflächen WA 3 nach Norden**

Ein weiterer Einwand betreffe die Abstandsfläche zum eigenen Grundstück Hofmannstraße 57. Eine Übernahme von Abstandsflächen komme ebenso wenig in Betracht wie die Billigung von Verkürzungen von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren. Bei einer geplanten Wandhöhe von über 20 m sei auch die gleiche Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück einzuhalten.

#### **Stellungnahme:**

Die Einhaltung der aus der künftigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 resultierenden Abstandsflächen gegenüber dem Grundstück Hofmannstraße 57 ist gemäß Festsetzung im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Der Bebauungsplan definiert mit einer Wandhöhe von 23,6 m eine maximale Höhenentwicklung. Da der Bebauungsplan keine Verkürzung der Abstandsflächen vorsieht, ist bei der Planung der Gebäude entsprechend zu reagieren, um eine Überschreitung zu vermeiden. Allerdings dürfen die o.g. Flurstücksgrenzen in einer Tiefe bis zu 12 m überschritten werden, da in dieser Tiefe im Grundbuch die Übernahme von Abstandsflächen gesichert ist.

### **Abstandsflächen SO nach Norden**

Wie unter Punkt 4.6.2 (Seite 143; Anm. der Verwaltung: der Auslegungsunterlagen) des im Internet veröffentlichten Textteils des Bebauungsplans dargestellt, komme es entlang der Nordfassade des Grundstücks mit dem Bauraum Sondergebiet Wohnheim zu einer deutlichen Unterschreitung der Abstandsflächen. Bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung dieser Abstandsflächenunterschreitung rege man an, nicht nur die Aspekte Belichtung und Belüftung zu berücksichtigen, sondern auch die Funktion von Abstandsflächen zur Sicherung eines Mindestsozialabstandes zwischen den Bewohnenden der verschiedenen Gebäude.

#### **Stellungnahme:**

Abstandsflächen erfüllen mit nachbarschützender Wirkung u.a. auch die Aufgabe, Beeinträchtigungen des Wohnfriedens zu vermeiden und daher einen angemessenen sogenannten Sozialabstand zu gewährleisten. Mit dem Abstand von ca. 23,60 m, zwischen der nördlichen Baugrenze des Bauraumes Sondergebiet SO Wohnheim und der südlichen Baugrenze der Bauräume im Kerngebiet MK und Allgemeinen Wohngebiet WA 3, sind auch im Blick auf die Rechtsprechung keine Beeinträchtigungen wie z.B. erdrückende Wirkung der gegenüberliegenden Bebauung oder Einblickmöglichkeiten aus kurzer Distanz, welche die Privatsphäre dauerhaft stören, zu erwarten.

Auch im Kontext zu Straßenräumen im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt München gesehen entsteht im Bezug auf den Nutzungsmix, die Höhenentwicklung und den Abstand der Gebäude in den einzelnen Bauquartieren zueinander eine häufig anzutreffende urbane Lebenssituation.

Die betreffende Passage in der vorliegenden textlichen Begründung des Bebauungsplanes (Ziffer 4.6.2) wurde entsprechend ergänzt.

### **3. Wind und Klima**

#### **Windkanalstudie**

Die im Oktober 2016 erstellte Windkanalstudie des Gutachtens sei nicht mehr korrekt und zudem veraltet und gesundheitliche Risiken würden bewusst verharmlost. Diese erwecke den Anschein, eine Klimaverträglichkeit nachweisen zu wollen. Man halte dies für hochgradig unseriös, selbstherrlich und gesundheitliche Risiken würden bewusst verharmlost.

Inzwischen sei die Höhe des Mäanders im Bebauungsplan von fünf auf sieben Vollgeschosse aufgestockt worden bzw. von 17,0 m auf 23,6 m. Damit gehe die Studie von einer deutlich niedrigeren Höhe aus und müsse neu erstellt werden.

Außerdem werde in der vorliegenden Studie weder die Situation in der Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens noch der Einfluss insbesondere der Hochtürme auf das gesamte Stadtklima berücksichtigt. So gesehen würden gesundheitliche Risiken bewusst herunterargumentiert, zumal die aktuell geplante Ausrichtung für niemanden einen Vorteil biete, auch nicht für die Bewohnenden westlich der Hofmannstraße.

#### **Stellungnahme:**

Im Fall der im Jahr 2016 erarbeiteten Windkanaluntersuchung wurden die Windkomfortverhältnisse auf den Freiflächen (u.a. Außenbereiche der Kindertageseinrichtungen, Gebäudedurchgänge) innerhalb des Planungsgebietes überprüft. Die Umgebung des Planungsgebietes wurde nicht untersucht, da aus Sicht des Windkomforts ausreichend Abstand zwischen der geplanten Bebauung sowie den relevanten Freiflächen und Gebäuden in der Nachbarschaft eingehalten wird. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgehalten, dass es zu keinen Nutzungseinschränkungen kommt und daher keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht. Da die für das Untersuchungsergebnis maßgeblichen sieben Hochpunkte in Lage und Höhe nicht signifikant verändert wurden, besteht kein Bedarf zur Aktualisierung der Untersuchung.

Die Windkanaluntersuchung zur Überprüfung möglicher Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Windkomfort im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauung trifft bewusst keine Aussage zum Thema Klima, dies war auch nicht Teil des Aufgabenspektrums.

#### **Stadtklima**

Bei vorwiegend herrschender West-Wetterlage gehe die Luftigkeit sowie der Frischluftaustausch für das Areal und seine Umgebung komplett verloren.

Sowohl die sieben Hochhäuser mit 13 Geschossen als auch die geschlossene, mäanderförmige Bebauung des riesigen siebengeschossigen Bau- bzw. Barriereriegels würden dazu führen, dass die bisher in der Stadtklimaanalyse festgestellte lokale

Wirkung des Luftaustausches sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung dauerhaft behindert und verhindert werde bzw. größtenteils verloren gehe.

Seit etwa fünf Jahren bemühe man sich, auf die stadtklimatisch ungünstige Ausrichtung der Hochpunkte hinzuweisen. Diese sei entstanden, weil der ursprünglich genehmigte Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 (Anmerkung der Verwaltung: hier ist der 2016 erstellte Masterplan Campus Süd gemeint) nachträglich geändert worden sei.

Man verstehe nicht, warum eine nachträgliche Erhöhung des Bauvolumens um 35 % und eine Aufstockung der Punkthochhäuser auf 44 m problemlos möglich seien. Mikroklimatisch betrachtet führe das zu einer erheblichen Mehrerwärmung des gesamten Baukomplexes und zu gefährlichen Hitzestauungen. Das bedinge ohne erkennbare Vorteile unnötige klimasomatische Belastungen und gefährde die Gesundheit für Mensch und Natur in unverantwortlicher Art und Weise.

Die Belange des Klimaschutzes blieben aber dagegen außen vor, obwohl sich die klimasomatische Situation dadurch erheblich verschlechtert habe.

Als besorgniserregend empfinde man als Betroffene darüber hinaus die Mitteilung, dass das Referat für Klima- und Umweltschutz – wie es sich darstellt – gar keinen Einfluss auf den Bebauungsplanentwurf habe. Dies werde auch in einer Stellungnahme des Referates für Klima- und Umweltschutz (Anmerkung der Verwaltung: die Stellungnahme des RKU erfolgte im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB), welche auch Bestandteil des Billigungsbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03613) vom Juli 2021 sei, bestätigt. Hier sei die Anordnung der Gebäude amtlicherseits und offiziell als stadtklimatisch ungünstig bewertet und dass diese zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation führe. Zusätzlich entstünden durch die Anordnung der Baukörper Räume mit stehender Luft, die im Sommer lokal zu Hitzestau führen werden und somit sei von negativen Auswirkungen auf die nächtliche Durchlüftungssituation und den Luftaustausch auszugehen.

Die Wissenschaft warne seit mehreren Jahren davor, Hochhäuser am Stadtrand zu bauen, da in Hitzeperioden eine erwünschte (und in Zukunft lebensnotwendige) Abkühlung der Luft während der Nachtstunden stark erschwert oder unmöglich gemacht werde.

Der gerade beschlossene Landschaftspark Isar-Solln als Frischluftschneise bzw. Kaltluftentstehungsgebiet zeige, wie wichtig die ungebremste Luftzirkulation für München sei.

### **Stellungnahme:**

Durch die geplante mäanderförmige Bebauung mit Gebäudehöhen von bis zu ca. 40 m wird der bisherige Luftaustausch sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung behindert. Es ist jedoch anzumerken, dass bereits die heutige Bebauung im Planungsgebiet mit Riegeln in Nord-Süd-Richtung zu einer Barrierewirkung insbesondere in Ost-West-Richtung führt. Auch lässt der jetzt dort bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan eine baulichen Entwicklung von Kerngebietsflächen in einer Höhe von bis zu 24,00 m und in etwa dem Umfang zu, der nun als Wohnbebauung vorgesehen ist; detaillierte Vorgaben zur Anordnung der Gebäude

werden dabei nicht getroffen.

Die mit der Konzeptoptimierung 2019 und dem daraus resultierenden Masterplan 2021 erfolgte Erhöhung der Geschossfläche hatte gegenüber dem Masterplan 2016 keine signifikante Erhöhung der versiegelten Grundfläche zur Folge. Der Fußabdruck der Bebauung, die Zuwegung und Plätze sowie die Tiefgaragenanlagen blieben weitgehend unverändert. Die verträgliche Mehrung der Geschossfläche wurde durch teilweise tiefere Gebäude, die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe und Geschossigkeit der Sockelbebauung des Mäanders von 17,00 m bis 18,00 m (fünf Geschosse) auf 23,60 m bis 24,80 m (sieben Geschosse) generiert.

Bezüglich der stadtklimatisch ungünstigen Ausrichtung der Hochpunkte sowie des Frischluftaustausches wird auf die nachfolgende Stellungnahme verwiesen.

In der Stellungnahme des RKU zum § 4 Abs. 1-Verfahren wurde der Bebauungsplanentwurf aus stadtklimatischer Sicht als ungünstig beurteilt, da zusätzlich zum reduzierten Luftaustausch im Gebiet die Innenhöfe wenig Luftzirkulationsmöglichkeiten aufweisen. Um die mikroklimatische Situation zu verbessern, wurden insbesondere folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die im weiteren Bauleitplanverfahren soweit wie möglich berücksichtigt wurden:

- Intensivierung von Begrünungspotentialen z. B. Dach- und Fassadenbegrünung,
- Erhalt und Neuschaffung von Großbaumstandorten,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades,
- Dachbegrünung mit einer Substratschichtdicke von mindestens 20 cm,
- Kompensation von Baumfällungen,
- Schaffung einer guten bioklimatischen Aufenthaltsqualität und mikroklimatischen Vielfalt in Form einer abwechslungsreichen Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen.

Im weiteren Verfahren wurde der Bebauungsplan mit dem RKU abgestimmt (u. a. Textpassagen in der Begründung zum Stadtklima und im Umweltbericht Ziffer 7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Stadtklima)).

Mit den Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Stadtklima, Durchlüftung etc. wurde sich eingehend beschäftigt. Der Bebauungsplan wurde mit Fachstellen der Landeshauptstadt München abgestimmt. Trotz der teilweise negativen Auswirkungen der Überplanung wurde unter Abwägung aller relevanter Belange festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf mit dem planerischen Ziel, insbesondere dringend benötigte Wohnungen zu schaffen, ordnungsgemäß abgewogen ist. Dazu tragen auch die, in der Planung berücksichtigten, verschiedenen Maßnahmen bei, die die sommerliche Aufheizung reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und das örtliche Mikroklima verbessern und damit alles in allem die Wärmebelastung verringern. Diese Maßnahmen betreffen den Erhalt der besonders wirksamen Gehölzbestände, das Neupflanzen von zahlreichen Bäumen, den Erhalt bzw. die Schaffung eines großen Anteils begrünter Flächen und einen im Vergleich zum Istzustand zunehmenden Anteil an begrünten Dächern.

## **Drehung der nördlichen Hochpunkte aus Klimaschutzgründen**

Am 18.12.2019 habe die Landeshauptstadt München den Klimanotstand ausgerufen. Man fordere daher eine eingehendere Untersuchung des Bauvorhabens auf das Stadtklima.

Zusätzlich appelliere man an Frau Dr. Merk und ihre übergeordnete Verantwortung in der Stadtplanung und dass dieses Anliegen entsprechend gewürdigt werde. Man bitte die Situation aus mikroklimatischer Sicht zu beleuchten, aber vor allem die klimasomatischen Auswirkungen in den Mittelpunkt zu stellen. Dies gelte erst recht für die nachträglich auf 44 m erhöhten Hochpunkte. Die nördlichen Hochpunkte bildeten nunmehr einen mikroklimatischen Barriereriegel für die Luftigkeit. Seit etwa fünf Jahren bemühe man sich, auf die stadtklimatisch ungünstige Ausrichtung dieser Hochpunkte hinzuweisen, die nur deshalb so entstanden seien, weil der ursprünglich genehmigte Bebauungsplan aus dem Jahre 2016 (Anmerkung der Verwaltung: hier ist der Masterplan 2016 gemeint) nachträglich abgeändert wurde. Durch die nachträgliche Drehung der Hochpunkthäuser sei der gesamtplanerische Charme und der ursprüngliche Ensemble-Charakter des Siegerentwurfes aus 2015 verloren gegangen.

Man fordere die „Rückdrehung der beiden nördlichen Hochpunkte“, so wie sie ursprünglich geplant gewesen seien. Diese Rückdrehung stelle für niemand einen Nachteil dar, würde aber einen großen Beitrag zum so dringend erforderlichen Klimaschutz leisten. Gesundheitliche Aspekte der später dort lebenden Menschen und ihrer Umgebung seien das höhere Gut und müssten in den Vordergrund gestellt werden.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist es jedoch so, dass einzelne Hochpunkte – verglichen mit einer Riegelbebauung – eine geringere Barrierewirkung für die Durchlüftung haben und diese besser umströmt werden können. Hinzu kommt, dass sich die bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen auftretenden Ausgleichsströmungen zwischen unbebauten und bebauten Bereichen überwiegend bodennah entwickeln und dadurch v. a. der Fußabdruck der Gebäude, weniger die Höhe, ausschlaggebend für den Erhalt der Durchlüftung ist. Es kann daher grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Mäandergebäude eine stärkere Beeinträchtigung der Luftaustauschprozesse darstellen, als die Hochpunkte, da die Hochpunkte punktuell und verteilt auf dem Mäander situiert sind. Sie können von den Winden besser umströmt werden.

Die Einschätzung der Fachstellen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und im Referat für Klima- und Umweltschutz hinsichtlich der stadtklimatischen Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergab, dass trotz der beschriebenen Auswirkungen auf die Durchlüftungssituation (siehe Einwandsbehandlung 3. Wind und Klima und Umweltbericht Ziffer 7.) aus folgenden Gründen kein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten erforderlich ist: Stadtklimatische Gutachten werden nur in stadtklimatisch sensiblen Lagen als erforderlich erachtet. Bei dem vorliegenden Projekt ist dies nicht der Fall, da die Fläche bereits heute bebaut und in der näheren Umgebung (östlich, westlich und nördlich) von Bebauung umschlossen ist. Zudem werden mit dem geplanten Vorhaben keine bioklimatisch bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen bzw. diese in der Planung weitestgehend berücksichtigt. Ein

weiterer Grund besteht in der bereits vorhandenen Zulässigkeit einer Kerngebietsbebauung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a. Hinzu kommt, dass in der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt wurden, die die sommerliche Aufheizung reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen, das örtliche Mikroklima verbessern und damit alles in allem die Wärmebelastung verringern. Diese Maßnahmen betreffen den Erhalt der besonders wirksamen Gehölzbestände, das Neupflanzen von zahlreichen Bäumen, den Erhalt bzw. die Schaffung eines großen Anteils begrünter Flächen und einen im Vergleich zum Istzustand zunehmenden Anteil an begrünten Dächern.

### **Satzung zur Umsetzung sozial gerechter Klimaziele**

Die Landeshauptstadt München habe am 18.12.2019 für das Stadtgebiet München den Klimanotstand ausgerufen und am 12.09.2021 die Satzung zur Umsetzung sozial gerechter Klimaziele erlassen.

In § 1 Punkt 3 wurde erlassen, dass Klimaschutz und Klimaanpassung bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen der Stadt berücksichtigt werden sollen. Laut § 7 habe die Landeshauptstadt München dafür Sorge zu tragen, dass die in dieser Satzung niedergelegten Grundsätze bei bestehenden Regelungen überprüft und ggf. geändert oder aufgehoben werden, soweit sie den in dieser Satzung niedergelegten Grundsätzen entgegenstehen. Man fordere daher eine eingehendere Untersuchung des Bauvorhabens auf das Stadtklima und die Umsetzung der Stadtklimaanalyse. Man verweise auf den Artikel auf der Webseite - muenchen.de - Münchner Stadtklima und Klimaanpassung, 7.2. Siedlungsräume.

### **Stellungnahme:**

Die in den Einwänden geforderte Überprüfung des Bauvorhabens wurde im Rahmen der Abwägung aller einschlägigen Belange bereits bei der Erstellung des Bebauungsplans, soweit dies für das Verfahren relevant war, durchgeführt und im Ergebnis entsprechend berücksichtigt. Es werden dabei auch Einzelaspekte der Planung auf mögliche Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs betrachtet, wie z.B. die Betrachtung der Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen der Tiefgaragenplanung auf das Grundwasser.

Es wurde für alle Untersuchungsergebnisse festgelegt, ob aufgrund von Änderungen im Planungskonzept oder der Novellierung gesetzlicher Vorgaben eine Aktualisierung bereits vorliegender Unterlagen notwendig wurde. Im Umweltbericht (Ziffer 7.7.1) werden die entsprechenden Gutachten und Unterlagen aufgelistet.

Zudem wurden mit der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und eines energetischen Gutachtens bereits Leitfäden für eine spätere Realisierung erstellt, die im Sinne der klimatologischen Betrachtung auch eine positive Entwicklung ermöglichen.

Das Grundkonzept der Planung (Masterplan) orientiert sich an den Rahmenbedingungen der Stadtklimaanalyse bzw. Klimafunktionskarte (2014) des Referates für Gesundheit und Umwelt (RGU, zwischenzeitlich Umbenennung in Referat für Klima- und Umweltschutz), die u.a. Aussagen zur klimatischen Bedeutsamkeit und Betroffenheit verschiedener Flächentypen treffen.

Bezüglich der Forderung nach einer eingehenderen stadtklimatischen Untersuchung wird auf die Stellungnahme zum Einwand „Drehung der nördlichen Hochpunkte“ ver-

wiesen.

### **Nachrangigkeit von Klima- und Gesundheitsschutz**

Man frage sich, wann denn Klimaschutz überhaupt beginnen solle. Offensichtlich verbleibe nach wie vor alles in politischer Hand und damit in Abwägung des in Klima- und Gesundheitsfragen vollkommen unbedarften Stadtrates. Das könne nicht anders verstanden werden, weil Klima- und Gesundheitsschutz noch immer nachrangig bewertet werde und reine Profitgier im Vordergrund stehe. Es sei ganz so, als ob der Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG, aber auch das Klimaschutzprogramm und die Anpassungsstrategie des Bayerischen Klimaschutzgesetzes (Klimabauen und Klimaarchitektur) nicht existierten.

Es bestehe leider der Eindruck, dass Klima- und Gesundheitsschutz stadtbau-rechtlich bewusst hintangestellt werden. Man frage sich, wie es sonst sein könne, dass beides nicht mal dann zum Tragen komme, obwohl dadurch keine einzige Wohnung weniger gebaut werden müsse. Man sei nicht gegen den Wohnungsbau, sondern Sorge sich um die eigene Gesundheit.

Man fordere Klima- und Gesundheitsschutz nicht nur als mediale Worthülsen, sondern dessen konstruktive Umsetzung.

Man würde es nicht verstehen, wenn Klima- und Gesundheitsschutz nicht mal dann zum Zuge kämen, wenn niemand dadurch einen Nachteil habe. Man appelliere an den Weitblick der Stadtplaner und das Verantwortungsbewusstsein des Stadtrats der Landeshauptstadt München hier umzudenken, denn die Gesundheit sei das höchste Gut, dem sich alle Einzelinteressen unterordnen müssten.

Richtungsweisend habe bereits das Bundesverfassungsgericht in seinem Klima-Beschluss am 24.03.2021 entschieden, dass Klimaanpassungsmaßnahmen in Städten und Ballungsgebieten erforderlich seien. Grundlage für diese Forderung bilde das Grundrecht auf Gesundheit und Leben nach Art. 2 Abs. 2 Grundgesetz. Zum Schutze dieses Grundrechts müssten demnach die tatsächlich eintretenden Folgen des Klimawandels durch positive Schutzmaßnahmen gelindert werden. Dabei werde konkret auf eine "Geeignete Architektur" als Anpassungsmaßnahme verwiesen, die dazu beitragen solle, eine klimatisch bedingte Aufheizung der Städte zu verhindern.

### **Stellungnahme:**

In der Planung wurden Maßnahmen zur Förderung der Klimaanpassung getroffen, wie der Erhalt der besonders wirksamen Gehölzbestände, die Neupflanzung von zahlreichen Bäumen, Erhalt bzw. Schaffung eines großen Anteils begrünter Flächen und ein im Vergleich zum Istzustand zunehmender Anteil an begrünten Dächern. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die sommerliche Aufheizung zu reduzieren, die Luftfeuchtigkeit zu erhöhen und das örtliche Mikroklima zu verbessern und damit alles in allem die Wärmebelastung zu verringern.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme zum Einwand „Satzung zur Umsetzung sozial gerechter Klimaziele“ verwiesen.

Die in Bezug genommene „Klima-Entscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts (Beschluss vom 24.03.2021, Az. 1 BvR 2656/18) führt zu keinem anderen Ergebnis.

## **Zusammenhang zwischen Siedlungsräumen und Luftaustausch**

Das Stadtgebiet zeichne sich durch unterschiedliche Bebauungsdichten und -strukturen aus. Daraus resultierten unterschiedliche bioklimatische Bedingungen, die während sommerlicher, windschwacher Strahlungswetterlagen durch lokale Luftaustauschprozesse mitbestimmt würden. Daraus folge auch eine differenzierte planerische Betrachtung.

Eine Wohnbebauung, welche sehr günstige oder günstige bioklimatische Bedingungen aufweise, sei meist durch eine offene Bebauungsstruktur, einen überdurchschnittlich hohen Grünflächenanteil sowie eine wirksame Kaltluftströmung gekennzeichnet.

Diese Räume wiesen am ehesten ein Potenzial zur weiteren maßvollen, baulichen Verdichtung auf, da sie lediglich gering bzw. nicht belastet seien.

Um das günstige Bioklima zu erhalten, sollten die folgenden planerischen Aspekte berücksichtigt werden:

Bei nutzungsintensivierenden Eingriffen solle die Baukörperstellung im Hinblick auf Kaltluftströmungen berücksichtigt sowie ein hoher Grün- und Freiflächenanteil erhalten werden. Daher seien Neubauten parallel zur Kaltluftströmung auszurichten und die Bauhöhen sollten möglichst gering gehalten werden.

Belastungsbereiche wiesen hingegen einen Durchlüftungsmangel, eine überdurchschnittliche Wärmebelastung und lokal auch eine lufthygienische Belastung auf. Unterschieden würden Siedlungsräume mit weniger günstigen bioklimatischen Bedingungen sowie ungünstigen Verhältnissen als höchste Belastungskategorie.

Für diese Gebiete könnten die folgenden Empfehlungen gegeben werden:

Es solle die Durchlüftung verbessert und Emissionen reduziert bzw. vermieden werden.

Zudem könnten der Erhalt aller Freiflächen, die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Herabsetzung des Versiegelungsgrades sowie keine weitere Verdichtung, die Begrünung von Blockinnenhöfen und die Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung dazu beitragen.

Diese Bereiche wiesen daher gegenüber einer weiteren Nutzungsintensivierung eine hohe (bioklimatisch weniger günstig) bzw. die höchste Empfindlichkeit (bioklimatisch ungünstig) auf.

### **Stellungnahme:**

Dem Siemenswäldchen im Westen des Planungsgebiets kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 01810) eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Die östlich des Planungsgebiets liegende S-Bahnlinie München - Wolfratshausen ist laut Stadtklimaanalyse Teil einer übergeordneten Ventilationsbahn (Fläche mit Luftaustauschpotenzial) mit mittlerer Wirkung. Im heute bereits bebauten Bereich des Planungsgebiets herrscht eine günstige bioklimatische Situation vor. Hier wirken lokale Austauschströmungen in die Bebauung hinein. Dieser Bereich wird als

Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet. Im langjährigen Mittel liegt in München eine vorherrschende Windrichtung aus überwiegend westlichen Richtungen vor. Diese übergeordneten Windsysteme sind zu unterscheiden von regionalen Windsystemen, die in München während sommerlicher, austauscharmer Hochdruckwetterlagen auftreten. Während dieser Wetterlagen bilden sich nachts Austauschströmungen in Form von Flurwinden und Kaltluftströmungen zwischen der aufgeheizten Stadt und ihrem kühleren Umland sowie auch zwischen größeren Grünflächen und Siedlungsbereichen aus, die zu einer Abkühlung in den Siedlungsbereichen führen.

In der Planung wurden verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die die sommerliche Aufheizung reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und das örtliche Mikroklima verbessern und somit alles in allem die Wärmebelastung verringern. Diese Maßnahmen betreffen den Erhalt der besonders wirksamen Gehölzbestände (zwei Teilflächen des Siemenswäldchens und weitere, zum Großteil baumbestandene Freiflächen), das Neupflanzen von zahlreichen Bäumen, den Erhalt bzw. die Schaffung eines großen Anteils begrünter Flächen und einen im Vergleich zum Istzustand zunehmenden Anteil an begrünten Dächern. Hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen Mikroklimas (Verdunstung, Beschattung, Regenwasserspeicherung etc.) und dazu bei, dass der zu erwartenden Verschlechterung der Durchlüftungssituation entgegengewirkt wird (siehe 7.2.6. der Begründung).

In der Entscheidung wird zwar die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes als Rahmenbedingung der Ausübung staatlicher Hoheitsgewalt betont, vor allem aber als Auftrag an den Gesetzgeber, entsprechend tätig zu werden. Sie ermöglicht hingegen nicht, etwa den Anwendungsbereich oder gar die Rechtsfolge bestehender Normen in einer Weise aufzuweiten, die bei Betätigung des gesetzgeberischen Willens nicht einmal dem Grunde nach angelegt war. Im Übrigen hat die Landeshauptstadt München als Plangeberin den Regelungsauftrag des Beschlusses umgesetzt. Es wird ergänzend auf die vorhergehenden Stellungnahmen unter Punkt 3 Wind und Klima verwiesen.

#### **4. Verkehr**

##### **Verkehrsabwicklung am Knoten Kistlerhof- / Hofmannstraße (K3)**

Laut Verkehrsprognose solle dieser Knoten unsignalisiert betrieben werden. Dabei würden in der Leistungsfähigkeitsbetrachtung offenbar folgende wesentlichen Punkte nicht erwähnt: die Bushaltestelle unmittelbar nördlich des vorhandenen Zebrastreifens und der weiterführende kreuzende Fahrradverkehr aus Richtung Baierbrunner Straße in Richtung westliche Kistlerhofstraße.

Aus regelmäßigen Verkehrsbeobachtungen verhielten sich die Radfahrenden so, dass sie entweder verbotenerweise trotz vorhandenem übergroßem Verbotsschild, den Radweg parallel der Kistlerhofstraße in falscher Richtung weiterfahren, oder sie überführen den Knotenpunktbereich diagonal, um dann korrekt den Radweg auf der richtigen Seite der Kistlerhofstraße in westlicher Richtung zu benutzen.

Aus praktischer Sicht möge man die letztgenannte Verhaltensweise noch hinnehmen, da die Radfahrenden wegen des derzeit geringen Verkehrsaufkommens der südlichen Hofmannstraße in der Regel genügend Zeitlücken im Hauptstrom vorfinden, um einigermaßen gefahrlos den Knotenpunktbereich passieren zu können. Komme allerdings der durch die Tiefgaragenausfahrt prognostizierte Quell- und Zielverkehr aus der südlichen Hofmannstraße hinzu, werde man sich über eine sichere Führung des genannten Ost-West-Fahrrad-Verkehrs Gedanken machen müssen, was sich dann auch auf die Leistungsfähigkeit des Knotens negativ auswirken werde.

Man fordere eine Geschwindigkeitsbegrenzung in Form einer 30er-Zone zur Unfallprävention besonders für zu Fuß Gehende und Radfahrende bzw. die Hofmannstraße solle zu einer Spielstraße werden.

**Stellungnahme:**

Das Verkehrsgutachten sowie die darin enthaltenen Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden nach gültigen Richtlinien durch einen Gutachter erarbeitet und durch das Mobilitätsreferat geprüft.

In Bezug auf die Radverkehrssituation an diesem Knotenpunkt ist Folgendes anzumerken:

Unter anderem für die Hofmannstraße – zwischen Kistlerhofstraße und Boschetsrieder Straße – sollen gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 30.09.2020 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 01458) die Auswirkungen und Chancen der Umsetzung des Radentscheids erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Eine Befassung des Stadtrats ist vor der Sommerpause 2023 vorgesehen.

Generell wird das Mobilitätsreferat bei den Planungen für diesen Abschnitt der Hofmannstraße selbstverständlich vorhandene Defizite im Straßenraum und den angrenzenden Kreuzungen aufgreifen und nach Möglichkeit beheben. Hierbei ist auch eine Überprüfung des Knotenpunkts Hofmannstraße / Kistlerhofstraße vorgesehen. Das Mobilitätsreferat wird diesen Knotenpunkt daher insbesondere im Hinblick auf eine Verbesserung der Radverkehrssituation – unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanverfahren – betrachten.

Zur Forderung einer Tempo 30-Zone in der Hofmannstraße südlich der Kistlerhofstraße ist anzumerken: § 45 Abs. 1c StVO (Straßenverkehrsordnung) ermächtigt die Straßenverkehrsbehörden, unter bestimmten Voraussetzungen Tempo 30-Zonen anzuordnen. Zur Einrichtung von Tempo 30-Zonen sind entsprechende Regelungen in der StVO aufgestellt. Die in diesem Rahmen erlassenen detaillierten Verwaltungsvorschriften sind für die Straßenverkehrsbehörden bindend und enthalten unter anderem ausführliche Vorgaben über die an Tempo 30-Zonen zu stellenden Anforderungen.

Tempo 30-Zonen werden regelmäßig nur innerhalb von Wohngebieten eingerichtet. In Gewerbe-, Misch- und Industriegebieten kommen sie grundsätzlich nicht in Betracht. Die Hofmannstraße (südlich Kistlerhofstraße) befindet sich laut aktuellem und zukünftigen Flächennutzungsplan nicht bzw. nur zum Teil in einem Wohngebiet.

Eine Tempo 30-Zonenregelung bzw. die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) in dem gesamten Straßenabschnitt südlich der Kistlerhofstraße ist somit rechtlich nicht möglich. Zudem sind durch die Lage, Umgebung und künftige Querschnittsaufteilung die Voraussetzungen bzw. Anforderungen für eine Spielstraße nicht gegeben.

Wegen der Verkehrssituation (Hol- und Bringverkehr, Kleinkinder in Begleitung von Personen) im Bereich der hier vorhandenen Kindertageseinrichtungen war es allerdings aus Verkehrssicherheitsgründen geboten, eine 30 km/h-Geschwindigkeitsbeschränkung anzuordnen, nachdem zweifelsohne ein niedriges Geschwindigkeitsniveau im Nahbereich der sensiblen Einrichtungen geeignet ist, Unfallgefahren zu minimieren. Die vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit einer erleichterten Anordnung für Beschränkungen des fließenden Verkehrs vor sensiblen Einrichtungen stellt eine wichtige Grundlage dar, unter Aspekten der Verkehrssicherheit besonders schützenswerte Bereiche sicherer zu machen.

Die Tempo 30-Maßnahme wurde bereits im April 2021 entsprechend im Nahbereich der Kindertageseinrichtungen beschildert.

Zudem ist anzumerken, dass ein Anschluss an die Siemensallee für den Kfz-Verkehr unterbunden ist und dadurch Durchgangsverkehr verhindert wird.

### **Hohes Verkehrsaufkommen, geringere Sicherheit**

Man habe Sicherheitsbedenken wegen des prognostizierten Verkehrsaufkommens von bis zu 8.000 Kfz täglich. Bei einer derart hohen Zahl von unkontrollierten Fahrzeugen könne man die Sicherheit des Generalkonsulats der Volksrepublik China nicht gewährleistet werden. Dies gelte auch während der mehrjährigen Bauphase.

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Verkehrsmengen wurde für die Hofmannstraße im Anschnitt südlich der Kistlerhoferstraße folgende Querschnittsbelastungen ermittelt:

Für den Bestand wurde ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz/24h erhoben.

Dem Prognose-Nullfall für das Prognosejahr 2035 (der von einer Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a (B-Plan 1930a) zulässigen Geschossfläche für Kerngebiet von 155.000 m<sup>2</sup>, 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche des bestehenden Studentenwohnheims sowie von einer entsprechend Genehmigung zulässigen gewerblichen Nutzung von 36.000 m<sup>2</sup> GF für das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ausgeht) werden ca. 5.000 Kfz/24h an Fahrbewegungen zugeordnet.

Für den Prognose Planfall 2035 wurden (Baurecht gemäß vorliegendem Bebauungsplan Nr. 1930d) ca. 4.000 Kfz/24h ermittelt. Es handelt sich dabei um die aus dem Bestand generierten Verkehre sowie für Erschließung und Versorgung eines allgemeinen Wohngebietes (WA 3) typischen Ziel- und Quellverkehre.

Insgesamt zeigten die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, dass die Realisierung des Vorhabens zwar eine Verkehrsmehrung gegenüber dem Bestand auslöst, sie jedoch eine geringere Verkehrserzeugung verursacht als eine Ausschöpfung des be-

stehenden Baurechts (gemäß B-Plan 1930a) und demnach durch die Baurechtsänderung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d eine Verringerung der möglichen Verkehrsbelastungen zu erwarten ist.

Gegenüber dem baurechtlichen Status Quo zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens (entspricht Prognose-Nullfall 2035) für das Generalkonsulat der Volksrepublik China in München und dessen anschließender Realisierung kann also mit der Neuplanung eines Wohnquartieres (Prognose Planfall 2035) nun von einer rechnerisch leichten Verringerung des zukünftig möglichen Verkehrsaufkommens ausgegangen werden.

Die geäußerten Sicherheitsbedenken bezüglich des Konsulatbetriebes sind in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar.

Der Baustellenverkehr ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Der Bauablauf, gemäß Hinweis im Genehmigungsbescheid, ist für den Bauvollzug so einzurichten, dass keine vermeidbaren Belästigungen entstehen, die Sicherheit gewährleistet ist und Schäden vermieden werden. Zu gegebener Zeit sind hierzu seitens der Bauherren gesonderte Konzepte zu erstellen und mit der zuständigen Fachdienststelle im Mobilitätsreferat (MOR) abzustimmen.

### **Zusätzliche Belastung des öffentlichen Nahverkehrs**

Es würden 1.350 neue Wohnungen geplant. Die neuen Bewohnenden sollten allein durch die bestehende U-Bahn-, Bus- und S-Bahn-Linien befördert werden und nutzen damit die nächstgelegene U-Bahn-Station Aidenbachstraße und die S-Bahn-Station Siemenswerke als Einstieg in den ÖPNV.

Dadurch werde es sicher zu einer höheren Anzahl von Pendlern kommen. Insbesondere zu Stoßzeiten seien die Züge an den Haltestellen Aidenbachstraße und Siemenswerke schon fast überfüllt. Die bereits angespannte Situation werde sich auf jeden Fall verschlechtern.

Auch Maßnahmen zur Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus sowie zur direkten Anbindung an die Tram Westtangente über eine Verlängerung der Aidenbachstraße und Siemensallee seien nicht ersichtlich. Man stelle sich die Frage, ob die zu befürchtende Verschlechterung der Lage und entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Belastung an den genannten Stationen mit den Verkehrsbetrieben geklärt seien.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich wurde die verträgliche Bewältigbarkeit der mit Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche sowie der durch die festgesetzte bauliche Nutzung entstehenden Neuverkehre anhand von Verkehrsuntersuchungen bestätigt. Dabei wurde nicht davon ausgegangen, dass ausschließlich der ÖPNV genutzt wird, sondern es wurde ein üblicher Anteil auch an Bewegungen des MIV (motorisierter Individualverkehr(Kfz)) berücksichtigt.

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs bzw. im Rahmen eines Ausbaus des ÖPNV fließen in Mobilitätskonzepte nicht als Maßnahme des Bauherrn, sondern als Rahmenbedingung ein. Die Entscheidung, insbesondere über den Ausbau des

ÖPNV, ist weiteren Beschlüssen der Landeshauptstadt München vorbehalten. Aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ergibt sich für einen Ausbau aber kein ursächlich erforderlicher Bedarf hinsichtlich des Ausbaus des Bus-, Tram- oder U-/S-Bahnnetzes.

Darüber hinaus sind unabhängig von der Ursächlichkeit Optimierungsmaßnahmen im ÖPNV sinnvoll. Die MVG hat z.B. zum Thema Verbesserung der Busverbindungen mitgeteilt, dass aus Sicht der Angebotsplanung der MVG ein verstärktes Fahrtenangebot (dichter und an jedem Wochentag) auf der Linie 136 (Wolfratshauer Straße - Solln Bahnhof) die Attraktivität des ÖPNV – neben der zentralen S-Bahn-Anbindung – ergänzen wird. Der mindestens 10-Minuten-Takt auf allen Buslinien ist ein erklärtes Ziel der LHM sowie der MVG im Rahmen der ÖV30-Ziele (Verschiebung des Modal Splits – 30 % der Wege sollen bis 2030 im ÖPNV zurückgelegt werden als Empfehlung aus den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Beschluss vom 19.02.2020 „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage -Nr. 14-20 / V 15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020)).

Eine Verdichtung der U3 auf drei Fahrten je 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit ist in der längerfristigen Planung im Zuge eines Erreichens der ÖV30-Ziele, die im Qualitätsteil des fortgeschriebenen Nahverkehrsplans verankert sind, vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in den nächsten Jahren ein durchgehender Fünf-Minuten-Takt untertags bei der U3 bis Fürstenried West geplant. Durch den sukzessiven Austausch der Altfahrzeuge der A- und B-Serie durch Züge des Typs C erfolgt in den kommenden Jahren eine weitere Erhöhung der verfügbaren Fahrzeugkapazitäten. Mit Inbetriebnahme der Tram Westtangente als starke Nord-Süd-Tangentialverbindung ergeben sich zudem Entlastungswirkungen für die Strecke der U3. Die Fertigstellung ist für 2026/2027 vorgesehen.

Bezüglich der Forderung nach einer Taktverdichtung auf dem Westast der S7 wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zum „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 03603) und vom 25.07.2018 zum „Ausbau Bahnknoten München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11107) verwiesen. Darin ist ausgeführt: „Die Einführung des 10-Minuten-Taktes auf der S7 ist von Seiten des zuständigen Aufgabenträgers nicht vorgesehen. Derzeit verkehren während der Hauptverkehrszeit zwischen Heimeranplatz und Solln bis zu neun Züge (S7, S20, BOB und Meridian (Anmerkung der Verwaltung: heute Bayerische Regiobahn (BRB)) pro Stunde und Richtung mit verschiedenen Haltemustern.“ Alle Züge halten am Haltepunkt Siemenswerke. Grundsätzlich setzt sich aber die Landeshauptstadt München für einen 10-Minuten Takt bei der S-Bahn im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München ein.

Ein Ausbau der Tram-Westtangente als Verlängerung in den Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes Campus Süd als eine weitere Verbesserung der Erschließungssituation wird gemäß Beschluss „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) untersucht.

### **Fehlen eines belastbaren Mobilitätsplans / Verkehrskonzeptes**

Die Bauplanung enthalte kein Verkehrskonzept. Die beworbene Autofreiheit des Pla-

nungsgebiets gehe eindeutig auf Kosten und zu Lasten der bereits ansässigen Nachbarschaft.

Es gebe kein Mobilitätskonzept zum Verzicht auf eigene Pkws bzw. eine Initiative zum Carsharing.

#### **Stellungnahme:**

Bereits für die Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes wurden verkehrsplanerische Ziele definiert, die dann entsprechend in das Konzept im Siegerentwurf integriert und berücksichtigt werden konnten. In der vorliegenden textlichen Begründung sind unter Kapitel 3 „Planungsziele“ die verkehrlichen Ziele des Bebauungsplanes zusammengefasst.

Die Verträglichkeit der Zielsetzungen ist durch Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm nachgewiesen. So kann z.B. mit der Planung eine flächenschonende Erschließung über die bestehenden Straßen und das dadurch mögliche weitgehende Freihalten des Planungsgebietes von Kfz-Verkehr umgesetzt werden, ohne negative oder unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarschaften. Ein Baustein dafür ist, dass alle aus der Neuplanung ursächlichen Stellplätze in den Bauquartieren in Tiefgaragenanlagen nachgewiesen werden müssen. Dies gilt auch für Besucherstellplätze, sofern diese nicht im öffentlichen Straßenraum verortet werden können.

Das Planungsgebiet eignet sich darüber hinaus grundsätzlich zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes bei der späteren Realisierung der geplanten Bebauung. Deshalb wurde bereits im Vorfeld ein Leitfaden für das Gesamtquartier erarbeitet, der die spätere Integration von einzelnen Mobilitätskonzepten vorbereitet. Dieser Leitfaden soll für die zukünftigen Bauträger als Richtschnur für spezifische, detaillierte Mobilitätskonzepte dienen, die dann zum Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Baugebiete erstellt und umgesetzt werden. Der Leitfaden für ein Mobilitätskonzept zeigt auf, welche Potentiale mit einem zum Zeitpunkt der Gebäuderealisation zu erstellenden konkreten Mobilitätskonzept für die Nahmobilität entstehen können. Um ein solches Angebot zu fördern, lässt der Bebauungsplan u.a. für Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zu. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen, da z.B. konkrete Maßnahmen, die zu einer Reduzierung von Pkw-Stellplätzen führen, dann mit der untergelegten Genehmigungsplanung abgestimmt werden.

#### **Tiefgarage kreuzt Schulweg**

Auf dem Schulweg zur Grundschule in der Baierbrunner Straße müssten die Kinder die Hofmannstraße überqueren. Dieser Straßenübergang solle zumindest mit einer Druck-Ampel gesichert werden. Im Sinne von schulpflichtigen Kindern protestiere man gegen die geplante Tiefgaragenzufahrt über die Hofmannstraße.

Die Straße sei eine Sackgasse, unglaublich breit und lade viele Autofahrer zum Rasen ein. Zudem sei dort ein Fußgänger-/Radfahrerübergang im Bereich des Kindergartens ohne Zebrastreifen.

#### **Stellungnahme:**

Die Tiefgaragenzufahrten an der Hofmannstraße weisen mit ca. 17,4 m einen sehr großzügigen Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem in das Gebäude integrierten Rampenbauwerk auf. Daher können voraussichtlich langsame Geschwin-

digkeiten, ein Herantasten der Fahrzeuge und gute Sichtbeziehungen auf alle Verkehrsteilnehmer\*innen erreicht werden. Der öffentliche Fußweg wird auf der westlichen Seite der Hofmannstraße gegenüber dem Zufahrtsbereich geführt. Vorliegend wird die Tiefgarage im WA 3 ausschließlich durch Bewohner\*innen und für die Kindertageseinrichtung und somit ohne starke Wechselverkehre (wie z.B. Einzelhandel etc.) genutzt. Die Art der Nutzung der Tiefgaragen sowie die konkreten örtlichen Gegebenheiten wie Radwegeverbindung, Schülerströme etc. werden bei der Überprüfung durch das Mobilitätsreferat im Rahmen der späteren Baugenehmigung dabei ebenfalls berücksichtigt. Das Mobilitätsreferat als Straßenverkehrsbehörde wird durch die Baugenehmigungsbehörde regelmäßig zu verschiedenen ähnlichen Bauvorhaben um Stellungnahme gebeten. Als zusätzliche Maßnahme wird dann gegebenenfalls an Grundstücksausfahrten eine Beschilderung „Achtung Radfahrer“ und/oder „Bitte in Schrittgeschwindigkeit ausfahren“ vorgesehen. Die Verkehrssicherheit ist grundsätzlich Teil einer abgewogenen und funktionierenden Planung. Die betroffenen Fachdienststellen und Fachgutachter wurden in den Planungsprozess eingebunden.

Die Art des Straßenausbaus wie auch die konkrete Gestaltung von Straßenquerungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend der Erfordernisse und der örtlichen Gegebenheiten umgesetzt. Aus derzeitiger Sicht bedarf es im Bereich der Hofmannstraße keiner Querungshilfe. Sollte sich nach Umsetzung des Bauvorhabens ein Fußgänger\*innen-Aufkommen ergeben, das z.B. eine Fahrbahnmarkierung notwendig macht, so ist eine Aufrüstung möglich.

Unter diesen Rahmenbedingungen kann die Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs sowie des allgemeinen Verkehrs im Bereich der geplanten Hofmannstraße gewährleistet werden.

### **Geplante Tiefgarageneinfahrt in der Hofmannstraße**

Aus den ausliegenden Unterlagen sei nicht erkennbar, in welcher Form die geplante Tiefgarage in der Hofmannstraße erschlossen werden solle. Weder seien die Zufahrten, die technischen Daten noch der Umfang der neuen Tiefgaragen deutlich spezifiziert.

Da die Zufahrten zu Tiefgaragen relevant seien für die Lärm- und Emissionsbelastung der Anliegerschaft, müsse sich aus ausliegenden Planunterlagen die Situierung von Tiefgaragenzufahrten ergeben. Diese seien nicht ausreichend. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage seien nicht auf der Hofmannstraße, sondern auf der Baierbrunner Straße und der Siemensallee zu situieren.

### **Stellungnahme:**

Die Tiefgaragenanlagen werden jeweils den einzelnen Bauquartieren zugeordnet, von der nächstgelegenen Straße erschlossen. Durch die Teilung der Tiefgarage und die separaten Ausfahrten auf die verschiedenen umliegenden Straßen wird eine verträgliche Verteilung des Verkehrs sichergestellt und die Wege werden kurzgehalten. Eine bauliche Verbindung der einzelnen Tiefgaragen miteinander ist nicht zulässig. So werden Schleichverkehr (z.B. über die Hofmannstraße zur Siemensallee) bzw. die Überlastung der Zu- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragenanlagen ausgeschlossen.

Mit dem entsprechenden Planzeichen „Ein- und / oder Ausfahrtbereich“ ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes der Bereich für die Erschließung der Tiefgaragenanlage im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 von der Hofmannstraße aus festgesetzt und so bindend verortet. Die notwendige Tiefgaragenrampe ist durch eine textliche Festsetzung zwingend in das Gebäude zu integrieren. Eine Unvollständigkeit der im § 3 Abs. 2 Verfahren BauGB ausgelegten Unterlagen war somit nicht gegeben.

### **Verkehrsuntersuchung**

Die Verkehrsuntersuchung und Schalltechnische Untersuchung (Lärm) seien eine grandiose Unfähigkeitserklärung. Man plane ein solches Riesenobjekt, erhöhe die Anzahl der Wohneinheiten von 1.000 auf 1.300 aber investiere nicht in die Infrastruktur. Damit sei man nicht einverstanden.

### **Stellungnahme:**

Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet (gleiches gilt für das auf die Verkehrsuntersuchung aufbauende Schallgutachten) und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass eine leistungsfähige Abwicklung der durch das Vorhaben erzeugten Kfz-Verkehre gegeben ist.

Zudem sieht der Bebauungsplan neben Wohneinheiten auch Flächen für Einzelhandel zur lokalen Nahversorgung sowie Kindertageseinrichtungen vor, sodass gleichzeitig die Nahmobilität gestärkt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens wird zudem die Umgestaltung der angrenzenden Straßenabschnitte in der Siemensallee, Hofmannstraße und Dönnigesstraße berücksichtigt.

Für die Siemensallee wurde dabei bspw. die Umsetzung des Radentscheids sowie eine mögliche Querungshilfe für Fuß- und Radverkehr unterstellt.

## **5. Lärm / Immissionen /Emissionen**

### **Fehlender Lärmschutz für Bestandsgebäude an der Hofmannstraße**

Laut Bebauungsplan müsse sowohl in der Hofmannstraße (WA 3) als auch an den geplanten Gebäuden in der Baierbrunner Straße (MK) und Siemensallee (WA 1 und 2) wegen Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) am Tage die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen) durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet sein. In der Nacht werde an den gleichen Gebäuden ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) überschritten. Für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen in WA 1 und WA 2 seien Lärmschutzwände in Höhe von 2,5 m geplant.

Die Menschen, die bereits jetzt in diesem Bereich der Hofmannstraße wohnten, würden dagegen nicht vor dem neu entstehenden Lärm durch den Autoverkehr der ge-

planten Tiefgarage geschützt. Insbesondere lägen in den ostwärts ausgerichteten Wohnungen die vom Gesetzgeber als schutzbedürftig eingestuftes Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Hofmannstraße. Des Weiteren seien außerdem bei den 2-Zimmer-Wohnungen im nordöstlichen Gebäudeteil auch die Balkone bzw. die Freiluftfläche im Erdgeschoss betroffen.

Für die bereits existierende Kindertageseinrichtung in der Hofmannstraße 64, genau gegenüber der geplanten Tiefgaragenausfahrt, schein ein Lärmschutz nicht wichtig zu sein. Das könne keinesfalls so hingenommen werden.

#### **Stellungnahme:**

Auf der Datenbasis der vorliegenden Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung 2021 (siehe hierzu auch die Stellungnahme zum Einwand „Mehr Verkehr führe zu hoher Lärmbelastung“) wurde die durchgeführte schalltechnische Untersuchung u.a. zur Ermittlung der Verkehrslärmauswirkungen auf die Nachbarschaft erstellt. Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung) rechnerisch keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft zeigen. Es kommt an keiner Stelle des Umfelds des Planungsgebiets zu wesentlichen Auswirkungen durch Schall- oder Verkehrsbelastungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben somit gewährleistet. Somit entsteht kein Anspruch seitens der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Verkehrsgeräusche.

#### **Gebot der Rücksichtnahme verletzt**

Nach dem Gebot der Rücksichtnahme in § 15 Abs. 1 BauNVO seien im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässige Vorhaben im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar seien oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt seien.

Eine zukünftige Überschreitung von Beurteilungspegeln in der Hofmannstraße von mehr als 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht sowie eine zukünftige Querschnittbelastung von 3.000 bis 5.000 Kfz in 24 Stunden sei aus der Sicht der Einwendenden eine solche unzumutbare Störung. Man fordere daher, dass keine Tiefgaragein- und -ausfahrt in der Hofmannstraße entstehen dürfe.

#### **Stellungnahme:**

Die Verträglichkeit der Planung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sowie im Verhältnis zur benachbarten Bestandsbebauung wurde durch begleitende Untersuchungen in allen Planungsphasen, in Form eines Verkehrsgutachtens und eines wiederum darauf aufbauenden Schallgutachtens (u.a. zur Thematik Verkehrslärm) geprüft. Die sich daraus als erforderlich ergebenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan vorgeschrieben, soweit sie entsprechenden Festsetzungen zugänglich waren. So wer-

den z.B. Vorgaben für die Lage der Tiefgaragenzufahrten oder das Schalldämmmaß von Einhausungen der Tiefgaragenrampen festgesetzt. Die Einhaltung des Stands der Technik bei der Ausführung von Garagentoren, Entwässerungsschlitzten etc. wird im Rahmen der Genehmigung gewährleistet. Sie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Übrigen wird auf die eingehende Behandlung der Thematik im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans Bezug genommen. Das Gebot der Rücksichtnahme erfährt auch bei diesem Bebauungsplan hinreichende Beachtung.

### **Mehr Verkehr führe zu hoher Lärmbelastung**

Bei dem bewohnten Abschnitt der Hofmannstraße (ab abknickender Vorfahrtsstraße/ Chinesisches Generalkonsulat) handle es sich derzeit um eine gepflasterte Stichstraße. Neben wenigen Anwohnerparkplätzen gelange man von diesem Teil der Hofmannstraße lediglich auf den Parkplatz bzw. die Tiefgarage des Chinesischen Generalkonsulats sowie das jetzige Gelände des geplanten Campus Süd. Die Einfahrt hierzu liege nördlich der von der einwendenden Person genutzten Wohnung und beeinflusse die Betroffenen daher nicht. Derzeit komme es insoweit nur zu einem geringen Verkehrsaufkommen.

Nach der Vorerfahrung einer extrem steigenden Lärmbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen während der temporären Nutzung des ehemaligen Siemens-Kantinegebäudes zu Gaststätten mit Musikdarbietung sei man der Meinung, dass eine Tiefgaragenausfahrt von Campus Süd mit 300 Tiefgaragenstellplätzen zu einer erheblich höheren Lärmbelastung auf dem genannten Abschnitt der Hofmannstraße führen werde.

Für die Hofmannstraße sei laut Umweltbericht zukünftig eine Querschnittbelastung (Kfz/24 h) von 3.000 bis 5.000 Kfz in 24 Stunden ermittelt worden. Für das Jahr 2035 werde sogar eine Querschnittsbelastung von 4.000 - 8.000 Kfz in 24 Stunden prognostiziert. Dies führe zu einer hohen Lärmbelastung. Im Moment sei dieser Teil der Hofmannstraße eine ruhige Sackstraße, in der nur vereinzelt Autos führen.

### **Stellungnahme:**

Über eine vorliegende Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung 2021 wird für den Bereich Hofmannstraße südlich der Einmündung Kistlerhofstraße Folgendes festgehalten:

- 2.500 - 3.000 Kfz/24h: Situation vor Ort ohne Entwicklung;
- 5.000 Kfz/24h: Prognose Nullfall 2035 (die gesamte Geschossfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1930a ist umgesetzt - kein Bebauungsplan Nr. 1930d);
- 4.000 Kfz/24h: Prognose Planfall 2035 (der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1930d ist realisiert. Es sind 1.080 Kfz/24h als Neuverkehr über die Tiefgaragenanlage WA 3 an die Hofmannstraße angebunden).

Es besteht bereits heute durch den Bestand östlich und westlich der Hofmannstraße eine Verkehrsbelastung im Bereich Hofmannstraße südlich der Einmündung Kistlerhofstraße von 2.500 - 3.000 Kfz/24h.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.1930d führt durch die Anbindung der geplanten Tiefgaragenanlage des WA 3 zu Neuverkehren. Hier kann angemerkt werden, dass die Verkehrserzeugung jedoch geringer ausfällt, als sie sich durch die vollständige Ausschöpfung des mit Bebauungsplan Nr.1930a vorhandenen Baurechtes aktuell ergeben würde.

Wir weisen zudem daraufhin, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens / der Baugenehmigungsverfahren die Umsetzung von Mobilitätskonzepten vorgesehen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Leitfaden für Mobilitätskonzepte erarbeitet. Durch die Maßnahmen, die bei der Ausführung eines Mobilitätskonzepts umgesetzt werden, sollen Kfz-Verkehre durch entsprechende alternative Angebote verringert werden. Insbesondere Sharing-Konzepte (v.a. auch Bike-Sharing) spielen hierbei eine Rolle.

Im Rahmen der Baugenehmigung kann das vorläufige Mobilitätskonzept konkretisiert und festgesetzt werden. Im Verkehrsgutachten wurde das Mobilitätskonzept bei der Verkehrserzeugungsberechnung rechnerisch nicht berücksichtigt, um bezüglich der entstehenden Verkehre auf der sicheren Seite zu liegen.

Zudem wird die Hofmannstraße auch in Zukunft nicht an die Siemensallee angebunden, sodass Durchgangsverkehr weiterhin verhindert wird.

### **Gesundheitsschädigender Lärm**

Als Eigentümer\*in einer Erdgeschosswohnung mit Schlafzimmern in Richtung Hofmannstraße befürchte man starke Lärmimmissionen. Außerdem müsse man aus gesundheitlichen Gründen nachts mit geöffneten Fenstern schlafen. Bei einem Anstieg des Verkehrsaufkommens aufgrund der beim Bauvorhaben Campus Süd geplanten Tiefgaragenausfahrt für 300 Autos müsse man die Fenster geschlossen halten und man befürchte unmittelbare schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit.

Es sei wissenschaftlich bewiesen, dass (Straßenverkehrs-) Lärm zu Gesundheitsschäden bis hin zu Herzinfarkten führen könne, zumal der menschliche Organismus während der nächtlichen Ruhephase auf Lärm empfindlicher reagiere als in der aktiven Phase am Tag. Außerdem werde deutlich, wie wichtig Lärm mindernde Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe sind, um gesundheitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Quelle wird auf einen Link des Umweltbundesamtes verwiesen.

Ein Konzept zur Lärmbegrenzung (Schaffung eines Flüsterasphalts, Einrichten einer 30-Zone, Integration von Zebra-Streifen u.a.) liege nicht vor.

### **Stellungnahme:**

Die Verträglichkeit der Planung mit den Belangen der angrenzenden bestehenden Nachbarschaft wurde durch Untersuchungen in Form eines Verkehrsgutachtens und ein darauf aufbauendes Schallgutachten (u.a. zur Thematik Verkehrslärm) geprüft.

Die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. So kann im Ergebnis festgehalten werden, dass bei Umsetzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzenden Nutzungen gewahrt sind.

Bezüglich der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes wird auf die Ausführungen im vorherigen Punkt „Mehr Verkehr führe zu hoher Lärmbelastung“ verwiesen.

Die Hofmannstraße wird auch in Zukunft ohne Anbindung an die Siemensallee geführt. Im Bereich der vorhandenen Kindertageseinrichtungen wurde bereits eine 30 km/h-Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet.

Die Ausführung des Straßenausbaus wie auch die konkrete Gestaltung von Straßenquerungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der Ausführungsplanung für die Neugestaltung der Hofmannstraße entsprechend den Erfordernissen und der örtlichen Gegebenheiten umgesetzt.

### **Lärmbelastung durch Abriss des ehemaligen Siemens-Gebäude-Komplexes**

Um den Bebauungsplan zu realisieren, würden alle auf dem Gelände existierende Gebäude abgerissen. Während der laut Hausordnung üblichen Ruhezeiten zwischen 6 und 8 Uhr und zwischen 12 und 15 Uhr werde es zu einer sehr hohen Lärmbelastung kommen, die nicht nur Kleinkinder (übliche Schlafenszeiten) belastet, sondern die Arbeitsfähigkeit der im Homeoffice Tätigen stark beeinträchtigt.

#### **Stellungnahme:**

Im Falle zeitlich begrenzter Arbeiten bei Abriss, Rückbau oder ggf. auch Umbau des Gebäudebestandes gelten entsprechende einschlägige Richtlinien. Im Vorfeld wird zu geplanten Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten ein entsprechendes Konzept zu erstellen sein, welches u.a. für das Umfeld der Arbeiten die Gefährdung vermeidet und Belästigungen auf ein mögliches Minimum reduziert.

### **Austausch Kopfsteinpflaster in Hofmannstraße gefordert**

Schon jetzt sei aufgrund des Kopfsteinpflasters der Lärm in betroffenen Teilen der Hofmannstraße und den angrenzenden Gebäuden unerträglich, wenn ein Auto vorbeifahre. Das Kopfsteinpflaster der Hofmannstraße sei zu ersetzen bzw. die Straße müsse asphaltiert werden, falls die Tiefgarageneinfahrt tatsächlich am Ende der Hofmannstraße geplant sei (gegenüber Kindergarten Hofmannstraße 64).

Man frage sich, warum man anstelle des Kopfsteinpflasters in der Hofmannstraße das Kopfsteinpflaster in der Zielstattstraße ersetze.

Dort sei kaum Verkehr und wenn dann schleiche man da lang, weil durch die enge Straße ein schnelles Fahren unmöglich sei. Ergänzend seien dort auch nur Häuser auf einer Seite.

#### **Stellungnahme:**

Im Zuge des Neuausbaus bzw. Umbaus der Hofmannstraße innerhalb des Abschnittes des Bebauungsplanumgriffs wird auch der Fahrbahnbelag erneuert und somit die in Teilen vorhandene Kopfsteinpflasterung dauerhaft entfernt.

Da bis dato keine Realisierungsmaßnahmen für das Kerngebiet MK 1 gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a erfolgten, wurde auch der südliche Teilabschnitt der Hofmannstraße nicht umgebaut.

Die Zielstattstraße liegt außerhalb des Planungsumgriffes. Für den Straßenausbau und -umbau in der Zielstattstraße ist das Baureferat zuständig.

## Luftschadstoffe

Im Moment sei dieser Teil der Hofmannstraße eine ruhige Sackstraße, in der nur vereinzelt Autos führen. Laut Umweltbericht sei zukünftig für die Hofmannstraße eine Querschnittbelastung (Kfz/24 h) von 3.000 bis 5.000 Kfz in 24 Stunden ermittelt worden. Für das Jahr 2035 werde sogar eine Querschnittsbelastung von 4.000 - 8.000 Kfz in 24 Stunden prognostiziert. Das vermehrte Verkehrsaufkommen in der Hofmannstraße führe zu einer eklatanten Verschlechterung der Schadstoffbelastung. Die Feinstaubbelastung in der Hofmannstraße werde um ein Vielfaches ansteigen. Als Quelle bezüglich der gesundheitlichen Folgen durch Feinstaub wird auf den entsprechenden Link zum Umweltbundesamt (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/luft/wirkungen-vonluftschadstoffen/wirkungen-auf-die-gesundheit>) verwiesen.

Auch befürchte man große Belastungen durch Abriss aller auf dem Gelände existierenden Gebäude des ehemaligen Siemens-Gebäude-Komplexes, insbesondere eine starke Luft- und Umgebungsverschmutzung durch Staub u. ä., deren mögliche gesundheitliche Folgen nicht einschätzbar seien.

Man fordere die Überprüfung des Beschlusses der Stadt München über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d aus dem Juli 2021 bezüglich der massiven Schadstoffbelastung für die umliegend angesiedelte Bevölkerung.

### **Stellungnahme:**

Die den Berechnungen unterstellten Verkehrsbewegungen für den Teilbereich Hofmannstraße südlich Kistlerhoferstraße (Prognose-Nullfall - Variante 0, aktuelle Bestandsnutzung ohne Entwicklung im Planungsgebiet mit ca. 3.000 Kfz/24h und Prognose Planfall – Variante I Verkehrsgutachten mit ca. 4.500 Kfz/24h, jeweils für das Prognosejahr 2035) wurden dem parallel erarbeiteten Verkehrsgutachten entnommen. Die Verkehrsmengen im Planfall 2035 wurden mit den verkehrsbedingten Emissionen aus dem Jahr 2025 berechnet, d.h. zu erwartende technische Neuerungen zur Luftreinhaltung von Fahrzeugen werden nicht berücksichtigt. Zusätzlich wurde für den Prognose-Nullfall nur die derzeitige Nutzung unterstellt, auch wenn bereits heute mit dem Bebauungsplan Nr. 1930a Baurecht für Kerngebietsnutzungen in erheblicher Größenordnung besteht. Das Untersuchungsergebnis stellt dadurch ein sogenanntes „Worst-Case-Szenario“ dar.

Mittels einer luftschadstofftechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung und des hierdurch ausgelösten Verkehrs hinsichtlich Luftschadstoffen geprüft. Wie unter Punkt 4.18 in der Bebauungsplan-Begründung dargestellt, werden die Jahresmittelgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) überall im Planungsgebiet und der umliegenden Nachbarschaft sowohl im Bestand als auch im betrachteten Planfall 2035 eingehalten. Entlang der Hofmannstraße liegen die höchsten prognostizierten Schadstoffwerte nur geringfügig über der Hintergrundbelastung.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Lufthygiene durch die Planung zu erwarten und keine vorbeugenden Maßnahmen zu treffen sind.

Der Abriss, Rückbau oder ggf. auch Umbau des Gebäudebestandes wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Im Vorfeld wird zu geplanten Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten ein entsprechendes Konzept zu erstellen sein, welches u.a. für das Umfeld der Arbeiten die Gefährdung vermeidet und Belästigungen auf ein mögliches Minimum reduziert. Es gelten entsprechende einschlägige Richtlinien. Der Umfang des abzureißenden Gebäudebestandes stellt im Vergleich zu anderen Entwicklungen im Stadtgebiet keine außergewöhnliche Größenordnung dar.

## **6. Kampfmittel / Asbest**

### **Kampfmittelverdacht**

Da die alte Tiefgarage, die rückgebaut werden sollte, auch in den nördlichen Teil des LB M-227a hineinragt, müsse auch hier in die Teilfläche des geschützten Landschaftsbestandteils (LB) eingegriffen werden. Im Bereich des geschützten Siemenswäldchens bestehe Kampfmittelverdacht. Ob und in welchem Umfang eine eventuell notwendige Kampfmittelfreimachung eine Beeinträchtigung des Baumbestandes verursache, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Das genaue Vorgehen könne erst auf Grundlage weitergehender Untersuchungen durchgeführt werden. Man fordere daher eine weitergehende Untersuchung dieser Problematik.

### **Stellungnahme:**

Im Bereich des als Landschaftsbestandteil geschützten Siemenswäldchens (LB M-227a) besteht Kampfmittelverdacht. Das Kampfmittelräumkonzept wird über das Bebauungsplanverfahren hinaus gemeinsam mit den Fachstellen der Landeshauptstadt München weiter fortgeschrieben. Für die Durchführung ausstehender Untersuchungen wie auch für die spätere Umsetzung der Betretbarkeit der Flächen gilt das Ziel eines möglichst geringen Eingriffs in den Grünbestand.

Um einen durch eventuell notwendige großflächige Kampfmittelfreimachungen verursachten unvermeidbaren Eingriff in den wertvollen Grünbestand zu vermeiden, kann daher als Schutzmaßnahme vor Betretung der Flächen eine Einfriedung errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu eine entsprechende Festsetzung. Ferner wurde die Kampfmittelfreiheit – soweit erforderlich und möglich – vertraglich mit dem Planungsbegünstigten vereinbart.

### **Asbest**

Es sei allgemein bekannt, dass im Inneren des sog. Siemens-Hochhauses Asbest gefunden worden sei, was eine Sanierung notwendig mache. In der Presse sei das Gebäude damals als das „Gift-Hochhaus“ bezeichnet worden. Daher sei die Wahrscheinlichkeit hoch, dass auch alle anderen Bestandsgebäude auf dem ehemaligen Siemensgelände asbestbelastet seien.

Man frage sich, warum dieser wichtige Punkt im Umweltbericht nicht untersucht wurde. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit Asbest könne es bei Gebäudeabriss zu beträchtlichen Risiken sowohl für die Menschen als auch für die Umwelt kommen.

Man stelle sich die Frage, welche Schritte hier geplant seien.

Man fordere eine Überprüfung der Asbestbelastung aller Bestandsgebäude, welche abgerissen werden sollen und eine entsprechende Planung beim Rückbau der Ge-

bäude.

**Stellungnahme:**

Wie in der textlichen Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 4.17 Altlasten, Kampfmittel ausgeführt wird, können durch den zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Abriss von Bestandsgebäuden Altlasten in Form von belasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest) im Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden. Der Abriss, Rückbau oder ggf. auch Umbau des Gebäudebestandes wird nicht im Bebauungsplan geregelt. Ob und wenn ja welche belasteten Baustoffe im Bestand vorhanden sind, wird im Vorfeld zu geplanten Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten untersucht und ermittelt. Es gelten entsprechende einschlägige Richtlinien, um einen fachgerechten Ausbau und die Entsorgung zu gewährleisten. Das Siemens-Hochhaus ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

**7. Bodenversiegelung**

**Bodenversiegelung nimmt zu / Grundflächenzahl überschritten**

Gegenüber dem Ist-Zustand des Planungsgebiets nehme die Versiegelung um 1,31 ha zu.

Die geplanten Tiefgaragenplätze sowie die Erhöhung der Baumasse um 35 % zum Masterplan von 2016 führe dazu, dass ca. 90 % (statt 46 % bei der bisherigen Bebauung) der beplanten Fläche versiegelt werden solle. Die maximale Grundflächenzahl sei unerlaubt überschritten. Man fordere daher die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bei der GRZ sowie die Überprüfung des Beschlusses der Stadt München über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d vom 28.07.2021 (Anm. der Verw.: Am 28.07.2021 erfolgte die Behandlung des Beschlusses zum Flächennutzungsplan; die Vorlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung fand im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021 statt.) hinsichtlich der massiven Bodenversiegelung. Zusätzlich wende man sich gegen die massive Bebauung.

**Stellungnahme:**

Im gesamten Planungsgebiet werden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten.

Darüber hinaus sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einzurechnen. Dies ist in einem Rahmen von 50 von Hundert möglich. Auch bei der Betrachtung der maximal festgesetzten GR, die die maximale Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO umfasst, werden die Orientierungswerte (0,8 GRZ für WA / SO; 1,0 GRZ für MK) größtenteils eingehalten.

Lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ergibt sich in der Einzelbetrachtung mit 0,9 GRZ für den Orientierungswert von 0,8 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung um 0,1 GRZ. Der Gesetzgeber

sieht die Möglichkeit einer Überschreitung des Orientierungswertes von 0,8 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß vor. Die Zulässigkeit dieser Option wurde, wie in der Bebauungsplan-Begründung unter Ziffer 4.3 ausgeführt, entsprechend geprüft und abgewogen.

Mit der Grundflächenzahl 0,9 wurde der zulässige Anteil von 90 % des Baugrundstücks WA 3, der von baulichen Anlagen überdeckt oder unterbaut werden darf, ermittelt. Dabei wurde ausschließlich die Fläche innerhalb der Begrenzung des WA 3 betrachtet.

Für den gesamten Bebauungsplanumgriff mit ca. 12,8 ha wird zukünftig die versiegelte Fläche bis zu 7,32 ha (das entspricht ca. 56 %) betragen. Gegenüber dem gebauten Istzustand nimmt die Versiegelung innerhalb des gesamten Planungsumgriffs um bis zu 1,31 ha zu. Dennoch fallen sowohl die zukünftige Mehrung an versiegelten Flächen als auch die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf Grundwasser, Stadtklima, Boden etc. im Vergleich zu der gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a möglichen Versiegelung geringer aus.

### **Versiegelung beeinflusst Kleinklima**

Auch das Kleinklima werde negativ beeinflusst. Versiegelte Böden könnten kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Sie seien als Standort für Pflanzen ungeeignet und fielen als Wasserverdunster sowie als Schattenspende aus.

### **Stellungnahme:**

Durch den Versiegelungsgrad von ca. 56 % auf den gesamten Planungsumgriff bezogen verbleiben ausreichend Grünflächen, die eine Verdunstung, Versickerung und Neu-Eingrünung ermöglichen. Hinzu kommt die Begrünung von Teilen der Dachflächen und der Überdeckung der Tiefgaragen.

### **Keine Sickerflächen für Regenwasser**

Man fordere die Überprüfung des Bebauungsplans bezüglich der massiven Bodenversiegelung.

Eine übermäßige Bodenversiegelung habe unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und stelle eine Bedrohung für Menschen und Gebäude auch rund um das Planungsgebiet dar.

Zum einen könne Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen. Zum anderen steige das Risiko zu örtlichen Überschwemmungen.

Bei starken Regenfällen versickere das Wasser nicht mehr im Boden, die Kanalisation oder die Vorfluter könnten die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen. Es sammelte sich und laufe dem Gefälle nach.

Es sei unbestritten, dass extreme Wetterereignisse wie Starkregen durch den Klimawandel immer häufiger auftreten.

Man fordere daher eine deutliche Verringerung der versiegelten Fläche sowie die Planung von Sickerflächen.

Auch in der Satzung der Stadt München vom 12. September 2021 zur Umsetzung

sozial gerechter Klimaziele werde in § 6 die Resilienz durch Starkregenvorsorge und Schwammstadtprinzipien gefordert.

**Stellungnahme:**

Starkregenereignisse bzw. die Aufnahme des Regenwassers werden in einem gewissen Umfang u. a. durch den Substrataufbau der Dachbegrünung, der Überdeckung der Tiefgaragen und der nicht unterbauten / begrünten Freiflächen abgepuffert bzw. ermöglicht (siehe auch Stellungnahme zur Einwandsbehandlung „Versiegelung beeinflusst Kleinklima“).

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Im Bebauungsplan sind hierzu keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des geeigneten anstehenden Bodens mit quartären Kiesen sowie des großen Grundwasserflurabstands ausreichend möglich.

Abgrabungen für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächigen Versickerung als ökologisch zu bevorzugende Alternativen zur Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte sind grundsätzlich möglich und zulässig.

**Langfristige Bodenbeeinträchtigung und Kosten für Entsiegelung**

Vor allem werde die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt: Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen sei, gehe die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfülle. Schließlich sei Bodenversiegelung nur schwer und mit hohen Kosten wieder zu beseitigen. Auch im Anschluss an eine Entsiegelung bleibe die natürliche Struktur des Bodens gestört. Häufig blieben Reste von Fremdstoffen (wie Beton- oder Asphaltbrocken, Kunststoffsplitter oder diverse Schadstoffe) im Boden zurück. Eine neue Bodenfauna bilde sich nur über längere Zeiträume, sodass sich auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit verzögere und oft nicht in der vorherigen Qualität wieder herstellbar sei. Als Quelle wird auf den entsprechenden Link des Umweltbundesamtes verwiesen.

(Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#ermittlung-der-bodenversiegelung>)

**Stellungnahme:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Umstrukturierung eines derzeit noch genutzten Gewerbeareals in ein modernes Wohnquartier angestrebt.

Ein großer Flächenanteil des Planungsgebietes ist bereits durch bestehende Unter- und Überbauungen z. B. Gebäude, Wege und Parkplätze versiegelt. Die Böden darunter und in der Nähe der befestigten / unter- und / oder überbauten Flächen weisen bereits stark beeinträchtigte bis keine Bodenfunktionen auf.

Mit den notwendigen Rückbau- und Neubaumaßnahmen werden Teilbereiche entsiegelt – insbesondere der Teilrückbau der Tiefgarage im Westen des Planungsgebietes – aber auch derzeit unversiegelte Bereiche über- bzw. unterbaut.

Dabei können jedoch durch Minimierungsmaßnahmen wie der Überdeckung der Tiefgaragen und der Dachbegrünung Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen in Anteilen erhalten und übernommen werden.

Trotz des Teilverlustes von unversiegelten Böden können größere Anteile von Flächen und somit Böden, z. B. Teilflächen des Landschaftsbestandteils, Flächen mit Bäumen, die zu erhalten sind, im bisherigen Zustand verbleiben.

Die Beurteilung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, hierzu zählt auch der Verlust von Böden und Flächen, ist grundsätzlich Teil einer abgewogenen Planung. Die betroffenen Fachdienststellen und Fachgutachter\*innen wurden in den Planungsprozess eingebunden. Da für das Bebauungsplangebiet bereits ein Bebauungsplan vorliegt und die zukünftige Bebauung unter dem zulässigen Maß für Versiegelung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a liegt, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht.

Deshalb wurde im Ergebnis festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf mit dem planerischen Ziel, insbesondere dringend benötigte Wohnungen zu schaffen, ordnungsgemäß abgewogen ist.

## **8. Flora und Fauna**

### **Fällung wertvoller Bestandsbäume**

Das Planungsgebiet habe einen umfangreichen Baumbestand. Man fordere die Überprüfung des Beschlusses der Stadt München über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d vom 28. Juli 2021 (Anm. der Verw.: der Zeitpunkt des Beschlusses der Vollversammlung über den Flächennutzungsplan) bezüglich der Abholzung von 245 der 360 geschützten alten Bäume des Siemens-Wäldchens, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Das Gebiet liege an einer der Frischluftschneisen Münchens. Dies sei nicht mehr akzeptabel, da die Bäume die grüne Lunge für Mensch und Tier darstellen. Das sei ein Kahlschlag von unglaublichem Ausmaß und daher solle dieser, auch wegen der damit verbundenen klimatischen Beeinträchtigung, auf keinen Fall durchgeführt werden.

Es werde praktisch ein ganzer Wald zerstört und die Lebensgrundlage aller dort lebenden Tiere. Dass für solch umweltschädliche Bauvorhaben in den heutigen Zeiten, in denen der Umweltschutz höchste Priorität habe, keine entsprechenden Umweltvorgaben gemacht werden, sei unverständlich. Dem vorliegenden Bauleitplan könne man daher nicht zustimmen und fordere eine Neuplanung ohne Baumfällung.

### **Stellungnahme:**

Trotz des Verlustes von zahlreichen Bäumen bleiben viele Bäume, die für den Arten- und Biotopschutz wichtig sind, insbesondere im Süden entlang der Siemensallee sowie in der Mitte des Planungsgebietes und die Landschaftsbestandteile, erhalten (siehe u. a. Umweltbericht Ziffer 7). Gleichfalls werden für den Artenschutz wichtige Höhlenbäume zum Teil als zu erhalten festgesetzt. Die dazu notwendigen Baum-

schutzmaßnahmen wurden vertraglich gesichert.

Ein Ausgleich bzw. Ersatz der zu fällenden Bäume wird langfristig insbesondere durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere Mindestausstattung mit Bäumen) sichergestellt. Die festgesetzte Durchgrünung der Baugebiete und der öffentlichen Grünfläche mit großen und mittelgroßen Bäumen gewährleistet, dass im Planungsgebiet die Anzahl der gefälltten Bäume gemäß Baumschutzverordnung annähernd mit mindestens ca. 225 Bäumen (zu 92 %), unter Einbeziehung von zu erhalten bleibenden Bestandsbäumen, ersetzt wird.

Außerdem sind in der Anzahl der zu fällenden Bäume auch die Bäume erfasst, die beim Abbruch der Tiefgarage (Teilrückbau) am Rand des Siemenswäldchens und im Waldbestand über dem nordwestlichen Teil der Tiefgarage entfernt werden müssen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt des Siemenswäldchens ist gewährleistet, dass diese durch den Wiederaufbau des Waldrands und der Waldfläche unabhängig von der festgesetzten Mindestausstattung mit Bäumen ersetzt werden.

Der in den Einwänden geforderte Erhalt von 245 zu fällenden Bäumen wurde im Rahmen der Abwägung aller einschlägigen Belange bei der Erstellung des Bebauungsplans und somit in den vorausgehenden Planungsphasen geprüft und auf mögliche Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs hin betrachtet, wie z.B. die Auswirkungen auf Beeinträchtigungen des Artenschutzes und des Stadtklimas (siehe Umweltbericht Ziffer 7).

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hierzu zählt auch der Verlust von Bäumen, ist grundsätzlich Teil einer abgewogenen Planung. Die betroffenen Fachdienststellen und Fachgutachter\*innen wurden in den Planungsprozess eingebunden.

Da für das Bebauungsplangebiet bereits ein Bebauungsplan vorliegt und die zukünftige Bebauung unter dem zulässigen Maß für Versiegelung etc. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a liegt, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht.

Da die für das Stadtklima wesentlichen Grünflächen erhalten bleiben, das Planungsgebiet bereits heute bebaut und in der näheren Umgebung (östlich, westlich und nördlich) von Bebauung umschlossen ist, zudem mit dem geplanten Vorhaben keine bioklimatisch bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen bzw. diese in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden, kommen die Fachstellen der Landeshauptstadt München zur Einschätzung, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtklima auftreten werden.

Die stadtklimatische Funktion für den Raum Obersending bleibt erhalten, weil der Baumbestand keine grundlegende Änderung erfährt (siehe Umweltbericht Ziffer 7.2.6).

Hinzu kommt, dass in der Planung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt wurden, die die sommerliche Aufheizung reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen, das örtliche Mikroklima verbessern und damit alles in allem die Wärmebelastung verringern. Diese Maßnahmen betreffen den Erhalt der besonders wirksamen Gehölzbestände, das

Neupflanzen von zahlreichen Bäumen, den Erhalt bzw. die Schaffung eines großen Anteils begrünter Flächen und ein im Vergleich zum Istzustand zunehmender Anteil an begrünten Dächern (siehe auch Einwandsbehandlung zum Punkt 3 - Thema Stadtklima).

Wie im Bebauungsplan mit Grünordnung ausgeführt, werden zahlreiche Umweltvorgaben z. B. in Form von Festsetzungen zu Baumerhalt, Neupflanzungen, Artenschutz etc., als auch in der Begründung und insbesondere im Umweltbericht (z. B. Versiegelung, Klimaschutz, Altlasten) getätigt und beschrieben.

### **Flora und Fauna**

Erst wenn man sich Flora und Fauna gemeinsam ansehe, werde das ganze Ausmaß der geplanten Zerstörung sichtbar. „Durch die Zusammenführung der Bewertungen Flora und Fauna erhöht sich in Teilbereichen die naturschutzfachliche Wertigkeit“ (ökologische Potenzialabschätzung Seite 25).

#### **Stellungnahme:**

Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flora und Fauna wurde im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Die Planung wurde mit den Fachdienststellen der Landeshauptstadt München sowie Fachgutachter\*innen im Bauleitplanverfahren abgestimmt (siehe Umweltbericht). Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hierzu zählt die Versiegelung von Böden u. a. durch die Baumaßnahmen als auch der Verlust der Bäume etc., ist grundsätzlich Teil einer abgewogenen Planung.

#### **Wegfall des Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse**

Die Höhlenbäume 207, 209 und 211, die gefällt werden sollen, befänden sich genau in dem Gebiet, das in der ökologischen Potenzialabschätzung von 2013 als Gebiet mit hoher Bedeutung eingestuft wurde (Seite 18 und 25). Es sei das Hauptjagdgebiet streng geschützter Fledermausarten (dem Großen Abendsegler, der Rauhaut-, Weißrand- und Zwergfledermaus) und Nahrungshabitat des Grünspechts (Seite 18, 25).

Bei zwei der drei Höhlenbäume (Nr. 209 und 211), die gefällt werden sollen, seien Spechthöhlen erfasst worden (ökologische Potenzialabschätzung, Seite 23). Der Grünspecht sei auf dem Gelände nachgewiesen und streng geschützt. Insgesamt konnten im Jahr 2013 19 Vogelarten auf dem Gelände nachgewiesen werden. Davon brüteten 14 Arten nachweislich oder wahrscheinlich im Gebiet (Seite 20). Artenschutzrechtlich relevant seien die Brutnachweise von Mauersegler, Grünspecht, Stieglitz, Feld- und Haussperling. Die Vögel nutzten die Fassaden der Gebäude und den Baumbestand zum Nisten. Dass diese Tierarten innerhalb der Stadtgrenzen von München vorkommen, sei sicherlich eine Besonderheit, die es zu bewahren gelte. Dass diese Besonderheit dem Bauprojekt eines profitorientierten Großinvestors zum Opfer fallen solle, sei nicht nachvollziehbar.

Es dürften aber nur Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher etc.) vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können, so dass hier gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werde.

**Stellungnahme:**

Bezüglich des Baumerhaltes und der hohen Bedeutung / Wertigkeit von Flora und Fauna wird auf die Stellungnahme zur Einwandsbehandlung „Fällung wertvoller Bestandsbäume“ verwiesen. Trotz des Verlustes von zahlreichen Bäumen bleiben viele Bäume, die für den Arten- und Biotopschutz wichtig sind, insbesondere im Süden entlang der Siemensallee sowie in der Mitte des Planungsgebietes, und der Landschaftsbestandteile, erhalten (siehe u. a. Umweltbericht Ziffer 7).

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Lebensräume wie Wiesenflächen, Höhlenbäume und der Teich wegfallen. Diese Verluste werden durch diverse Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgelegt oder vertraglich gesichert sind, minimiert bzw. teilweise kompensiert (siehe auch Stellungnahme zu Fällung wertvoller Bestandsbäume).

Durch den Erhalt der Landschaftsbestandteile (LB), des kleinen Waldes östlich des LB M-227c, der südlich davon vorhandenen Höhlenbäume und der Bäume entlang der Siemensallee werden Flächen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gesichert, die das Fortbestehen von vielfältigen Lebensräumen für die Tierwelt gewährleisten (siehe Umweltbericht 7.2.2.). Zudem werden neue Lebensräume geschaffen u.a. durch die geplante öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, die zu einem Großteil zu begrünen sind, unterschiedliche Qualitäten von extensiven bis intensiven Dachbegrünungen, Schaffung von extensiven Wiesen und Säumen östlich des LB M-227a und entlang der Siemensallee.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes sowie der Biodiversität, des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie Schutzgebiete etc. wird auf die Begründung Ziffer 4.14.6 und den Umweltbericht (Ziffer 7) verwiesen.

Für den Artenschutz wichtige Höhlenbäume werden zum Teil als zu erhalten festgesetzt. Die dazu notwendigen Baumschutzmaßnahmen wurden vertraglich gesichert.

Bezüglich der Einwände zum Thema Jagdhabitat der Fledermäuse / Schutz der Fledermäuse, des Grünspechts und weiterer Vogelarten wird auf die Stellungnahme zur Einwandsbehandlung „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (Ziffer 9) verwiesen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d sind bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

**Eingriffe in Biotop M-227a**

Der teilweise Rückbau der alten Tiefgarage führe dazu, dass Rückschnitte an Kronen von ca. 20 Bäumen durchgeführt werden müssen, die im Bereich des Biotops M-227a stehen. Die rückzuschneidenden Bäume stünden am westlichen Rand der Tiefgarage im Bereich der LB-Teilfläche M-227 und Teile ihrer Krone und ihres Wurzelraums reichten in den für den Rückbau erforderlichen Arbeitsraum. Damit werde das Biotop M-227a unzulässig geschädigt.

Außerdem sei im Bauvollzug nicht geregelt, wie die Rückbaumaßnahmen des Lüftungsschachtes und weiterer Verbindungsteile, die sich im südöstlichen Randbereich des Biotops befinden, aussehen würden.

**Stellungnahme:**

Durch den teilweisen Rückbau der Tiefgarage wird in manche Bäume bzw. Wurzelräume von Bäumen eingegriffen. Das grundsätzliche Vorgehen wurde mit den Fachstellen der Landeshauptstadt München abgestimmt und u. a. wie folgt vertraglich geregelt (Kurzbeschreibung): Es wird eine Umweltbaubegleitung durchgeführt. Umgesetzt werden die Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen wie Kontrolle von Gebäuden sowie Tiefgaragen und Höhlenbäumen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie auf mögliche Fledermausquartiere vor / während des Abrisses und der Baufeldfreimachung / Baumfällungen. Gebäudeabriss, Baumfällungen und Ausschnitt der Gehölze erfolgen außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse die Zwischen- oder potenziellen Sommerquartiere nutzen. Zu beachten ist die Begrenzung des Arbeitsraums beim Gebäudeabriss sowie das Verschließen von nicht besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor dem Abriss der Gebäude und dem Fällen der Bäume 207, 209 und 211. Einige Höhlenbäume und der Totholztorso sind zu erhalten. Die Dachbegrünung ist mit artenreichen Ansaaten in den zukünftig extensiv genutzten Dachbereichen vorzunehmen. Die bestehenden Gebäude sind etappenweise abzureißen, Ersatzquartiere sind zu gewährleisten, der Schutz von Vögeln an Glasfassaden etc. ist geregelt.

**Besonders geschützte Erdkröte**

Auf Seite 23 des Gutachtens werde auch noch auf den Fund von Erdkröten im Teich hingewiesen: „Im Zuge der Erhebungen wurde auf dem Gelände die nach der BArtSchV besonders geschützte Erdkröte nachgewiesen. So wurden im Teich noch die Cluster geschlüpfter Erdkrötenlarven eines frühen Entwicklungsstadiums erfasst.“

**Stellungnahme:**

Im Zuge der Erhebungen im Jahr 2013 wurde auf dem Gelände die nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Erdkröte nachgewiesen. Es wird vermutet, dass weitere Laichplätze der Erdkrötenpopulation im Bereich der Gärten westlich des geschützten Siemenswäldchens liegen. Das Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist für den Erhalt der Population, auch in Anbetracht der allgemeinen Verbreitung der Art, nicht entscheidend. Weil die Erdkröte nicht europarechtlich geschützt ist, reicht es aus, diese Art summarisch im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass neue Lebensräume geschaffen werden. Dies geschieht durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, die zu einem Großteil zu begrünen sind, durch unterschiedliche Qualitäten von extensiven bis intensiven Dachbegrünungen sowie die Schaffung von extensiven Wiesen und Säumen östlich des LB M-227a und entlang der Siemensallee.

**Fledermäuse**

Bezüglich der Jagdhabitats für Fledermäuse habe das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil erklärt, dass für Fledermäuse als Störungshandlungen die Verkleinerung

der Jagdhabitats, die Unterbrechung von Flugrouten und Irritationen der Tiere durch den Straßenverkehr in Betracht kommen (vgl. BVerfG 12. März 2008, 9A 3.06; Rdnr. 230). Die Verkleinerung der Jagdhabitats sei massiv und die Unterbrechung der Flugrouten ebenfalls.

Auch eine Entwertung von Quartieren (zum Beispiel, wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindere) entspreche rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quelle: Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern).

### **Stellungnahme:**

Der Wert des Jagdhabitats für Fledermäuse bleibt erhalten, da nach der Realisierung des Bebauungsplanes (nach den Baumaßnahmen) ausreichend Grünflächen vorhanden sind und insbesondere der geschützte Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen sowie weitere Baumbestände erhalten bleiben und durch Baumnachpflanzungen ergänzt werden. Durch die vorgesehene Dachbegrünung (Dachbegrünung mit artenreichen Ansaaten in den zukünftig extensiv genutzten Bereichen), die Entwicklung von arten- und blütenreichen Säumen in der öffentlichen Grünfläche und die teilweise Anlage von extensiv zu pflegenden artenreichen Wiesen (z.T. mit Krautschicht im Übergang zum Baumbestand) wird sich die Insektenbiomasse gegenüber dem Istzustand wahrscheinlich gering erhöhen. Dies wird eher dazu führen, dass der Wert als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse gegenüber dem Istzustand zunimmt.

Der Gehölzbestand wird weiterhin seine Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse erfüllen können. Der nächtliche Straßenverkehr im Geltungsbereich ist ohne Bedeutung und führt zu keinen Störungen (Irritationen) der Fledermäuse.

Der Wegfall des Teiches in seiner Funktion als Nahrungshabitat wurde untersucht und beurteilt. Es zeigte sich, dass kein neuer Teich angelegt werden muss, wenn u. a. bestehende Randstrukturen für Insekten aufgewertet werden. Dies wurde mit o. g. Maßnahmen als Ersatz für Nahrungshabitats festgesetzt (siehe Stellungnahme zum Einwand Besonders geschützte Erdkröte).

Durch Untersuchungen wurde für die Tiergruppe Fledermäuse festgestellt, dass mit ausreichender Wahrscheinlichkeit eine Nutzung von Fortpflanzungsquartieren durch Fledermäuse in den bestehenden Gebäuden und Höhlenbäumen ausgeschlossen werden können. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsquartieren durch Lichtverschmutzung kann deswegen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei der Nutzung von Tagesverstecken (= Ruhestätten) kann davon ausgegangen werden, dass diese zukünftig weiterhin im Siemenswäldchen und in den weiteren verbleibenden Baumbeständen (und wahrscheinlich auch in Gebäuden) sowie in der Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden sind.

### **Beantragte Ausnahmeregelung für Mauersegler nach § 45 BNatSchG**

Für den Mauersegler sei eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG beantragt, die aber von der Regierung von Oberbayern noch nicht erfolgt sei.

**Stellungnahme:**

Die Inaussichtstellung der artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930d der Landeshauptstadt München erfolgte zwischenzeitlich mit Datum 16.07.2021.

**Aufhängen von Nistkästen eine Brutsaison vor dem Verlust der Höhlenbäume**

Als FCS-Maßnahme seien zum Erhalt des Habitatpotenzials für höhlenbrütende Vogelarten im Siemenswäldchen und den Wohngebieten WA 1 und WA 2 zwölf Nisthilfen vorgezogen aufzuhängen (jeweils ein Nistkasten im WA 1 und WA 2 und vier im Siemenswäldchen für größere Arten sowie die gleiche Anzahl und Verteilung für kleine Arten). Die Maßnahme sei mindestens eine Brutsaison vor dem Verlust der Höhlenbäume zu realisieren.

Außerdem seien drei Fledermauskästen als Höhle mit Sommerquartierseignung im Bereich des Siemenswäldchens oder entlang der Siemensallee aufzuhängen.

Man frage sich, wann all diese Maßnahmen durchgeführt werden.

**Stellungnahme:**

Das Aufhängen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse ist zeitlich so geregelt, dass es mindestens eine Brutsaison vor dem Beginn des ersten Gebäudeabrisses bzw. eine Brutsaison vor dem Verlust der Höhlenbäume erfolgt sein muss (CEF-Maßnahme). Es handelt sich hierbei u.a. um eine Auflage aus der saP von 2021 sowie aus der Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung und wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

**9. Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

**Unvollständige saP**

Die saP aus dem Jahr 2021 sei unvollständig. Die Bewertung von Funktionsräumen von Fledermäusen im Sommer sei aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit im Jahr 2020 nicht durchgeführt worden. Es sei nicht möglich gewesen Aussagen zu einer Quartiersnutzung im Sommer zu treffen. Das gleiche gelte für die frühen Vogelarten. Daher beziehe sich die saP in diesem Punkt auf das Gutachten „Ökologische Potenzialabschätzung mit floristischen und faunistischen Untersuchungen“ im Jahr 2013, ebenfalls erstellt von dem beauftragten Gutachter.

In dieser Studie sei aber der Bereich, in dem nun die drei wichtigen Höhlenbäume gefällt werden und der massiv bebaut werden solle, als Gebiet mit hoher Bedeutung (Wertstufe 4) auf der fünfstelligen Skala nach Kaule dargestellt worden.

Der Teich werde als wichtige Struktur im Lebensraum der Fledermäuse gesehen und der Erhalt gefordert. Ebenso werde der Erhalt der Höhlenbäume gefordert.

Als hohe Wertstufen gehe aus der Studie (Seite 25 der Studie) hervor: „Gehölzbestand an der südlichen Grenze, Grünland im Umfeld der Gehölze / des Teiches, Gehölzbestand zwischen Gebäuden 1748 / 1749: hohe Bedeutung (Wertstufe 4). Als Jagdrevier streng und europaweit geschützter, auch gefährdeter Fledermäuse von

hoher Bedeutung. Nahrungshabitat des Grünspechts, für Brutvögel insgesamt von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 3) mit der Tendenz zu „hoch“. Vielfältiges Höhlenbaumangebot mit potenziellem Vorkommen gefährdeter Arten.“

Als Nachweis der Wichtigkeit des Geländes als Jagdhabitat werde Seite 17 der Studie zitiert: „Die Hauptfunktion des Areals liegt in seiner Funktion als Jagdrevier für Fledermäuse. Der überwiegende Teil der Nachweise wurde im Bereich des Teiches bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie im westlichen Teilbereich des Gebietes erfasst. Diesen Bereichen kommt entsprechend eine hohe Bedeutung zu.“

Zur faunistischen Sicht werde zitiert (Seite 26 der Studie): „Erhalt der Altbäume (Höhlen-, Einzel- und Totholzbäume), insbesondere auf den GLB-Flächen, zwischen den Gebäuden 1748 / 1749 und der Gehölzfläche an der südlichen UG-Grenze. Erhalt des Teiches als wichtige Struktur im Jagdlebensraum von Fledermäusen.“

Da sich die saP aus dem Jahr 2021 auf dieses Gutachten stütze, weil keine eigenen Untersuchungen der Funktionsräume von Fledermäusen im Sommer gemacht worden seien, diese wichtigen Unterlagen aber nicht erwähnt würden, sei die saP unvollständig und müsse nachgearbeitet werden.

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit im Jahr 2020 sei es nicht mehr möglich gewesen, früh auftretende Vogelarten zu kartieren. So gehe die saP zum Beispiel in Bezug auf den Grünspecht von einem „vermuteten Brutplatz“ östlich des Siemenswäldchens aus, ohne wirklich Beweise zu haben. Dabei sei der Grünspecht als Vertreter gefährdeter Vogelarten bereits 2013 mehrmals rufend und bei der Nahrungssuche auf dem Planungsgebiet registriert und zu den möglichen Brutvögeln gezählt (ökologische Potenzialabschätzung 2013 Seite 21 und 22) worden.

#### **Stellungnahme:**

Die in der saP (vom Juni 2021) getroffenen Maßnahmen und Feststellungen dienen zusammen mit dem Gutachten „Ökologische Potentialabschätzung mit floristischen und faunistischen Untersuchungen zum Vorhaben Campus Süd, Hofmannstraße 61-63/ 69“ von 2014 (Kartier-Ergebnisse von 2013) dem Bebauungsplanverfahren als Grundlage. Die darin getroffenen Annahmen wurden mit den Fachstellen der Landeshauptstadt München abgestimmt. Im Juli 2021 erteilte die höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern anhand der saP 2021 sowie weiterer Gutachten und des Billigungsbeschlusses die Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930d der Landeshauptstadt München.

Die zwischenzeitlich im Juni 2022 erstellte „Ergänzende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ mit den Kartier-Ergebnissen von 2020/2021 wurde der Unteren Naturschutzbehörde als Fachstelle der Landeshauptstadt München zugeleitet; sie hat sie zur Kenntnis genommen und ist mit dem Beibehalten der Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen (insbesondere auch der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse und der nachgelagerten Ausgleichsmaßnahme (FCS-Maßnahme): Nisthilfe für Mauersegler) einverstanden.

Die „Ergänzende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ bestätigt die im Billigungsbeschluss bereits festgesetzten bzw. vertraglich gesicherten Artenhilfsmaßnahmen, die auch der Populationsstärkung sowohl der Vogel- als auch der Fledermausarten dienen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Vogel-Kartierung 2020/2021 waren: Beim Mauersegler wurde ein Brutpaar mehr festgestellt, als in den vorherigen Untersuchungen. Im Planungsgebiet kommen keine Haussperlinge (1 Brutpaar im Siemenswäldchen außerhalb des Planungsgebietes) vor, daher liegt keine Betroffenheit bei der Art durch den Bebauungsplan vor.

Für den Grünspecht kann gemäß saP vom Juni 2021 (Ziffer 4.4.1.) unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden. Die vorgezogenen Artenhilfs- und Vermeidungsmaßnahmen sind z.B. Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel, Minimierung des Eingriffs in den Baumbestand, Erhalt von Höhlenbäumen und des Totholztorsos, Anlage und Entwicklung von arten- und blütenreichen Säumen als Ersatz für Nahrungshabitate.

Die im Zusammenhang mit den Fledermäusen durchgeführten Untersuchungen (Teil der Kartierung 2020/2021), mit dem Ziel Sommer- oder Winterquartiere zu identifizieren, kommen zu dem Ergebnis, dass mit hoher Sicherheit keine Sommer- oder Winterquartiere im Planungsgebiet (in den Gebäuden oder Bäumen) vorkommen. Das Planungsgebiet wird weiterhin als Jagdrevier von Fledermäusen angesehen.

Weiterhin wurde durch ein Fachgutachten u. a. der Teich als relevantes Nahrungshabitat für Fledermäuse geprüft (Artenschutzbeitrag von 2017). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Teich als Jagdrevier für Fledermäuse nicht neu angelegt werden muss, sondern empfiehlt, Teile der Freiflächen als abwechslungsreiche Biotope u. a. mit Sträuchern und Bäumen sowie mit Saumbiotopen für Insekten, zu entwickeln. Diese Maßnahmen werden im saP-Gutachten 2021 empfohlen und in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Der in den Einwänden geforderte Erhalt des Gehölzbestandes, darunter auch Höhlenbäume, der Teilflächen des Landschaftsbestandteils, des Teiches als Fledermausjagdrevier und der damit verbundenen Lebensräume und Wuchsflächen für Tiere und Pflanzen, wurde im Rahmen der Abwägung bei der Erstellung des Bebauungsplans geprüft. Mögliche Auswirkungen (auf den Artenschutz, Stadtklima, Biodiversität) durch die Realisierung des Bebauungsplanes wurden untersucht und im Umweltbericht (Ziffer 7) beschrieben. Die Abwägung für den Bebauungsplan wurde trotz der zum Großteil hohen Bedeutung der einzelnen Lebensräume getroffen (siehe Stellungnahme zu Flora und Fauna).

Des Weiteren wird auf die Stellungnahme der Einwandsbehandlungen unter Ziffer 8 „Fällung wertvoller Bestandsbäume“ und unter Ziffer 8 „Wegfall des Lebensraumes für Vögel und Fledermäuse“ verwiesen.

### **Falsche Aussage in saP / falscher Grund für Baufeldfreimachung**

Falsch sei weiterhin die Aussage der saP im Punkt 5.1, dass als Grund für die Baufeldfreimachung 950 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Beantragung erfolge unter anderem mit der Begründung, dass mit diesem Bebauungsplan 950 Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese Aussage sei falsch, da außer wenigen Ladengeschäften an der Baierbrunner Straße keinerlei Arbeitsplätze geschaffen würden. Es handele sich um 1.350 Wohnungen. Falls man es richtig verstehe, sei das sog. Siemens-Hochhaus nicht Bestandteil des Bebauungsplans 1930d. Im Umgriff selbst entstehen wenigen Arbeitsstellen in Ladengeschäften sollten überhaupt keine Arbeitsplätze geschaffen werden. Somit sei die Ausnahmeregelung unter falschen Voraussetzungen beantragt worden.

Die Arbeitsstellen im sog. Siemens-Hochhaus entstünden völlig unabhängig von der Realisierung des geplanten Bauvorhabens und seien nicht als Argument heranzuziehen. Somit seien die zwingenden Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses hinfällig.

#### **Stellungnahme:**

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung wurde über einen statistischen Schlüsselwert das Potential zur Entstehung von ca. 950 Arbeitsplätzen auf den Flächen innerhalb des Umgriffs ermittelt. Herangezogen wurden die für Nichtwohnnutzung zulässigen Flächen im Kerngebiet (mindestens 70 % der Geschossfläche) und in den Allgemeinen Wohngebieten, in denen sich auf bis zu 10 % der Gesamtgeschossfläche sonstige Nutzungen ansiedeln könnten. Neben den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind nicht störende Gewerbe wie z. B. Zahnarztpraxen, Büros möglich. Die vorliegende Berechnung orientiert sich hier an der oben genannten Verteilung von Wohnen und sonstigen Nutzungen; in welchem Umfang sich später dann wirklich Nichtwohnnutzung ansiedelt, wird sich bei der Realisierung und Vermarktung zeigen.

#### **B.) Beschluss des Sozialausschusses vom 22.07.2021, Errichtung eines Nachbarschaftstreffs im „Campus Süd“ Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03239 - Ergänzungsantrag**

Mit diesem Ergänzungsantrag zum Beschluss des Sozialausschusses wurde das Referat für Bildung und Sport gebeten, die ergänzende Realisierung eines Bildungslokals im Nachbarschaftstreff – einschließlich des ggf. zusätzlichen Raumbedarfs – zu überprüfen.

Das Referat für Bildung und Sport - Fachabteilung RBS-PI, teilt mit, dass zwar auf der Grundlage des Bildungsmonitorings für städtische Quartiere, die einen – im städtischen Vergleich – erhöhten bildungspolitischen Interventions- bzw. Integrationsbedarf aufweisen, der Auftrag (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 - V 09517, vom 13.09.2017) zur Eröffnung von Bildungslokalen bestehe. Der 19. Stadtbezirk, in dem der Campus Süd liegt, habe aber in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden können.

Obwohl zwischenzeitlich festzustellen ist, dass sich die Bedarfslage für den „Campus Süd“ erhöht hat und die Einwohner\*innenzahl gestiegen ist, müsse man sich zunächst auf die durch das Monitoring ausgewiesenen, wesentlich größeren Quartiere mit höchster Dringlichkeit konzentrieren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, das Bildungslokal wird entsprechend nicht im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d berücksichtigt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d und die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A) entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d für den Bereich Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurst. Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ihr wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## Satzungstext

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d der Landeshauptstadt München**

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

(Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155)

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)

vom ...

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

## **§ 1**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich) und Dönnigesstraße (südlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.09.2022 angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 155 (MüABl. Nr. 17 vom 15.06.1967) und 1930a (MüABl. Nr. 17 vom 20.06.2006) sowie der vollständig erfasste rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 303a (MüABl. Nr. 20 vom 21.07.1969) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d verdrängt.
- (4) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a (MüABl. Nr. 17 vom 20.06.2006) wird im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, aufgehoben.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

(1) Festgesetzt werden im Planungsgebiet drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 mit WA 3), ein Kerngebiet MK und ein Sonstiges Sondergebiet SO Wohnheim.

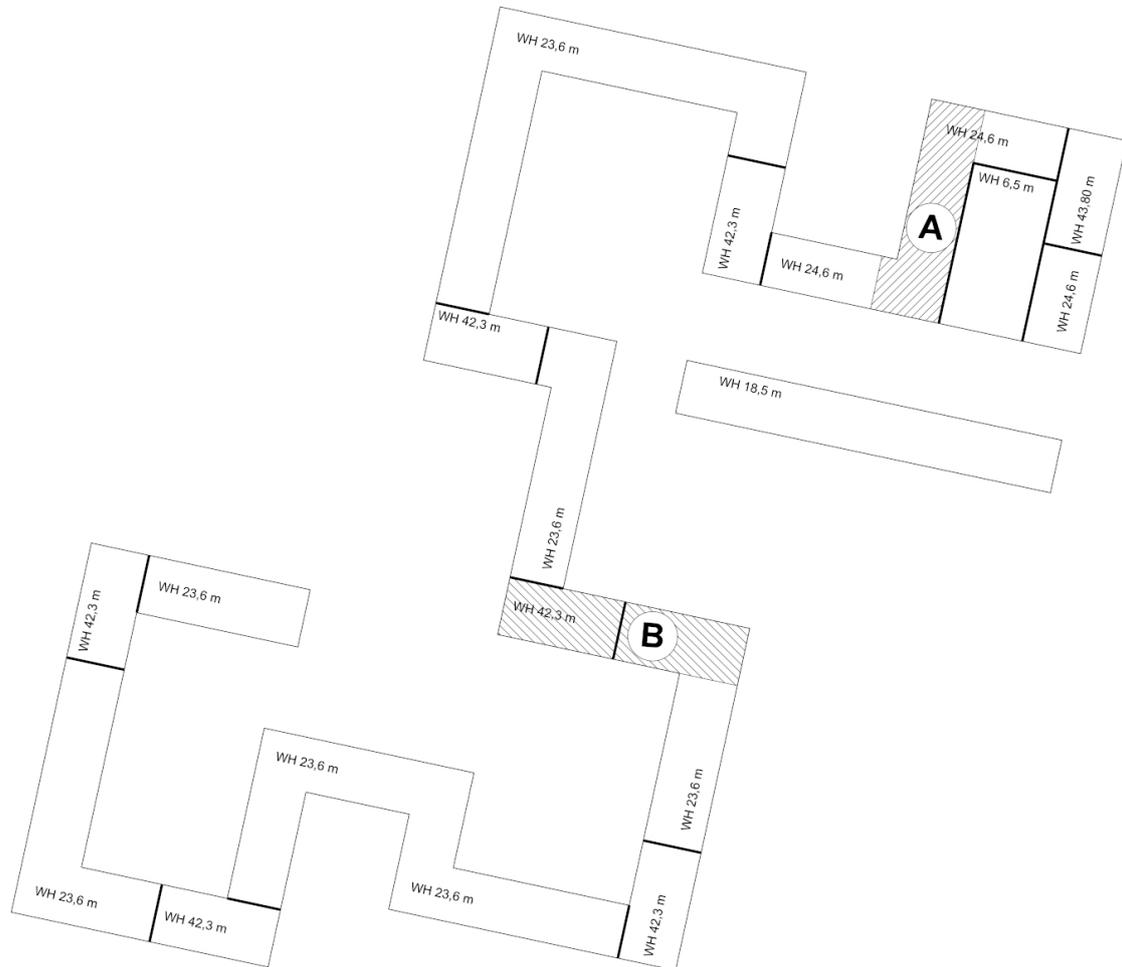
(2) Allgemeine Wohngebiete WA

- a) In den WA 1 mit WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- b) In den WA 1 mit WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
- c) Im WA 2 ist innerhalb des festgesetzten Bereichs B Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Ausgenommen davon sind Erschließungsflächen.
- d) In den WA 1 mit WA 3 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:  
In den WA 1 mit WA 2 im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m<sup>2</sup>.  
Im WA 3 im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 2 Kinderkrippengruppen, 2 Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 740 m<sup>2</sup>.
- e) Im WA 2 wird innerhalb des festgesetzten Bereichs B im Erdgeschoss (EG) ausschließlich ein integrierter Nachbarschaftstreff als Gemeinbedarf mit einer Geschossfläche von mindestens 260 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(3) Kerngebiet MK

- a) Im MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.
- b) Im MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen (wie z.B. Striptease-Lokale, Porno-/Sexfilm-Kinos, Videotheken mit Videokabinen, Peepshows, Sexshops sowie Bordelle) und Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros.
- c) Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss entlang der Baierbrunner Straße zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe werden ausgeschlossen.

- d) Wohnungen sind nur innerhalb des festgesetzten Bereichs A mit einem maximalen Anteil von 30 % der im MK festgesetzten Gesamtgeschossfläche zulässig.
  - e) Im MK wird in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Freispielfläche ausschließlich eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:  
Im MK im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m<sup>2</sup>.-
- (4) Sonstiges Sondergebiet SO Wohnheim
- a) Das Baugebiet ist als SO Wohnheim gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - b) Das SO Wohnheim dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von gemeinschaftlichen Wohnformen mit nutzungsspezifischen Gemeinschaftseinrichtungen.
  - c) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind insbesondere folgende Nutzer\*innengruppen zulässig:
    - Studierende, Auszubildende und Praktikant\*innen
    - Heil- und Pflegeberufe,
    - Erzieherische Berufe,
    - Hilfs- und Rettungsberufe.
  - d) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind weiterhin zulässig:
    - Gastronomische Betriebe, die ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet sind.
    - Einrichtungen für Betreutes Wohnen.



(Abbildung 1 zu § 2 Abs. 2c und e und Abs. 3d)

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der GF bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen (TGa) bzw. der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) und Flächen von gebäudeintegrierten Anlieferungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- (3) Im WA 1 mit WA 3 darf die jeweils festgesetzte GF durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um maximal 9,0 m<sup>2</sup> je 100,0 m<sup>2</sup> überschritten werden durch
  - a) Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze, Mobilitätshilfen

- und Fahrradaufzüge,
- b) Flächen von Gemeinschaftsräumen,
  - c) Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  - d) Flächen von Durchgängen und Durchfahrten,
  - e) nicht zur Erschließung notwendige gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss im Bereich von Gebäudezugängen,
  - f) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen jeweils mit Nebenanlagen,
  - g) Flächen von aus Lärmschutzgründen verglasten, thermisch von den Wohnräumen getrennten und nicht beheizten Loggien von Wohnungen,
  - h) Flächen von Sicherheitstreppe nräumen oder von zweiten Treppenträumen soweit diese als zweiter Rettungsweg erforderlich sind, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände.
- (4) Im MK darf die festgesetzte GF durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer GF von maximal 24.500 m<sup>2</sup> überschritten werden durch
- a) Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze, Mobilitätshilfen und Fahrradaufzüge,
  - b) Flächen von Gemeinschaftsräumen,
  - c) Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  - d) nicht zur Erschließung notwendige gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss im Bereich von Gebäudezugängen,
  - e) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen jeweils mit Nebenanlagen,
  - f) Flächen von Sicherheitstreppe nräumen oder von zweiten Treppenträumen soweit diese als zweiter Rettungsweg erforderlich sind, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände.
- (5) Im SO Wohnheim darf die festgesetzte GF durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer GF von maximal 10.500 m<sup>2</sup> überschritten werden durch
- a) Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze und Mobilitätshilfen,
  - b) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen jeweils mit Nebenanlagen,
  - c) Flächen von Gemeinschaftsräumen, Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände.
- (6) In den Baugebieten darf die als Höchstmaß jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer GR von insgesamt maximal:
- |         |                       |
|---------|-----------------------|
| - WA 1: | 12.350 m <sup>2</sup> |
| - WA 2: | 15.270 m <sup>2</sup> |
| - WA 3: | 16.850 m <sup>2</sup> |
| - MK:   | 8.350 m <sup>2</sup>  |

- SO Wohnheim: 5.010 m<sup>2</sup>

#### § 4

##### **Bauweise, Überschreitung des Bauraumes, Abweichung von Baulinien**

(1) Im WA 1 mit WA 3 und im MK sind die Gebäude in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen sind die Durchgänge und -fahrten gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3.

(2) Die festgesetzten Durchgänge sind mit folgenden lichten Mindestbreiten und Mindesthöhen auszuführen:

WA 2 / nördlicher Durchgang	Mindestbreite: 18,0 m / Mindesthöhe: 6,0 m
WA 2 / südlicher Durchgang	Mindestbreite: 6,0 m / Mindesthöhe: 6,0 m
MK	Mindestbreite: 3,5 m / Mindesthöhe: 3,5 m

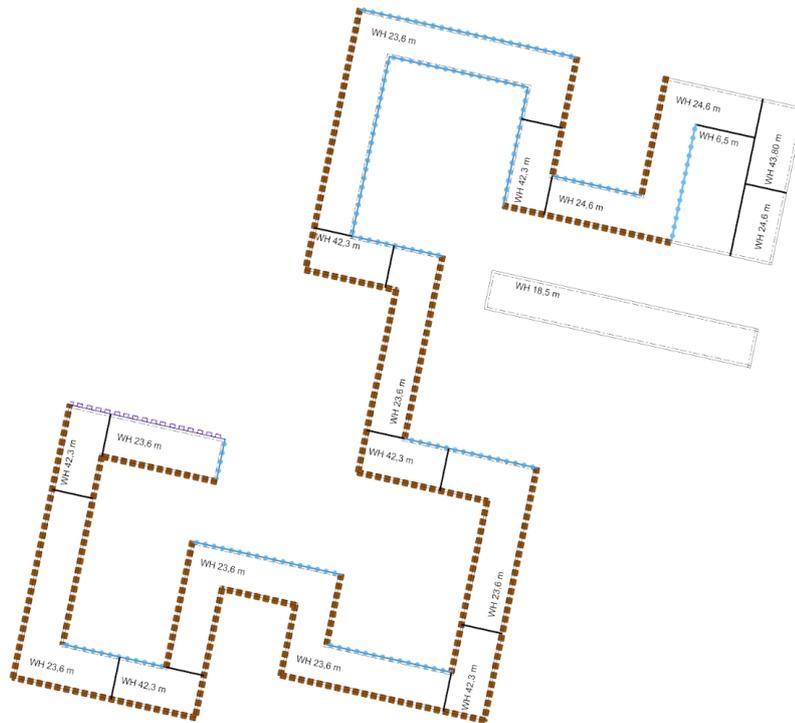
Von der festgesetzten Lage der Durchgänge kann geringfügig abgewichen werden, wenn z. B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

(3) Zusätzlich zu den festgesetzten Durchgängen sind im WA 1 und WA 2 je ein weiterer Durchgang, im WA 3 zwei weitere Durchgänge mit einer lichten Mindestbreite von 3,5 m und einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 3,5 m auszuführen.

(4) Im WA 1 mit WA 3 und im MK dürfen Baugrenzen, Baulinien und Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklungen ausnahmsweise überschritten werden

a) durch auf der Gesamtwandlänge auskragende Bauteile (Kraggesims) über dem drittobersten Geschoss bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m;

b) durch Balkone auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge und bis zu einer Wandhöhe von maximal 15,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zu der gemäß Abbildung 2 vorgegebenen Tiefe;



■ ■ ■ ■ ■ ■ Überschreitung bis zur einer Tiefe von 0,75 m gemäß § 4 Abs. 4b

● ● ● ● ● ● Überschreitung bis zur einer Tiefe von 1,5 m gemäß § 4 Abs. 4b

□ □ □ □ □ □ Überschreitung bis zur einer Tiefe von 1,0 m gemäß § 4 Abs. 4b

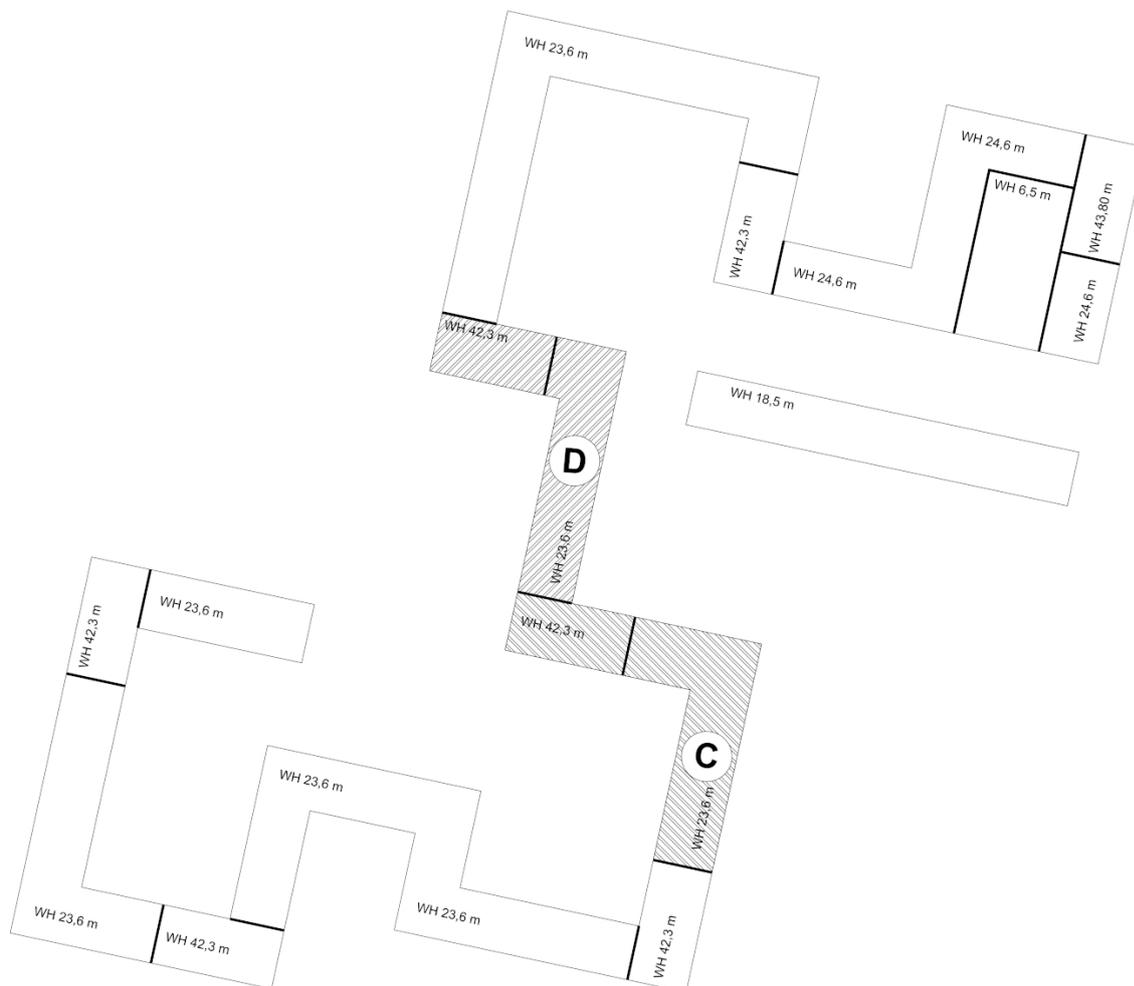
(Abbildung 2 zu § 4 Abs. 4b)

- c) durch Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge im Bereich der Wohnungsgärten;
- d) durch Fahrradtreppen und -schieberampen bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m gemäß § 10 Abs. 2i;
- e) durch Vordächer im Bereich von Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 0,75 m auf der jeweiligen Gesamtwandlänge der Nichtwohnnutzung und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses;
- f) durch Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge;
- g) durch Einbringschächte für Trafostationen;

- h) durch Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m im Bereich der jeweils hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen;
  - i) durch eine Treppe im Bereich der hinweislich dargestellten Freispielfläche im MK.
- (5) Die Baugrenze des WA 1, die direkt südlich des geschützten Landschaftsbestandteils LB M-227c liegt, darf nur durch die Bauteile gemäß § 4 Abs. 4a, b bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge und bis zu einer Wandhöhe von maximal 15,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt, sowie durch die Bauteile gemäß § 4 Abs. 4c bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge und die Bauteile gemäß § 4 Abs. 4f überschritten werden.
- (6) Baulinien dürfen nur durch Bauteile gemäß § 4 Abs. 4a, b, e und f überschritten werden. Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung dürfen nur gemäß § 4 Abs. 4b überschritten werden.
- (7) Im SO Wohnheim dürfen die Baulinie und die westliche Baugrenze ausnahmsweise durch Fluchttreppen bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden.
- (8) Bei Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m jeweils als Höchstmaß sind die beiden obersten Geschosse jeweils um mindestens 1,0 m von den Außenkanten der Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (9) Bei Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß ist ein Abrücken von festgesetzten Baulinien zur Ausbildung von Staffelgeschossen zulässig
- a) für das zweit oberste Geschoss um bis zu 2,0 m,
  - b) für das oberste Geschoss um bis zu 4,0 m.

## **§ 5 Höhenentwicklung**

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull 2016 (ü.NHN 2016):
- |                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| - WA 1:                       | 555,0 m ü.NHN 2016  |
| - WA 2:                       | 555,0 m ü.NHN 2016  |
| - WA 2 im Bereich C:          | 554,5 m ü.NHN 2016  |
| - WA 2 und WA 3 im Bereich D: | 554,0 m ü.NHN 2016  |
| - WA 3:                       | 553,5 m ü.NHN 2016  |
| - MK:                         | 553,5 m ü.NHN 2016  |
| - SO Wohnheim:                | 554,5 m ü.NHN 2016. |



(Abbildung 3 zu § 5 Abs. 1)

- (2) Die festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß dürfen durch Dachaufbauten gemäß § 6 sowie durch Absturzsicherungen um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das gleiche Maß von der Außenkante der Fassade zurückgesetzt werden.
- (3) Im MK darf die festgesetzte Wandhöhe als Höchstmaß durch Absturzsicherungen um bis zu 0,9 m überschritten werden.
- (4) Im WA 1 mit WA 3 darf in den Bereichen der Bauräume mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß, im MK darf in den Bereichen der Bauräume mit einer festgesetzten Wandhöhe von 24,6 m als Höchstmaß, sowie im SO Wohnheim die jeweils festgesetzte Wandhöhe gemäß der nach § 6 Abs. 2 maximal zulässigen Höhe für Dachaufbauten und technische Anlagen überschritten werden. Zusätzlich darf im Bereich des SO Wohnheim die jeweils festgesetzte Wandhöhe gemäß der nach § 6 Abs. 9

maximal zulässigen Höhe für Dachaufbauten und technische Anlagen überschritten werden.

- (5) Bis auf die Grenzen zu den Flurstücken Nrn. 443/8, 444/15 und 445/33 der Gemarkung Thalkirchen und der Flurstückgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 501/67 und 501/73 Gemarkung Thalkirchen gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

## **§ 6**

### **Dachform und Dachaufbauten**

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) In allen Baugebieten sind Dachaufbauten und technische Anlagen nur zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen. Im WA 1 mit WA 3 dürfen sie in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß insgesamt eine Grundfläche von 40 % des drittobersten Geschosses nicht überschreiten. Im MK dürfen sie in Bereichen mit einer Wandhöhe von 24,6 m als Höchstmaß eine Grundfläche von 40 % des drittobersten Geschosses nicht überschreiten. In Bereichen mit einer Wandhöhe von 42,3 m bzw. 43,8 m als Höchstmaß dürfen sie eine Grundfläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Die vorgenannten flächenmäßigen Beschränkungen können bei Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung überschritten werden, wenn dies mit anderen Belangen vereinbar ist. Sie dürfen eine Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (3) Abweichend von den Absätzen 2 bis 5 sind im MK im Bereich mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m als Höchstmaß technische Anlagen ausgeschlossen.
- (4) Technische Anlagen und Dachausstiege auf den Dächern sind im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Gemeinschaftstreppenhäuser und -räume anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen und einzuhausen. Ausnahmsweise sind sie, wenn aus technischen Gründen freistehend erforderlich, allseitig mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- (5) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind in Bereichen mit einer Wandhöhe von 43,8 m bzw. 42,3 m in Verbindung mit dem zu errichtenden allseitigen Sichtschutz beziehungsweise der Einhausung und horizontal angeordnet zu errichten. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 24,6 m bzw. 23,6 m als Höchstmaß in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnen- und Wetterschutz (z.B. Pergolen) sowie mit den gemäß § 3 Abs. 3b zulässigen Gemeinschaftsräumen zu errichten.
- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur als technische Dachaufbauten zulässig.
- (7) Im WA 1 mit WA 3 und MK sind in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von

23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß zusätzlich zu den technischen Anlagen nach § 6 Abs. 3 bis 5 Dachaufbauten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Dachaufbauten zulässig. Die festgesetzte Fläche für Dachaufbauten ist durchgehend mit einem allseitig offenen Sonnen- und Wetterschutz (z.B. Pergolen) zu überdecken. Die Mindestbreite des Sonnen- und Wetterschutzes richtet sich nach den Außenmaßen der zu integrierenden gemeinschaftlichen Erschließungskerne.

- (8) Von der festgesetzten Lage und Größe der Fläche für Dachaufbauten kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (9) Im SO Wohnheim sind zusätzlich zu den technischen Anlagen nach § 6 Abs. 3 bis 5 Dachaufbauten, die der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Dachflächen als Freiflächen des jeweiligen Gebäudes dienen sowie Gemeinschaftsräume nach § 3 Abs. 5c nur in direktem Anschluss an Treppenhäuser und in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind um das Maß der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von den Baulinien und Baugrenzen zurückzusetzen, mindestens jedoch 2,5 m von der Außenkante der Fassaden des darunterliegenden Geschosses.

## **§ 7**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (2) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen in Erdgeschossen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Im SO Wohnheim sind
  - a) Werbeanlagen innerhalb der Bauräume nur unterhalb der realisierten Wandhöhe der Gebäude zulässig. Sie dürfen eine Einzelgröße von 3,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten;
  - b) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zu Eigenwerbung zulässig;
  - c) freistehende Werbeanlagen unzulässig.

(5) Im WA 1 mit WA 3 sind

- a) Werbeanlagen innerhalb der Bauräume nur im Erdgeschoss einschließlich des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Einzelgröße von 3,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- b) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zu Eigenwerbung zulässig;
- c) freistehende Werbeanlagen unzulässig.

(6) Im MK

- a) sind Werbeanlagen nur an den unmittelbar zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden, an daran angrenzenden Fassaden und nur unterhalb der realisierten Wandhöhe zulässig;
- b) ist die Größe der einzelnen Werbeanlagen auf jeweils maximal 6,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 1,0 m begrenzt, die Gesamtlänge der Werbeanlagen wird an den unmittelbar zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden auf maximal 21,0 m und für daran angrenzende Fassaden auf maximal 6,0 m beschränkt;
- c) sind zwei freistehende Werbeanlagen jeweils mit einer Höhe von maximal 3,5 m und einer Fläche von maximal 6 m<sup>2</sup> im Bereich zwischen Bauraum und Baierbrunner Straße zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur für ansässige Nutzungen zulässig.

## **§ 8**

### **Tiefgaragen, Stellplätze, Erschließung**

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind in den Baugebieten ausschließlich unterirdisch in TGa bzw. der GTGa unterzubringen. Eine bauliche Verbindung der einzelnen TGa sowie auch der GTGa untereinander ist nicht zulässig.
- (2) Geringfügige Abweichungen der Lage von TGa und GTGa sowie Rampen sind zulässig, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Entlüftung der TGa und der GTGa ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen. Sie ist auch über das Tor der GTGa und der TGa im SO Wohnheim sowie über das frei stehende Rampenbauwerk der TGa im WA 1 zulässig, wenn die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen wird.
- (4) Notausgänge sowie Zu- / Belüftungsöffnungen für die TGa und die GTGa sind in den Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen ausgeschlossen.
- (5) Die Decken der TGa und der GTGa sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten

bzw. Zuwegungen um mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (6) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf TGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m vorzusehen.
- (7) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf TGa und der GTGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.
- (8) Das Dach der Rampe der TGa im WA 1 ist zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Wände sind auf der Außenseite mit Schnitthecken aus Laubgehölzen einzugrünen oder mit ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

## **§ 9**

### **Dienstbarkeiten**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernde Fläche F B wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichernde gekennzeichnete Fläche G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichernde gekennzeichnete Fläche R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Ausnahmsweise kann im MK von der festgesetzten Lage des 6,0 m breiten Anschlusses der dinglich zu sichernden Fläche an den Bauraum auf der gesamten Länge der Baulinie abgewichen werden.

## **§ 10**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen**

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind oberirdisch nur in die Gebäude integriert sowie unterirdisch innerhalb der Bauräume oder der im Plan gekennzeichneten Flächen für TGa und die GTGa zulässig.
- (2) Außerhalb von Gebäuden und Bauräumen sind zulässig:
  - a) Zuluft- oder Belüftungsöffnungen der TGa und GTGa;
  - b) Einbringschächte für unterirdisch angeordnete Transformatoren;

- c) in den WA 1 und WA 2 sind je ein und im WA 3 sind zwei oberirdische überdachte Notausgänge aus den Tiefgaragen bis zu einer Wandhöhe von 4,0 m und im technisch notwendigen Umfang zulässig; eine Ergänzung mit weiteren baulichen Anlagen (z.B. Abstellräumen, Wind- und Sonnenschutz) bis zu einer Fläche von je 90,0 m<sup>2</sup> werden ausnahmsweise zugelassen;
  - d) bauliche Anlagen zum Wind- und / oder Sonnenschutz für Aufenthaltsbereiche in Freiflächen;
  - e) Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO und Spieleinrichtungen der Kindertageseinrichtungen;
  - f) oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen im WA 1 und WA 2 im Zusammenhang mit den im Plan festgesetzten Lärmschutzwänden;
  - g) oberirdische Nebenanlagen in den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen im WA 3 und MK in Form von Geräteboxen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m;
  - h) Möblierung im Bereich der Gehrechtsflächen, soweit dadurch die Nutzung zum Zwecke der Feuerwehrrrettung nicht eingeschränkt wird;
  - i) Fahrradtreppen und -schieberampen in einem Umfang von maximal einer Fahrrad-  
treppe und -schieberampe pro zwei Hauszugängen.
- (3) Fahrradabstellanlagen sind gemäß der FabS innerhalb der Gebäude und in den TGA bzw. in der GTGa herzustellen. 10 % davon sind im Bereich von Gebäudezugängen auch außerhalb der Gebäude als offene Fahrradabstellanlagen zulässig. Diese dienen im WA 1 und WA 2 auch dem Nachweis der dort zusätzlich erforderlichen Besucherstellplätze von einem Stellplatz pro 10 Wohneinheiten.
- (4) Die für die Kindertageseinrichtungen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ausschließlich oberirdisch, in unmittelbar räumlicher Nähe der jeweiligen Eingänge der Kindertageseinrichtungen, anzuordnen.
- (5) Müllauffstellflächen zur vorübergehenden Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag sind außerhalb der Bauräume nur in den gekennzeichneten Bereichen mit der Kennzeichnung M zulässig.

## **§ 11**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig:

- a) Geländemodellierungen zur Herstellung des künftigen Geländeniveaus und zum barrierefreien Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen;
- b) im Bereich von Kinderspielplätzen in den Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m zum angrenzenden Gelände;

- c) im Bereich von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der WA 1 und WA 2 nur in Verbindung mit den festgesetzten Lärmschutzwänden bis zu einer Höhe von 1,5 m, im WA 3 und MK bis zu einer Höhe von 1,0 m zum angrenzenden Gelände;
- d) im Bereich der festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten bis zu einer Höhe von 1,2 m zum angrenzenden Gelände, ausgenommen hiervon der Bereich für Wohnungsgärten im WA 1 entlang der nördlichen Fassade zum geschützten Landschaftsbestandteil M-227c;
- e) zur nördlich an das WA 3 und das MK anschließenden Dienstbarkeitsfläche mit Geh- und Radfahrrecht auf den Flurstücken Nrn. 443/8 und 444/11, Gemarkung Thalkirchen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zum angrenzenden Gelände; die Aufschüttungen sind über Stützmauern in entsprechender Höhe abzufangen;
- f) für die Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen auf den TGa bzw. auf der GTGa gemäß § 8 Abs. 6 und 7;
- g) im Bereich von Versickerungsmulden.

## § 12

### **Einfriedungen, Trennwände**

- (1) Einfriedungen sind nur in den Bereichen der im Plan festgesetzten Wohnungsgärten, der hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen und der Landschaftsbestandteile zulässig.
- (2) Die Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten. Hiervon abweichend sind die Einfriedungen der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm auszuführen.
- (3) Die Höhe der Einfriedungen im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten ist auf 1,0 m über der Geländehöhe der Wohnungsgärten beschränkt.
- (4) Die Höhe der Einfriedungen in Bereichen der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen ist auf 1,5 m beschränkt. Abweichend hiervon sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entsprechend § 19 Abs. 5 der Satzung zulässig.
- (5) Die Höhe der Einfriedung der Landschaftsbestandteile ist bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m beschränkt.
- (6) Einfriedungen sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen auf der Außenseite einzugrünen. Abweichend hiervon sind Einfriedungen zwischen aneinander grenzenden Wohnungsgärten ohne Schnitthecken zulässig. Die Hecken für Einfriedungen sind in den jeweiligen Baugebieten einheitlich zu gestalten. Abweichend von Satz 1 ist die Einfriedung der Landschaftsbestandteile nicht einzugrü-

nen.

- (7) Trennwände sind zwischen Terrassen bzw. Wohnungsgärten bis zu einer Tiefe von 2,5 m ab Gebäudefassade und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie dürfen auch als Gartenschränke mit einer Breite von insgesamt maximal 0,8 m ausgeführt werden. Sie sind in den jeweiligen Baugebieten einheitlich zu gestalten.

### **§ 13**

#### **Grünordnung allgemein**

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Planungsgebiets ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (4) Bei der Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen Bäumen 12 m<sup>2</sup>.

### **§ 14**

#### **Grünordnung in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen**

Auf der westlichen Seite der Hofmannstraße ist eine Baumreihe aus standortgerechten, großen Bäumen in einem Regelabstand von etwa 8,0 m in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,5 m zu pflanzen.

### **§ 15**

#### **Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

- (1) Der östlich des Landschaftsbestandteils M-227a festgesetzte Bereich „Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ ist als offene, mit gebietseigenem Saatgut eingesäte Wiesenfläche anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu überstellen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Im Übergang zum Landschaftsbestandteil „Siemenswäldchen“ ist ein durchschnittlich 5,0 m breiter, arten- und blütenreicher Krautsaum unter Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der östlich des Landschaftsbestandteils M-227c festgesetzte Bereich „Fläche mit Bindun-

gen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist als naturnahes, mehrstufig aufgebautes Laubgehölz dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- (3) In der öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Planungsgebiets südlich des SO Wohnheim sind mindestens 40 % der Fläche zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
- (4) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil von großen Bäumen muss mindestens 75 % betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Ausgenommen ist der als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzte Bereich und das Flurstück Nr. 500/4, Gemarkung Thalkirchen

## **§ 16**

### **Grünordnung auf Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Die als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereiche sind ihrem Charakter nach zu erhalten und als mehrstufig aufgebauter, naturnaher und von Buchen dominierter Laubwald mit standortgerechter Krautschicht zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind:
  - nordwestlich des Landschaftsbestandteils M-227a als artenreiche Wiese mit einzelnen Gehölzen und gestuftem Waldrand zu erhalten (Ausgleichsfläche);
  - östlich des Landschaftsbestandteils M-227a entsprechend der Zielsetzung von § 17 Abs. 1 als Laubwald anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

## **§ 17**

### **Grünordnung auf Baugrundstücken, Dachbegrünung und Dachgärten**

- (1) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten ist mindestens ein standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Der Anteil von großen Bäumen muss mindestens 25 % betragen.
- (2) Die in den WA 1 und WA 2 als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereiche sind extensiv zu pflegen. Ergänzende Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Arten vorzunehmen.
- (3) Sämtliche Flachdächer sind unter Verwendung arten- und blütenreicher Ansaaten zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie nutzbarer Freibereiche/Terrassen/Pergolen und ihrer Erschließun-

gen auf den Dächern oder bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts. Des Weiteren ausgenommen sind die Gebäudeteile mit einer festgesetzten Wandhöhe von 42,3 m und 43,8 m als Höchstmaß.

- (4) Abweichend von Abs. 3 ist im MK die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils als nutzbare Freifläche zu gestalten und intensiv zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Belagsflächen sowie Sandspiel-, Fallschutzbelagsflächen o. ä. für Spielplätze sind auf bis zu 30 % der Fläche zulässig.
- (5) Auf den Dachflächen sind Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung zulässig. Davon ausgenommen sind die Gebäudeteile mit einer festgesetzten Wandhöhe von 42,3 m und 43,8 m als Höchstmaß. Insgesamt sind mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche außerhalb der Dachaufbauten intensiv (mit Rasen, Stauden, Sträuchern etc.) zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (6) Für die festgesetzte Baumreihe östlich der Hofmannstraße sind standortgerechte, große Bäume, Mindestpflanzgröße 25/30 cm Stammumfang, zu verwenden.
- (7) Die nach Art. 7 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind im MK auf der Dachfläche des Gebäudeteils mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m als Höchstmaß zulässig.

## **§ 18**

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

- (1) Großflächige Glaselemente, Übereckverglasungen, etc. sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes (z.B. Verwendung von mattiertem oder bedrucktem Glas) auszubilden.
- (2) Es sind insgesamt 12 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel aufzuhängen:
  - jeweils ein Nistkasten im WA 1 und WA 2 und vier in den beiden LB-Teilflächen für größere Arten
  - jeweils ein Nistkasten im WA 1 und WA 2 und vier in den beiden LB-Teilflächen für kleinere Arten.
- (3) Es sind insgesamt 88 Ersatzkästen als Universal-Sommerquartiere für Fledermäuse in der Neubebauung auf die Fassaden anzubringen oder in die Fassaden zu integrieren:
  - 33 Nistkästen im WA 1
  - 30 Nistkästen im WA 2
  - 15 Nistkästen im WA 3
  - 10 Nistkästen im MK.
- (4) Es sind drei Fledermauskästen als Universal-Sommerquartiere in dem LB M-227a und / oder an den Bäumen entlang der Siemensallee aufzuhängen.
- (5) Es sind insgesamt 30 Nistquartiere für Haus- und Feldsperlinge an der Neubebauung

anzubringen:

- 9 Nistkästen im WA 1
- 8 Nistkästen im WA 2
- 8 Nistkästen im WA 3
- 5 Nistkästen im MK.

- (6) Es sind insgesamt 12 Nisthilfen im WA 2 für den Mauersegler anzubringen:
- 6 Nisthilfen an der Südfassade des südöstlichen Hochpunktes
  - 6 Nisthilfen direkt an der nördlichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen WA 1 und WA 2 an der Nordfassade des Gebäudemänders, in der Nähe und oberhalb des Durchganges.

## **§ 19 Lärmschutz**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) An den in Abbildung 4 grün gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zur erforderlichen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (3) An den in Abbildung 4 rot gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) am Tage ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen) nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, offenbare Verglasungen bei Balkonen / Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2,0 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.  
In den in Abbildung 4 gekennzeichneten Freiflächenbereichen sind keine ebenerdigen, schutzbedürftigen Freiflächennutzungen zulässig.
- (4) Abweichend von Abs. 3 Satz 1 sind bei Wohnnutzungen schutzbedürftige Außenwohnbereiche bis zu einem Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) tags ausnahmsweise zulässig, sofern die jeweilige Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich an einer lärmgeschützten Seite mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von weniger als 59 dB(A) tagsüber und in mindestens gleicher Größe verfügt.
- (5) Die im Plan innerhalb der hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der WA 1 und WA 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind als durchgehende Schallschutzanlage in der Länge und mit einer Schalldämmung von mindestens  $R_w = 24$

dB zu errichten. Die Mindesthöhe der oberen Abschirmkante beträgt 2,5 m, bezogen auf das südlich direkt angrenzende Gelände. Im WA 1 ist die abschließende Lage und Ausführung der Lärmschutzwand auf den Baumerhalt abzustimmen, die Mindestlänge beträgt 73 m. Im WA 2 beträgt die Mindestlänge 75 m.

- (6) Die Rampe der TGa im WA 1 ist einzuhausen. Die restlichen Rampen der TGa bzw. der GTGa sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,9$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen.
- (7) Im MK sind die Ladezonen von Einzelhandelsbetrieben in die Gebäude zu integrieren. Die Einhausung (inklusive Zu-/Abfahrtstor) hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung sind lärmarme Zu-/Abfahrtstore zu verwenden, die dem Stand der Lärm-minderungstechnik entsprechen.
- (8) An den in Abbildung 4 blau gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz gegen Gewerbelärm im WA 2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie (teil-)verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten. Die erforderliche Pegelreduzierung der Beurteilungspegel beträgt 3 dB(A) und 2 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Von der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm im WA 2 kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Kontext der weiteren Planungen zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 baulich-technische oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden, durch welche nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten technischen und organisatorischen Ausgestaltung des Vorhabens keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im WA 2 zu erwarten ist und somit die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Die folgende Karte (Abbildung 4 zu § 19) stellt die Fassaden- und Freiflächenbereiche dar, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

-  Fassadenbereich gemäß § 19 Abs. 2
-  Fassadenbereich gemäß § 19 Abs. 3
-  Fassadenbereich gemäß § 19 Abs. 8
-  Freiflächenbereich gemäß § 19 Abs. 3



**§ 20**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Verfahren</b> .....	<b>71</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>75</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	75
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	76
2.2.1	Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand.....	76
2.2.2	Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild - Umfeld.....	77
2.2.3	Naturhaushalt.....	77
2.2.4	Klima.....	78
2.2.5	Landschaftsbestandteile, Vegetation, Fauna, Biotopfunktion und -vernetzung.....	78
2.2.6	Erholung.....	81
2.2.7	Verkehrliche Erschließung.....	82
2.2.8	Vorbelastungen.....	84
2.3	Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	85
2.3.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP).....	85
2.3.2	Planungs- und Baurecht.....	85
2.3.3	Naturschutz, Schutzgebiete.....	86
2.3.4	Sonstige Vorgaben.....	87
<b>3.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>88</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>90</b>
4.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....	90
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	91
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 mit WA 3.....	91
4.2.2	Kerngebiet MK.....	92
4.2.3	Sondergebiet SO Wohnheim.....	93
4.2.4	Soziale Infrastruktur.....	93
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	94
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abweichung von Baulinien.....	99
4.5	Höhenentwicklung und Wandhöhen.....	101
4.6	Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung.....	102
4.6.1	Allgemein.....	102
4.6.2	Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes.....	104
4.6.3	Situation außerhalb des Planungsumgriffes.....	106
4.7	Dachformen und Dachaufbauten.....	108
4.8	Werbeanlagen.....	109
4.9	Verkehr.....	110
4.9.1	Motorisierten Individualverkehr, ruhender Kfz-Verkehr, Anlieferung und Grundstückerschließung.....	110
4.9.2	Verkehrsmengen.....	113
4.9.3	Leitfaden Mobilitätskonzept.....	117
4.9.4	Fuß- und Radwegenetz.....	118
4.9.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	118
4.9.6	Feuerweherschließung, Rettungswege, Brandschutz.....	119
4.10	Dienstbarkeitsflächen.....	119

4.11	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter.....	120
4.12	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	123
4.13	Einfriedungen.....	124
4.14	Grünordnung - Freiraumkonzept.....	124
4.14.1	Grünordnung allgemein.....	125
4.14.2	Grünordnung in den Straßenverkehrsflächen.....	125
4.14.3	Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen.....	125
4.14.4	Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	127
4.14.5	Grünordnung auf Baugrundstücken, Dachbegrünung und Dachgärten.....	128
4.14.6	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz.....	130
4.15	Versiegelung, Versickerung.....	132
4.16	Lärmschutz.....	132
4.16.1	Verkehrslärm.....	133
4.16.2	Anlagenlärm.....	137
4.16.3	Sport- und Freizeitanlagen, Soziale Einrichtungen.....	140
4.17	Altlasten, Kampfmittel.....	140
4.18	Luftschadstoffe.....	141
4.19	Windkomfort.....	142
4.20	Bestehende Tiefgarage.....	143
4.21	Soziale Infrastruktur.....	143
4.22	Nachhaltigkeit, Resilienz und Klimaschutz.....	143
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>145</b>
5.1	Städtebauliche Ordnung.....	145
5.2	Grünordnung.....	145
5.3	Verkehr.....	146
<b>6.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen.....</b>	<b>147</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>149</b>
7.1	Einleitung.....	149
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	149
7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	150
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	151
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	151
7.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	151
	a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm.....	151
7.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	159
7.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche.....	166
7.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	169
7.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	171
7.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Stadtklima).....	173
7.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild).....	174
7.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	176
7.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie.....	177
7.2.10	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser.....	179
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	180
7.4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	180

7.5	Wechselwirkungen.....	181
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	181
7.7	Zusätzliche Angaben.....	182
7.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	182
7.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	184
7.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	185
<b>8.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>189</b>

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

Die seit den Jahren um 2010 durch die Firma Siemens erfolgte sukzessive Aufgabe des Unternehmensstandorts zwischen Baierbrunner Straße, Hofmannstraße und Siemensallee mit dem prägenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 eröffnet die Möglichkeit, das Gelände städtebaulich neu zu entwickeln. Die private Grundstückseigentümerin und die Landeshauptstadt München beabsichtigen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes, einen Teilbereich des ehemals gewerblich geprägten Standorts in ein neues Wohnquartier umzustrukturieren. Planungsziel ist, ein lebendiges Wohnviertel mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen, mit Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie Grün- und Freiflächen für Spiel, Kommunikation und Erholung zu schaffen. Der geschützte Landschaftsbestandteil Siemens-Wäldchen soll als ein das Landschaftsbild prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem des neuen Quartiers eingebunden werden.

Folgende Beschlüsse, die die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d betreffen, wurden bislang gefasst:

- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013: Grundsatzbeschluss zur Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Firma Siemens AG und Aktualisierung des Strukturkonzeptes; Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1930 vom 09.04.2003 (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a) (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436);
- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.10.2014: Eckdatenbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Teilbereich Campus Süd / Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239);
- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 16.12.2015: Bericht über die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Stra-

ße“ und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54; Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung; Einleitungsbeschluss und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a) (Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne); Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn.1930a und 155), (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605).

### **Konkurrierende Planungsverfahren - Wettbewerb für ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept 2014 unter Berücksichtigung der Umbauplanungen zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße**

Auf Grundlage der Vorgaben des Stadtratsbeschlusses vom 22.10.2014 und der Ergebnisse einer Bürgerwerkstatt wurde von der PATRIZIA Projekt Hofmannstraße S.à.r.l., vertreten durch die PATRIZIA Deutschland GmbH (damalige Eigentümerin des Planungsgebietes) in Zusammenarbeit mit der PBS Immobilien GmbH (vormalige Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54) als Ausloberinnen, in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, von November 2014 bis Januar 2015 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 für ein Gesamtkonzept für den Bereich nördlich der Siemensallee und westlich der Baierbrunner Straße durchgeführt und mit Bildung einer gleichrangigen Preisgruppe von fünf Büros abgeschlossen. Aus der anschließenden weiteren Bearbeitung durch die Preisträger\*innen wurde im Mai 2015 der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Rapp+Rapp B.V., Amsterdam mit Lützwow 7 C. Müller J. Wehberg, Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin als Siegerkonzept gekürt und entsprechend des Beschlusses vom 16.12.2015 dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d zu Grunde gelegt.

Zeitgleich wurde durch eine Mehrfachbeauftragung, ausgelobt durch die PBS Immobilien GmbH (vormalige Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54) ausgelotet, wie das benachbarte Bestandshochhaus zu einem Wohngebäude mit Kindertageseinrichtung umgenutzt und die umgebende Freifläche den neuen Nutzungen entsprechend umgestaltet werden kann. Die Zwischenergebnisse der drei mit der Planung beauftragten Büros wurden im Februar 2015 präsentiert und im Anschluss unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes und der Empfehlungen des Beratergremiums bis Mai 2015 vertieft ausgearbeitet. Das Planungskonzept von Meili Peter Architekten, München wurde als Grundlage für das weitere Planungsverfahren empfohlen und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c zu Grunde gelegt.

Beide Verfahren wurden in allen Phasen mit Veranstaltungen zur erweiterten Beteiligung der Öffentlichkeit begleitet (Bürgerwerkstatt im Februar 2014 zur Diskussion der Eckdaten; Auftaktveranstaltung zum Wettbewerb im November 2014; Ausstellung und Diskussion der Ergebnisse des Wettbewerbes im März 2015; Informationsveranstaltung und Ausstellung der Ergebnisse der Überarbeitung im Mai 2015).

### **Masterplan 2016**

Das prämierte Gesamtkonzept von Rapp + Rapp mit Lützwow 7 wurde durch die Entwurfsverfasser\*innen zu einem Masterplan weiterentwickelt.

### **Beginn der Bebauungsplanverfahren**

Nachdem durch die im Ergebnis positive Vorprüfung des Einzelfalls die Voraussetzungen vorlagen, sollten die beiden Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c - Hochhaus an der Baierbrunner Straße und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d - Hofmann Höfe) zeitlich parallel im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Für beide Bereiche war vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Im Zeitraum vom 01.06. bis 15.06.2016 wurde die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB zu den Bebauungsplanentwürfen auf der Grundlage des Masterplans 2016 und der fortgeschriebenen Vorhabenpläne zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße durchgeführt. Im Anschluss erfolgte die Erarbeitung benötigter Gutachten, es wurden jeweils der Entwurf der Planzeichnung und die Satzungsbestimmungen erstellt. Seit Sommer 2017 ruhten beide Bauleitplanverfahren aufgrund von Verkaufsbestrebungen beider Eigentümerinnen.

### **Grundstücksverkauf und Eigentümerwechsel**

Beide Planungsgebiete wurden zwischenzeitlich veräußert.

Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang zum 01.12.2017 wurden diejenigen privaten Flächen, die sich im Eigentum der PATRIZIA Deutschland GmbH im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d befanden, an die Hofmann Höfe GmbH & Co. KG verkauft. Die neue Eigentümerin hält an den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundlagen der vorliegenden Planung fest mit dem Ziel, auf dem Areal ein qualitätvolles und eigenständiges Wohnquartier zu entwickeln.

Ebenfalls erfolgte mit Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang zum 31.12.2018 ein Eigentümerwechsel für die privaten Flächen im Umgriff des sich damals in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930c (Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54) auf dem Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen. Seitens der neuen Eigentümerin, der PG Baierbrunner Straße 54 S.à r.l., einer Tochterfirma der Empira Asset Management GmbH, wird künftig eine Revitalisierung der gewerblichen Nutzung angestrebt. Über den Verkauf und die Ziele der neuen Eigentümerin wurde bereits in der Rathaus-Umschau 160/2019 (23.08.2019) berichtet. Eine Beschlussvorlage zu den weiteren Planungen bezüglich des Hochhauses an der Baierbrunner Straße wurde dem Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021 vorgelegt ( Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03215). Entsprechend diesem Beschluss wurde im Anschluss das Verfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 begonnen.

### **Aktuelle Planungsüberlegungen**

#### **- Überarbeitung des Planungskonzeptes Campus Süd / Hofmann Höfe**

Inzwischen beauftragte die Hofmann Höfe GmbH & Co.KG die Entwurfsverfasser Rapp+Rapp zu prüfen, inwieweit auf der Basis des Masterplans eine verträgliche Erhöhung der Geschossfläche möglich wäre. Es wurde ein entsprechender Konzeptvorschlag vorgelegt. Das Konzept wurde wie folgt weiterentwickelt:

- Durch die Vergrößerung der vorgeschlagenen Gebäudetiefen und die Erhöhung der Sockelbebauung (um ein Vollgeschoss und ein zurückgesetztes Dachgeschoss) erhöht sich die Geschossfläche von ca. 114.000 m<sup>2</sup> auf ca. 154.000 m<sup>2</sup>.
- Entsprechend erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) von ca. 1.000 WE auf ca. 1.370 WE zuzüglich unverändert ca. 280 WE im bestehenden Wohnheim.
- Die Höhe der Hochpunkte bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unverändert.

#### **Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930d**

Prüfungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung haben ergeben, dass die gewünschte Modifizierung der Planungsziele voraussichtlich umsetzbar ist. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes und der nun nicht mehr angestrebten Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 in Wohnraum sollte das Bebauungsplanverfahren nun mit den angepassten Zielen weitergeführt werden. Aufgrund des geänderten Planungskonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930d von der Planung für die Revitalisierung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 entkoppelt und auf der Grundlage des überarbeiteten Planungskonzeptes als Regelverfahren (und nicht als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) weitergeführt, da aufgrund zwischenzeitlich zur Verfahrenswahl ergangener Gerichtsentscheidungen diesbezügliche rechtliche Risiken nicht auszuschließen wären.

Als Auftakt für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurde im Mai 2020 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der modifizierten Planung durchgeführt. Auf die bereits im Jahr 2016 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB konnte weiterhin aufgebaut werden, da hierdurch die erforderliche Anstoßwirkung gegeben war. Ein erneutes Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war daher nicht durchzuführen.

Aufgrund des nun nicht mehr parallel geführten Bebauungsplanverfahrens für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 wurde der Umgriff geringfügig um einen schmalen Streifen im Westen des Hochhausgrundstücks erweitert und somit in diesem Bereich dem Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a angepasst. Hierdurch sollte bereits im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Bauraum des Kerngebiets MK 1 des bestehenden Bebauungsplanes vollständig überplant werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a auf dem westlichen Teilbereich der Flurstück Nr. 501/67 Gemarkung Thalkirchen wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauBG verzichtet, da es sich um eine geringfügige Korrektur des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a mit nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, handelt.

Für die im Regelverfahren nunmehr erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) im Parallelverfahren waren zunächst die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den FNP wurde parallel mit dem entsprechenden Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan bereits im April 2020 (31.03.2020-30.04.2020) durchgeführt. Die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für den FNP wurden parallel mit dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan (15.02.2021-15.03.2021) durchgeführt.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung sowie für den Flächennutzungsplan wurde jeweils ein Umweltbericht erstellt. Auf den Gutachten und Erkenntnissen aus dem früheren Verfahren wurde dabei aufgebaut.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021 stimmte der Stadtrat dem vorgelegten Billigungsbeschluss zu (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03613). Im Anschluss fand die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04. mit 31.05.2022 statt. Der Zeitraum von ca. neun Monaten zwischen Billigung und Beteiligungsverfahren war den umfangreichen Vorarbeiten und Abklärungen für die Vorlage der notwendigen Auslegungsvoraussetzungen geschuldet.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse**

Das insgesamt etwa 12,8 ha große Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersendling zwischen Baierbrunner Straße (westlich), Hofmannstraße (östlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) und dem Kerngebiet MK 2 des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a (südlich).

Der mit etwa 9,3 ha größte Anteil des Planungsareals befindet sich im Grundbesitz der Hofmann Höfe GmbH & Co.KG (Flurstücke Nrn. 444/12, 501, 501/63, 501/64, 506/2, 507/12, 507/15 und 507/18, Gemarkung Thalkirchen).

Das etwa 0,6 ha große private Grundstück (Flurstück Nr. 501/73, Gemarkung Thalkirchen) wird aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die derzeitige Nutzung als Studentenwohnheim wird in den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Grundstücke der Hofmannstraße mit einer Flächengröße von etwa 0,3 ha befinden sich mittlerweile im Grundbesitz der Landeshauptstadt München (Flurstücke Nrn. 501/56, 501/68, 501/69, 506/1, 506/3, 507/16, 507/17, 507/22 und Teilflächen der Flurstücke Nrn. 444/5 und 507/6, jeweils Gemarkung Thalkirchen).

Einbezogen werden auch die städtischen Grundstücke sowie das Flurstück Nr. 500/7 Gemarkung Thalkirchen im Umfang von insgesamt etwa 1,6 ha, für die noch der Teil

des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303a gilt, um diesen Bereich im Hinblick auf die Unterschützstellung des Landschaftsbestandteils planungsrechtlich anzupassen (Flurstück Nr. 500/5 Gemarkung Thalkirchen) und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 501/27, Gemarkung Thalkirchen).

Das Flurstück Nr. 500/5 Gemarkung Thalkirchen wurde durch die Landeshauptstadt München im Rahmen eines Grundstücktausches zum Zweck einer entschädigungslosen Unterschützstellung erworben.

Ebenso wird von der Landeshauptstadt München der Erwerb des Flurstücks Nr. 500/7 als öffentliche Verkehrsfläche angestrebt.

Es werden im Bereich der Garatshausener Straße, der Allmannshausener Straße, der Dönningesstraße, der Gleisweilerstraße und der Siemensallee zusätzliche Flächen (Straßenverkehrsflächen) einbezogen, für die planungsrechtliche Anpassungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von etwa 1,35 ha, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden (Teilflächen der Flurstücke Nrn. 485, 501/27, 501/8, 500/4 und 501/26, Gemarkung Thalkirchen).

Der sich im Umgriff befindliche westliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, ist in Privatbesitz. Auf dieser ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Fläche soll der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a aufgehoben werden, da es planerische Absicht ist, den auch in diesem Teilbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten Bauraum des Baugebietes Kerngebiet MK 1 dauerhaft aufzuheben. Im Bereich dieser kleinen Teilfläche des Baugebietes erfolgte bislang keine Bebauung; durch Aufhebung dieses Teilbereichs wird dies langfristig gesichert; zudem wäre ein verbleibender Rest des bisherigen Bebauungsplanes dort nicht vollziehbar.

## **2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **2.2.1 Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand**

Das Planungsgebiet ist aktuell durch bis zu achtgeschossige Bürogebäude gekennzeichnet. Teile des Gebäudebestandes werden derzeit noch gewerblich genutzt. Das Kantinegebäude wird bislang als Gaststätte mit Musik- und Tanzdarbietungen genutzt, die Räume dürfen auch für Freizeitaktivitäten vermietet werden. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind temporär mit kurzen Mietverträgen befristet. Das ehemalige Rechenzentrum der Firma Siemens steht leer. Die Gebäude sind teilweise unterbaut, u.a. mit einem Tiefgaragenbauwerk. Die Gebäude sollen entsprechend dem zugrundeliegenden Planungskonzept abgerissen werden.

Im Jahr 2010 wurde das bestehende Bürogebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 501/73 Gemarkung Thalkirchen veräußert und in ein privat betriebenes Studentenwohnheim umgenutzt. Das Gebäude soll erhalten bleiben.

Das Planungsgebiet erfährt im südlichen und westlichen Bereich eine landschaftliche Prägung durch zwei Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteils Siemenswäldchen (LB M-227a und M-227c) und durch die Gehölzbestände entlang der Sie-

mensallee. Auf den sonstigen Freiflächen dominieren die, für die ehemalige Verwaltungsnutzung, typischen Außenanlagen in Form von Rasen- und Wiesenflächen mit größeren Einzelbäumen und Baumgruppen.

## **2.2.2 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild - Umfeld**

Östlich der Baierbrunner Straße schließt das neue Stadtquartier „Südseite“ an, das auf Basis des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930b ab Sommer 2011 realisiert wurde. Dieser sieht entlang der Baierbrunner Straße in einer Abfolge von Süden nach Norden ein Sondergebiet für Altenpflege, ein Wohngebiet, ein Kerngebiet, eine öffentliche Grünfläche und als nördlichen Abschluss eine Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule und Kinderbetreuung vor. Östlich der Bahntrasse setzt der Bebauungsplan Wohnbaugebiete an einer öffentlichen Grünfläche und an der Kopfstraße ein Gewerbegebiet sowie zwei weitere öffentliche Grünflächen fest. Mit fünf bis zu 16-geschossigen Wohnhochhäusern, die sich um einen zentralen öffentlichen Park gruppieren, ist hier eine prägende städtebauliche Figur entstanden. Ein weiteres wesentliches Element dieses Quartiers ist eine großzügige Parklandschaft, die sich von der Baierbrunner Straße bis zur St.-Wendel-Straße erstreckt.

Nördlich des Planungsgebietes weist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a das Kerngebiet MK 2 aus. Dort erfolgte auf Basis des geschaffenen Baurechts die Realisierung eines weiteren Studentenwohnheimes, einer privaten Grundschule und eines privaten Gymnasiums sowie des Chinesischen Generalkonsulats.

Das nähere Umfeld und auch das Ortsbild werden darüber hinaus durch das 22-stöckige, solitär stehende und stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 geprägt.

Das Landschaftsbild wird durch die, den gesamten ehemaligen Siemens-Standort im Westen, Süden und Südosten, umschließenden, landschaftlichen Gehölzstrukturen, Siemenswäldchen und Baumbestand an der Siemensallee und der Baierbrunner Straße bestimmt.

Südlich der Siemensallee grenzt das ca. 13,5 ha große ehemalige Betriebssportareal des Hermann-von-Siemens Sportparks an, das mit Aufgabe des Unternehmensstandortes durch die Firma Siemens stillgelegt wurde. Nach dem Erwerb durch die Landeshauptstadt München im Jahr 2018 wurde im ersten Schritt die Fläche in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt. Neben einem Bereich für unterschiedliche Sportarten gibt es eine Grünanlage, die mittlerweile für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Langfristig sollen eine Bezirkssportanlage und eine öffentliche Grünfläche entstehen. Das Ortsbild ist geprägt durch den Wald- und Grünbestand. Das gesamte Areal ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

## **2.2.3 Naturhaushalt**

### **Boden, Morphologie**

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Untereinheit „Schotterfluren der Münchner Ebene“. Dementsprechend besteht das geologische Ausgangsmaterial im

Geltungsbereich aus bis zu 30 m mächtigen, quartären Ablagerungen von Schottern und Sanden. Unter diesen liegen tertiäre Flinzschichten, zum Teil auch Nagelfluhbänke. Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen entstehen bei ungestörter Entwicklung mittel- bis tiefgründige Parabraunerden, jedoch waren und sind die Böden im Planungsgebiet außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils einer starken anthropogenen Umformung unterworfen, so dass die natürliche Bodenentwicklung auf einem Großteil der Fläche gestört ist.

Durch die großflächigen Überbauungen und Versiegelungen sind die natürlichen Bodenfunktionen, abgesehen von den mit Gehölzen bestandenen Flächen, deutlich beeinträchtigt. Innerhalb des Planungsgebietes sind momentan ca. 6,01 ha (ca. 46 %) versiegelt. Davon sind ca. 0,19 ha teilversiegelte bzw. 0,57 ha unterbaute, begrünte Flächen.

Morphologisch stellt das Planungsgebiet eine flach geneigte Ebene mit nur geringen Höhenversprüngen dar.

#### **Grundwasser, Oberflächengewässer**

Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 19,5 m bis 20,0 m unter Geländeoberkante und der höchste Grundwasserstand (HW 1940) ca. 17,0 m bis 18,0 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordost. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der geringen Speicher- und Pufferkapazitäten der Böden besteht im gesamten Planungsbereich trotz der großen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko von Stoffeinträgen in das Grundwasser. Gleichzeitig haben die unversiegelten Bereiche eine wichtige Grundwasserneubildungsfunktion.

Abgesehen von einem künstlich angelegten Teich in den südlichen Außenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf den Gewässerschutz kommt dem Teich keine nennenswerte Bedeutung zu.

### **2.2.4 Klima**

Dem Siemenswäldchen im Westen des Planungsgebiets kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Diese Grün- und Freiflächen ermöglichen zusammen einen lokalen Luftaustausch und versorgen das übrige Planungsgebiet mit Kaltluft. Die gut mit Bäumen durchgrünte Baustruktur weist daher eine günstige bioklimatische Situation auf. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet.

### **2.2.5 Landschaftsbestandteile, Vegetation, Fauna, Biotopfunktion und -vernetzung**

Im Westen des Planungsumgriffs liegen die beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteils (LB) „Siemenswäldchen“ (Biotop Nr. M-227) LB M-227a und LB M-227c. Bei beiden Flächen handelt es um einen von alten Buchen dominierten Restwaldbestand.

Die Freiflächen des Planungsgebiets können in zwei für Arten und Lebensräume un-

terschiedlich bedeutsame Zonen gegliedert werden. Im Westen und Süden bestehen auf einem Großteil der unbebauten Flächen wertvolle dichte Gehölzbestände und in Randbereichen eher extensiv genutzte Ruderalfluren und Wiesenflächen. Hier wurden artenreiche Gehölz- und Grünlandgesellschaften erfasst und die Flächen haben überwiegend eine mittlere oder hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

In der östlichen Hälfte des Planungsgebiets dominieren intensiv gemähte, von Einzelgehölzen überstandene Rasenflächen. Diese sind überwiegend von geringer Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und besitzen eine geringe Biotopfunktion.

Zur Erfassung der Vegetation sowie floristischer und faunistischer Ausgangsbedingungen wurden diverse Datengrundlagen ausgewertet und erarbeitet, insbesondere die Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1930d inkl. Gebäudeabriss, Baufeldfreimachung und Rückbau der Tiefgarage“ und „Ergänzende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 09.06.2021 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1930d“. Die Erhaltungswürdigkeit mehrerer Gehölzgruppen wurde fachgutachterlich untersucht.

### **Vegetation**

Bedeutsame Elemente für das Pflanzen- und Tierartenvorkommen sind im Planungsgebiet vor allem verschiedene Gehölzstrukturen, die sich durch ihr Alter, ihre Zusammensetzung sowie ihre optische und ökologische Wirksamkeit auszeichnen.

Dies gilt in besonderem Maße für die beiden LB Teilflächen M-227a und M-227c. Im Jahr 1991 wurde für den LB M-227a im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München ein Pflege- und Entwicklungskonzept aufgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930a wurde im Jahr 2005 für den östlichen Teil des LB M-227a, den LB M-227c sowie die Ausgleichsfläche im Nordwesten ein neuer Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet.

Hierzu wurde zuletzt im Jahr 2014 ein Monitoring der Maßnahmen durchgeführt. Dieses ergab, dass die durchgeführten Pflegemaßnahmen weitgehend zu einer Umsetzung der Entwicklungsziele führten.

Daneben gibt es weitere wertvolle ortsbildprägende und erhaltenswerte Baumbestände innerhalb des Planungsgebietes: Dies ist zum einen ein stabiler, hallenartiger Baumbestand aus knapp 30 Rotbuchen unmittelbar östlich des Waldbestands der Teilfläche LB M-227c. Zum anderen besteht südlich hiervon zwischen zwei Verwaltungsgebäuden eine Baumgruppe aus zwei Eichen und acht Rotbuchen. Sie ist besonders markant und prägend für das Siedlungsbild in diesem Bereich.

Aufgrund des Vorkommens zahlreicher Baumhöhlen sind die Gehölze neben ihrer klimatischen und visuellen Funktion insbesondere faunistisch (höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten, an Altbäume gebundene Insekten) von hoher Bedeutung.

Nördlich der Siemensallee ist ein weiterer wertvoller Gehölzbestand vorhanden. Er setzt sich vorwiegend aus Rotbuchen, einigen Rosskastanien und Eichen zusammen. Aufgrund einiger Höhlenbäume hat er ebenfalls eine faunistische Bedeutung.

Abgesehen von diesen wertvollen Gehölzbereichen besteht der sonstige Baumbestand im Planungsgebiet aus verschiedenen Baumarten mit einem deutlich überwiegenderen Anteil an Platanen, daneben Hybridpappeln, Silber-Ahorn, Wald-Kiefern, Trompetenbäumen und einzelnen anderen Arten, die im Zuge der Bebauung in den 1960er / 1970er Jahren gepflanzt wurden. Die Gehölze sind überwiegend in einem guten Vitalitätszustand. Es sind hier jedoch aufgrund des Alters von maximal 60 Jahren keine mächtigen, besonders siedlungsprägenden Bäume vorhanden.

Südlich des Studentenwohnheims wurde im Zuge seiner Erbauung gebäudenah eine Reihe aus Säulen-Pappeln gepflanzt. Sie haben mittlerweile ein gewisses Altersstadium erreicht und damit eine eingeschränkte Vitalität.

Die sonstigen unbebauten Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend offene, teils mit den oben beschriebenen Bäumen überstandene Wiesen- und Rasenflächen. Sie weisen insbesondere hinsichtlich ihrer floristischen Qualität eine unterschiedliche Wertigkeit auf. Eine mittlere Bedeutung haben die dem Landschaftsbestandteil (LB M-227a) östlich vorgelagerte, mäßig artenreiche Extensivwiese, da sie einige stadtbedeutsame Pflanzenarten aufweist, ebenso wie die hier eingestreuten Gehölzgruppen aus vorwiegend heimischen Arten. Ebenfalls von mittlerer Bedeutung sind die in den Randflächen des Parkplatzes an der Hofmannstraße bestehenden Grünlandflächen. Auf diesen hat sich eine artenreiche Salbei-Glatthafer-Wiese mit stadtbedeutsamen Arten entwickelt. Des Weiteren wurden die den Teich im südlichen Planungsgebiet direkt umgebenden Böschungflächen als wärmeliebende Ruderalfluren erfasst. Sie weisen ebenso wie die hier im weiteren Umfeld des Teichs vorhandenen „artenreichen Extensivwiesen mit Magerkeitszeigern“ Arten der Vorwarnliste auf und haben damit aus vegetationskundlicher Sicht eine mittlere Bedeutung.

Die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV) ist im Planungsgebiet außerhalb der beider LB-Flächen, der Ausgleichsfläche und der Fläche der bestehenden Tiefgarage (östlich des LB M-227a) gültig.

Der Baumbestand wurde bis auf den Großteil der LB Teilfläche M-227a aufgenommen und bewertet. Im Planungsgebiet sind (ohne den Waldbestand der beiden LB Teilflächen) insgesamt ca. 420 Bäume vorhanden. Davon entsprechen ca. 360 Bäume den Kriterien der BaumSchV bzw. sind durch die BaumSchV geschützt.

Auf der Fläche der bestehenden Tiefgarage, östlich angrenzend an den LB M-227a, stehen ca. 60 Bäume.

### **Fauna / Spezieller Artenschutz**

Für die Tiergruppe Vögel und den europäischen Artenschutz (Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind der Brutnachweis des Grünspechts im Siemenswäldchen, ein Brutnachweis des Stieglitzes, der Nachweis von fünf Brutpaaren des Mauerseglers (Kartierungsergebnisse von 2020/2021, Brutnachweise innerhalb des Planungsgebietes) an den Südfassaden dreier Gebäude relevant. Gemäß den Kartierungsergebnissen von 2020/2021 konnte kein Vorkommen der Haus- und Feldsperlinge ermittelt werden.

Das Planungsgebiet wird von Fledermausarten (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-R) europarechtlich streng geschützt) wie dem Großen Abend-

segler, der Rauhaut-, Weißrand- und Zwergfledermaus als Jagdhabitat genutzt. Für die genannten Fledermausarten konnten weder Sommer- noch Winterquartiere festgestellt werden.

Die im Jahr 2020 durchgeführten Untersuchungen des Mulms haben keine Hinweise auf das Vorkommen der europarechtlich geschützten und stark gefährdeten Totholzkäferart Eremit ergeben.

Ebenso kann das Vorkommen der Zauneidechse (nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union) im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden.

Die Waldbereiche im Westen des Bebauungsplangebietes besitzen aufgrund ihrer Altersstruktur großes Habitat- und Nahrungspotenzial für Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.. Zusammen mit der Fortsetzung des Landschaftsbestandteiles (LB) nach Süden und dem Landschaftsschutzgebiet Siemens-Sportpark stellen sie ein wertvolles Element der Biotopvernetzung (Waldvernetzung) vom Waldfriedhof und Südpark zur Isar hin dar. Gleichzeitig besteht Anbindung an die übergeordnete Grünbeziehung entlang der Bahnlinie München-Wolfratshausen.

## 2.2.6 Erholung

Das Planungsgebiet ist gut in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem eingebunden und liegt in räumlicher Nähe zum Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten sowie zum mittlerweile in Teilen öffentlich zugänglichen ehemaligen Siemens-Sportpark. Es weist somit gute Standortvoraussetzungen für eine Umstrukturierung zu Wohnen auf.

Eine Nutzung durch Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen geschieht derzeit überwiegend entlang der asphaltierten Flächen und der Haupttrampelpfade zwischen Dönnigesstraße und Seumestraße, als auch vom östlichen Ende der Seumestraße durch das LB M-227a zur Privatstraße in Verlängerung der Hofmannstraße. Letztere Wegeverbindung ist bereits über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a als Geh- und Radfahrrecht gesichert.

Die westliche Teilfläche des Siemenswäldchens LB M-227a ist frei zugänglich, hier haben sich kleinere Trampelpfade durch den LB gebildet, die zum Spazieren gehen genutzt werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine Wegeverbindung an, die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzt ist. Sie ist Teil einer öffentlichen Grünbeziehung, die von der Aidenbachstraße unter der Bahnlinie hindurch bis zum Isarhochufer an der Wolfratshausener Straße reicht. Nordöstlich des Planungsgebietes sind mittlerweile die öffentlichen Grünflächen hergestellt, die ebenfalls Teil dieser Grünbeziehung und durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b festgesetzt sind. Die frühere Barriere des eingezäunten und abgeschlossenen Firmengeländes ist dadurch aufgehoben.

Östlich der Baierbrunner Straße besteht innerhalb der öffentlichen Grünflächen beiderseits der Gleisanlagen ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche, z.B. Wasserspiel, Basketball, Klettergerüste, u. ä. in Form von Spielinseln.

Das Planungsgebiet selbst besitzt im Bestand keine nennenswerte Erholungsfunktion, da es abgesehen von der genannten Durchwegung und den Waldflächen für die Öffentlichkeit bisher nicht durchgängig und nur eingeschränkt zugänglich ist.

## 2.2.7 Verkehrliche Erschließung

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die Baierbrunner Straße und Hofmannstraße an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Siemensallee, Wolfratshauer Straße (B 11), Boschetsrieder Straße und Aidenbachstraße angebunden.

Die Siemensallee ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan von 2006 eine Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion und daher Bestandteil des Sekundärnetzes.

Die nächsten Carsharing-Stationen liegen in einer Entfernung von 15 Minuten zu Fuß, ausgehend vom Bauvorhaben. Das Planungsgebiet liegt außerdem innerhalb des Geschäftsbereichs von Free-Floating-Carsharing.

Als Ausgangslage in einer Verkehrsuntersuchung (Stand 10/2018) in Verbindung mit der Fortschreibung der Untersuchung (Stand 06/2021) wurden folgende Knotenpunkte für Verkehrserhebungen zur Abbildung der Bestandssituation und für die darauf aufbauenden Leistungsfähigkeitsberechnungen herangezogen:

- K1 – Knotenpunkt TG-Zufahrt / Siemensallee (unsignalisiert)
- K2 – Knotenpunkt Aidenbachstraße / Lochhamer Straße (Lichtzeichenanlage LZA 534)
- K3 – Knotenpunkt Hofmannstraße / Kistlerhofstraße (unsignalisiert)
- K4 – Knotenpunkt Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße (LZA 533)
- K5 – Knotenpunkt Baierbrunner Straße / Siemensallee (LZA 359)
- K6 – Knotenpunkt Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße (LZA 1275)
- K7 – Knotenpunkt Siemensallee / Wolfratshauer Straße (LZA 335).

Es wurde die Querschnittsbelastung (Kfz/24h) für folgende Straßen ermittelt:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| - Aidenbachstraße      | 13.000 - 13.500 Kfz/24h  |
| - Siemensallee         | 12.000 - 13.500 Kfz/24h  |
| - Baierbrunner Straße  | 3.500 - 6.000 Kfz/24h  |
| - Hofmannstraße        | 3.000 - 5.000 Kfz/24h  |
| - Kistlerhofstraße     | 5.000 Kfz/24h<br>(10.000 Kfz/24h westlich der Aidenbachstraße) |
| - Lochhamer Straße     | 9.500 Kfz/24h  |
| - Rupert-Mayer Straße  | 5.000 Kfz/24h  |
| - Wolfratshauer Straße | 23.500 - 25.500 Kfz/24h.                                       |

Für die ermittelte Bestandsbelastung kann die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte nachgewiesen werden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Der S-Bahn-Halt „Siemenswerke“ (S7 und S20 (Wolfratshausen - Kreuzstraße) sowie Regionalzüge) liegt etwa 400 m von der östlichen Umgriffsgrenze entfernt. Die U-Bahn-Haltestellen der Linie U3 „Obersending“ (Moosach - Fürstenried West) (auch Haltestelle der Buslinie 134 (Theresienhöhe – Fürstenried West) und 136 (Wolfratshausener Straße - Solln) und „Aidenbachstraße“ (auch Haltestelle der Buslinien 51 (Moosach Bf. - Aidenbachstraße, 53 (Münchner Freiheit - Aidenbachstraße), 63 (Rotkreuzplatz – Forstrieder Allee und 136) liegen noch in fußläufig erreichbarer Entfernung. Durch die Buslinie 136 ist das Planungsgebiet mit einer Haltestelle in der Baierbrunner Straße direkt 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.

Auf Grundlage einer entsprechenden Beschlussvorlage des Mobilitätsreferates wurde gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 01848) bezüglich der Verlängerung der Trambahn-Westtangente (Verlängerung zur Parkstadt Solln) der Abzweig Siemensallee in Priorität B eingestuft (Bedeutung Priorität B: Verkehrlich sinnvoll, Realisierung anzustreben, vertiefte Untersuchungen und Trassensicherung vornehmen).

### **Fuß- und Radverkehr**

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.

Entlang der Siemensallee sind beidseitig Radwege vorhanden. Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan von 2005 liegt eine Fahrradnebenroute auf der Aidenbachstraße und eine auf dem Straßenzug Baierbrunner Straße - Rupert-Mayer-Straße, die zur Hauptroute an der Wolfratshausener Straße führt.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Geschäftsbereichs für stationsgebundene Bike-Sharing-Angebote. Die nächstgelegene Station befindet sich in einiger Distanz an der U-Bahnhaltestelle Obersending.

Östlich des Planungsgebietes besteht seit der Ertüchtigung der bestehenden Fußgängerunterführung eine sichere und barrierefreie Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt Siemenswerke.

### **Ruhender Verkehr, Stellplätze**

Der Nachweis der Stellplätze für die Bestandsgebäude erfolgte bislang in einer Tiefgarage im Westen des Gebiets an der Hofmannstraße 69. Dort werden auch die Stellplätze des Studentenwohnheims (Flurstück Nr. 501/73 Gemarkung Thalkirchen) nachgewiesen und sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Zusätzliche private Stellplätze befinden sich oberirdisch im Planungsgebiet.

Weitere Stellplätze befinden sich entlang des öffentlichen direkt an das Planungsgebiet anschließenden Straßenraumes der Hofmannstraße, der Baierbrunner Straße und der Siemensallee.

## **2.2.8 Vorbelastungen**

### **Lärmimmissionen**

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus dem bestehenden Straßennetz sowohl von der südlich angrenzenden Siemensallee, der Hofmannstraße im Nordwesten als auch von der östlich verlaufenden Baierbrunner Straße ein.

Relevante Gewerbelärmemissionen ergeben sich aus den gewerblichen Nutzungen östlich der Baierbrunner Straße, dem nördlich angrenzenden Kerngebiet sowie der genehmigten gewerblichen Nutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße. Maßgebende Geräusche aus den Sport- und Freizeitanlagen können durch den südlich der Siemensallee liegenden Siemens-Sportpark entstehen.

### **Unterirdische Bauwerke**

Direkt an den Landschaftsbestandteil M-227a grenzt östlich eine Tiefgarage an, deren Nutzung aufgegeben werden soll. Im Nordwesten liegt eine Tiefgaragenteilfläche unterhalb des LB M-227a. Bestehende und künftig nicht mehr benötigte unterirdische technische Infrastrukturanlagen wie z. B. Strom- und Medientrassen, Lüftungsschächte (u. a. im LB M-227c) werden im Zuge der Abrissmaßnahmen entweder rückgebaut oder verfüllt und verbleiben somit unterhalb des Baumbestandes.

### **Altlasten, Kampfmittel**

Für das Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen durch Altlastenverdachtsflächen für die angestrebte Umnutzung als Wohnstandort vor. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden im Oberboden Beimengungen an Ziegelbruch, Asche- und Schlackeresten mit etwas erhöhten Gehalten an polyzyklischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Eine unmittelbare Gefahr z.B. für das Grundwasser geht von den Flächen nicht aus.

Altlasten in Form von belasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest) können im Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln, z. B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung wurde im Jahr 2017 eine historische Untersuchung zum potenziellen Kampfmittelverdacht durchgeführt, es besteht Kampfmittelverdacht.

Hinsichtlich der Maßnahmen bzgl. des Altlastenverdachts und zum Umgang mit den Kampfmitteln wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden unter Ziffer 7.2.3 des Umweltberichts verwiesen.

### **Lufthygiene**

In einer luftschadstofftechnischen Untersuchung erfolgte die Ermittlung der Emissio-

nen durch eine Berechnung der Emissionsfaktoren für den jeweiligen Abschnitt des Verkehrswegs. Die Werte werden für eine Aufpunkthöhe von 1,5 m über Geländeoberkante und für einen Abstand ermittelt, der deutlich vor der betroffenen Fassade liegt; es handelt sich somit um eine Worst-Case-Betrachtung.

Für den Prognose-Nullfall Variante 0, der die aktuelle Bestandsnutzung ohne künftige Entwicklung im Planungsgebiet unterstellt, kommt die Screening-Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Entlang der Siemensallee werden die höchsten Schadstoffwerte mit bis zu (aufgerundet)  $20,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$ ,  $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $14,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  prognostiziert. Sie liegen somit nur geringfügig über der städtischen Hintergrundbelastung, d.h. über der Belastung mit nur übergeordnetem Straßenverkehr, Hausbrand, Industrieanlagen, usw. und ohne Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr. Die Jahresmittelgrenzwerte für  $\text{NO}_2$  und Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$ ) werden eingehalten. Unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes für  $\text{PM}_{10}$  sind unwahrscheinlich, da erst ab einer Feinstaubbelastung von mehr als  $31 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$  im Jahr die Wahrscheinlichkeit von Überschreitungen des Tagesgrenzwertes von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$  an mehr als 35 Tagen gegeben ist und die höchsten  $\text{PM}_{10}$ -Konzentrationen bei maximal  $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$  liegen.

## **2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **2.3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)**

Der derzeit geltende FNP stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet und die beiden Teilflächen des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen (LB M-227a und c) sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Ökologische Vorrangfläche dar. Im Übergang zur Ökologischen Vorrangfläche sowie entlang der Siemensallee ist die Kerngebietsdarstellung mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) u.a. die Änderung des FNPs entsprechend der Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 (die Umstrukturierung der Kerngebietsflächen in Wohnen) beschlossen, soweit diese erforderlich ist.

Die Änderung des FNPs wird in einem Parallelverfahren zeitgleich zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d durchgeführt.

### **2.3.2 Planungs- und Baurecht**

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, rechtsverbindlich seit 20.06.2006. Festgesetzt sind Kerngebiet MK 1 mit einer Geschossfläche (GF) von  $165.000 \text{ m}^2$  sowie eine Grundfläche von  $75.700 \text{ m}^2$  jeweils als Höchstmaß. Der bestehende Gebäudebestand umfasst aber nur ca.  $66.500 \text{ m}^2$  GF; das zulässige Baurecht wurde daher bislang nicht ausgeschöpft. Außerdem sind Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft – zwei Teilflächen des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche – festgesetzt.

Mit der Überplanung eines Teils des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d verbleibt auf dem westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurstück Nr. 501/67 Gemarkung Thalkirchen ein Fragment des Bauraumes MK 1, dessen Festsetzungen künftig nicht mehr umsetzbar sind. Für diesen betroffenen Teilbereich wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a aufgehoben, da es planerische Absicht ist, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzte Gewerbenutzung in diesem Bereich dauerhaft aufzugeben.

Der seit 21.07.1969 rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 303a an der Allmannshausener Straße und der Dönnigesstraße setzt ein Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen fest. Dies ist aber nicht umgesetzt. Dieser Bereich umfasst die städtischen Grundstücke sowie das Flurstück Nr. 500/7 Gemarkung Thalkirchen im Umfang von insgesamt etwa 1,6 ha, für die noch der Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303a gilt, um die Unterschützstellung des Landschaftsbestandteils planungsrechtlich anzupassen (Flurstücke Nrn. 500/5, und 500/7 und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 501/27, Gemarkung Thalkirchen). Im Bereich dieser kleinen Teilfläche des Baugebietes erfolgte bislang keine Bebauung; durch Aufhebung dieses Teilbereichs wird dies langfristig gesichert; zudem wäre ein verbleibender Rest des bisherigen Bebauungsplanes dort nicht vollziehbar.

Im Bereich Siemensallee und Einmündung Allmannshausener Straße sowie Garatshausener Straße, der Dönnigesstraße und der Gleisweilerstraße umfasst die Planung eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 155, rechtsverbindlich seit 15.06.1967, der in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Diese ist bereits umgesetzt. Diese zusätzlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen) werden einbezogen, damit gleichzeitig mit der angestrebten Wohnbautentwicklung die erforderlichen planungsrechtlichen Anpassungen im direkten Umfeld erfolgen können. Hierbei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von etwa 1,35 ha, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden (Teilflächen der Flurstücke Nrn. 485, 501/24, 501/8, 500/4 und 501/26, Gemarkung Thalkirchen).

### **2.3.3 Naturschutz, Schutzgebiete**

Im Westen des Planungsgebietes liegen zwei naturnahe Waldreste. Sie sind Teile des durch Verordnung der Landeshauptstadt München vom 06.07.1990 (SchutzV880227) als Landschaftsbestandteil (LB) nach § 29 BNatSchG unter Schutz gestellten „Siemenswäldchen“ (M-227). Dieser besteht aus drei Teilflächen.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen die Teilfläche a, welche sich nach Norden geringfügig über das Planungsgebiet hinaus erstreckt und die Teilfläche c.

Die Teilfläche a entspricht dem Umgriff des Biotops Nr. M-227-03 und erstreckt sich von Norden nach Süden westlich der Bestandsbebauung. Es handelt sich um einen von alten Buchen geprägten Mischwald (Buche, Eiche, Spitz-Ahorn und Birke).

Die Teilfläche c entspricht dem Umgriff des Biotops Nr. M-227-04 und stellt die Fort-

führung der Teilfläche a dar, die allerdings durch die Hofmannstraße und die Zufahrtsstraße zur Tiefgarage davon getrennt ist. Es handelt sich ebenfalls um einen von alten Buchen dominierten Restwaldbestand.

Die Teilfläche b liegt außerhalb des Planungsgebiets im Südwesten des Siemens-Sportparks, südlich der Siemensallee, und umfasst das Biotop Nr. M-227-01.

Der Schutzzweck des Landschaftsbestandteiles ist, den Bestand und die Entwicklung des für die Pflanzen- und Tierwelt notwendigen Lebensraumes zu bewahren, die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, zur Verbesserung des Stadtklimas im Raum Obersendling beizutragen, einen wichtigen Vogelbiotop mit sehr hoher Brutvogelartenzahl zu schützen und den Rest eines naturnahen Waldbestandes innerhalb eines dicht besiedelten Stadtbereiches auch im Hinblick auf seine ökologische Ausgleichsfunktion zu erhalten.

#### **2.3.4 Sonstige Vorgaben**

##### **Zentrenkonzept**

Für den Bereich des Münchener Südwestens (Stadtbezirk 19) legt das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München als übergeordnete zentrale Standorte das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost und das Quartierszentrum Obersendling / Ratzingerplatz fest. Für die Versorgung in der Fläche sorgen daneben eine Reihe von Nahbereichszentren, u.a. das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier „Südseite“.

##### **Rahmenplan Obersendling**

Entsprechend der Beschlussfassung vom 18.12.2013 wurde der Rahmenplan Obersendling 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, Potentiale für weitere Wohntypologien und -standorte zu suchen, den Gewerbestandort v.a. zwischen Boschetsrieder Straße und Kistlerhofstraße zu revitalisieren, dort die Durchlässigkeit der Gewerbegebiete zu verbessern und die Grünausstattung zu stärken. Für das Planungsgebiet stellt der Rahmenplan bereits das geplante Wohngebiet dar.

##### **Strukturkonzept 2013**

Der Strukturplan zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemensareals sieht mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 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 Landschaftsteile dargestellt.

##### **Hochhausstudie**

In der Hochhausstudie „Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ von 1997 ist das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 als ein das Stadtbild prägendes, profilüberragendes Gebäude erfasst. Dem unmittelbaren Umfeld wird Potential zur Strukturverdichtung eingeräumt.

Im Fachgutachten Hochhausstudie München, das im Entwurf mit Stand 21.01.2020 dem Stadtrat am 05.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706) zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, ist das Planungsgebiet innerhalb der Zone III „Höhenprofil gestalten“ dargestellt, d.h. Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils. Die Studie führt hierzu aus, dass die Wirkung von hohen Häusern auf das Quartier / den Stadtteil dabei den Bezug für die Höhenentwicklung bildet. Hochhäuser sind als Quartierszeichen / Stadtteilzeichen zu entwickeln. Dabei kann die Höhe gegenüber der Traufe der anderen Gebäude bis 150 % überhöht werden. Zusätzlich zur Höhe werden im Fachgutachten Qualitätskriterien genannt, die Hochhäuser erfüllen sollen. Diese Qualitätskriterien werden in die Themen städtebauliche Setzung, architektonischer Ausdruck sowie programmatische und technische Anforderungen gegliedert.

### **Freiraum M 2030**

Die Landeshauptstadt München hat mit „Freiraum M 2030“ eine auf längere Sicht ausgelegte Freiraumkonzeption entwickelt. Sie zielt darauf ab, bestehende Freiräume zu sichern, neue Freiraumqualitäten zu aktivieren und auf künftige umweltbezogene und gesellschaftspolitische Entwicklungen zu reagieren.

Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die Freiraumkulisse, die die maßgeblichen Strukturen und Potentialräume auf Gesamtstadtebene definiert. Innerstädtische Grünzüge sind darin planerisch als so genannte „Parkmeilen“ erfasst und als Kernelement der zukünftigen Freiraumentwicklung ausgewiesen. Sie verbinden größere innerstädtische Parkanlagen mit den Kulturlandschaftsräumen im Münchner Grüngürtel.

Der im Planungsgebiet liegende LB Siemenswäldchen ist Bestandteil der Parkmeile „Siemens Sportpark - Südliche Isarauen“, die die Grünflächen westlich der Wolfratshäuser Straße einschließlich Siemens-Sportpark bis hin zum Isarhochufer erfasst. Wesentliche Entwicklungsziele sind hier die Verbesserung der Zugänglichkeit und Durchwegung sowie die Qualifizierung von Aufenthaltsmöglichkeiten in den öffentlich zugänglichen Freiflächen.

## **3. Planungsziele**

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll auf folgenden Zielsetzungen basieren:

### **Städtebauliche Ziele**

- Schaffung von Wohnbebauung für ca. 1.370 Wohneinheiten (WE);
- Ausbildung einer ortsspezifischen Identität;
- Schaffung eines breiten Spektrums an Wohnungsangeboten;
- Sichern des bestehenden Wohnheims als Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten;
- Realisierung eines 30-prozentigen Anteils an geförderten und sozial orientierten Wohnungen sowie zusätzlich 70 WE im preisgedämpften Wohnungsbau;
- Versorgung der geplanten Bebauung mit sozialer Infrastruktur und ggf. gemeinschaftlichen Einrichtungen im Quartier;

- verträgliche Arrondierung des bestehenden benachbarten Nahversorgungszentrums durch die Situierung von Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen zur Nahversorgung an der Baierbrunner Straße;
- Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen;
- Schaffung einer unter energetischen Gesichtspunkten günstigen und kompakten städtebaulichen Planung; dabei ist Nutzung der Fernwärme vorgeschlagen.

#### **Grünordnerische Ziele**

- Ausbildung eines klaren Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds mit vielfältig nutzbaren und gut erreichbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Schaffung eines zentralen, öffentlichen Freiraums mit einem differenzierten Angebot an Aufenthaltsbereichen als Treff- und Kommunikationsorte;
- Einbindung der beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen;
- Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestands insbesondere südöstlich der Hofmannstraße;
- Erhalt und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Ortsbildes an der Siemensallee;
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fuß- und Radverkehr und Vernetzung mit der Umgebung;
- sparsame Nutzung des Bodens mit möglichst geringer Versiegelung der Grundstücke als Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt.

#### **Verkehrliche Ziele**

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptverkehrsnetz;
- Planung einer flächenschonenden Erschließung über die bestehenden Straßen bzw. weitgehendes Freihalten des Planungsgebietes von Kfz-Verkehr;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen;
- Beibehaltung der Hofmannstraße als Stichstraße ohne Anbindung an die Siemensallee;
- Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung in das bestehende Netz;
- Vorbereitung von Maßnahmen zur Reduzierung des ursächlichen Kfz-Verkehrs sowie der Kfz-Stellplätze auf Basis späterer Mobilitätskonzepte.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee**

Das Planungskonzept sieht vor, dass das Planungsgebiet durch einen mäandrierenden Baukörper geprägt und strukturiert wird, der in seiner Abwicklung differenzierte und gut nutzbare Außenräume schafft. Die städtebauliche Figur orientiert sich an den Baufluchten der zu erhaltenden Bestandsgebäude des Studentenwohnheims an der Baierbrunner Straße 50 und des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 und bindet diese auf selbstverständliche Weise in die Gesamtstruktur ein. Der Baukörper in durchgängiger Höhe wird durch sieben Hochpunkte akzentuiert, die durch ihre Proportionen zusammen mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ein Ensemble bilden. Die einheitliche Höhe der Sockelbebauung entspricht aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen entsprechend der Nutzungsart in den Wohngebieten sieben Geschossen und in den Kerngebieten sechs Geschossen; die für die Hochpunkte vorgesehenen Höhen entsprechen im Wohnungsbau voraussichtlich dreizehn Geschossen und im Kerngebiet voraussichtlich elf Geschossen. Das räumliche Zusammenwirken der Hochpunkte sorgt für eine Fernwirkung des Quartiers und definiert einen Abschluss des urbanen Raums zum angrenzenden Park- und Landschaftsraum. Die städtebauliche Gesamtstruktur ermöglicht den weitgehenden Erhalt des vom wertvollen Baumbestand geprägten Landschaftsbildes entlang der Siemensallee.

Von außen umfließen parkähnliche Freiflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Siemenswäldchen und dem Baumbestand an der Siemensallee die städtebauliche Großform. Daraus wurde als übergeordneter Gestaltungsgrundsatz das Leitbild der fließenden Räume entwickelt.

Rückgrat der Planung ist ein zentraler Freiraum in Ost-West-Richtung. Dieser gliedert sich gestalterisch in einen urbanen Teilbereich im Osten und einen landschaftlichen Teilbereich im Westen im Anschluss an das Siemenswäldchen. Beide Teilbereiche werden durch einen großzügigen Durchgang miteinander verbunden. Der zentrale öffentliche Freibereich bietet den Anwohner\*innen vielfältige Angebote für Aufenthalt und Spiel. Dieser soll über das geplante Wegenetz an die umliegenden Erholungsfreiräume angebunden werden.

Die vier Kindertageseinrichtungen sind gleichmäßig im Planungsgebiet verteilt. Der Einzelhandel und die gewerblichen Nutzungen werden im Wesentlichen im Nordosten des Planungsgebiets an der Baierbrunner Straße konzentriert und ergänzen die dort bereits bestehende Nahversorgung.

Die in den Erdgeschosszonen entlang des zentralen Freibereiches angeordneten gewerblichen, gemeinschaftlichen oder öffentlichen Nutzungen, wie z.B. kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Nachbarschaftstreff, soziale Treffpunkte, etc. sollen zur Belebung des Quartiers beitragen.

Die mäandrierende Sockelbebauung gewährleistet einen optimalen Bezug der Wohnungen zum angrenzenden Freiraum und ermöglicht vielfältige Wohnungstypologien.

Sie fasst vier Wohnhöfe räumlich und gibt diesen einen geschützten, privaten Charakter. Die Wohnhöfe bieten den unterschiedlichen zukünftigen Nutzergruppen attraktive Freiflächen. Der Kontrast zwischen den gestalteten und intensiv genutzten Wohnhöfen und den naturnahen Grünflächen im Anschluss an das Siemenswäldchen wirkt identitätsstiftend.

Die Schaffung neuer Rad- und Fußwegeverbindungen schließt das Quartier an die Umgebung an und sorgt für die gewünschte Durchlässigkeit des Planungsgebietes. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz, von dem auch die Zufahrt zu den einzelnen, voneinander getrennten Tiefgaragen auf kurzem Weg erfolgt.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 mit WA 3**

Im zentralen und westlichen Bereich des Planungsgebiets werden drei Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für insgesamt etwa 1.290 Wohneinheiten und ca. 3.100 Einwohner\*innen festgesetzt. Diese Berechnung geht von einem Wohnanteil von 90 % und 10 % sonstiger Nutzungen (wie z.B. Kindertageseinrichtungen) sowie von durchschnittlich 2,4 Einwohner\*innen pro Wohneinheit aus. Durch die lückenlose Baukörperfiguration gelingt es, geschützte und ruhige Freibereiche mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor erhöhtem Verkehrsaufkommen und der daraus resultierenden Lärmbelastung zu schützen.

Um Angebote für die Nahversorgung der Bewohner\*innen zu ermöglichen, sind gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO zusätzlich zu den Wohnungen auch dem Gebietscharakter entsprechende nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung wie z.B. kleinteilige Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltung, soziale Einrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen erwünscht und allgemein zulässig.

Diese sollen vor allem im zentralen Bereich des Stadtquartiers die Urbanität fördern und die öffentlichen Grün- und Freiflächen beleben. Deshalb wird im WA 2 für den Bereich B, der in der Satzung dargestellt ist, Wohnnutzung im Erdgeschoss (bis auf Erschließungsflächen) ausgeschlossen. Neben eigenständigen gewerblichen Nutzungen können im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auch gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet werden.

Im WA 2 wird ein Nachbarschaftstreff als Gemeinbedarf mit einer Geschossfläche von mindestens 260 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Anlieferung und Andienung dieser Nutzungen muss über die Tiefgarage erfolgen.

In jedem Allgemeinen Wohngebiet wird je eine Kindertageseinrichtung integriert und

räumlich verortet als Gemeinbedarf festgesetzt (siehe Ziffer 4.2.4).

#### **4.2.2 Kerngebiet MK**

Das Kerngebiet wird im Nordosten angeordnet und ist von der S-Bahn-Haltestelle Siemenswerke gut erreichbar. Durch seine Lage in unmittelbarem Zusammenhang mit den bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen östlich der Baierbrunner Straße ergänzt es das Angebot an Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen.

Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten urbanen Charakter des Quartiers zuwiderlaufen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der entsprechenden Lärmbelastung für die Umgebung nach sich ziehen würden.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde der städtebaulichen Konzeption mit überwiegend Büro- und Gewerbenutzung und dem insgesamt sehr hohen Wohnanteil im neuen Quartier nicht entsprechen. Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, Spiel- und Automatenhallen, sowie Wettbüros werden deshalb ausgeschlossen und weitere gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen.

In unmittelbarem räumlichen Planungszusammenhang wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930b bereits ein Nahversorgungszentrum realisiert. Dieses Kerngebiet östlich der Baierbrunner Straße umfasst neben kleinflächigem Einzelhandel auch einen großflächigen Lebensmittelhandel sowie ergänzende kleinteilige Angebote und hat somit aktuell einen modernen Marktauftritt.

Dieser Standort soll für die Versorgung der zukünftigen Bewohnerschaft im neuen Quartier Campus Süd verträglich und bedarfsorientiert arrondiert werden, und zwar mit der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d getroffenen Festsetzung für kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, ergänzt mit kleinteiligen Angeboten.

Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels erfolgt unter der Prämisse, dass unmittelbar neben dem Planungsgebiet und somit in unmittelbarem räumlichen Kontext ein ausreichendes Angebot besteht. Ein weiterer großflächiger Einzelhandel im Planungsgebiet wird überdies aus Sicht des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München nicht gesehen, da das Nahversorgungsangebot lediglich ergänzt werden soll. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtbezirk. Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb ausreichend ist.

Mit einem möglichen Wohnanteil von bis zu maximal 30 % an der Gesamtgeschossfläche können in etwa 77 Wohneinheiten mit 185 Einwohner\*innen im Kerngebiet entstehen.

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen und zur Stärkung des urbanen Charakters sind Wohnungen nur abgewandt von der Baierbrunner Straße, im als Bereich A festgesetzten Teilbereich des Kerngebietes zulässig.

Zur Sicherung der Bedarfe an sozialer Infrastruktur ist eine Kindertageseinrichtung mit Freispielfläche festgesetzt (siehe Ziffer 4.2.4).

#### **4.2.3 Sondergebiet SO Wohnheim**

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets SO Wohnheim wird der spezifischen Situation an dieser Stelle Rechnung getragen. Auf dem Flurstück Nr. 501/73 Gemarkung Thalkirchen befindet sich ein, im Jahr 2010 zum Studentenwohnheim, umgenutztes Bürogebäude. Das Studentenwohnen wurde als deutlich untergeordneter Teil eines vormals großen Kerngebietes (MK 1 im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a) im Wege einer Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO genehmigt. Dabei wurde die Nutzung auf gemeinschaftliches Wohnen eingeschränkt, um sicherzustellen, dass hierdurch keine Bedarfe hinsichtlich der sozialen Infrastruktur oder öffentlicher Grünflächen ausgelöst werden.

Das Grundstück bleibt Bestandteil eines größeren stadträumlichen Kontextes gemischter gewerblicher Nutzungen beiderseits der Baierbrunner Straße. Unmittelbar nördlich, östlich und südlich grenzen bestehende und neu geplante Kerngebiete an.

Die bestehende Nutzung Studentenwohnen wird mit den Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) Wohnheim im Bebauungsplan weiterhin ermöglicht. Entsprechend dieser festgesetzten Zweckbestimmung zur Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von gemeinschaftlichen Wohnformen mit nutzungsspezifischen Gemeinschaftseinrichtungen ist zusätzlich eine Entwicklung des Nutzungsspektrums wie z.B. Wohnen für Auszubildende und Praktikanten, Heil- und Pflegeberufe, Erzieherische Berufe, Hilfs- und Rettungsberufe sowie für Betreutes Wohnen, eine spezielle Wohnform mit Hilfestellung je nach Lebenslage, gegeben. Klassische Wohnnutzung ist mit dieser Zweckbestimmung ausgeschlossen. Grundstückgröße und Anteil der Geschossfläche des Bestandes werden in der neuen Festsetzung beibehalten.

Aufgrund der zentralen Lage im künftigen Quartier und als Ergänzung zu den Nutzungen gemäß der zulässigen Zweckbestimmung sind gastronomische Betriebe zulässig, die ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet werden dürfen.

Die Festsetzung der Art der Nutzung umfasst auch die Zulässigkeit unmittelbar ergänzender Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Gemeinschaftsräume, Lagerflächen, Stellplätze für Kfz, Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, Technikflächen und Ähnliches.

#### **4.2.4 Soziale Infrastruktur**

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur sind vier integrierte Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Diese sind auf die Allgemeinen Wohngebiete und das Kerngebiet verteilt, sodass mit der schrittweisen Umsetzung des Baurechts auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur einhergeht. Aus der Nutzung des Sonstigen Sondergebiets SO Wohnheim ergibt sich kein Bedarf an sozialer Infrastruktur.

In den Bauräumen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie im Kerngebiet MK sind je eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von jeweils 1.180 m<sup>2</sup> und einer Freispielfläche von jeweils 1.110 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarf festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von 860 m<sup>2</sup> und einer Freispielfläche von 740 m<sup>2</sup> als Gemeinbedarf festgesetzt. Um die direkte Erreichbarkeit der Freispielfläche von der jeweiligen Einrichtung aus zu sichern, wird die Lage der jeweiligen Einrichtung an den hinweislich dargestellten Freispielflächen festgesetzt.

Aufgrund der geplanten großen Gebäudetiefe kann es gegenüber einer rein erdgeschossigen Anordnung auch sinnvoll sein, im 1. Obergeschoss stattdessen einen Teil der Räume in gut belichteter Situation unterzubringen, wobei darauf zu achten ist, dass Räume mit besonders großen Raumhöhen im Erdgeschoss angeordnet werden. Die Organisation über zwei Geschosse sichert die notwendige Belichtung der Räume und den Nachweis ausreichend großer Freispielflächen. Im Kerngebiet MK ist die Kindertageseinrichtung wegen der dortigen Gebäudekubatur auf jeden Fall über zwei Ebenen anzuordnen, auch die Freispielflächen liegen auf zwei Ebenen. Auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird zugunsten der Flexibilität bei der späteren Realisierung die Festsetzung so getroffen, dass Teile der Einrichtungen im jeweils darüber liegenden Geschoss angeordnet werden können. Grundsätzlich ist im Erdgeschoss darauf zu achten, dass die Freispielfläche nicht vor Fassaden mit Wohnnutzung zu liegen kommt.

Das Sozialreferat empfiehlt die Einrichtung und den Erwerb eines Nachbarschaftstreffs im Teileigentum mit einer Nutzfläche von 200 m<sup>2</sup> (Geschossfläche 260 m<sup>2</sup>), um die Bedarfe im Viertel möglichst niederschwellig zu eruieren und die Entstehung einer funktionierenden, stabilen Nachbarschaft zu unterstützen und den sozialen Herausforderungen integrierend zu begegnen.

Es wird vorgeschlagen, die Einrichtung im Bereich B des WA 2 an der zentralen öffentlichen Grünfläche zu situieren.

Der Nachbarschaftstreff wird durch das Sozialreferat betrieben sowie von einem Träger, der durch ein Trägerschaftsauswahlverfahren zu ermitteln ist.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit WA 3, dem Kerngebiet MK und dem Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) in Quadratmetern, durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit dem zugehörigen unteren Höhenbezugspunkt bestimmt. Das zulässige Nutzungsmaß in Verbindung mit den im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Bauräumen ermöglicht eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Entwicklung und dient der Freihaltung ausreichend großer zusammenhängender und gut nutzbarer Freiflächen. Für das festgesetzte Nutzungsmaß wird die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sichergestellt. Die Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens ist nachgewiesen.

### **Zulässige Geschossfläche**

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf den Grünflächenbedarf, die Verkehrsmengen, den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen etc. haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Demgegenüber bleiben gebäudeintegrierte Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen, sowie gebäudeintegrierte Anlieferungen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Dies schafft Anreize, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätvolle Gebäude zu realisieren und vermeidet eine Benachteiligung gegenüber Anlagen, die nicht in Gebäude integriert werden.

Aus den gleichen Gründen darf die je Baugebiet festgesetzte GF durch die in der Satzung genannten Flächen überschritten werden. Dabei wird nach Baugebieten unterschieden. Zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur wird der prozentuale Anteil aller Überschreitungsmöglichkeiten je Allgemeines Wohngebiet auf ein für die Planung sinnvolles und innerhalb der festgesetzten Bauräume und Höhenfestsetzungen realisierbares Maß von insgesamt 142.200 m<sup>2</sup> GF (WA 1 mit WA 3) beschränkt.

Überschreitungen werden nur für Nutzungen zugestanden, die grundsätzlich keinen Einfluss auf den Grünflächenbedarf, die Verkehrsmengen, den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen etc. haben.

Diese sind: Abstellräume für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze, Flächen für Mobilitätshilfen und Fahrradaufzüge. Diese tragen zur Nutzerfreundlichkeit von Gebäuden bei und sind deshalb ebenso gewünscht wie Flächen im Erdgeschoss, die über das zur Erschließung notwendige Maß hinausgehen.

Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte verbessern den sozialen Zusammenhalt und sollen gefördert werden. Um eine gute Erreich- und Nutzbarkeit von Gemeinschaftsräumen zu gewährleisten, können diese z.B. in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsflächen wie Hauseingang oder Treppenhaus im Erdgeschoss oder dem Treppenhaus und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf dem Dach angeordnet werden. Es können auch Gemeinschaftsräume für mehrere Hauseinheiten gemeinsam vorgesehen werden.

Gebäudeintegrierte Müllräume machen frei stehende Müllhäuser als Nebenanlagen entbehrlich, sodass die Freiflächen primär der Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Lediglich für den Tag der Abholung müssen Aufstellflächen für die Müllbehälter vorgehalten werden.

Die festgesetzten Durchgänge bzw. -fahrten tragen zur gewünschten Durchlässigkeit der ansonsten lückenlos zu errichtenden Sockelbebauung bei und fördern die Nachbarschaftsbildung.

Gebäudezugänge sind Orte für nachbarschaftliche Begegnung. Deshalb bietet der Bebauungsplan Anreize für deren großzügige Gestaltung über die reine Erschließungsfunktion hinaus.

Um Anreize zur Umsetzung eines weitreichenden Mobilitätskonzeptes zu schaffen, dürfen Flächen für Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen die festgesetzte Geschossfläche überschreiten.

Da das Planungsgebiet in einem urbanen Umfeld liegt, das in der Regel aufgrund des hohen Straßenverkehrsaufkommens höheren Immissionsbelastungen unterliegt, kann die festgesetzte Geschossfläche für zum Schutz vor Verkehrslärm verglaste und unbeheizte wohnungsbezogene Loggien und Balkone überschritten werden.

Um einen Anreiz zu schaffen, die Höfe soweit als möglich von Flächen für die Feuerwehr frei zu halten und diese somit hochwertig begrünen und gestalten zu können, darf die je Baugebiet festgesetzte Geschossfläche um Flächen überschritten werden, die eine Rettung über ausschließlich bauliche Rettungswege ermöglichen.

### Zulässige Grundfläche

Für das Maß der Überdeckung des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird im Plan eine Grundfläche (GR) je Baugebiet festgesetzt. Berücksichtigt ist hierbei die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums sowie alle an die Gebäude angebauten Bauteile, die die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise überschreiten dürfen. Um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und möglichst große nutzbare Freiflächen zur Erholung zu gewährleisten sowie zur Minimierung der Bodenversiegelung wird zudem die Überschreitung dieser maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO als Gesamthöchstmaß je Baugebiet geregelt.

Die folgende Tabelle zeigt die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen der einzelnen Baugebiete mit den daraus resultierenden Dichtewerten:

Baugebiet	Netto- bauland [m <sup>2</sup> ]	GF max. [m <sup>2</sup> ]	entspricht GFZ max.	GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 2 BauNVO	entspricht. GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO		GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 2+4 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2+4 BauNVO
WA 1	16.092	41.850	2,6	6.800	0,4		12.350	0,8
WA 2	18.643	45.200	2,4	7.330	0,4		15.270	0,8
WA 3	18.523	43.405	2,3	7.030	0,4		16.850	0,9
WA1-WA3	53.258	130.455	2,4	21.160	0,4		44.470	0,8
MK	9.300	23.795	2,6	5.070	0,5		8.350	0,9
SO	6.317	10.000	1,6	2.280	0,4		5.010	0,8
gesamt	68.875	164.250	2,3	28.510	0,42		57.830	0,82

Bei Ausschöpfung des maximal festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben das Kerngebiet und das Sonstige Sondergebiet SO im Rahmen der Regelungen der BauNVO. Werden aus Vorsorgegründen aufgrund des hohen Wohnanteils im Sondergebiet SO „Wohnheim“ die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete herangezogen, so werden sie hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten und hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 wird eine hohe städtebauliche Dichte erreicht. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten. Dies gilt für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete wie auch für die Gesamtbetrachtung der Allgemeinen Wohngebiete. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird wie auch der Orientierungswert von 0,8 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten. Lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ergibt sich mit 0,9 GRZ für den Orientierungswert von 0,8 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung um 0,1.

Mit der Gesetzesnovelle zur BauNVO von 2021 sind die bisherigen Obergrenzen nun Orientierungswerte. Die Werte sind dabei unverändert geblieben. Eine Überschreitung bedarf dennoch weiterhin einer Begründung.

Im Rahmen der Abwägung wird darauf geachtet, dass insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleistet bleibt. Dabei werden u.a. die städtischen Orientierungswerte hinsichtlich der Grün- und Freiflächenversorgung als Maßstab angelegt und im Zuge der Abwägung vor dem Hintergrund der hier genannten und allgemeinen Planungsziele weiterhin Maßnahmen im Sinne einer Kompensation angestrebt.

Für die Überschreitung der Orientierungswerte (GFZ) in den allgemeinen Wohngebieten liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Leistung eines Beitrags zur Deckung des sehr hohen Wohnungsbedarfs in München mit der Schaffung von rund 1.370 innenstadtnahen Wohnungen;
- städtebaulich prägnanter Entwurf, der ein attraktives Quartier von hoher Identität in der gegebenen heterogenen Situation schafft;
- durchgehende Sockelbebauung mit zwei zurückgesetzten Staffelgeschossen und sieben integrierten Hochpunkten, die im Zusammenwirken mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße ein Ensemble bilden;
- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit einheitlicher baulicher Struktur über verschiedene Nutzungen (WA / MK) hinweg; neben der Überschreitung der Grenzwerte im WA werden diese im MK daher unterschritten;
- notwendige allseitige Geschlossenheit der Lärmschutzbebauung zur Erreichung von geschützten Binnenbereichen;
- notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fuß- und Radverkehr;
- Schaffung von wohnortnahen Versorgungsangeboten für Einzelhandel und

bedarfsgerechte Arrondierung der östlich der Baierbrunner Straße gelegenen Kerngebietsnutzung;

- Schaffung von sozialer Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld;
- Erreichen eines Maximums an Grün- und Freiflächen durch kompakte und dichte Bebauung;
- Sicherung von vielfältigen und ausreichend breiten Querungsmöglichkeiten durch das Quartier und abseits der öffentlichen Straßen.

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

- Die Über- und besonders die Unterbauung werden kompakt und flächensparend ausgeführt.
- Zur Sicherung einer hervorragenden städtebaulichen Qualität wird ein Gestaltleitfaden implementiert.
- Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Planungsgebietes und der Nachbarschaft und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
- Großteils können die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Die Belichtung unter 45° ist bis auf wenige Bereiche möglich. Gutachten zu Besonnung und Belichtung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchgängig eingehalten werden.
- Durch die lärmabschirmende Höhenentwicklung der lückenlos zu errichtenden Gebäude der Sockelbebauung wird das Wohnen und die Freiflächen vor den bestehenden Emissionen des Umfelds geschützt. Lärmkonflikte können daher durch die städtebauliche Figur minimiert werden. Zusätzliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen sichern die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.
- Eine angemessene und differenzierte Versorgung mit Freiflächen wird durch die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie private Freiflächen in den Baugebieten und gemeinschaftlich sowie privat nutzbare Dachgärten sichergestellt.
- Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen bzw. einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.
- Durch die Festsetzung einer ausreichenden Überdeckung unterbauter Flächen ist eine langlebige und nachhaltige Bepflanzung dieser Flächen möglich.
- Der ursächliche Verkehr wird von den umgebenden Straßen aufgenommen und kann leistungsfähig abgewickelt werden. Der Umfang an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß minimiert.
- Durch die Freihaltung des Binnenbereichs von motorisiertem Individualverkehr wird die Aufenthaltsqualität erhöht.
- Das Freiraumkonzept gewährleistet die barrierefreie oder zumindest barrierearme Erreichbarkeit von öffentlichen Grünflächen und

- Naherholungsflächen im Gebiet und im Umfeld.
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.
- Festsetzungen zum Schutz, Erhalt und zur Weiterentwicklung der bestehenden geschützten Landschaftsbestandteile Siemenswäldchen und des wertvollen Baumbestands entlang der Siemensallee werden getroffen und damit das Landschaftsbild im Westen und Süden des Planungsgebietes einschließlich deren klimatischer Funktionen gesichert.
- Die Altlastensanierung des Planungsgebietes wird gesichert.
- Festsetzungen zum Artenschutz und Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. im Bauvollzug stellen sicher, dass artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen unterbleiben. Bei der für den Mauersegler notwendigen Ausnahme werden notwendige Maßnahmen an den zukünftigen Gebäuden zur Wahrung des Erhaltungszustandes ergriffen.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie die Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar.

Eine gute Erschließung des Planungsgebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist geprüft und nachgewiesen.

Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen für eine Überschreitung der Orientierungswerte (GFZ) werden demzufolge im Planungsgebiet erfüllt.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abweichung von Baulinien**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee eines „durchgehenden, mäandrierenden Baukörpers“ sowie zum Schutz der Innenbereiche gegen Lärmimmissionen von verschiedenen Seiten müssen die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet durchgehend und ohne Zwischenräume errichtet werden. Die für die Durchlässigkeit des Planungsgebietes vorzusehenden Durchgänge führen zu keinem wesentlichen Lärmeintrag und können zugelassen werden.

Die Qualität der Durchgänge wird über die Regelung von Mindestabmessungen, die Erreichbarkeit der Frei- und Grünflächen auf kurzem Wege über die Regelung der Anzahl und teilweise auch der Lage gesichert. Die für die öffentliche Durchwegung wesentlichen drei Durchgänge sind im Plan festgesetzt. Mit möglichen Weit- und Durchblicken tragen sie zur Attraktivität des Wohnumfeldes bei; zudem ermöglichen sie die Erreichbarkeit der Kindertageseinrichtungen aus unterschiedlichen Richtungen und auf kurzem Weg; sie sind in ihrer Proportion und Gestalt dem jeweiligen Gebäudeabschnitt angepasst. Besonders der Ost-West gerichtete Durchgang im zentralen Bereich des Planungsgebietes schafft in seiner großzügigen Dimensionierung mit einer Höhe von etwa zwei Geschossen und einer Breite von mindestens 18 m eine starke visuelle Verbindung. Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu ge-

währleisten, kann von der im Plan festgesetzten Lage und Breite geringfügig abgewichen werden. Weitere Durchgänge sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen Erschließungskonzepts und bieten insbesondere der Anwohnerschaft eine gute Durchlässigkeit des Quartiers. Sie werden nur hinsichtlich ihrer Mindestzahl festgesetzt und sind im Zusammenhang mit der Gebäude- und Freiflächenplanung zu positionieren.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Freiflächen sowie für Erschließungsflächen beschränkt. Relativ eng gefasste Bauräume sichern die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Figur ohne die bei der späteren Umsetzung notwendige Flexibilität aufzugeben.

Durch die grundsätzliche Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten wird eine ruhige Gestaltung der Gebäude und eine Begrenzung der Versiegelung von Freiflächen gewährleistet. Ausgenommen hiervon sind folgende Überschreitungsmöglichkeiten, die sich auf Bauteile beschränken, die an die Hauptgebäude angebaut sind:

- Als Abschluss der mäandrierenden Sockelbebauung und im Übergang zu den demgegenüber zurückgesetzten Staffelgeschossen ist ein auskragendes Bauteil (Kraggesims) für die horizontale Gliederung der Baukörper gewünscht. Im Rahmen eines Gestaltleitfadens wurde eine Mindestdiefe von 0,6 m und eine Maximaltiefe von 1,0 m als Spannweite für die Gestaltung als sinnvoll erachtet. Um diese Maße dürfen die Baugrenzen und Baulinien entsprechend überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 wird zur Stärkung einer hohen Nutzungsqualität und zum Sichtschutz der zugeordneten Außenwohnbereiche im Erdgeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen in definierten Bereichen durch Terrassen und Sichtschutzwände zugelassen. Die zugelassenen Tiefen sichern gut nutzbare Freiflächen, die den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet sind, aber auch ausreichend Freiflächen für die Nutzung durch die Hausgemeinschaft.
- Um eine gute Nutzbarkeit von Fahrradabstellräumen im Souterrain zu ermöglichen, wird in diesen Baugebieten auch die Überschreitung der Bauräume durch Fahrradtreppen und -schieberampen zugelassen.
- Außenwohnbereiche in Form von Balkonen werden in einer Tiefe und einer Länge zugelassen, die eine gute Nutzbarkeit dieser Flächen erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind diese Bauteile auf die Geschosse unterhalb der Staffelgeschosse beschränkt. In den darüber liegenden Geschossen sind wohnungsbezogene Freibereiche über das Zurückstaffeln oder durch eingezogene Loggien möglich. Deren genaue Lage, Anzahl und Ausgestaltung ist bei der späteren Umsetzung mit den Anforderungen für Rettung und Brandschutz abzugleichen.
- Im Bereich von Nichtwohnnutzungen werden Vordächer zugelassen, die einen witterungsgeschützten Zutritt erlauben.
- Schächte werden in Anzahl und Größe bedarfsgerecht zugelassen; ihre Zulässigkeit ist allerdings an eine höhengleiche Ausführung mit dem anschließenden Gelände geknüpft.
- Zur bedarfsgerechten Nutzung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen

- werden Terrassen zugelassen, die den Gruppenräumen vorgelagert und für das Spiel von Kindergruppen ausreichend dimensioniert sind.
- Im Bereich der Kindertageseinrichtung im Kerngebiet wird eine einläufige Treppe zugelassen, um die Freispielflächen, die auf unterschiedlichen Ebenen angeordnet werden (ebenerdig und auf der Dachfläche des Einzelhandels im Erdgeschoss) miteinander verbinden zu können; die Treppe kann auch als zweiter baulicher Rettungsweg genutzt werden.
  - Im Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim dürfen die beiden stirnseitig angeordneten Fluchttreppen den Bauraum überschreiten.

Im Bereich von Baulinien wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Überschreitungsmöglichkeit reduziert, eine Überschreitung der Baulinie mit Balkonen oder Loggien ist im MK und SO nicht zulässig.

Zum Schutz des LB M-227c werden zusätzliche Restriktionen in der möglichen Tiefe der Überschreitung von Baugrenzen getroffen bzw. nicht zugelassen.

Für die beiden obersten Geschosse der mäandrierenden Sockelbebauung ist die Ausbildung von Staffelgeschossen gestalterisch gewünscht, um die städtebaulich wirksame Gebäudehöhe zu reduzieren. Deshalb regelt der Bebauungsplan das zulässige Abrücken von der Baulinie und das Zurücksetzen von der Bezug gebenden Fassadenaußenkante als Mindest- und Höchstmaß. Die durch den Bauraum definierte grundsätzliche städtebauliche Fassung bleibt von diesen Regelungen unberührt.

#### 4.5 Höhenentwicklung und Wandhöhen

In der Planzeichnung werden für Gebäude und Bauteile Bauräume und Wandhöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung im Planungsgebiet dar. Dabei ergibt sich die Anzahl an Vollgeschossen aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH) wie folgt:

WH 6,5 m	1 Vollgeschoss (MK) mit größeren Raumhöhen insbesondere aufgrund der Nutzung durch Einzelhandel
WH 18,5 m	5 Vollgeschosse (SO)
WH 23,6 m	7 Vollgeschosse (WA) davon zwei Staffelgeschosse
WH 24,6 m	6 bzw. 7 Vollgeschosse (MK) davon zwei Staffelgeschosse
WH 42,3 m	13 Vollgeschosse (WA)
WH 43,8 m	11 bzw. 12 Vollgeschosse (MK).

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden auf die im jeweiligen Baugebiet eingetragenen Höhenbezugspunkte bezogen, die in etwa der zukünftigen und durch die Vorplanung ermittelten Geländehöhen entsprechen. Die Höhenentwicklung wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geregelt.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen entsprechend des städtebaulichen Entwurfskonzepts die Schaffung eines Quartiers mit einer raumbildenden mäandrierenden

Sockelbebauung mit weitgehend gleicher Höhenentwicklung. Die aufgrund der Neigung des gesamten Geländes und der unterschiedlichen Nutzungen i.V.m. den notwendigen Geschosshöhen erforderlichen Höhensprünge erfolgen soweit möglich an den Schnittstellen zu den Hochpunkten. Voraussichtlich bedarf es auf die Gesamtlänge der Sockelbebauung an drei Stellen einer Höhenabstufung von je ca. 0,5 m. Geringfügige Unterschiede in den Wandhöhen aneinander gebauter Einzelgebäude werden zugelassen, da unter anderem mit baulichen Maßtoleranzen zu rechnen ist. Dies wird sich nicht auf die städtebauliche Raumwirkung der durchlaufenden Sockelbebauung auswirken, insbesondere da die beiden oberen Geschosse zurück zu setzen sind.

In allen Gebieten ist die Wandhöhenvorgabe so gestaltet, dass sie die Errichtung eines Hochparterres ermöglicht. Auf diese Weise können Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen, öffentlichen Grünflächen, Erschließungswegen und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen angehoben werden. Auch die Realisierung größerer Geschosshöhen, z.B. für Nichtwohnnutzungen zur Stärkung des nutzungsgemischten Quartiers, ist möglich, ohne dabei das Gesamtkonzept zu schwächen. Im Kerngebiet MK sind größere Geschosshöhen für Nichtwohnnutzung in der Sockelbebauung durchgängig realisierbar.

Um bei Bedarf die durch gemeinschaftliche oder private Nutzung von Dachflächen und Terrassen notwendigen Absturzsicherungen baulich herstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß von 0,5 m zugelassen. Um die notwendige Absturzsicherung im Bereich der mit 6,5 m festgesetzten Wandhöhe im MK entsprechend der unfallschutzrechtlichen Vorgaben ausführen zu können, ist eine Überschreitung von 0,9 m zulässig.

Gut erreich- und nutzbare Gemeinschaftsräume fördern die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaftsbeziehungen innerhalb des Hauses. Bei der Anordnung auf dem Dach darf die festgesetzte Wandhöhe um 3,5 m überschritten werden.

Die Stadtbildverträglichkeit der Bebauung wurde angesichts der Anzahl von sieben Hochpunkten mit einer Wandhöhe bis zu 43,8 m in einer Studie geprüft und bestätigt. In Hinblick auf den inzwischen vorliegenden Entwurf der Hochhausstudie (siehe dazu 2.3.4 Sonstige Vorgaben) werden damit Quartierzeichen mit ca. 43 m mit einer Überschreitung der umliegenden Traufhöhen bis zu 150 % realisiert.

Darüber hinaus wurde die im Rahmen der Festsetzung mögliche Bebauung auf Einschränkungen von Blickbezügen der bestehenden Bebauungen in der angrenzenden Nachbarschaft geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Neubebauung keine unzumutbaren Einschränkungen des künftig gegebenen Ausblicks für die angrenzende Bebauung darstellt.

## **4.6 Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung**

### **4.6.1 Allgemein**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die Höhenentwicklung geregelt.

Von gesicherten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann mit Blick auf die Rechtsprechung stets dann ausgegangen werden, wenn die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Bei Unterschreitungen oder Verkürzungen bedarf es einer genaueren Prüfung.

Dies betrifft in vorliegender Planung einige wenige Situationen innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch gegenüber der Nachbarschaft außerhalb des Planungsumgriffes.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der zulässigen Höhenentwicklung, definiert, d.h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, soweit die Regelungen der Abstandsflächen nicht in Teilbereichen angeordnet werden. Für die zulässigen Wandhöhen werden Bezugshöhen festgesetzt, die in etwa den zukünftigen Geländehöhen entsprechen.

Durch das entstehende Ensemble aus den geplanten Hochhäusern in dem Kerngebiet MK (WH 43,8 m) und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (jeweils WH 42,3 m), WA 2 (jeweils WH 42,3 m) und WA 3 (jeweils WH 42,3 m) wird das Areal mit Hochpunkten akzentuiert und im Stadtraum ablesbar. Für das Studentenwohnheim im SO Wohnheim wird eine Erhöhung gegenüber dem Bestand um 0,5 m auf eine maximal zulässige Wandhöhe von 18,50 m zugelassen. Die Verträglichkeit der Hochhäuser im Stadtbild wurde untersucht und ist nachgewiesen.

Bei der Beurteilung der Abstandsflächen sowie bei den Untersuchungen zur Besonnung wurde vom maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung ausgegangen, d.h. von Baukörpern, die die maximal zulässige Wandhöhe auf den Baulinien bzw. Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung ausschöpfen. Die als Anhaltswert für die Beurteilung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen herangezogenen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 BayBO.

Von einer ausreichenden Belichtung für Nichtwohnnutzung kann ausgegangen werden, wenn die Abstandsflächen von 0,5 H (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) eingehalten werden oder die Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten möglicher Fenster von Aufenthaltsräumen oder besser belichtet werden.

Von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung für Wohnnutzungen kann ausgegangen werden, wenn die Abstandsflächen 1 H (Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO) eingehalten werden. Für Bereiche, in denen dies nicht erfüllt ist, wurde entweder die Belichtung von Aufenthaltsräumen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten möglicher Fenster von Aufenthaltsräumen überprüft.

Für Bereiche, in denen dies nicht erfüllt ist, wurde die Besonnung auf der Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen), wel-

che für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen definiert, untersucht. Hierbei wurden die gemäß DIN 5034-1 zu berücksichtigenden Kriterien herangezogen:

- Besonnung eines Raums, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens  $6^\circ$  in den Raum einfallen können;
- ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 21. September (Tag- und Nachtgleiche) mindestens 4,0 h oder am 17. Januar mindestens 1,0 h beträgt;
- eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.
- Gemäß DIN 5034 / 4.3.2 'Ausreichende Helligkeit für Arbeitsräume' gilt ein Raum als tagesbelichtet, wenn sein Tageslichtquotient 'D' in halber Raumtiefe und im Abstand von 1,0 m an beiden Seitenwänden in einer Höhe von 0,85 m über Fußboden im Mittel mindestens 0,9 % und am ungünstigsten der beiden Punkte mindestens 0,75 % beträgt.

Bei Erfüllung der Kriterien ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben sind. Für die Kindertageseinrichtungen wurden bezüglich der Belichtung der Innenräume grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an eine Wohnnutzung gemäß DIN 5034 gestellt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wird dabei berücksichtigt, dass bei Unterschreitung der von der DIN 5034 empfohlenen Werte mit Blick auf die Rechtsprechung nicht sogleich von unzumutbaren Belichtungsbelangen ausgegangen werden kann, sondern vielmehr eine Einzelfallbetrachtung zu erfolgen hat.

Die Belichtungs- und Besonnungssituation wurde gutachterlich untersucht und kam zu nachfolgenden Ergebnissen.

#### **4.6.2 Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes**

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete und zwischen diesen werden die Abstandsflächen nur in wenigen Bereichen und dort in überwiegend geringfügigem Maß nicht eingehalten.

Die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  kann innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und dem Kerngebiet MK, zwischen den Allgemeinen Wohngebieten untereinander und zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und dem Kerngebiet MK nachgewiesen werden. Überwiegend gilt dies auch für die Bereiche zwischen dem Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim und den direkt angrenzenden Baugebieten Allgemeines Wohngebiet WA 3 und Kerngebiet MK. Lediglich im Sondergebiet SO Wohnheim kann an der Nordfassade auf eine Länge von 19,0 m, gemessen von der westlichen Gebäudeecke bis einschließlich des vierten Geschosses, keine Belichtung unter  $45^\circ$  im Bereich der Stirnseite des nördlichen Hochpunktes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nachgewiesen werden. Aufgrund der Nordorientierung der Fassade ist eine Besonnung nicht möglich. Für die von den Abstandsflä-

chenunterschreitungen betroffenen Wohnungsgrundrisse im Gebäudebestand wurde der gemäß DIN 5034 erforderliche Tageslichtquotient von 0,9 % und somit eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht nachgewiesen. Dabei wurden für den Reflexionsgrad der Nachbarbebauung (Hochpunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 3) folgende, für Wohnungsbau übliche Reflexionsgrade angenommen:

- Putz, hell 35 %
- Fenster Standard 15 %
- Reflexionsgrad Fassade gesamt: 50 %
- Reflexionsgrad Bodenflächen Umgebung 20 %.

Für den Fall einer Neubebauung entsprechend der durch die Festsetzungen des Sondergebietes SO Wohnheim ermöglichten Entwicklung bedeutet dies, dass auch für nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume ausreichende Belichtungsqualitäten für einen dauerhaften Aufenthalt von Nutzenden zu erreichen sind.

Abstandsflächen erfüllen mit nachbarschützender Wirkung u.a. die Aufgabe, Beeinträchtigungen des Wohnfriedens zu vermeiden und daher einen angemessenen sogenannten Sozialabstand zu gewährleisten. Auch unter Betrachtung dieses Aspektes ist die Verkürzung der Abstandsflächen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan angemessen. Mit dem Abstand von ca. 23,6 m, zwischen der nördlichen Baugrenze des Bauraumes Sondergebiet SO Wohnheim und der südlichen Baugrenze der Bauräume im Kerngebiet MK und Allgemeinen Wohngebiet WA 3, sind keine Beeinträchtigungen wie z.B. erdrückende Wirkung der gegenüberliegenden Bebauung, unzumutbare Belichtungsverschlechterung, sowie Einblickmöglichkeit aus kurzer Distanz, welche die Privatsphäre dauerhaft stören, zu erwarten.

Auch im Kontext zu bestehenden Straßenräumen im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt München gesehen, entsteht in Bezug auf den Nutzungsmix, die Höhenentwicklung und den Abstand der Gebäude der einzelnen Bauquartiere zueinander eine verträgliche urbane Stadtsituation.

Eine ausreichende Belüftung ist gewährleistet. Nebenanlagen sind in die Gebäude zu integrieren, die Flächen für notwendige Nebenanlagen sind damit nicht eingeschränkt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit im gesamten Planungsgebiet gegeben.

Die Mitten der innerhalb des Planungsgebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden durch die Abstandsflächen der Plangebäude, insbesondere nach Westen, nicht eingehalten. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Festzustellen ist, dass die Plangebäude zu Verschattungen dieser Flächen führen werden, insbesondere in den randlichen Tageszeiten und den Wintermonaten. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität stellt die wechselnde Verschattung von Teilflächen aber keine erhebliche Nutzungseinschränkung dar. Die Zielsetzungen zur Pflege- und Entwicklung für das Siemenswäldchen werden durch die Plangebäude nicht eingeschränkt. Seltene Lebensräume oder gefährdete Pflanzen- oder Tierarten, die einen Mindestbedarf an Besonnungszeiten brauchen, kommen im Planungsgebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen oder Elementen ist somit nicht gegeben.

Die gleichmäßige Verteilung der Hochpunkte über das gesamte Planungsgebiet sorgt vielmehr für einen Wechsel aus besonnten und beschatteten Bereichen. Darüber hinaus stellt das Planungsziel der gewünschten städtebaulichen Figur und ihrem Verhältnis zur Umgebung eine besondere städtebauliche Rechtfertigung für die Zumutbarkeit der Belichtungsverhältnisse dar.

#### **4.6.3 Situation außerhalb des Planungsumgriffes**

Die Abstandsflächen im Sinne der Bayerischen Bauordnung werden nach außen überwiegend eingehalten:

##### **Nach Süden**

Zur Siemensallee wird die Straßenmitte an zwei Stellen durch die Abstandsflächen der beiden Hochpunkte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 punktuell um ca. 1,8 m bzw. 4,3 m überschritten. Südlich der Siemensallee befinden sich die Flächen des ehemaligen Siemens Sportparks im städtischen Grundbesitz. Die Landeshauptstadt München beabsichtigt, das Areal als Bezirkssportanlage und öffentliche Parkanlage zu entwickeln. Diese geplante Nutzung wird durch die Abstandsflächenüberschreitung nicht beeinträchtigt. Es werden daher die Abstandsflächentiefen festgesetzt, die sich aus den Festsetzungen im Plan ergeben.

Damit sichergestellt ist, dass sich die aus der Erhöhung des Bestandes des Studentenwohnheims auf eine maximal zulässige Wandhöhe von 18,5 m ergebenden Abstandsflächen des SO Wohnheim die Flurstücksgrenzen zum südlichen Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, nicht überschreiten, gleichzeitig aber ein Gestaltungsspielraum zur Umsetzung besteht, wird mit Satzungsbestimmung die Einhaltung der Abstandsflächen (§ 5 Abs. 5) zu Nachbarflächen gefordert. Dies ist möglich, wenn das Gebäude von den Baugrenzen abrückt, das Gebäude nach Süden mit einer niedrigeren Wandhöhe realisiert wird, das obere Geschoss weiter als 1,8 m zurückgesetzt wird oder die für die Abstandsflächen relevante Geländehöhe angepasst wird. Auch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich. Durch die Festsetzung wird ein Gestaltungsspielraum und der Nachbarschutz gewahrt. Das festgesetzte Nutzungsmaß bleibt umsetzbar.

##### **Nach Westen**

Die Abstandsfläche des südwestlichen Hochpunktes des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 fällt um bis zu ca. 12 m über die Straßenmitte der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Hofmannstraße. Diese Fläche wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Abstandsfläche überschreitet somit auch die Mitte dieser öffentlichen Grünfläche und würde bei Ausschöpfung des zulässigen Bauraumes und der zulässigen Höhen in sehr geringem Umfang (ca. 1 cm) auf das Flurstück Nr. 445/33 fallen. Damit die Abstandsfläche ausschließlich auf Grundstücke innerhalb des Planungsbereichs fällt, wird festgesetzt, dass die Flurstücksgrenze zu Flurstück Nr. 445/33, Gemarkung Thalkirchen, nicht überschritten werden darf (§ 5 Abs. 5). Dies bedeutet, dass im Zuge der Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der relevanten Geländehöhen der Hochpunkt von den Baugrenzen abgerückt oder das Gebäude mit einer niedrigeren Wandhöhe

realisiert werden muss. Auch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich. Die öffentliche Grünfläche sowie der westlich direkt angrenzende Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt, insbesondere da die Plangebäude gegenüber der ebenfalls im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzten Baugrenze um 16,5 m bzw. 20,0 m zurückweichen. Durch die Festsetzung wird ein Gestaltungsspielraum und der Nachbarschutz gewahrt. Das festgesetzte Nutzungsmaß bleibt umsetzbar.

### **Nach Norden**

Die Abstandsflächentiefen gegenüber den Flurstücken Nrn. 443/8 und 444/15, Gemarkung Thalkirchen, ergeben sich entsprechend der Festsetzung in § 5 Abs. 5 der Satzung nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass diese im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind. Allerdings dürfen die o.g. Flurstücksgrenzen in einer Tiefe bis zu 12 m gegenüber der nördlichen Bebauungsgrenze überschritten werden, da in dieser Tiefe im Grundbuch die Übernahme von Abstandsflächen gesichert wurde. Bei Ausschöpfung des zulässigen Bauraumes und der zulässigen Höhen würden sich allerdings Abstandsflächentiefen ergeben, die diese 12 m um einige wenige Meter überschreiten würden. Dies bedeutet, dass die Gebäude im Rahmen der Realisierung und Baugenehmigung von den Baugrenzen abrücken, die Gebäude mit einer niedrigeren Wandhöhe realisiert werden, die beiden oberen Staffelgeschosse weiter als 1,0 m zurückgesetzt werden oder die für die Abstandsflächen relevanten Geländehöhen angepasst werden müssen. Auch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich. Darüber hinaus wird ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die jeweils gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzten Bauräume sicher eingehalten. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung wird in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt, insbesondere da die Plangebäude gegenüber der ebenfalls im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a für Gebäude mit annähernd gleicher Wandhöhe festgesetzten Baugrenzen um 9,0 m zurückweichen. Durch die Festsetzung wird ein Gestaltungsspielraum und der Nachbarschutz gewahrt. Das festgesetzte Nutzungsmaß bleibt umsetzbar.

### **Nach Osten**

Die Abstandsflächen des bestehenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 fallen auf die Sockelbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. Gleichzeitig kann in dem betroffenen Fassadenbereich auch ein Lichteinfallswinkel von 45° nicht nachgewiesen werden. Die ausreichende Besonnung von mehr als einer Stunde am Stichtag des 17. Januar ist gutachterlich nachgewiesen. Für die Westfassade des Hochhauses an der Baierbrunner Straße kann die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° nachgewiesen werden.

Weitere Überschreitungen zum Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, ergeben sich durch den südlichen Hochpunkt im WA 2. Relevante negative Auswirkungen auf die Nutzung des Hochhauses und der südlich gelegenen Freiflächen ist für den Bestand nicht gegeben.

Die sich aus der Neuplanung ergebenden Abstandsflächen werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes verkürzt. Zusätzlich wurde unterstützend eine

einvernehmliche Nachbarschaftsvereinbarung zwischen der Eigentümerin des Planungsgebietes und der Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, getroffen.

Die Belüftung des unmittelbaren Umfelds des Bebauungsplanes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch nach außerhalb des Planungsgebietes gegeben.

#### **4.7 Dachformen und Dachaufbauten**

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen, die Nutzung der Dachflächen als Freibereiche für die Bewohner\*innen zu sichern und eine Begrünung und solarenergetische Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen, werden für alle Baugebiete Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung bis maximal 3° festgesetzt.

Da die Dachflächen der Sockelbebauung von den sieben Hochpunkten sowie dem bestehenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße und den nordwestlich stehenden Punkthäusern außerhalb des Geltungsbereiches aus eingesehen werden können, werden für Dächer der Sockelbebauung Festsetzungen zu Umfang, Ausführung und Erscheinungsbild der Dachaufbauten getroffen. Diese Festsetzungen sollen ein gutes Erscheinungsbild, eine ruhige Dachlandschaft und das Freihalten von Flächen für die Dachnutzung und -begrünung sichern. Die technisch notwendigen Dachaufbauten für die Funktionsfähigkeit der Gebäude werden ermöglicht. Die für Dachaufbauten im Plan festgesetzte Fläche gewährleistet darüber hinaus, dass durch diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung sowie die Abstandsflächen entstehen. Zudem werden Regelungen getroffen, die die gestalterische Einbindung aller Dachaufbauten in einen einheitlich zu gestaltenden Witterungsschutz sicherstellen.

Eine Nutzung der Dachbereiche als Freiflächen bildet in verdichteten Baugebieten eine attraktive und wertvolle Ergänzung des ebenerdigen Freiraumangebots. Die großflächig zusammenhängenden Dachflächen auf der Sockelbebauung sind für eine Dachgartennutzung, z. B. mit einer Mischung aus privaten Dachgartenparzellen und gemeinschaftlichen Dachgärten, besonders geeignet. Durch das Zulassen von Dachaufbauten zur Erschließung und Nutzung der Dachflächen wie z. B. Treppenhäuser mit unmittelbar aus diesen erschlossenen Gemeinschaftsräumen und angrenzenden gemeinschaftlich genutzten Dachflächen wird dieses Potential genutzt und die Bildung von Hausgemeinschaften und Nachbarschaften gefördert. Zum Sonnen- und Windschutz der Dachgärten müssen Pergolen realisiert und als durchlaufende Überdeckung ausgeführt werden. In dieser Ausführung ist die Pergolakonstruktion auch geeignet, diverse Dachaufbauten, wie z. B. Dachausstiege aus Gemeinschaftstreppehäusern, Sichtschutzwände zwischen privat genutzten Dachgartenparzellen, technische Nebenanlagen und sonstige Dachaufbauten gestalterisch einzubinden.

Lediglich auf der Dachfläche der eingeschossigen Bebauung im Kerngebiet MK sind technische Dachaufbauten ausgeschlossen, da eine intensive Freiflächennutzung mit einer Teilfläche der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung im 1. Obergeschoss und als gemeinschaftliche Hoffreifläche vorgesehen ist.

Auf den Hochpunkten wird aufgrund der Sichtbarkeit in der Stadtsilhouette eine Überschreitung der realisierten Wandhöhe durch Dachaufbauten und technische Anlagen nur zugelassen, falls dies technisch erforderlich ist. Sie sind mindestens mit einem Sichtschutz zu umgeben und in die Architektur zu integrieren.

Als Beitrag zur Förderung regenerativer Energiequellen sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen u. ä.) zu errichten. Aufgrund der besonderen gestalterischen Regelungen zu Dachaufbauten sind die Solaranlagen auf dem Dach in die Pergola-Konstruktion der Sockelbebauung zu integrieren. Dies ermöglicht die weitestgehende Nutzung der Dachflächen darunter und stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen, miteinander konkurrierenden Nutzungsoptionen der Dachfläche dar. Im Bereich der Hochpunkte sind Photovoltaik (PV)-Anlagen gestalterisch in den Sichtschutz bzw. die Einhausung der Dachaufbauten und sonstigen technischen Anlagen zu integrieren. Sie können liegend auch zwischen Sichtschutz bzw. Einhausung und der Attika angeordnet werden. Soweit PV-Module im Bereich von Brüstungen und Fassadenverkleidungen zum Einsatz kommen sollen, ist eine enge Abstimmung mit den Gestaltungsprinzipien des Gestaltleitfadens notwendig.

Ort und Umfang der Photovoltaik-Nutzung wird aufgrund der gleichermaßen angestrebten Dachnutzung auf der Sockelbebauung als Dachgärten und zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim sind aus gestalterischen Gründen die Dachaufbauten um das Maß der Überschreitung der Wandhöhe, mindestens jedoch um 2,5 m von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und soweit möglich zu bündeln.

Antennen und Satellitenanlagen an Fassaden werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen und sind deswegen ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

#### **4.8 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung – nach Baugebieten differenziert – regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und für das nähere Umfeld den Standort von Unternehmen bzw. Einrichtungen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild sowie das Stadt- und Landschaftsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten. Sie werden ebenso wie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen, die eine störende Wirkung auch auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes hätten, ausgeschlossen.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterglasflächen sind weitgehend ausgeschlossen, um optische Beeinträchtigungen von Fassaden zu minimieren und diese für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Wenn nachgewiesen werden kann, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Nutzungen gewährleistet ist und diese durch Werbeanlagen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, können Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen in den Erdgeschossen ausnahmsweise zugelassen werden. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über Dienstleistungen und Preise zu informieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle und sollen das Erscheinungsbild nicht dominieren. Ihre Werbeanlagen werden deshalb in Lage und Flächengröße auf ein Höchstmaß begrenzt und auf den Erdgeschossbereich bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses beschränkt.

Für das Sonstige Sondergebiet SO Wohnheim werden Werbeanlagen unterhalb der realisierten Wandhöhe zum Zwecke der Eigenwerbung zugelassen.

Für Kerngebiete ist Werbung gebietstypisch und für die Gewerbebetriebe von größerer Bedeutung. Werbeanlagen werden deshalb in größerem Umfang zugelassen und Regelungen für eine dem Standort angemessene Größe und Anordnung getroffen. Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Flächen nicht dominiert.

## **4.9 Verkehr**

### **4.9.1 Motorisierten Individualverkehr, ruhender Kfz-Verkehr, Anlieferung und Grundstückerschließung**

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt auf kurzem Wege und direkt von den umgebenden Straßen Hofmannstraße, Baierbrunner Straße und Siemensallee aus. Um Schleichverkehre zu vermeiden wird die Hofmannstraße nicht an die Siemensallee angebunden und endet in einem Wendebereich. Dadurch werden die zentralen Freiflächen vom öffentlichen Kfz-Verkehr freigehalten. Dies führt zu einer sehr hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Um die Freiraumnutzungen nicht einzuschränken, sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Dies gilt auch für die pflichtigen Stellplätze für die Beschäftigten der Kindertageseinrichtungen. Das Studentenwohnheim im Sondergebiet SO Wohnheim verfügt im Bestand über keine Tiefgarage und weist die Stellplätze derzeit innerhalb der offenen Stellplatzanlage an der Hofmannstraße nach. Zukünftig wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auch im nördlich angrenzenden Kerngebiet MK zugelassen, weshalb dort eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt wird.

Um den Verkehr gleichmäßig und am Quellort in das umgebende Verkehrsnetz einzugliedern ist eine Verbindung der Tiefgaragen untereinander nicht zulässig.

Die Festsetzung der Lage der vier Ein- und Ausfahrtsbereiche folgt dem Ziel, den Kfz-Verkehr gleichmäßig und auf kurzem Wege in die Tiefgaragen bzw. die Gemeinschaftstiefgarage zu führen. Die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Frei- und Grünflächen werden gesichert. Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend berücksichtigt. Dabei sind Tiefgaragenrampen in den Baugebieten WA 2, WA 3 und MK zur Minimierung der Lärmimmissionen in die Gebäude zu integrieren, gleiches gilt für den Ladebereich der Anlieferung im MK. Im WA 1 liegt die Rampe in kurzer Distanz zur Siemensallee außerhalb der Gebäude. Zum Schutz der Bewohnerschaft vor Lärm ist sie einzuhausen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entzerrt die gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampe das enge Nebeneinander von Kfz-Zufahrt und Fußgängerzugang ins Quartier. Der wertvolle Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Zudem verbleiben ausreichend große Flächen, die zur Aufstellung von Mülltonnen am Tag der Abholung benötigt werden.

Für den notwendigen Planungsspielraum für die Hochbauplanung kann von der festgesetzten Lage der Rampen, der Ein- und Ausfahrtsbereiche wie auch der Lage der Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche inklusive der maximal zulässigen Überschreitung sind hierbei einzuhalten.

Für den notwendigen Planungsspielraum und eine effiziente Ausnutzung der Untergeschosse sorgt auch die Festsetzung, dass Fahrradabstellräume, Kellerflächen sowie die Unterbringung von Müll- und Technikräumen im gesamten Bereich der Tiefgaragen zulässig sind. Dabei ist bei Fahrradabstellplätzen aufgrund der Größe der Tiefgaragen und der Anzahl an herzustellenden Stellplätzen bei der Realisierung darauf zu achten, dass dies nur in gesonderten Bereichen und mit gesonderten Zugängen für Fahrräder möglich ist.

Notausgänge aus den Untergeschossen sind in der Regel in die Gebäude zu integrieren. Um die Brandschutzbestimmungen bezüglich Fluchtweglängen bei ausgedehnten Tiefgaragen unter den großzügigen Innenhöfen erfüllen zu können, sind dort Notausgänge auch außerhalb der Gebäude und Bauräume notwendig. Sie werden deshalb zugelassen. In Kombination mit Sitzgelegenheiten, Stauräumen und Witterungsschutz können Treffpunkte für die Bewohner\*innen entstehen. Zur Sicherung der Freiflächennutzung wird der zulässige Flächenbedarf beschränkt, zur Sicherung der Gestaltungsqualität wird von der ausnahmsweisen Zulässigkeit Gebrauch gemacht (siehe Ziffer 4.10. Nebenanlagen).

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und zum Schutz von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen ist die Entlüftung der Tiefgaragen bzw. der Gemeinschaftstiefgarage über Dach zu führen. Aufgrund der Nutzung und räumlichen Rahmenbedingungen kann in den Baugebieten MK, SO Wohnheim und WA 1 die Entlüftung auch über die Tore der Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgaragen bzw. das frei stehende Rampenbauwerk erfolgen, wenn die Verträglich-

keit mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen wird.

Soweit außerhalb von Gebäuden Zuluft- und Belüftungsöffnungen für die Tiefgaragen und die Gemeinschaftstiefgarage notwendig sind, sollen diese nur in technisch notwendigem Umfang vorgesehen werden. Zudem soll bei deren Anordnung und Gestaltung darauf geachtet werden, dass die Nutzbarkeit und Gestaltqualität der Freiflächen nicht beeinträchtigt werden. So können Zuluft- und Belüftungsöffnungen z. B. ebenerdig und im Bereich von Belagsflächen angeordnet werden. Alternativ können sie mit Sitzmobiliar kombiniert oder in die Notausgänge integriert werden.

Um die Nutzung und die Freiflächengestaltung der Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen nicht einzuschränken, werden Notausgänge sowie Zuluft- und Belüftungsöffnungen für die Tiefgaragen und die Gemeinschaftstiefgarage in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Für eine dauerhafte, ökologisch und optisch wirksame Begrünung der Freiflächen auf den Tiefgaragen werden entsprechende Festsetzungen zum Bodenaufbau getroffen. Damit auch mittelgroße bzw. große Bäume auf Tiefgaragen dauerhaft geeignete Wuchsbedingungen erhalten, werden für ihre Pflanzung ein höherer Bodenaufbau und eine Mindestfläche für den Wurzelraum festgesetzt.

Das frei stehende Rampenbauwerk im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll in die Freiraumgestaltung integriert und die visuelle Beeinträchtigung minimiert werden. Daher ist dessen Dach unter Berücksichtigung eines ausreichenden Substrataufbaus zu begrünen. Die Außenwände sind z. B. mit Kletter- und Rankpflanzen einzugrünen.

Die für die Kindertageseinrichtungen in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätze müssen barrierefrei zu erreichen sein.

Für die geplante Wohnnutzung soll ein Besucherstellplatz pro zehn Wohneinheiten nachgewiesen werden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass voraussichtlich nicht alle für die Wohnnutzung notwendigen Besucherstellplätze im Straßenraum situiert werden können. Die öffentlichen Besucherstellplätze, die nicht oberirdisch nachgewiesen werden können, sind in den jeweiligen Baugebieten in den Tiefgaragenanlagen bzw. in der Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Im Rahmen der späteren Genehmigung kann dann für den konkreten Bedarf auch eine Wechselnutzung der Besucherstellplätze mit den Stellplätzen der Nichtwohnnutzung, des Einzelhandels sowie der Gastronomie geprüft und ggf. in Ansatz gebracht werden. Diese Möglichkeit der Wechselnutzung wird von der Verwaltung ausdrücklich befürwortet.

Für das Bringen und Holen der Kinder zu den Kindertageseinrichtungen sind für ein kurzzeitiges Halten gut nutzbare Stellplätze in nächster Nähe zu den Einrichtungen vorzusehen.

Auf den privaten Flächen der Bauquartiere stehen keine geeigneten Flächen für die oberirdische Anordnung von Stellplätzen zur Verfügung. Daher sind die notwendigen Stellplätze für Bring- und Holverkehre der

- Kindertageseinrichtungen 1, 2 und 3 in Wechselnutzung mit den Besucherstellplätzen in der Siemensallee und der Hofmannstraße

- Kindertageseinrichtung 4 in der Gemeinschaftstiefgarage in räumlicher Nähe zu den Einrichtungen nachzuweisen.

#### 4.9.2 Verkehrsmengen

In einer Verkehrsuntersuchung (10/2018) wurde die zu erwartende verkehrliche Situation für den Prognosehorizont 2030 in einem Worst-Case-Szenario ermittelt.

Für den Prognose-Nullfall wurde von einer Umsetzung der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zulässigen baulichen Nutzung von 155.000 m<sup>2</sup> Kerngebiets-Geschossfläche und der ca. 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) des bestehenden Studentenwohnheimes sowie von einer entsprechend Genehmigung zulässigen gewerblichen Nutzung von 36.000 m<sup>2</sup> GF für das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ausgegangen und auf dieser Basis folgende Querschnittsbelastungen (Kfz/24h) ermittelt:

- Aidenbachstraße 15.500 - 20.000 Kfz/24h
- Siemensallee 13.500 - 16.500 Kfz/24h
- Baierbrunner Straße 2.500 - 6.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße 4.500 - 9.500 Kfz/24h
- Lochhamer Straße 13.500 Kfz/24h
- Rupert-Mayer Straße 9.000 Kfz/24h.

Für den Prognose-Planfall Variante I wurde von einer Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d anstelle der im Prognose-Nullfall angesetzten Kerngebietsnutzung ausgegangen. Die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 2030 Variante I sind deshalb niedriger, als die des Prognose-Nullfalles 2030.

Die Reduktion der Verkehrsbelastung stellt sich wie folgt dar:

- Aidenbachstraße - 500 bis - 1.000 Kfz/24h
- Siemensallee - 500 bis - 1.000 Kfz/24h
- Baierbrunner Straße - 1.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße - 500 Kfz/24h
- Lochhamer Straße - 500 Kfz/24h
- Rupert-Mayer Straße - 1.000 Kfz/24h.

#### Leistungsfähigkeit:

Die Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen wird in Qualitätsstufen des Verkehrs (QSV) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) gemessen, welches als standardisiertes Verfahren zur Kapazitätsermittlung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes für unterschiedliche Straßenverkehrsanlagen beschreibt. Die QSV haben eine 6-stufige Skala von „A“ = sehr gut bis „F“ = überlastet.

Für den Prognose-Planfall ermittelt das Gutachten nachfolgende Leistungsfähigkeit: An der unsignalisierten Einmündung TG-Zufahrt / Siemensallee (Knotenpunkt 1) ist die morgendliche Spitzenstunde bei einem Bestandsausbau leistungsfähig, weist jedoch lange Rückstaulängen auf. Durch die Schaffung eines Linksabbiegestreifens auf der Siemensallee und, wenn baulich möglich, einer variablen Aufweitung in der

Zufahrt der Tiefgarage kann der Knotenpunkt auf die Qualitätsstufe B optimiert werden. In der abendlichen Spitzenstunde wird auch ohne Ausbau die Qualitätsstufe B erreicht. Als maßgebliche Tiefgaragenzufahrt wurde bei der Ermittlung des Belastungsverkehrs die Tiefgaragenzufahrt am Hochhaus ermittelt und Lkw-Anteile pauschal berücksichtigt.

Der Knotenpunkt 3 Hofmannstraße / Kistlerhofstraße ist als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt mit abknickender Vorfahrt von der Hofmannstraße Nord in die Kistlerhofstraße in der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde leistungsfähig mit der Qualitätsstufe B.

Der Knotenpunkt 8 der unsignalisierten Einmündung TG-Zufahrt / Baierbrunner Straße ist in der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde leistungsfähig mit der Qualitätsstufe A.

In der morgendlichen Spitzenstunde befinden sich die Lichtzeichenanlage (LZA) 534 Aidenbachstraße / Lochhamer Straße / Siemensallee (Knoten 2), die LZA 533 Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße (Knoten 4) und die LZA 335 Wolfratshäuser Straße / Siemensallee (Knoten 7) auch mit unterstellter Optimierung der Signalprogramme an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Dies begründet sich nicht nur in der hohen Verkehrsbelastung der Knotenpunkte sondern auch in der großen Anzahl an Eingriffen durch die Buspriorisierung. In der abendlichen Spitzenstunde sind beide Anlagen auch mit Berücksichtigung einer Priorisierung der derzeit dort verkehrenden Buslinien leistungsfähig.

Die LZA 359 Baierbrunner Straße / Siemensallee (Knoten 5) sowie die LZA 1275 Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße (Knoten 6) weisen in beiden betrachteten Spitzenstunden mit Berücksichtigung einer unterstellten Buspriorisierung noch ausreichende Restkapazitäten auf.

Zusammenfassend stellen sich die mit dem Verfahren nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (3) ermittelten Leistungsfähigkeiten in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden wie folgt dar:

<b>Nr.</b>	<b>Knotenpunkt</b>	<b>Planfall 2030; Morgenspitze</b>	<b>Planfall 2030, Abendspitze</b>
K1	TG-Zufahrt / Siemensallee	QSV=C	QSV=C
K2	Aidenbachstraße / Lochhamer Straße	QSV=C	QSV=B
K3	Hofmannstraße / Kistlerhofstraße	QSV=B	QSV=B
K4	Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße	QSV=C	QSV=B
K5	Baierbrunner Straße / Siemensallee	QSV=B	QSV=A
K6	Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße	QSV=B	QSV=B
K7	Wolfratshäuser Straße / Siemensallee	QSV=C	QSV=B
K8	TG-Zufahrt / Baierbrunner Straße	QSV=A	QSV=A

Die zu erwartende Verkehrsbelastung mit den genannten Einschränkungen und unter Berücksichtigung von Optimierungsmöglichkeiten kann ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden.

### **Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung**

Da der bisherig unterstellte Prognosehorizont der Verkehrsuntersuchung (2030) aufgrund der Verfahrensdauer nicht mehr als ausreichend eingestuft wird, wurde eine Teilfortschreibung der Verkehrsuntersuchung auf das Jahr 2035 vorgenommen. Neben der Aktualisierung der Verkehrsprognose anhand des aktuellsten städtischen Verkehrsmodells wurden auch aktuelle Änderungen des Mobilitätsverhaltens im Stadtgebiet von München sowie im Stadtbezirk 19, wie Car- und Bike-Sharing Angebote im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt.

Erster Schritt zur Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung war eine umfassende Verkehrsmittelübergreifende Erreichbarkeitsanalyse, mittels derer die Aussagen zur Bestandssituation aus der vorausgegangenen Verkehrsuntersuchung aktualisiert wurden. Im Hinblick auf die Kfz-Verkehrsmengen im Bestand wurden die Analyseverkehrsanzahlen unverändert übernommen.

In einem zweiten Schritt wurde die Verkehrserzeugung durch das Bauvorhaben auf Basis aktueller Kennwerte zur Nutzungsdichte und zum Mobilitätsverhalten aktualisiert und mit einer vollen Ausnutzung des bestehenden Baurechts verglichen. Dabei zeigte sich, dass nach aktuellen Mobilitätskennwerten mit einer niedrigeren Verkehrserzeugung zu rechnen ist, als noch in der vorausgegangenen Untersuchung mit Prognosehorizont 2030. Zudem zeigt der Vergleich, dass durch die Realisierung des Planungsvorhabens eine niedrigere Verkehrserzeugung zu erwarten ist als nach dem bestehenden Baurecht gemäß des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a.

Zur Ermittlung des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls 2035 wurde die Modellveränderung zwischen dem Analysefall und dem Prognosefall aus dem aktuellen Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München auf den Bestandsverkehr übertragen. Zur Ermittlung des Prognose-Nullfalls 2035 wurde die Verkehrsveränderung zwischen einer Ausschöpfung des bestehenden Baurechts gemäß des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a und der Realisierung des Vorhabens auf den Prognose-Planfall 2035 übertragen. Insgesamt zeigten die Ergebnisse, dass die Realisierung des Vorhabens zwar eine Verkehrsmehrung gegenüber dem heutigen Bestand auslöst, sie jedoch eine geringere Verkehrserzeugung verursacht als eine Ausschöpfung des bestehenden Baurechts gemäß des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a und demnach durch die Baurechtsänderung von MK zu WA eine Verringerung der möglichen Verkehrsbelastungen zu erwarten ist.

#### **Querschnittsbelastungen (Kfz/24h) Prognose Nullfall 2035**

- Aidenbachstraße 17.500 - 21.000 Kfz/24h
- Siemensallee / Lochhamer Str 9.000 - 13.500 Kfz/24h
- Kistlerhofstraße (im Osten) 11.000 Kfz/24h
- Kistlerhofstraße (westlich d. Aidenbachstraße) 13.000 Kfz/24h
- Baierbrunner Straße 2.500 - 9.000 Kfz/24h

- Hofmannstraße 5.000 - 8.500 Kfz/24h
- Rupert-Mayer Straße 8.000 Kfz/24h.

Für den Prognose-Planfall wurde von einer Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d anstelle der im Prognose-Nullfall angesetzten Kerngebietsnutzung ausgegangen. Die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 2035 sind deshalb niedriger, als die des Prognose-Nullfalls 2035.

Querschnittsbelastungen (Kfz/24h) Prognose Planfall 2035

- Aidenbachstraße 17.500 - 20.000 Kfz/24h
- Siemensallee/ Lochhamer Str 10.500 - 13.000 Kfz/24h
- Kistlerhofstraße (im Osten) 10.500 Kfz/24h
- Kistlerhofstraße (westlich der Aidenbachstraße) 12.500 Kfz/24h
- Baierbrunner Straße 3.000 - 8.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße 4.000 - 8.000 Kfz/24h

Im Vergleich mit der bestehenden Verkehrsuntersuchung (Prognosehorizont 2030) zeigt sich, dass im Tagesverkehr an den Knotenpunkten Kistlerhofstraße / Aidenbachstraße, Kistlerhofstraße / Hofmannstraße und Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße eine leichte Verkehrszunahme zu erwarten ist. In den Spitzenstunden ergeben sich lediglich an den Knotenpunkten Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße und Kistlerhofstraße / Hofmannstraße (Spitzenstundenanteile wurden gegenüber der vorausgegangenen Verkehrsuntersuchung angepasst, um die Nutzungsänderung von MK zu WA besser zu berücksichtigen) Verkehrszunahmen. Aufgrund der geringeren Spitzenstundenanteile der Knotenströme mit zunehmender Verkehrsmenge gegenüber denen mit abnehmender Verkehrsmenge ergeben sich am Knotenpunkt Baierbrunner Straße / Hofmannstraße in beiden Spitzenstunden Verkehrsabnahmen. Daher wurden die Leistungsfähigkeitsberechnungen lediglich an den Knotenpunkten Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße, Kistlerhofstraße / Hofmannstraße und Siemensallee / Zufahrt Tiefgaragen wiederholt.

Nr.	Knotenpunkt	Planfall 2035; Morgenspitze	Planfall 2035, Abendspitze
K1	TG-Zufahrt / Siemensallee	QSV=A	QSV=B
K3	Hofmannstraße / Kistlerhofstraße	QSV=D	QSV=B
K4	Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße	QSV=E	QSV=D

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Verfahren gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zeigen, dass alle drei Knotenpunkte leistungsfähig sind und bis auf die morgendliche Spitzenstunde am Knotenpunkt Aidenbachstraße/ Kistlerhofstraße eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität aufweisen. Auf Linksabbiegestreifen von der Siemensallee in die beiden Tiefgaragenzufahrten kann somit verzichtet werden. Für den Kno-

tenpunkt Aidenbachstraße/ Kistlerhofstraße, der zwar grundsätzlich leistungsfähig ist, aber vor allem in der morgendlichen Spitzenstunde verlängerte Wartezeiten (QSV E) aufweist, wurden die Auswirkungen einer Verlängerung des Fahrstreifens für Linksabbieger in der südlichen Zufahrt auf ca. 40 m betrachtet, der zeitweise einen der benachbarten Fahrstreifen für Geradeausfahrer überstaut und die insgesamt nutzbare Freigabezeit reduziert. Die Ergebnisse für die Optimierung zeigen, dass die Verkehrsqualität in der südlichen Zufahrt leicht auf QSV D verbessert werden kann, der Gesamtknotenpunkt jedoch aufgrund des Fahrstreifens für Geradeausfahrer und Rechtsabbieger aus der westlichen Zufahrt weiterhin mit QSV E bewertet wird. Die Qualitätsstufe E in der morgendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße wird – wie im Verkehrsgutachten beschrieben – im Wesentlichen nicht durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d ausgelöst, sondern durch die allgemeinen Verkehrszuwächse in diesem Bereich. Eine Ertüchtigung des Knotenpunkts wird seitens des Mobilitätsreferats aktuell aus folgenden Gründen als nicht sinnvoll erachtet:

Zum einen ist eine bauliche Lösung momentan nicht erkennbar. Zum anderen wird auf den Beschluss der Vollversammlung zum „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) verwiesen, in dem die Tram Parkstadt Solln (Verlängerung der Tramwesttangente) in die Kategorie „in Planung / Bau“ des Nahverkehrsplans aufgenommen wurde. Von einer solchen attraktiven ÖV-Verbindung können große Teile des 19. Stadtbezirks profitieren, sodass davon auszugehen ist, dass der ÖV-Anteil im Modal Split verbessert werden kann. Darüber hinaus wurde ein möglicher Abzweig in die Siemensallee in die Kategorie B aufgenommen, welcher im Rahmen des Nahverkehrsplanes näher untersucht wird. Des Weiteren zeigt sich bereits eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens in München und damit auch im 19. Stadtbezirk (dies ist u.a. der Grund, dass in der aktuellen Fortschreibung des Verkehrsgutachtens (06/2021) eine geringere Verkehrserzeugung aus dem Planungsgebiet errechnet wurde – im Vergleich zum Verkehrsgutachten mit Stand 2018). Diese Veränderung ist ersichtlich im Vergleich der Ergebnisse der Studie Mobilität in Deutschland aus den Jahren 2008 und 2017.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 25.01.2017 zum „Luftreinhalteplan München - Entscheidungen Bayerisches Verwaltungsgericht München; Sachstand und weiteres Vorgehen“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07383) initiiert durch das Bürgerbegehren „sauba sog i“ hat sich die Landeshauptstadt München darüber hinaus das Ziel gesetzt bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Stadtgebiet durch abgasfreie Kraftfahrzeuge, den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr abzuwickeln.

Eine Ertüchtigung des o.g. Knotenpunkts wird daher aktuell als nicht sinnvoll erachtet. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d kann eine Überprüfung stattfinden, in der Hoffnung, dass die angestrebten und die oben beschriebenen Auswirkungen der Verkehrswende bereits sichtbar sind.

### **4.9.3 Leitfaden Mobilitätskonzept**

Eine U-/ oder S-Bahn-Haltestelle liegt in einer radialen Entfernung von höchstens 600 m und eine Bus-Haltestelle in einem Radius von 400 m. Mit den vorhandenen

und neu geplanten Einzelhandelseinrichtungen an der Baierbrunner Straße ist die Nahversorgung in einer maximalen Entfernung von unter 600 m nachgewiesen. Das Planungsgebiet eignet sich deshalb grundsätzlich zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes.

Es wurde ein Leitfaden für die spätere Erstellung von Mobilitätskonzepten bei der abschnittweisen Realisierung der Baugebiete ausgearbeitet. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Integration noch auszuarbeitender, konkreter Mobilitätskonzepte ist im Rahmen der Baugenehmigung vorgesehen.

#### **4.9.4 Fuß- und Radwegenetz**

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 sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Westlich der geplanten Bebauung ermöglicht die Festsetzung der beiden bereits bestehenden Wegeverbindungen als öffentliche Grünflächen östlich und westlich des geschützten Landschaftsbestandteils „Siemenswäldchen“ eine nord-süd gerichtete Durchwegung zwischen Hofmannstraße und Siemensallee sowie zwischen Seume- und Dönnigesstraße. Diese beiden Wege werden über eine bestehende Dienstbarkeitsfläche, die durch das Siemenswäldchen führt, miteinander verbunden.

Gehrechtsflächen in den Baugebieten ergänzen das Fußwegenetz und ermöglichen die Querung sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572) sind die Forderungen des Bürgerbegehrens „Radentscheid“ im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und umzusetzen. Für das Planungsgebiet betrifft das die Siemensallee. Innerhalb der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche von 25,0 m ist ein radentscheidskonformer Ausbau möglich. Ein Umbau des bestehenden Querschnitts wäre notwendig, je nach gewählter Ausbauvariante sind keine oder unterschiedlich starke Eingriffe in den Baumbestand die Folge. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Darstellungen zur Aufteilung des Querschnitts nur hinweislich, zum Zeitpunkt des angestrebten Ausbaus kann daher auf Grundlage der, dann vorliegenden Rahmenbedingungen, die bestmögliche Ausbauvariante gewählt werden.

#### **4.9.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist durch die Lage im direkten Einzugsbereich der S-Bahnlinien S 7 und S 20 mit der Haltestelle „Siemenswerke“ etwa 250 m östlich der Baierbrunner Straße, durch eine Bushaltestelle in der Baierbrunner Straße und durch die in fußläufiger Entfernung befindlichen ÖPNV-Knotenpunkte „Aidenbachstraße“ und „Obersendling“ ausreichend erschlossen. Gemäß dem fortzuschreibenden Nahverkehrsplan soll zudem die Führung einer Straßenbahn in der Siemensallee geprüft

werden. In der festgesetzten Breite der Siemensallee ist der optionale Abzweig der Tramtrasse bereits berücksichtigt und offen gehalten.

#### **4.9.6 Feuerweherschließung, Rettungswege, Brandschutz**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr können innerhalb der jeweiligen Baugebiete nachgewiesen werden. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes. Dies bedeutet z. B. auch, dass die durch Satzungstext grundsätzlich zugelassenen Überschreitungen der Bauräume nur dort umsetzbar sind, wo diese den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegenstehen und keine weiteren Flächenbedarfe als die Beanspruchung der vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen auslösen.

Die Erreichbarkeit aller Baugebiete ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Binnenbereiche sind für die Feuerweherschließung nutzbar, ihre Inanspruchnahme soll jedoch zugunsten von Erholungs- und Spielzwecken auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies kann durch eine entsprechende Grundrissausbildung mit durchgesteckten Wohnungen erreicht werden. Öffentliche Grünflächen werden nur in wenigen Teilbereichen durch hindernisfreie Geländestreifen (Überschwenkbereich Drehleiter) in Anspruch genommen. Diese sind von jeglichen Einbauten und von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um die Rettung mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu sichern. Aus diesem Grund sollen diese Flächen soweit als möglich höhengleich mit den ebenfalls von der Feuerwehr befahrbaren Dienstbarkeitsflächen ausgebildet werden. Ein Höhenunterschied von maximal 0,4 m ist zulässig, soweit der hindernisfreie Streifen höher liegt als der Fahrbereich. Eine außenliegende Treppe, die die beiden Freispielflächen miteinander verbindet, kann im Bereich der Kindertageseinrichtung im Kerngebiet MK als zweiter baulicher Rettungsweg dienen.

Bei Unterbauungen der für die Feuerwehr notwendigen Flächen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten. Bei den Baumpflanzungen in den Höfen müssen die Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden.

Da Teile des Bauraumes mehr als 50 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt liegen, ist auf der Südseite des Bestandsgebäudes derzeit auf ca. 2/3 der Längsseite eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen vorhanden. Diese soll auch weiterhin der Feuerweherschließung zur Verfügung stehen. Westlich davon sowie auf der Ost- und Nordseite besteht ausreichend Platz, in Form von Grünflächen z.T. mit befestigten Wegen, um das Gebäude von allen Seiten zum Rettungs- und Löschangriff erreichen zu können.

#### **4.10 Dienstbarkeitsflächen**

Damit die öffentlichen Grünflächen und die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge erreichbar sind, führen entsprechende

Dienstbarkeitsflächen mit Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zu diesen Nutzungen. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit der Küchen der Kindertageseinrichtungen für Lieferfahrzeuge.

Bei Unterbauung der für die Pflegezufahrt zu den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten.

Die allseitige Erreichbarkeit der zentralen öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit wird über Dienstbarkeitsflächen mit Gehrecht in jeweils funktionsbedingter Breite gesichert. Zusammen mit den Wegen in den öffentlichen Grünflächen entlang des Siemenswäldchens und den privaten Wohnwegen der Baugebiete entstehen vielfältige Wegebeziehungen abseits von Straßen. Die Freibereiche und Infrastruktureinrichtungen können so auf kurzem Weg erreicht werden.

Die Dienstbarkeitsflächen sind in weiten Teilen deckungsgleich mit den zur Rettung erforderlichen Flächen für die Feuerwehr. Dies reduziert die Versiegelung auf das notwendige Maß.

Im Zugangsbereich zum Einzelhandelsbetrieb östlich des Kerngebietes wird der Gehweg der Baierbrunner Straße durch eine Dienstbarkeitsfläche mit Gehrecht zu einer öffentlich nutzbaren Platzfläche mit Aufenthaltsqualität erweitert.

Die bereits erstellte Dienstbarkeitsfläche mit Geh- und Radfahrrecht, die aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a als Festsetzung übernommen wurde und durch das Siemenswäldchen und die Ausgleichsfläche führt, sichert die Quermöglichkeit des Planungsgebietes von der Seumestraße aus.

Um eine Flexibilität für die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden. Da im Kerngebiet MK die genaue Lage und Anzahl der Eingangsbereiche zu den Versorgungsnutzungen im Erdgeschoss erst zu einem späteren Zeitpunkt vorliegt, wird ausnahmsweise eine Abweichung von der Lage der Dienstbarkeitsflächen auf die gesamte Länge der Ostfassade ermöglicht.

Die gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) zu errichtenden Fahrradabstellplätze für Kunden der Nichtwohnnutzungen im WA 2 sind so anzuordnen, dass die grundbuchrechtlich gesicherte Zweckbestimmung der Dienstbarkeitsfläche (Gehrecht) nicht eingeschränkt wird.

#### **4.11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter**

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freiflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb der unterbaubaren Flächen anzuordnen. Zugelassen werden nur solche Nebenanlagen, die aufgrund ihrer Eigenschaft, Zweckbestimmung oder Flächengröße nicht innerhalb des Bauraums angeordnet werden können.

Die aufgrund der topographisch differenzierten Freiflächenplanung vorgesehenen

Nebenanlagen, insbesondere Rampen (für die barrierefreie Erreichbarkeit), Treppen, Stützmauern und Absturzsicherungen im Zusammenhang mit den gegenüber dem Gelände angehobenen privaten Innenhof-Freiflächen werden zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes zugelassen.

Um eine gute Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen zu sichern, sind Trafostationen nur gebäudeintegriert oder unterirdisch zulässig. In beiden Fällen sind sie für die Stadtwerke München (SWM) gut erreichbar anzuordnen. Trafostationen sollten mit ausreichend Abstand (horizontal und/oder vertikal) zu den Kindertageseinrichtungen angeordnet werden.

Einbringschächte für Trafostationen sowie Schächte für Belichtung und Belüftung von Tiefgaragen können funktionsgerecht auch außerhalb der Bauräume und Gebäude und somit mit ausreichend Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen angeordnet werden.

Um die Brandschutzbestimmungen bezüglich Fluchtweglängen bei ausgedehnten Tiefgaragen in den Innenhöfen erfüllen zu können, wird die Anordnung von Notausgängen in technisch erforderlichem Umfang außerhalb der Gebäude und Bauräume zugelassen. Dies erscheint hinsichtlich der Zielsetzung, einer möglichst uneingeschränkten Freiflächennutzung vertretbar, insbesondere da durch den Entwurf der Binnenbereich von motorisiertem Verkehr völlig freigehalten werden kann. Im baulichen Zusammenhang mit notwendigen Notausgängen werden auch bauliche Anlagen zum Wind- und/oder Sonnenschutz für Aufenthaltsbereiche als Ausnahme zugelassen, da sie zur Qualitätsverbesserung der Notausgänge bzw. der Freiflächennutzung beitragen.

Zur attraktiven Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und Begegnungsflächen ist eine Möblierung möglich. Bei der Ausgestaltung sind die Anforderungen, die sich aus dem Konzept zum vorbeugenden Brandschutz ergeben, zu berücksichtigen. Die Möblierung kann auch mit Be- und Zuluftöffnungen für die Tiefgarage und die Gemeinschaftstiefgarage kombiniert werden.

Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze und notwendigen Spieleinrichtungen für die Kindertageseinrichtungen sind außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Diese Nebenanlagen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen.

Für die Kindertageseinrichtungen können Räume zur Aufbewahrung von Spielgeräten und Ähnlichem in die Gebäude integriert oder unter bestimmten Voraussetzungen in den Freispielflächen angeordnet werden. In den Kindertageseinrichtungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden sie im Zusammenhang mit den notwendigen Lärmschutzanlagen entlang der Siemensallee zugelassen. Im Wohngebiet WA 4 und dem Kerngebiet MK werden die Nebenanlagen in der Höhe eingeschränkt, da sich beide Freispielflächen entlang von öffentlich nutzbaren Gehwegen befinden und somit durch die geringere Höhe zumindest auf Sichthöhe möglichst offen und unverstellt bleiben.

Die Realisierung der Bebauung löst einen Bedarf an Fahrradabstellplätzen aus. Die tatsächliche Zahl der zu errichtenden und dauerhaft bereit zu stellenden Plätze ist in

Abhängigkeit von den realisierten Nutzungen und Flächen gemäß FabS zu ermitteln. Fahrradabstellplätze sind leicht erreichbar und gut nutzbar anzuordnen. Dies kann in den Allgemeinen Wohngebieten meist im Souterrain, im Kerngebiet MK im Untergeschoss erfolgen. Für einen angemessenen Teil der erforderlichen Stellplätze ist zusätzlich eine oberirdische Unterbringung auch außerhalb des Bauraums in direkter Zuordnung zum jeweiligen Hauseingang möglich. Die für die Kindertageseinrichtungen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind aufgrund der Praktikabilität ausschließlich oberirdisch, in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Eingänge der Kindertageseinrichtungen, anzuordnen. Durch die offene, nicht überdachte Ausführung der Fahrradabstellanlagen sollen die Freiflächen optisch nicht eingeschränkt werden.

Für den Nachweis notwendiger Besucherstellplätze für den Radverkehr wurde ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je zehn Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum angesetzt. Im WA 1 und WA 2 ist aufgrund der weiteren Entfernung zu den Eingangsbereichen der Wohnbebauung zu befürchten, dass Abstellmöglichkeiten in der Siemensallee nicht genutzt werden und die Fahrräder ungeordnet in unmittelbarer Nähe der Bebauung abgestellt werden. Daher sind in den beiden Wohngebieten die Besucherstellplätze im Zusammenhang mit den oberirdischen, den Hauszugängen zugeordneten Abstellanlagen der Bewohner\*innen nachzuweisen. Der festgesetzte Umfang von 10 % der gemäß Fahrradabstellplatzsatzung pflichtigen Stellplätze darf dabei nicht überschritten werden. Stellplätze für Bewohner\*innen müssen dann vermehrt in den Gebäuden bzw. in den Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Innerhalb der Baugebiete können die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter in den Keller- oder den Erdgeschossen angeordnet werden. Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung werden Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag per Satzung zugelassen und im Plan verortet.

Die Einwohnerzahl und die Zahl an Arbeitsplätzen führen zu einem Bedarf von zwei Wertstoffsammelstellen. Diese sind in fußläufiger Erreichbarkeit vorzusehen. Im Plan wird hinweislich eine mögliche Fläche für Recyclingcontainer in der Siemensallee dargestellt. Ein zweiter Standort könnte außerhalb des Planungsumgriffs in der Baierbrunner Straße im Vorfeld des Kerngebietes MK untergebracht werden. Zum Schutz des Ortsbildes, zur Stärkung des öffentlichen Raumes sowie um Lärmkonflikte zu reduzieren, wäre wünschenswert, dass Wertstoffsammelstellen und -behälter in der öffentlichen Verkehrsfläche der Baierbrunner Straße unterirdisch untergebracht werden.

Sofern dort ein Standort vorgesehen werden soll, ist die Ausführungsvariante und die entsprechende Finanzierung im Vorfeld zu klären. Mögliche Aufstellorte auf öffentlichem Grund bedürfen einer Sondernutzungserlaubnis. Diese wird in einem formellen Genehmigungsverfahren unter Beteiligung verschiedener städtischer Fachdienststellen geprüft. Festsetzungen hierzu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind nicht erforderlich und wurden nicht getroffen.

## 4.12 Aufschüttungen, Abgrabungen

Grundsätzlich soll der vorhandene Charakter eines ebenen Geländes erhalten bleiben. Eine Anpassung der späteren Geländehöhen an baupraktische Erfordernisse, die zu einem weitgehend gleichmäßigen Geländeverlauf führt, ist mit dieser Festsetzung vereinbar. Der Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen soll im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion barrierefrei erfolgen. Da ein direkter Zugang zum Planungsgebiet von der Fuß- und Radwegverbindung nördlich des Planungsgebietes nicht vorgesehen ist, ist dieser Bereich ausgenommen.

Das Zulassen einer Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 1,50 m in den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in den sonstigen öffentlichen und privaten Spielflächen nach der Bay-BO erlaubt zusätzliche Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Die für die Kindertageseinrichtungen im WA 1 und WA 2 genannten Geländemodellierungen werden nur in Verbindung mit der Lärmschutzmaßnahme zur Siemensallee zugelassen, da höher liegende Flächen nur im Nahbereich der Maßnahme ausreichend vor Lärm geschützt sind. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK werden aufgrund der jeweils beengten Lage zwischen Weg und Gebäude in den Freispielflächen eine geringere Modellierungshöhe zugelassen.

Im Bereich von Wohnungsgärten werden Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Dies erlaubt die Ausbildung von privaten Freiflächen mit barrierefreiem Zugang von Wohnungen im Hochparterre. Gleichzeitig werden Konflikte mit direkt angrenzenden gemeinschaftlich genutzten Freiflächen verringert. Erhöhte Wohnungsgärten erlauben eine Privatheit und räumliche Abgrenzung gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Wohnungsgärten südlich der Teilfläche M-227c des geschützten Landschaftsbestandteils dürfen gegenüber dem angrenzenden Gelände nicht angehoben werden, um negative Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Schutzgebiet zu verhindern.

Die nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des Kerngebietes MK in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegverbindung fällt von der Hofmannstraße aus nach Osten um bis zu 1,0 m, um zur Baierbrunner Straße um ein vergleichbares Maß wieder anzusteigen. Da die lückenlos zu errichtende Sockelbebauung soweit als möglich auch in gleicher Höhe durchlaufen soll, werden nach Norden Aufschüttungen zugelassen, die das bestehende Gefälle des Fuß- und Radwegs ausgleichen können. Dies erleichtert auch die barrierefreie Erschließung der Gebäude und die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr.

Um großen Bäumen auf unterbauten Flächen ausreichend Überdeckung für eine nachhaltige Entwicklung zur Verfügung stellen zu können, werden Aufschüttungen, die den notwendigen Bodenaufbau über den unterbauten Freiflächen sicherstellen, zugelassen. Dies ermöglicht die Pflanzung großer Bäume auf Tiefgaragen ohne das gesamte Untergeschoss entsprechend weit absenken zu müssen.

Grundsätzlich sind Abgrabungen für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächli-

gen Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken in funktionellem Umfang als ökologisch zu bevorzugende Alternative zur Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte möglich.

#### **4.13 Einfriedungen**

Um den offenen Charakter des Planungsgebiets und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern sowie das übergeordnete Leitbild der fließenden Räume umzusetzen, werden Einfriedungen nur für Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart eine Einfriedung gehört oder wo Sicherheitsbelange dies erfordern. Dies trifft zu für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie für private Freibereiche mit Wohnungsgärten und Terrassen. In Hinblick auf das Leitbild der fließenden Räume werden sie auf 1,0 m Höhe begrenzt. Festsetzungen zur Art dieser Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen.

Die Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Dies sichert eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien. Aus unfallschutzrechtlichen Gründen ist zur Gewährleistung der Sicherheit der Kinder für die Einfriedungen und Zäune der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen eine geringere Bodenfreiheit möglich.

Die Einfriedungen der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen dürfen aus Sicherheitsgründen bis zu 1,5 m hoch ausgeführt werden. Von der offenen Ausführung und der Höhenbegrenzung ausgenommen sind die parallel zur Siemensallee vorzusehenden Einfriedungen der beiden Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2. Hier sind, um die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen ausreichend vor Verkehrslärm schützen zu können, entlang der Siemensallee als Abgrenzungen geschlossene Lärmschutzwände herzustellen. Ein ausreichender Lärmschutz ist erst ab der festgesetzten Höhe von 2,5 m gegeben.

Für den Fall, dass beispielsweise bezüglich der Kampfmittelfreiheit auf den beiden Flächen des Landschaftsbestandteils ein Restrisiko verbleiben sollte, wird als Schutzmaßnahme vor Betretung der Flächen eine Einfriedung ermöglicht (siehe auch Ziffer 7.2.2. in der Begründung).

Da die Freiflächen im Sinn des städtebaulichen Entwurfs möglichst von Vegetation und nicht von baulichen Anlagen geprägt sein sollen, werden Einfriedungen nur in Verbindung mit Eingrünungen, z.B. geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, zugelassen. Diese sind auf den Außenseiten, zu den öffentlichen Grünflächen oder gemeinschaftlich genutzten Freiflächen hin, zu pflanzen. Die mögliche Einfriedung der Landschaftsbestandteile soll nicht an den Außenseiten eingegrünt werden, um einen Eingriff in die vorhandene Vegetation und den Boden möglichst gering zu halten.

#### **4.14 Grünordnung - Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept folgt dem städtebaulichen Entwurf und umfasst zwei Kernideen: zum Einen ermöglicht die mäandrierende Form der Gebäude ein Wechselspiel unterschiedlicher Freiräume:

Die Innenbereiche formen vier größere Wohnhöfe, die die wohnungsnahen Freiflächenversorgung sichern, während auf den gegenüberliegenden Gebäudeseiten attraktive Vorgarten- und Eingangsbereiche entstehen.

Zum Anderen stellen die zentralen öffentlichen Grünflächen, die sich in einen urbanen Platzraum im Osten und einen landschaftlichen Grünraum im Westen gliedern, ein weiteres wesentliches Gestaltungselement dar. Mit einem großen Durchgang in der Sockelbebauung werden beide Teilflächen miteinander verbunden und übernehmen eine wichtige Zugangs- und Verteilerfunktion.

Sämtliche Innenbereiche können vom motorisierten Verkehr freigehalten werden, da die Erschließungserfordernisse über Tiefgaragenzufahrten in den Randbereichen entlang der vorhandenen Straßen abgewickelt werden können.

Im westlichen und südlichen Planungsgebiet sorgt der Erhalt der wertvollen Wald- und Gehölzflächen von Anfang an für eine Identität des neuen Quartiers und eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen.

#### **4.14.1 Grünordnung allgemein**

Die Festsetzung von Begrünungen und Bepflanzungen auf den nicht überbauten Freiflächen sichert die Versorgung der Bewohnerschaft mit attraktiven Erholungsflächen und sorgt für eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets. Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zur Pflanzdichte, zur Nachpflanzungspflicht, zu Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckung auf unterbauten Bereichen soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Dies ist umso wichtiger, da aufgrund der künftigen großflächigen Unterbauung ein großer Anteil der vorhandenen Bäume gerodet werden muss. Die Bepflanzung und die begrüneten Freiflächen übernehmen zusätzlich auch kleinklimatische Funktionen wie Schutz vor Überhitzung, Regenwasserrückhaltung etc..

Sowohl die öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen als auch die Wegeverbindungen sollten bestmöglich barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

#### **4.14.2 Grünordnung in den Straßenverkehrsflächen**

Der im Planungsgebiet liegende öffentliche Straßenraum der Hofmannstraße erhält, wie bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzt, zur Aufwertung und Gestaltung eine einseitige Baumreihe aus großen Bäumen. Vom definierten Regelabstand von 8,0 m zwischen den einzelnen Bäumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung aus funktionalen Gründen geringfügig abgewichen werden.

#### **4.14.3 Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

Die im zentralen Bereich des Planungsgebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen bieten für Bewohner\*innen und Besucher\*innen attraktive und vielfältige Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten. Die drei festgesetzten öffentlichen Spielplätze decken den Spielbedarf für verschiedene Altersgruppen.

Für die öffentliche Grünfläche östlich des Gebäudedurchgangs sieht die Entwurfsplanung einen Wechsel großformatiger Belagsflächen mit baumbestandenen Vegetationsflächen vor. Die Festsetzung, dass hier mindestens 40 % der Fläche zu begrünen und mit mittelgroßen und großen Laubbäumen zu überstellen sind, sorgt neben den ökologischen und kleinklimatischen Funktionen für eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität in diesem urbaner geprägten Freibereich. Dabei können die Vegetationsflächen auch für Kinderspiel genutzt werden.

Östlich des Siemenswäldchens war bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a eine Freifläche mit der Funktion einer Pufferfläche festgesetzt. Diese wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie bietet aufgrund ihrer naturnäheren Bepflanzung und Gestaltung Gelegenheit für Naturerfahrung und Rückzug in einem landschaftlicheren Umfeld. Zudem stellt sie einen Übergang zwischen dem naturschutzfachlich besonders wertvollen Landschaftsbestandteil und der baulichen Nutzung dar. Aufgrund ihrer Pufferfunktion ist sie als „Fläche landschaftsgerecht zu begrünen und zu gestalten“ festgesetzt.

Der Teilrückbau der darunterliegenden vorhandenen Tiefgarage erfordert in diesem Bereich die Rodung des gesamten Baumbestandes oberhalb der Tiefgarage und ggf. auch randlich davon. Der Teilrückbau soll für die angrenzenden Landschaftsbestandteile so verträglich wie möglich erfolgen. Zum Schutz des Baumbestands im Siemenswäldchen werden die jeweils angrenzenden Außenwände mittels Ankern gesichert und 1,5 m oder tiefer unter Geländeoberkante abgetragen. Der Bereich innerhalb der Außenwände wird zurückgebaut und mit einem geeigneten Material verfüllt. Die gesicherten Teile der Außenwände verbleiben mit den Ankern im Boden.

Danach wird hier eine mit standortgerechten Bäumen überstandene, extensiv zu pflegende Wiese angelegt. Als Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität ist für die Wieseninsaat gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Im direkten östlichen Anschluss an den LB M-227a ist als Ausgleich für die verlorengehenden Nahrungs- und Jagdlebensräume verschiedener Fledermausarten ein arten- und blütenreicher Krautsaum ebenfalls unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzulegen.

Unmittelbar östlich an den Waldbestand der LB-Teilfläche M-227c schließt ein Buchenbestand an. Aufgrund seiner hohen Bedeutung für das Siedlungsbild und den Naturhaushalt wurde er, ebenso wie die Teilflächen des Landschaftsbestandteils, als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Während der gesamten Bauzeit werden dauerhaft wirksame Baumschutzzäune erforderlich werden. Diese Fläche dient neben seinen bereits genannten Funktionen auch als durchstreifbarer Raum zur Naturerfahrung und wird deshalb als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die südlich dieses Baumbestandes bestehende Baumgruppe aus insgesamt acht Altbäumen wurde insbesondere aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung als zu erhalten festgesetzt. Sie sind aufgrund des Vorkommens von Höhlen in den Bäumen für den Artenschutz von besonderer Bedeutung (siehe Umweltbericht Ziffer 7.2.2). Einzelne

Bäume haben teilweise einen sehr geringen Abstand zum für den Abriss vorgesehenen Gebäudebestand. Daher werden während der Abbruchphase besondere Schutzmaßnahmen (hohe Baumschutzzäune, äußerst behutsamer Abriss der Bausubstanz) durchzuführen sein, um eine Schädigung der Bäume zu vermeiden.

Um vor allem den Verlust der zu fällenden Bäume im Bereich der Tiefgarage auszugleichen, wird für die öffentlichen Grünflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen festgesetzt. Aufgrund der klimabezogenen Funktionen wird dabei ein höherer Mindestanteil an großen Bäumen neben mittelgroßen Bäumen festgelegt.

Die Nord-Süd-Verbindungsfläche östlich der Dönnigesstraße 13 bis 19 und der Seumestraße 13, die im Bebauungsplan Nr. 155 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wurde nie als solche hergestellt und wird aktuell lediglich als Wegeverbindung genutzt. Für die angrenzende Bebauung wird sie nicht zur Erschließung benötigt. Daher kann die Festsetzung als öffentliche Grünfläche entsprechend der Bestandssituation erfolgen.

#### **4.14.4 Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die im Planungsgebiet liegenden Teilflächen des Landschaftsbestandteils „Siemenswäldchen“ sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Für diese Flächen definiert die Festsetzung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ grundsätzlich die Art der Nutzung. Die ergänzende Festsetzung als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ dient der Definition der erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen.

Entwicklungsziel ist ein naturnaher, buchendominierter Laubmischwald mit standortgerechter Krautschicht.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a wurde das Flurstück Nr. 500/5 Gemarkung Thalkirchen, das einen Großteil der LB-Teilfläche M-227a darstellt, mit in den Umgriff aufgenommen. Hier werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 303a aufgehoben und das Planungsrecht an den geltenden Schutzstatus angepasst.

Die auf dem Flurstück Nr. 507/12 Gemarkung Thalkirchen, liegende Ausgleichsfläche ist auch durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a rechtlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert. Über die ergänzenden Festsetzung als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ ist die vorhandene Ausgleichsfläche als artenreiche Grünlandfläche zu erhalten.

Für den gesamten Bereich ist eine Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungsplanes erforderlich, um eine zielgerichtete Pflege und Entwicklung bei dem zu erwartenden höheren Nutzungs- und Erholungsdruck und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht gewährleisten zu können. Um die Auswirkungen des steigenden Besucherdruckes auf die Flächen erfassen und ggf. Maßnahmen zur Gegensteuerung

treffen zu können, wurde eine Überprüfung der Entwicklungsziele vertraglich geregelt.

Im Osten der LB-Teilfläche M-227a reicht die rückzubauende Tiefgarage in den als Landschaftsbestandteil umgrenzten Bereich. Da für den Teilrückbau der Tiefgarage die Rodung des darauf stockenden Gehölzbestandes erforderlich ist, wurde dieser ca. 350 m<sup>2</sup> umfassende Bereich als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt und das Entwicklungsziel „Laubwald“ definiert.

#### **4.14.5 Grünordnung auf Baugrundstücken, Dachbegrünung und Dachgärten**

Als Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen und zu den vorrangig mit naturschutzfachlichen Zielen belegten Flächen erlauben die privaten Freiflächen ein vielfältiges Erholungsangebot.

Die mäanderförmige Baustruktur ermöglicht die Entstehung geschützter Wohnhöfe. Hier sollen den Bewohnenden wohnungsnah Freiräume und Spielflächen zur Verfügung stehen. Die im Plan entsprechend festgesetzten Freiflächen sind zu begrünen und mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen zu versehen. Für eine gute Durchgrünung sind in den neu entstehenden Wohnhöfen und den ihnen gegenüberliegenden halböffentlichen Zugangsbereichen Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Diese Festsetzung einer Mindestmenge zu pflanzender Laubbäume in den Baugrundstücken sichert auf einfache Weise eine gestalterische und kleinklimatisch wirksame Mindestausstattung und erlaubt gleichzeitig einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Pflanzstandorte. Ein Mindestanteil von großen Bäumen verstärkt diese Ziele.

Die Gehölzzone entlang der Siemensallee stellt eine wertvolle Abschirmung zur stark befahrenen Siemensallee dar und ist für den Straßenraum prägend. Daher wird ihr Bestand gesichert. Die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten und die Erschließungsflächen im Bereich dieser Gehölzzone wurden eingriffsmindernd (randlich des Baumbestandes) positioniert, ggf. sind hier baumschonende und -erhaltende Maßnahmen vorzusehen. Die bestehenden vitalen Gehölze wurden als zu erhalten und der gesamte Grünstreifen als „Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt. Mit der Forderung einer extensiven Pflege und der Beschränkung von ergänzenden Baumpflanzungen auf standortgerechte, heimische Arten soll der naturnahe Charakter dieser Fläche erhalten werden.

Wie unter Ziffer 4.7. dargestellt, werden die Dachflächen für verschiedene Nutzungen aufgeteilt. Eine Begrünung ist auf denjenigen Dachflächen vorzusehen, die außerhalb technischer Anlagen inklusive solcher zur Nutzung des Sonnenlichts liegen oder der Erschließung von Freibereichen auf den Dächern dienen. Ebenso ausgenommen sind die Dachflächen auf den Hochpunkten. Hier sind ein hoher Anteil an technischen Anlagen und Dachaufbauten sowie hohe Windlasten anzunehmen. Zudem eignen sich die verbleibenden Dachflächen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Aus Gründen des Artenschutzes sind auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen arten- und blütenreiche Ansaaten zu verwenden.

Die unterschiedlichen durchwurzelbaren Gesamtschichtdicken bei Dachbegrünung

und bei intensiv begrünten Dachgartenflächen wurde aus ökologischen und ästhetischen Gründen festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bepflanzung zu verbessern. Diese Vorgaben ermöglichen zudem eine Rückhaltung und Vorklärung des Niederschlagswassers, erhöhen die Verdunstungsrate merklich und tragen zur Staubbindung bei. Ihre optische Bedeutung ist insbesondere deshalb von Belang, da sämtliche Dächer der niedrigeren Gebäude von den umliegenden Hochpunkten und dem ehemaligen Siemenshochhaus eingesehen werden können. Auf den sonstigen geeigneten Dachflächen sollen den Bewohner\*innen attraktive Erholungsfreiräume zur Verfügung stehen. Daher wurde ein Mindestanteil von 30 % der nutzbaren Dachgartenflächen außerhalb der Dachaufbauten für eine intensive Begrünung festgesetzt.

Die hier definierte Gesamtschichtdicke von durchschnittlich 30 cm ermöglicht eine private oder gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung in Form von Urban Gardening, aber auch angelegte Beetflächen mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerschaft. Ab dieser Gesamtschichtdicke sind Gräser-, Stauden- und kleinere Gehölzpflanzungen möglich, wodurch zusätzlich das Blütenangebot als Nahrungsquelle für Insekten vielfältiger und jahreszeitlich über einen längeren Zeitraum verfügbar ist. Mit höherwüchsigen Pflanzen können zudem weitere Lebensraumangebote geschaffen werden, beispielsweise Nist- und Nahrungsstrukturen für Vögel oder Insektenhabitate.

Eine noch höhere Gesamtschichtdicke von durchschnittlich 45 cm ist für die gesamte Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils im Kerngebiet MK vorgegeben. Diese ermöglicht eine attraktive Freiflächengestaltung mit Grünflächen für die Pflanzung von Sträuchern und kleineren Bäumen. Aufgrund dieser guten Begrünbarkeit und ihrer Ungestörtheit kann diese Fläche als Erholungsfreifläche dienen.

Soweit dies mit den sonstigen Freiflächenanforderungen vereinbar ist, werden den Erdgeschosswohnungen individuell nutzbare Wohnungsgärten vorgelagert. Ihre Errichtung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 möglich und wird auf die Fassaden von Erdgeschosswohnungen beschränkt, die den Zugangsseiten der Mäander abgewandt sind. Die Bereiche sind im Plan festgesetzt. Eine Beschränkung ihrer Tiefe auf 3 m bzw. 4 m auf der Nordseite der nördlichen Gebäude des WA 1 erfolgt zu Gunsten ausreichend großer, gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen und zum Schutz der nördlich angrenzenden LB-Teilfläche.

Die nach Art. 7 BayBO erforderlichen Kinderspielflächen sind grundsätzlich in sämtlichen geeigneten Freiflächen zulässig, eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. Sie sollten wohnungsnah und möglichst lärmgeschützt situiert werden.

Zwischen der Hofmannstraße und dem westlichen Gebäudeteil des WA 3 besteht eine Baumreihe aus Platanen, deren Erhaltungswürdigkeit und dauerhaftes Entwicklungspotential im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme untersucht wurde. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass die Bäume aufgrund erheblicher Vitalitätsdefizite in ihrer Gesamtheit im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme und dem Straßenausbau nicht erhaltenswert sind. Als Ersatz wird an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Hofmannstraße eine Baumreihe mit größerer Wuchsqualität als zu pflanzen festgesetzt, um den visuellen Verlust an dieser Stelle so gering als möglich zu halten.

Für das Sondergebiet des Studentenwohnheims wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Freiflächen im Umfeld des Wohnheims für die genehmigte Nutzung ausreichen.

### **Freiflächenversorgung**

Innerhalb des Planungsgebietes steht ein abgestuftes System von Freiräumen für die wohnungsnaher Freiflächennutzung zur Verfügung. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über direkt zugeordnete private Freiräume in Form von Wohnungsgärten / Terrassen bzw. Balkonen oder Loggien. Den künftigen Bewohnenden werden im öffentlichen und privaten Freiraum insgesamt Grün- und Freiflächen von rund 18 m<sup>2</sup> pro Person für die Naherholung zur Verfügung gestellt, die ein vielfältiges Angebot an Spiel-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Freizeitnutzungen ermöglichen. In diese Ermittlung wurden die nutzbaren Dachflächen der Sockelbebauung mit eingerechnet. Damit wird der städtische Orientierungswert von 20 m<sup>2</sup> nicht vollständig erreicht. Allerdings stehen in kurzer fußläufiger Entfernung außerhalb des Planungsgebietes weitere attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen zur Verfügung, beispielsweise im Nordosten zwischen Baierbrunner Straße und Koppstraße oder direkt im Süden der ehemalige Siemens-Sportpark.

Aus naturschutzfachlichen Gründen wurde das Siemenswäldchen und die Ausgleichsfläche nicht in die Freiflächenversorgung mit eingerechnet. Diese Flächen dienen gemäß ihrer ökologischen Hauptfunktionen vorrangig der Biotopvernetzung und dem Erhalt der Pflanzen- und Tierwelt.

Um darüber hinaus für die neu hinzukommenden Bewohner\*innen eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern und das Nichterreichen des städtischen Orientierungswerts auszugleichen, werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass die Kosten dem Bedarf entsprechend für diese Maßnahmen übernommen werden. So werden außerhalb des Planungsgebietes Teile der künftigen öffentlichen Grünfläche im Siemens-Sportpark und in der öffentlichen Grünfläche Allescher Straße ausgebaut bzw. aufgewertet. Zur Verbesserung der Freiraumverknüpfung werden der Wegeanschluss an die Seumestraße und eine Querungshilfe über die Siemensallee geschaffen.

## **4.14.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab, dass die laut dem vorliegenden Bebauungsplan künftig zulässigen Grundflächen und Verkehrsflächen deutlich unter dem Maß an Grundflächen und Verkehrsflächen laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a liegen. Daher ergibt sich kein Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht.

### **Europäischer Artenschutz**

Entsprechend der Untersuchungen zum europäischen Artenschutz sind für zehn Fle-

dermausarten und fünf Vogelarten die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Für die Arten Grünspecht und Stieglitz ist eine Schädigung von Lebensstätten nicht anzunehmen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen können Störungen oder Tötungen und Verletzungen vermieden werden. Für Feld- und Haussperling sowie höhlenbewohnende Vogelarten werden durch das Bereitstellen von Nisthilfen populationsstärkende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände für die genannten Vogelarten bis auf den Mauersegler nicht einschlägig.

Für die fünf Brutpaare des Mauerseglers führt der Abriss der Gebäude zum Verlust der Bruthabitate. Aufgrund der hohen Nesttreue dieser Art kommt es zu einer Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aufgrund des Schädigungsverbotes wurde die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d beantragt. Diese wurde mit Datum 16.07.2021 erteilt. Eine Ausnahme von diesen Verboten wurde an die Erfüllung mehrerer Ausnahmenvoraussetzungen geknüpft (weitere Informationen siehe Begründung Ziffer 7.4. und Umweltbericht Ziffer 7.2.2.).

Das Planungsgebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Durch die Schaffung von Quartiersangeboten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für die vorkommenden Fledermausarten wird von einer Populationsstärkung ausgegangen.

Über Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird das Gesamtmaßnahmenpaket zum Artenschutz verbindlich festgelegt.

### **Baumbilanz**

Von den im Planungsgebiet vorhandenen ca. 420 Bäumen (davon 360 Bäume gemäß BaumSchV) sind für die Umsetzung der Planung bis zu ca. 275 Bäume zu fällen. Von den betroffenen Bäumen erfüllen ca. 245 Bäume die Kriterien der BaumSchV bzw. sind durch diese geschützt.

Davon sind ca. 60 Bäume, die die Kriterien der BaumSchV erfüllen, für den beabsichtigten Teilrückbau der bestehenden Tiefgarage zu fällen.

Die Festsetzungen zu einer Mindestausstattung mit Bäumen sichern, dass mindestens ca. 225 Bäume zu pflanzen sind, unter Einbeziehung der verbleibenden Bestandsbäume, die diesen Kriterien entsprechen. Die Anzahl der verlorengehenden Bäume gemäß BaumSchV wird somit annähernd ersetzt.

Außerdem sind in der Anzahl der zu fallenden Bäume auch die Bäume erfasst, die beim Abbruch der vorhandenen Tiefgarage (Teilrückbau) am Rand des Siemenswäldchens und im Waldbestand über dem nordwestlichen Teil der Tiefgarage entfernt werden müssen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt des Siemenswäldchens ist gewährleistet, dass diese durch den Wiederaufbau des Waldrandes und der Waldfläche unabhängig von der festgesetzten Mindestausstattung mit Bäumen ersetzt werden.

Ca. 145 Bäume (davon ca. 115 Bäume gemäß BaumSchV) können erhalten werden. Von diesen sind 43 Bäume (davon 34 Bäume gemäß BaumSchV) als zu erhalten festgesetzt.

Inwieweit und in welchem Umfang Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur Kampfmittelräumung zu weiteren Baumfällungen im Bereich des Siemenswäldchens oder im Gehölzbestand östlich des LB M-227c führen werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend abgeschätzt werden.

#### **4.15 Versiegelung, Versickerung**

Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung liegt bei bis zu 7,32 ha. Damit erhöht sich die Versiegelung, sofern das zulässige Maß vollständig ausgenutzt wird, um bis zu 1,31 ha gegenüber der im Bestand vorhandenen Versiegelung von ca. 6,01 ha.

Die anstehenden quartären Kiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, was neben den Begrünungsfestsetzungen eine wesentliche Minimierung der Auswirkungen durch die erhöhte Versiegelung darstellt. Im Bebauungsplan sind hierzu keine Festsetzungen erforderlich.

#### **4.16 Lärmschutz**

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Einer Festsetzung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan bedarf es nicht. Gemäß Art. 13 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 20.09.2018 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben – auch wenn diese im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden. Um auch im Falle möglicher Gesetzes- oder Normänderungen die Herstellung der Außenbauteile entsprechend Tabelle 8 der aktuell maßgeblichen DIN 4109 (Juli 2016) zu sichern, wird deren Anwendung im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Planungsgebiet unterliegt einer Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitanlagenlärm, die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Gewerbe- sowie Freizeit- / Sportgeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 16. BImSchV, TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie 18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

#### 4.16.1 Verkehrslärm

##### **Prognose-Nullfall**

Für den untersuchten Prognose-Nullfall wurde unterstellt, dass das Planungsgebiet gemäß derzeitigem Planungsrecht entwickelt wird, d.h. Umsetzung des Baurechts von einer Geschossflächen von 165.000 m<sup>2</sup> für Kerngebietsnutzungen abzüglich von 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das Studentenwohnheim gemäß Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a. Zudem wird die Reaktivierung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 als Gewerbenutzung und die Fortführung der Studentenwohnheimnutzung im Kerngebiet MK 1 des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a angenommen.

Die berechneten flächenhaften Schallimmissionen der Verkehrsgeräusche für den Prognose-Nullfall zeigen, dass im Planungsgebiet die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm entlang der Siemensallee mit bis zu 70/62dB(A) Tag/Nacht betragen. Entlang der Baierbrunner Straße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 64/57 dB(A) Tag/Nacht und entlang der Hofmannstraße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 64/56 dB(A) Tag/Nacht auf. Im mittleren Planungsgebiet reduzieren sich aufgrund von Gebäudeabschirmungen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auf bis zu 42/37dB(A) Tag/Nacht (2,0 m üGOK) bzw. 49/43 dB(A) Tag/Nacht (10 m üGOK). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit im südlichen Planungsgebiet um bis zu 15/17 dB(A) Tag/Nacht, im östlichen Planungsgebiet um bis zu 9/12 dB(A) Tag/Nacht und entlang der Hofmannstraße um bis zu 9/11 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Aufgrund von Gebäudeabschirmungen können in den zentralen Bereichen die Orientierungswerte jedoch Tag und Nacht zuverlässig eingehalten werden.

##### **Prognose-Planfall**

Nach Errichtung des Planvorhabens treten die höchsten Verkehrslärmpegel mit bis zu 70/62 dB(A) Tag/Nacht entlang der Siemensallee auf. An den Gebäudefassaden entlang der Baierbrunner Straße ergeben sich Verkehrslärmpegel von 60/56 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden demnach um bis zu 15/17 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen betragen die Verkehrslärmpegel in einer Höhe von 2,0 m über Gelände tagsüber entlang der Siemensallee bis zu 68 dB(A), entlang der Hofmannstraße bis zu 65 dB(A) und entlang der Baierbrunner Straße bis zu 62 dB(A); nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA oder Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber werden somit entlang der Siemensallee um bis zu 13 dB(A), entlang der Hofmannstraße um bis zu 10 dB(A) und entlang der Baierbrunner Straße um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Im Inneren des Planungsgebietes werden die Orientierungswerte auf den ebenerdigen Freibereichen aufgrund der durchgehend zu errichtenden Sockelbebauung und unter Berücksichtigung der festgesetzten und zulässigen Gebäudedurchgänge zuverlässig eingehalten. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Baustruktur sichert somit in allen Innenhöfen der Allgemeinen Wohngebiete sowie auf der Dachfläche der Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet durch die Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) tags eine sehr hohe Aufenthaltsqualität.

In den privaten Freiflächen südlich der Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und westlich der Gebäude im WA 3 wird der Immissionsgrenzwert in direktem Umfeld der umgebenden Verkehrswege Hofmannstraße bzw. Siemensallee überschritten.

Der aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit von Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber für WA wird bei freier Schallausbreitung daher in den Freispielflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (bei Pegeln von bis zu 62 dB(A)) überschritten.

Auf den geplanten Dachfreibereichen betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche bis zu 60 dB(A), sodass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete oder Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Der Zielwert für Außenwohnbereiche von 59 dB(A) tagsüber wird in der Mitte der Fläche in 2 m Höhe über Dachoberkante jedoch eingehalten.

Auf dem in Teilen mit einem Gehrecht gesicherten Vorbereich des Kerngebietes an der Baierbrunner Straße ergeben sich ebenfalls deutlich höhere Beurteilungspegel als der für Freiflächen heranzuziehende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) am Tag. Ebenso werden auf dem östlichen Teil der Freifläche im SO Wohnheim an der Baierbrunner Straße zum Teil höhere Beurteilungspegel als der Immissionsgrenzwert erreicht.

Die öffentliche Grünflächen im westlichen und zentralen Bereich des Planungsgebietes weisen in den straßennahen Bereichen der Siemensallee und untergeordnet an der Hofmannstraße höhere Beurteilungspegel als der Immissionsgrenzwert bzw. als der Orientierungswert auf. Ein Großteil der öffentlichen Grünflächen ist jedoch lärmgeschützt und bietet die Voraussetzungen für einen dauerhaften Aufenthalt und eine Erholungsnutzung.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm - Schallschutz für Gebäude**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WR, WA nach BauNVO) 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen überschritten, dies sind die Fassaden zur Siemensallee der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die zur Hofmannstraße orientierte Fassade des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und die zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden des Kerngebietes MK und des Sonstigen Sondergebietes SO Wohnheim. Im Inneren des Planungsgebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgrund der städtebaulichen Gebäudekonfiguration an den Fassaden großflächig eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen

(Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der / die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN4109-1, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und / oder mit Überschreitungen der Vorsorgewerte, müssen weitergehende aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Die vorliegende geplante Bebauung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem zur Hauptlärmquelle abschirmende Bebauung von bis zu sieben Geschossen sowie Hochpunkte mit bis zu 13 Geschossen errichtet werden. Dies führt im dahinter liegenden Planungsgebiet zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung. Ein weiteres Abrücken der Bebauung von den umgebenden Straßen ist sinnvoll nicht möglich und städtebaulich nicht gewünscht. Eine darüber hinausgehende Errichtung aktiver Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände, -wälle, Kombinationen Wand / Wall) ist aufgrund der Höhe der Verkehrslärmpegel und der notwendigen Höhe der Maßnahme zum Schutz der Gebäudefassaden nicht umsetzbar.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) bzw. bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Es handelt sich dabei um die Fassaden entlang der umgebenden Straßen Hofmannstraße, Baierbrunner Straße und Siemensallee, sowie daran angrenzende Fassadenbereiche in unterschiedlicher Länge entsprechend der Festsetzungen.

Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfens-

terkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Ein ausreichender Schallschutz kann durch technische Maßnahmen an den Gebäuden gemäß der DIN 4109 hergestellt werden.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm - Schallschutz für Freibereiche**

Für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 ebenfalls abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WA nach BauNVO) 59 dB(A) tagsüber. Nachts entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

In den ebenerdigen Freibereichen werden tagsüber die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Siemensallee sowie im Nahbereich der Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße überschritten. Da wegen des zu erhaltenden Baumbestandes an der Siemensallee und des Orts- und Landschaftsbildes sowie des übergeordneten Leitbildes der fließenden Räume keine aktiven Schallschutzmaßnahmen gewünscht sind, werden hier schutzbedürftige Freiflächennutzungen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der funktionsgerechten Nutzbarkeit der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 hingegen werden jeweils lückenlose Lärmschutzwände mit einer durchgehenden Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante notwendig, um die städtischen Anforderungen an Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen (Verkehrslärmpegel von bis zu 57 dB(A) tags auf 2/3 der Freispielfläche und bis zu 59 dB(A) tags auf dem verbleibendem Drittel) gewährleisten zu können. Aus Gründen des Baumschutzes kann die endgültige Lage und Ausführung erst im Bauvollzug festgelegt werden.

Der östliche Vorbereich im Kerngebiet zur Baierbrunner Straße dient vorrangig der Adressbildung und dem eher kurzzeitigen Aufenthalt. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

An den der Siemensallee zugewandten Fassaden sowie z. T. an dazu seitlich angeordneten Fassaden wird der Zielwert für Außenwohnbereiche überschritten. In diesen Fassadenbereichen müssen Außenwohnbereiche als verglaste Loggien (z.B. mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder Wintergärten ausgeführt werden, sodass in der Mitte des Außenwohnbereiches ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Soweit die betroffenen Wohnungen über einen weiteren Außenwohnbereich mit Pegeln <59 dB(A) verfügen, kann auf eine solche Maßnahme verzichtet werden. Gleiches gilt für die Fassade an der Hofmannstraße im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK für die Fassade an der Baierbrunner Straße sowie einen kurzen seitlich angeordneten Fassadenbereich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

### **Verkehrslärmauswirkungen auf die Nachbarschaft**

Die zugrunde gelegten Verkehrsprognosen enthalten die absehbaren Entwicklungen bei Nutzung des Planungsgebietes gemäß derzeitigem Baurecht (Kerngebietsnutzung mit einer Geschossfläche von 165.000 m<sup>2</sup> gemäß Bebauungsplan mit Grünord-

nung Nr. 1930a) sowie bei Umsetzung der aktuellen Planung mit einer Geschossfläche von 164.250 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Allgemeine Wohngebiete, auf ein Kerngebiet und ein Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim. Hinzu kommt jeweils die Gewerbe- bzw. Büronutzung im Hochhaus an der Baierbrunner Straße.

Insofern sind bei den verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits die weiteren städtebaulichen Entwicklungen enthalten. Das Planungsvorhaben führt zum Einen durch den ursächlichen Ziel- / Quellverkehr und zum Anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft zeigen. Somit entsteht kein Anspruch seitens der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche.

#### **4.16.2 Anlagenlärm**

##### **Maßnahmen gegen Anlagenlärm (Vorbelastung)**

Relevante Gewerbe-geräusche in der Umgebung sind unter Ziffer 2.2.8 der Begründung beschrieben.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet WA und Kerngebiet MK tags und nachts allseitig eingehalten. Dies gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, da überschlägige Berechnungsergebnisse zur Vorbelastung durch den Sportpark südlich der Siemensallee zeigen, dass dessen Betrieb bereits durch den Schutzanspruch des bestehenden Evangelischen Pflegezentrums an der Baierbrunner Straße in seiner zulässigen Geräuschentwicklung begrenzt ist.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO Wohnheim werden an der östlichen Fassade Beurteilungspegel von bis zu 58/45 dB(A) Tag/Nacht, an der südlichen Fassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/44 dB(A) Tag/Nacht erreicht. Die Anforderungen der TA Lärm an Misch- bzw. Kerngebiete werden zuverlässig eingehalten.

Die (im Jahr 2009) genehmigten Nutzungen innerhalb der Flurstück Nr. 501/67 Gemarkung Thalkirchen führen in Verbindung mit den immissionsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a zu Überschreitungen der Werte der TA Lärm an den Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, die zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 hin orientiert sind. Betroffen ist somit die Ostfassade und ein Teil der direkt nördlich anschließenden Fassade. Dort werden Beurteilungspegel von bis zu 53/43 dB(A) Tag/Nacht erreicht. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A) Tag/Nacht beschränkt sich auf den Nachtzeitraum und beträgt bis zu 3 dB(A). Zudem können auch kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 62/62 dB(A) Tag/Nacht nicht ausgeschlossen werden. Somit werden auch die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen im Allgemeinen Wohngebiet mit 85/60 dB(A) Tag/Nacht in der Nacht um bis zu 2 dB(A) an diesen Fassadenbereichen überschritten. Deshalb

werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an diesen Fassadenbereichen nur zugelassen, sofern durch geeignete baulich-technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Mögliche Maßnahmen sind z.B. verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches. Der erforderliche Schallschutz ist so herzustellen, dass die Beurteilungspegel um 3 dB(A) und die kurzzeitigen Geräuschspitzen um 2 dB(A) reduziert werden.

Von dieser Festsetzung bzw. von den festgesetzten Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Kontext der weiteren Planungen zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 baulich-technische oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden, durch welche nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten technischen und organisatorischen Ausgestaltung des Vorhabens keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im WA 2 zu erwarten ist und somit die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

#### **Anlagen innerhalb des Planungsgebiets (Zusatzbelastung)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Im Kerngebiet MK sind für 70 % der festgesetzten Geschossfläche gewerbliche Nutzungen (Büro, Einzelhandel, Gastronomie) geplant. Die Stellplätze für Mitarbeiter\*innen und für die Kund\*innen von Gastronomie und Einzelhandel sind in einer Gemeinschaftstiefgarage mit Zu- und Ausfahrt von der Baierbrunner Straße untergebracht. In diesem Bereich wird sich voraussichtlich auch die Anlieferzone für die Einzelhandelsnutzung befinden. Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden nicht prognostiziert, insbesondere da zum Schutz der unmittelbar oberhalb angrenzenden Nutzungen festgesetzt wird, dass sowohl die Tiefgaragenrampe als auch die Ladezone in das Gebäude integriert werden müssen. Zudem wird festgesetzt, dass deren Innenwände und -decke schallabsorbierend ausgekleidet werden müssen.

Darüber hinaus zeigen exemplarische Berechnungsergebnisse innerhalb des Kerngebietes MK Konflikte bei der Summenbetrachtung aller einwirkenden Anlagengeräusche von Zu- und Ausfahrten aus der Gemeinschaftstiefgarage, von Lkw-Be- und Entladungen im Bereich der Ladezone und einer möglichen Freischankfläche. Das Gutachten zeigt allerdings auch auf, dass diese Konflikte durch unterschiedliche bauliche und / oder organisatorische Maßnahmen gelöst werden können (z. B. räumliche Trennung der Lärmquellen).

Am SO Wohnheim ist ggf. eine weitere Freischankfläche geplant. Im Sinne einer schalltechnischen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen im SO Wohnheim und dem WA 2 werden für den Nachtzeitraum z.B. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausschluss einer Nutzung der Freischankfläche im Nachtzeitraum (22:00 - 6.00 Uhr);
- Baulich-technische Maßnahmen im Bereich der Außengastronomie, sodass eine ausreichende Abschirmung der Wohnbebauung gewährleistet wird (z.B. verglaster Vorbau / Wintergartenlösung, der / die nachts geschlossen gehalten

werden muss). Da letztere allerdings städtebaulich nicht gewünscht wird, ist eine solche Einhausung entsprechend der Festsetzungen (§ 4 Abs. 7) des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für den Tagzeitraum werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- mindestens 15 m Abstand der Freischankfläche zum WA;
- Reduzierung der Nutzungszeit (z.B. Öffnungszeiten nur von 14:00 - 22:00 Uhr o.Ä.);
- baulich-technische Maßnahmen zur Schallabschirmung (z. B. Überdachung der Freischankfläche), sodass ein vollumfänglicher Betrieb tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) möglich ist. Bauliche Anlagen, um Lärmauswirkungen der Freischankflächen zu vermeiden, sind städtebaulich nicht erwünscht und daher entsprechend den Festsetzungen nicht zulässig.

Die jeweils am besten geeigneten Maßnahmen können erst aus genaueren Berechnungen auf Basis detaillierterer Kenntnisse über Lage, Größe der Freischankfläche und Anzahl von Gästen ermittelt werden. Diese nutzungsabhängigen Berechnungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Dies gilt ebenso für die Beurteilung der Auswirkungen der Rampen zur Gemeinschaftstiefgarage und der Ladezone. Zur Lärmkonfliktbewältigung können Abschirmmaßnahmen herangezogen werden oder es findet eine räumliche Trennung von Tiefgaragenzufahrt und Lkw-Anlieferzone statt. Zudem kommen organisatorische Maßnahmen in Betracht.

Lage und Art von haustechnischen Anlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt für das Kerngebiet MK noch nicht bekannt. Im Zuge der Bauausführung sind die haustechnischen Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass diese sich nicht im Einwirkungsbereich der nächstgelegenen Immissionsorte befinden (vgl. Ziff. 2.2 TA Lärm).

### **Tiefgaragen von Wohnanlagen**

Bei Tiefgaragen von Wohngebäuden handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Aus Gründen der Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen in die Gebäude integriert (im WA 2, WA 3 und SO) oder einzuhausen (im WA 1) sind.

Zudem ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten, d.h. Garagenrolltore und Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, sodass diese akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar sind; der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, TG-Abluft usw.) sollte an der Tiefgaragenzufahrt die Geräuschabstrahlung durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1$  dB(A)) erhöhen. Dies gilt auch für die Ausführungen der gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage und die Ladezone im Kerngebiet MK.

Im Sinne einer Optimierung sollte außerdem im Nahbereich der Zu- und Ausfahrten auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Dies betrifft Fenster mit einem Abstand von weniger als 10 m zum geometrischen Mittelpunkt der Ein- /

Ausfahrten. Die Tiefgaragengeräusche sind bei der Bestimmung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

#### **4.16.3 Sport- und Freizeitanlagen, Soziale Einrichtungen**

Überschlägige Berechnungsergebnisse zur Vorbelastung durch den Sportpark südlich der Siemensallee zeigen, dass dessen Betrieb bereits durch den Schutzanspruch des bestehenden Evangelischen Pflegezentrums an der Baierbrunner Straße in seiner zulässigen Geräusentwicklung begrenzt ist. Schutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen durch den Sportpark innerhalb des Planungsgebietes sind deshalb nicht notwendig.

Geräusche von Kindertageseinrichtungen, Kinderfreispielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen.

Die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen liegen gleichmäßig verteilt im Planungsgebiet und sind nach Süden ausgerichtet. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sie zur stark belasteten Siemensallee orientiert, sodass die Freispielflächen selbst vor Verkehrslärm geschützt werden müssen. Die Freispielfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 liegt im zentralen Bereich direkt im Anschluss an Kinderspielplätze in der öffentlichen Grünfläche. Im Kerngebiet liegt die Freispielfläche in räumlicher Nähe zum östlichen Rand des Bebauungsplanumgriffes. Innerhalb der großen Wohnhöfe sind somit keine Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen vorgesehen.

Private Spielplätze sind für die Kinder gut erreichbar in den großzügigen Wohnhöfen geplant. Diese sollten wenn möglich mit einem Mindestabstand von 10 m zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet werden, wobei besonders lärmintensiv genutzte Bereiche den größten Abstand haben sollten.

#### **4.17 Altlasten, Kampfmittel**

Für das Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen durch Altlastenverdachtsflächen für die angestrebte Umnutzung als Wohnstandort vor. Altlasten in Form von belasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest) können im Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden. Sie sind grundsätzlich entsprechend der einschlägigen Richtlinien bei den Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Eine fachgerechte Entsorgung der belasteten Böden und der belasteten Baustoffe der Bestandsgebäude ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes möglich und werden als grundsätzlich technisch bewältigbar und finanziell zumutbar eingestuft.

Im Jahr 2017 wurde eine „Historische Erkundung zum potenziellen Kampfmittelverdacht“ (Auswertung von Kriegsluftbildern und Archivalien) von Abtretungsflächen und den Bereich des zum Erhalt vorgesehenen Siemenswäldchens durchgeführt; es ergeben sich Anhaltspunkte für das Vorliegen von blindgegangener Abwurfmunition infolge dokumentierter Luftangriffen sowie das Beseitigen von Munition durch Ablagerung in Bombentrichtern durch die ehemalige Deutsche Wehrmacht.

Ein aktueller Handlungsbedarf hinsichtlich Kampfmittel besteht im Planungsumgriff

nicht. Bei der geplanten Umnutzung und den dabei erforderlichen Erdarbeiten ist jedoch eine Gefährdung durch Kampfmittel durch geeignete Kampfmittelräummaßnahmen auszuschließen.

Dazu wurde ein nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung für die Übertragungs- und Erwerbsflächen erarbeitet (Bericht vom 15.02.2021). In diesem wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Standortfaktoren Räummaßnahmen definiert. Für die Wohnbauflächen mit großflächigem Bodenaustausch ist eine sogenannte „baubegleitende Kampfmittelräumung“ erforderlich, um eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit zu bewerkstelligen. Für die öffentlichen Grünflächen wird die Methode der „vollflächigen, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung“ (flächige Sondierung mit geophysikalischen Sonden mit anschließender Freilegung der detektierten Störkörper und deren Identifizierung) vorgeschlagen. Für die Waldflächen ist eine visuelle Kampfmittelräumung vorgesehen, bei der die Flächen optisch ggfs. mit Sondenunterstützung auf oberflächennahe Kampfmittel überprüft werden.

Die vorgeschlagenen Methoden der Kampfmittelräumung entsprechen den einschlägigen Regelwerken, sind erprobt und geeignet einer Gefährdung durch Kampfmittel wirksam zu begegnen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen der Baufeldfreimachung überschaubar und bewegen sich voraussichtlich im einstelligen Prozentanteil der Gesamtmaßnahmen. Das Kampfmittelräumkonzept wird weiter fortgeschrieben und um geophysikalische Untersuchungen und Testfeldräumungen erweitert, um die Methoden weiter zu verfeinern.

#### **4.18 Luftschaadstoffe**

Bei den Prognosen wurde von einem Worst-Case Szenario ausgegangen. Dabei wurden die Verkehrsmengen im Planfall 2035 mit den verkehrsbedingten Emissionen aus dem Jahr 2025 berechnet, da die im Handbuch für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.1) hinterlegten Emissionsfaktoren für das Jahr 2035 aus gutachterlicher Sicht zu optimistisch und unrealistisch sind. Zusätzlich wurde für den Prognose-Nullfall nur die derzeitige Nutzung (Variante 0) unterstellt, auch wenn bereits heute Baurecht für Kerngebietenutzungen in erheblicher Größenordnung besteht. Für den Prognose-Planfall wurde Variante I des Verkehrsgutachtens zugrunde gelegt, siehe Ziffer 4.9.2 Verkehrsmengen.

Die Screeningberechnungen ergeben für den Fall der Umsetzung des geplanten Baurechts folgende Auswirkungen auf das Planungsgebiet:

Entlang der Hofmannstraße werden die höchsten Schadstoffwerte mit bis zu (aufgerundet)  $20,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ ,  $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $14,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  prognostiziert und liegen somit nur geringfügig über der Hintergrundbelastung. Die Luftschadstoffkonzentrationen nehmen mit zunehmendem Abstand von der Straßenachse ab. Die Jahresmittelgrenzwerte für  $\text{NO}_2$  und Feinstaub ( $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$ ) werden somit überall im Planungsgebiet eingehalten. Unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes für  $\text{PM}_{10}$  im Planungsgebiet sind unwahrscheinlich, da erst ab einer Feinstaubbelastung von mehr als  $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{10}$  im Jahr, die Wahrscheinlichkeit von Überschreitungen des Tagesgrenzwertes von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{PM}_{10}$  an mehr als 35 Tagen

gegeben ist und die höchsten PM<sub>10</sub>-Konzentrationen bei maximal 16,3 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> liegen. Deshalb sind keine Maßnahmen an der Planbebauung vorzunehmen.

Für die Nachbarschaft ergeben sich folgende Auswirkungen:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zur Vorsorge sowie zur Beurteilung der Umweltauswirkungen die Auswirkungen einer Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Grundsätzlich ist bei erhöhten Luftschadstoffbelastungen von öffentlichen Verkehrswegen an Baugebieten keine kleinmaßstäbliche Lösung, sondern das Instrument der Luftreinhalteplanung für endgültige Problemlösungen, die zur Verbesserung der Luftqualität führen, anzuwenden.

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden anhand einer flächenhaften Differenzbetrachtung (Planfall-Nullfall) ermittelt. Die Zunahmen der Luftschadstoffbelastungen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall sind für Feinstaub geringer, sodass der Schadstoff Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> für die Beurteilung der Auswirkungen relevant ist. Nach Realisierung des Planvorhabens kommt es entlang des angrenzenden Straßennetzes der Nachbarschaft zwar zu Erhöhungen der verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen, die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) werden aber weiterhin eingehalten.

Die höchsten Luftschadstoffbelastungen in der unmittelbaren Nachbarschaft werden entlang der Aidenbachstraße im Nahbereich zur Kreuzung der Siemensallee mit bis zu 27,7 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub>, 18,5 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>10</sub> und 15,0 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>2,5</sub> prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte der Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (40 µg/m<sup>3</sup>) und Feinstaub (40 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>10</sub> und 25 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>2,5</sub>) werden demnach zuverlässig eingehalten. Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> an mehr als 35 Tagen / Jahr sind somit ebenfalls unwahrscheinlich.

#### **4.19 Windkomfort**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Siedlungsrand, der Höhe der geplanten Hochpunkte im Planungsgebiet und deren Nähe zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße wurde eine Windkanaluntersuchung durchgeführt, die die Windkomfortverhältnisse auf den Freiflächen überprüft. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Außenbereiche der Kindertageseinrichtungen, auf die beiden großzügigen und im Plan festgesetzten Gebäudedurchgänge, auf die Gebäudeeingangsbereiche sowie auf die geplanten öffentlichen Grün- und Platzflächen gelegt.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen besteht nicht. In weiten Bereichen des Planungsgebietes sind eher ruhige Windverhältnisse zu erwarten und die gewünschten und gebietstypischen Nutzungen möglich. Die Anforderungen für Zugangsbereiche sind erfüllt, Nutzungseinschränkungen bestehen nicht. Sind in Bereichen mit etwas eingeschränktem Windkomfort sensible Nutzungen vorgesehen, kann durch Heckenpflanzungen oder lokale Überdachungen und Markisen eine Verbesserung der Situation erreicht werden.

#### 4.20 **Bestehende Tiefgarage**

Aufgrund der Nutzungsaufgabe wird die Tiefgarage im Westen des Planungsgebietes teiltrückgebaut. Art und Umfang wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zum Schutz des Baumbestandes werden die Außenwände im Übergang zum Siemenswäldchen mittels Anker gesichert und 1,5 m oder tiefer unter Geländeoberkante abgetragen. Der Bereich innerhalb der Außenwände wird zurückgebaut und mit einem geeigneten Material verfüllt. Die gesicherten Teile der Außenwände verbleiben mit den Ankern im Boden.

#### 4.21 **Soziale Infrastruktur**

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur sind vier in die Gebäude der Baugebiete Allgemeines Wohngebiet WA 1 mit WA 3 und Kerngebiet MK integrierte Kindertageseinrichtungen vorgesehen.

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

#### 4.22 **Nachhaltigkeit, Resilienz und Klimaschutz**

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Dabei wird ein umfassender und planerisch-integrierter Nachhaltigkeitsansatz verfolgt, nach dem verschiedene umweltbezogene, wirtschaftliche, gesellschaftliche und baukulturelle Aspekte ausgewogen behandelt werden.

##### **Nutzungsmischung, Quartier der kurzen Wege**

Das Planungskonzept weist die erforderliche Flexibilität für sich eventuell verändernde Anforderungen auf. So lässt die Ausweisung von gemischt genutzten Baugebieten die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen zu. Die Bauräume ermöglichen unterschiedliche Haustiefen. Die Wandhöhen sind so bemessen, dass in den Erdgeschossen sowohl Hochparterre-Wohnungen, als auch Laden- und Büronutzungen ermöglicht werden. Im Kerngebiet MK werden, ergänzend zu bestehenden Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft östlich der Baierbrunner Straße, Flächen für die Nahversorgung des Quartiers bereitgestellt. Diese können fußläufig von den Bewohner\*innen durch kurze Wegeverbindungen schnell erreicht werden.

##### **Mobilität**

Die Erschließungsflächen sind zu Gunsten der nutzbaren Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von den bestehenden Straßen an den Rändern der drei Baugebiete. Für die fußläufige Durchwegung wird ein engmaschiges Wegenetz, das mit den umgebenden Freiräumen gut verwoben ist, angeboten. Die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr S-Bahn stellt eine schnelle Verbindung in die Innenstadt dar.

### **Klima, Klimaschutz und Energie**

Die vorhandenen Wald- und sonstigen Gehölzflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion werden weitgehend gesichert.

Sämtliche Grün- und Freiflächen werden intensiv bepflanzt und begrünt, soweit dies mit der Nutzbarkeit der Freiflächen vereinbar ist, und wirken dadurch ebenfalls ausgleichend auf das Stadtklima. Dachbegrünung und Dachgärten tragen zur Minderung sommerlicher Überhitzung und Niederschlagsretention bei. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung ist der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern.

Aspekte des Klimaschutzes auf Ebenen der Bauleitplanung wurden auf verschiedene Weise berücksichtigt: Die dichte und kompakte Bauweise sowie die verkehrliche Erschließung über das bestehende Straßennetz leisten einen wichtigen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Die Planung schafft die Voraussetzung, dass die bei der späteren Umsetzung bauquartiersweise erfolgenden Mobilitätskonzepte einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung umweltfreundlicher Verkehre leisten können.

Schließlich kann das Planungsgebiet an das besonders CO<sub>2</sub>-günstige Fernwärmenetz der Stadtwerke München angebunden werden.

Darüber hinaus wurden seitens der Investorin Ziele in einem Energetischen Leitfaden definiert, die im Bauvollzug beachtet und umgesetzt werden können. Diese umfassen insbesondere die frühzeitige Analyse kritischer Stellen der Gebäudehülle, Optionen der Betonkerntemperierung, die Vermeidung von Wärmebrücken und die Verwendung von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

### **Gender Mainstreaming, Inklusion, Barrierefreiheit**

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

Die öffentlichen Grünflächen wie auch die privaten Freiflächen und die Durchwegungen der Innenhöfe vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die Planung mit ihren klaren, überschaubaren Zonierungen unterstützt das Sicherheitsempfinden insbesondere von Frauen und Jugendlichen. Die öffentlichen sowie öffentlich nutzbaren Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Durch die gut nutzbaren öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen sind gemeinschaftliche Aktivitäten mit Nachbar\*innen, Freund\*innen und Familien in unmittelbarer Nähe zum Wohnort möglich. Es besteht die Möglichkeit für ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten, was eine familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung unterstützt.

Zur Stärkung der Gemeinschaft wird die Einrichtung von barrierefreien Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten in den Gebäuden und auf den Dachflächen durch

die getroffenen Festsetzungen gefördert.

Die vier Kindertageseinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten fußläufig sowie barrierefrei gut erreichbar. Sie ermöglichen für Kleinkinder und Kinder direkter Nachbarschaft Betreuung und Frühbildung. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind in der Umgebung zu erreichen. Ein Nachbarschaftstreff wird an zentraler Stelle im Gebiet das soziale Miteinander im neuen Quartier fördern.

Um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, werden neben freifinanzierten Wohnungen auch verschiedene Modelle des geförderten Wohnungsbaus gemäß den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung von 2012 (siehe hierzu auch Ziffer 6 der Begründung) angeboten.

Zur Sicherung der gendergerechten Nutzung des Planungsgebietes sowie der Inklusion ist die Planung der Barrierefreiheit von entscheidender Bedeutung. Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Gebäudedurchgänge, Tiefgaragen etc. sind best möglich barrierefrei erreichbar und nutzbar, deren Anschlüsse an die Umgebung barrierefrei herzustellen. Die Planung und Herstellung wird im Bauvollzug u. a. durch die Bayerische Bauordnung geregelt.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Ordnung**

- Städtebauliche Aufwertung eines in der Vergangenheit zunehmend brach liegenden, mittlerweile zwischengenutzten Gewerbeareales;
- Schaffung von Baugebieten für ca. 1.370 Wohneinheiten mit ca. 3.300 Einwohner\*innen, inklusive der erforderlichen Kindertageseinrichtungen sowie von ca. 950 Arbeitsplätzen;
- Erhalt der Nutzung Wohnheim (derzeit mit ca. 280 Wohnungen für Studierende) und Erweiterung auf ein vielfältigeres Nutzungsspektrum;
- Schaffung von Versorgungsangeboten für das neue Quartier und das Umfeld;
- Schaffung eines urbanen Stadtquartieres mit eigener Identität und städtebaulicher Akzentuierung durch Hochpunkte;
- Deckung des Bedarfes an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet;
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum;
- Schaffung von Flächen für das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie, Dienstleistung etc.) zur Durchmischung der Quartiere.

### **5.2 Grünordnung**

- Schaffung von gut nutzbaren privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen für die künftige Bevölkerung in Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Idee des Wettbewerbs,
- Einbindung der bereits unter Schutz stehenden Gehölzbereiche und Sicherung der weiteren wertvollen Bäume und Gehölzgruppen,
- Ersatzpflanzungen für fast alle erforderlichen Baumfällungen,

- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Freihaltung von Grünflächen, umfangreichen Baumpflanzungen, Begrünung der Dächer,
- verbesserte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Freiflächen im Gebiet im Hinblick auf die umgebenden Stadtteile,
- Ersatz von verlorengehenden Habitatstrukturen und Sicherung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen,
- Zunahme der Versiegelung im Vergleich zum Istzustand um 1,31 ha (gegenüber der bisher rechtlich zulässigen Versiegelung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a reduziert sich jedoch die künftig zulässige Versiegelung),
- Verschlechterung der Durchlüftungssituation innerhalb des Planungsgebietes im Vergleich zum Istzustand (gegenüber der bisher rechtlich zulässigen Bebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ist jedoch u.a. durch den gegenüber einer Kerngebietsbebauung höheren Grünanteil eine Verbesserung möglich).

### **5.3 Verkehr**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

- Umbau und Neuausbau der Hofmannstraße als Stichstraße ohne Anbindung an die Siemensallee;
- Aufnahme und Weiterführung des Neuverkehrs aus dem Planungsgebiet durch das umliegende bestehende Straßennetz;
- Schaffung einer flächenschonenden verkehrlichen Erschließung durch den Verzicht auf Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes.

#### **Ruhender Verkehr**

- Unterbringung der erforderliche Kfz-Stellplätze in dem jeweiligen Baugebiet zugeordneten Tiefgaragen und einer Gemeinschaftstiefgarage;
- Verhinderung von Schleichverkehren durch die bauliche Trennung der Garagenabschnitte;
- Angebot ausreichender Stellplätze für Besucher\*innen und für den Bring- und Holverkehr im angrenzenden öffentlichen Straßenraum bzw. in den Tiefgaragen;
- Unterbringung der Fahrradabstellplätze unterhalb der Gebäude oder innerhalb der Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage sowie ein zusätzliches Angebot an Fahrradabstellplätzen für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern im Bereich der Gebäudezugänge;

#### **Fuß und Radverkehr**

- Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durch Festsetzung von Gebäudedurchgängen;
- Festsetzung einer ausreichenden Breite der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Siemensallee zur Umsetzung des Radentscheids in unterschiedlichen Varianten;
- Verbreiterung der für Fußgänger\*innen öffentlich zugänglichen Fläche im Bereich der Kerngebietsnutzung und im Anschluss an den Gehweg der Baierbrunner Straße;
- sichere Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen auch

über Gehrechtsflächen auf Privatgrundstücken.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

- Erfordernis für die Verdichtung der Bedienungshäufigkeit der Linie 136 vom 20-min-Takt auf den 10-min-Takt, sowie für die Ausweitung des Fahrplanangebots an allen Wochentagen, um die ÖPNV-Anbindung attraktiver zu machen;
- Prüfung von Kapazitäten der Schienenverkehrsmittel in den Hauptverkehrszeiten in Abstimmung mit den Anbietern des jeweiligen ÖPNV-/ SPNV (Schienenpersonennahverkehr)-Angebotes;
- Aufbauend auf ÖPNV-Anbindung ist die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Baugenehmigung zur Reduzierung des ursächlichen Kfz-Verkehrs möglich.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen**

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß der vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten (mit-)getragen werden.

Mit vorliegender Grundzustimmung hat sich die Grundeigentümerin zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet.

Aufgrund der durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 27.06.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09511) gefassten Kriterien für Umstrukturierungsfälle wurde die Planung Campus Süd in der Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung am 29.08.2012 als Neufall hinsichtlich des Umgangs mit „fiktivem Wohnbaurecht“ eingestuft.

Aufgrund der Veräußerung des Grundstücks während des laufenden Bebauungsplanverfahrens und der hierdurch verursachten langen Planungsdauer wurden zum einen Veränderungen in der Planung aufgrund geänderter Bedürfnisse der neuen Eigentümerin erforderlich, u.a. eine Konzeptoptimierung mit einer verträglichen Erhöhung der Geschossfläche. Zum anderen wurde eine Anpassung des Anfangswertgutachten, welches Grundlage der SoBoN-Berechnung ist, erforderlich.

Der Bebauungsplan präsentierte sich hinsichtlich der erforderlichen Anpassungen der Planung als „Zwischenfall“. Zum einen mussten aufgrund der Veräußerung des Grundstücks mit Blick auf den bestehenden Aufstellungsbeschluss die Planungsziele angepasst und verändert werden, zum anderen hätte man aufgrund der erforderlichen Veränderungen unter Umständen auch einen neuen Aufstellungsbeschluss (mit der Konsequenz der Anwendbarkeit der SoBoN 2017) fassen können. Zwingend war dies – weder rechtlich noch planerisch – jedoch keinesfalls. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) trägt die aktuelle Planung, musste aber in der Zielsetzung im weiteren Verfahren angepasst werden.

Darüber hinaus führte die Anpassung des Anfangswertgutachtens zu einer deutlichen

Erhöhung des Anfangswerts aufgrund der sehr stark gestiegenen Bodenpreise. Dies schlägt sich auf die beiden Größen „fiktives Wohnbaurecht“ und „Förderdelta“ und somit auch unmittelbar auf den städtischen Zuschuss nieder. Für das sich aus dieser Ausgangslage ergebende fiktive Wohnbaurecht und das daraus entstehende Förderdelta übernimmt die Landeshauptstadt München 50 % der Differenz zwischen dem Endwert für freifinanziertes Wohnen und dem festen Wertansatz für die geförderten Wohnungen. Der stark gestiegene Anfangswert erhöht jedoch nicht nur das von der Landeshauptstadt München zu bezahlende 50%-ige Förderdelta, sondern führt auch dazu, dass trotz des hohen Zuschusses durch die Landeshauptstadt München die SoBoN-Berechnung für die Grundeigentümerin dennoch deutlich negativ ausfällt; ihr also rechnerisch nicht mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bruttowertzuwachses verbleibt.

Die vorgenannte „Zwischenfall-Situation“ wurde ebenso wie die nicht zu erwartenden Wertentwicklungen zwischen der Landeshauptstadt München und der Grundeigentümerin offen diskutiert. Aufgrund des sowohl bei der Landeshauptstadt München als auch bei der Grundeigentümerin vorhandenen starken Interesses an einem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Kompromiss zwischen den Beteiligten verhandelt, welcher im Ergebnis wie folgt aussieht:

Die SoBoN 2012 findet in dem Projekt Anwendung. Die Ausgleichszahlung der Landeshauptstadt München wird deutlich reduziert, die Grundeigentümerin behält ihre nach SoBoN 2012 vorgesehene Förderquote in Höhe von 30 % (mit einer Bindungsdauer für Einkommensorientierten Wohnungsbau EOF von 25 Jahren und für München Modell-Förderquote sowie München Modell Förderdelta von 30 Jahren) mit einer gleichzeitigen Auffüllung des entstehenden Förderdeltas durch München-Modell-Mietwohnungen bei. Ferner lässt die Grundeigentümerin eine zusätzliche Bindung von 70 Wohneinheiten nach den Regularien des preisgedämpften Mietwohnungsbau (Bindungsdauer 30 Jahre) zu.

Es entstand somit eine ausgewogene Einigung zwischen den Parteien, welche im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der veränderten Rahmenbedingungen angemessen und gerechtfertigt erscheint und sowohl den angepassten städtebaulichen Zielen der Planung als auch den städtischen Anforderungen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dient. Auf dieser Basis konnte die Planung weiter betrieben werden.

Diesem Vorgehen wurde in der Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung am 11.11.2020 und am 19.05.2021 zugestimmt.

Insgesamt sollen mit der Planung somit 30 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Die Umsetzung des ursächlichen Anteils der EOF-Wohnungen soll an zwei Standorten, in den Baugebieten MK und WA 2 umgesetzt werden.

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

- Herstellung, Bereitstellung und Bindung sowie grundbuchrechtliche Absicherung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts;
- Herstellung, Bereitstellung und Bindung sowie grundbuchrechtliche Absicherung von preisgedämpftem Mietwohnungsbau (70 Wohneinheiten);

- unentgeltliche Abtretung und Herstellung von öffentlichen Grünflächen;
- unentgeltliche Abtretung und Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (Hofmannstraße);
- Herstellung und Übertragung von vier Kindertageseinrichtungen und dem Nachbarschaftstreff nach WEG-Recht an die Landeshauptstadt München;
- Ablöse der Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung, Grundschule und Hort);
- Kostentragung für den ursächlichen Bodenwertanteil für den Neubau einer Grundschule an der Aidenbachstraße;
- Kostenbeitrag zum Ausbau bzw. zur Aufwertung von öffentlichen Grünflächen und deren Anbindung (Kompensationsmaßnahmen);
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen;
- Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit, insbesondere für Gehrechte und Dachgärten;
- Nachweis der Kampfmittel- und Altlastenfreiheit für Abtretungsflächen zugunsten der Landeshauptstadt München für Abtretungs-, Dienstbarkeits- und Außenspielflächen sowie sonstige Flächen, die die Stadt im Mit- / Gemeinschaftseigentum erwerben wird;
- Darlegung der Grundeigentümerin, dass und warum für sie die Planung und deren Folgekosten angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB sind.

Bei der Landeshauptstadt München verbleiben die Kosten für

- den Anteil am Zuschussmodell zum Ausgleich für das aus dem fiktiven Wohnbaurecht entstehende Förderdelta an die Planungsbegünstigte;
- die Bereitstellung der (Komplementär-)Finanzierung für die Herstellung der ursächlichen und nicht ursächlichen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung, Grundschule und Hort);
- die Mittel für die Herstellung des Nachbarschaftstreffs,
- die Entschädigung für die Bodenanteile der jeweils nicht ursächlichen Plätze in den Kindertageseinrichtungen und des nicht ursächlichen Nachbarschaftstreffs.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 19.05.2021 letztmalig mit der Planung befasst und der Planung zugestimmt.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die durch die Firma Siemens AG erfolgte Aufgabe des Unternehmensstandorts zwischen Baierbrunner Straße, Hofmannstraße und Siemensallee mit dem prägenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 eröffnet die Möglichkeit, das Gelände städtebaulich umzustrukturieren und sukzessive neu zu entwickeln. Die private Grundstückseigentümerin und die Landeshauptstadt München beabsichtigen einen Teilbereich des ehemals gewerblich geprägten Standortes in ein neues Wohnquartier umzustrukturieren. Planungsziel ist, ein lebendiges Wohnviertel mit notwendigen Infra-

struktureinrichtungen, mit Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie Grün- und Freiflächen für Spiel, Kommunikation und Erholung zu schaffen. Der geschützte Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen soll als ein das Landschaftsbild prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem des neuen Quartiers eingebunden werden.

Detaillierte Angaben zu den Planungszielen gehen aus Ziffer 3 der Begründung hervor.

### **7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Natur- und Denkmalschutzgesetz, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

#### **Regionalplan:**

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.
- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig geschützt und gesichert werden.
- Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.
- Die Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches ist zu gewährleisten.

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (geltender Stand):**

- Der Großteil des Planungsgebiets ist als Kerngebiet dargestellt.
- Die beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen (LB M-227) und die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sind als Ökologische Vorrangfläche dargestellt.
- Entlang der Siemensallee ist die Kerngebietsdarstellung mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München**

- Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen;
- Erhalt von Brut- und Wohnstätten gebäudebewohnender Tierarten;
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger Grünflächen;
- Extensive Pflege, Verzicht auf Dünger und Pestizide, Belassen von Totholz in Gehölzbeständen;

- Extensivierung insbesondere auf Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutz- bzw. Wasserschutzfunktion und im Schwerpunktgebiet für Trockenstandorte.

### **7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen, die zu untersuchenden Schutzgüter und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen eines Scoping-Termines im Zeitraum Juli bis August 2020 aufgrund der Einschränkungen im Rahmen der Coronapandemie als Umlaufverfahren mit den städtischen Dienststellen konkret festgelegt.

Aufgrund der beim Scoping-Termin festgestellten Nicht-Betroffenheit werden folgende Schutzgüter bzw. Wirkungsbereiche im Umweltbericht nicht weiter betrachtet:

- Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen;
- Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder.

Die diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Fachgutachten sowie weitere Grundlagen, die bei der Bearbeitung des Umweltberichts verwendet wurden, sind unter der Ziffer 7.7 zusätzliche Angaben aufgeführt.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

Für die Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wurde der Zustand zugrunde gelegt, der sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ergibt.

### **7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung**

#### **a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **Verkehrslärmeinwirkungen**

Die Berechnungen des Verkehrslärmes für den Prognose-Nullfall zeigen die höchsten Beurteilungspegel im südlichen Planungsgebiet entlang der Siemensallee (70/62 db(B) Tag/Nacht). Entlang der Baierbrunner bzw. Hofmannstraße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 64/57 db(A) Tag/Nacht bzw. 64/65 db(A) Tag/Nacht auf. Im mittleren Planungsgebiet reduzieren sich diese Beurteilungspegel aufgrund von Gebäudeabschirmung auf bis zu 42/37 db(A) Tag/Nacht bei 2 m über Geländeoberkante (GOK) und bei 10 m über GOK auf 49/43 db(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im südlichen Planungsgebiet um bis zu 15/17 dB(A) Tag/Nacht, im östlichen Planungsgebiet um bis zu 9/12 dB(A) Tag/Nacht und entlang der Hofmannstraße um bis zu 9/11 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

##### **Anlagenlärmeinwirkung als Vorbelastung**

Als Vorbelastung sind hier die Gewerbelärmemissionen der gewerblichen Nutzungen östlich der Baierbrunner Straße, des nördlich angrenzenden Kerngebiets sowie der

genehmigten gewerblichen Nutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 zu nennen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und das Kerngebiet tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für das Sondergebiet SO Wohnheim.

Die derzeit auf dem Flurstück Nr. 501/67 genehmigte Nutzung führt dazu, dass die an den zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 hin ausgerichteten Fassaden des WA 2 nachts Überschreitungen um bis zu 3 db(A) ausgesetzt sind. Dort werden auch kurzfristige Geräuschspitzen in der Nacht um bis zu 2 db(A) berechnet.

### **Sport- und Freizeitlärmwirkungen**

Die nächste größere Sport- und Freizeiteinrichtung ist das südlich der Siemensallee gelegene Areal des ehemaligen Siemens-Sportparks. Dort findet derzeit lediglich eine Nutzung durch einen Tennisverein statt. Zukünftig ist durch die Landeshauptstadt München vorgesehen, Teile des Areals in eine Bezirkssportanlage umzuwandeln.

### **Sonstige Lärmwirkungen**

Sind nicht bekannt.

## **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Verkehrslärm**

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Fassaden zur Siemensallee im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2, an den zur Hofmannstraße orientierten Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und an den zur Baierbrunner Straße gerichteten Fassaden des Kerngebietes MK und Sondergebietes SO überschritten.

Ebenso werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags- und nachts überschritten. An Fassaden mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV bzw. der Vorsorgewerte wird der notwendige Schallschutz durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile und fensterunabhängige Belüftung hergestellt. Gleiches gilt für Büronutzungen.

In den ebenerdigen Freibereichen ergeben sich tagsüber Verkehrslärmpegel von bis zu 68 db(A) entlang der Siemensallee, von bis zu 65 db(A) entlang der Hofmannstraße und entlang der Baierbrunner Straße von bis zu 62 db(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für WA und Parkanlagen bzw. Dachfreibereiche tagsüber um bis 13 db(A) bzw. 5 db(A) überschritten. Nachts und im Innern des Planungsgebietes werden sie zuverlässig eingehalten. Die Zielwerte der Landeshauptstadt München für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen werden in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 überschritten.

Bei den Außenwohnbereichen werden größtenteils die Zielwerte der Landeshauptstadt München eingehalten. Für von Überschreitungen betroffene schutzwürdige Außenwohnbereiche werden geeignete Maßnahmen, z.B. für Balkone und Loggien, festgesetzt.

Für die Nachbarschaft zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d ergeben sich keine relevanten Pegelerhöhungen. Hier sind keine weiteren Maßnahmen oder Regelungen zu treffen.

### **Anlagenlärm**

Innerhalb des Kerngebiets kann in der Summe relevanter Anlagenlärm durch Fahrten aus der Gemeinschaftstiefgarage, im Bereich der Ladezone und der Freischankfläche entstehen. Durch baulich organisatorische Maßnahmen können diese Konflikte jedoch gelöst werden.

Bei Einstufung des Studentenwohnheims als Mischgebiet kann auf Schallschutzkonstruktionen im SO Wohnheim zum Schutz gegen Anlagengeräusche benachbarter Betriebe verzichtet werden. Im restlichen Planungsgebiet werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

**Gewerbelärm der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1930a und 1930b**  
Ist als Vorbelastung berücksichtigt.

### **Gewerbelärm des Bürohochhauses an der Baierbrunner Straße 54**

Konflikte im Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d und der genehmigten gewerblichen Nutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 können durch den Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im WA 2 oder durch baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, etc.) ausgeschlossen werden.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Der Betrieb des Siemens-Sportparks hat den Schutzanspruch des schon vorhandenen Evangelischen Pflegezentrums zu erfüllen. Dadurch ist auch gewährleistet, dass es zu keiner erheblichen Sport- und Freizeitlärmwirkungen in das unmittelbar gelegene Planungsgebiet kommt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der sukzessiven Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a ergäbe sich ein insgesamt größerer Anteil an Gewerbenutzung innerhalb des MK 1 mit der Folge, dass mehr Gewerbelärm zulässig wäre.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im geänderten Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm durch die Anordnung der lückenlos zu errichtenden Sockelbebauung.
- Herstellung eines baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 in Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von bis zu 4 db(A).
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Einrichtungen bei einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um mehr als

4 db(A).

- Errichtung von lückenlosen Lärmschutzwänden mit einer durchgängigen Höhe von 2,5 m zum Schutz der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2.
- In den von der Überschreitung des Zielwertes betroffenen Außenwohnbereichen sind Verglasungen, geschlossene Ausführungen oder Wintergärten vorgesehen.
- Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen in belasteten Freibereichen.
- Maßnahmen zur Berücksichtigung des Gewerbelärmes der Kerngebietsnutzung im Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54.
- Schallabsorbierende Ausführung der Innenwände und Decken der Tiefgaragen.
- Integration der Tiefgaragenrampen in die Gebäude bzw. Einhausung der Zu- und Ausfahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.
- Einhausung und Integration der Ladezonen im Kerngebieten MK.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Sind nicht vorgesehen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Erneute Untersuchung des Anlagenlärms;
- Ausschluss der Freischankfläche im Nachtzeitraum;
- Mindestabstände zur Wohnbebauung, um einen Betrieb tagsüber zu gewährleisten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beachtung des Stands der Lärmreduzierungs- und Lärmminderungs-technik z.B. bei Garagenrolltoren und Regenrinnen.
- Wenn möglich Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 m zwischen Spielplätzen und schutzbedürftigen Nutzungen.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u. a. DIN 18005, 16. und 18. BImSchV) und technischen Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

### **b) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Die natürliche Belichtung im Bereich der Außenanlagen und Gebäude ist aufgrund der schon vorhandenen und teilweise höheren mehrgeschossigen Bebauung eingeschränkt. Die größtenteils in Nord-Süd verlaufende Längsausrichtung der Baukörper führt dazu, dass in den Morgen- und Abendstunden die natürliche Belichtung an den östlichen und westlichen Außenfassaden bzw. am bestehenden Siemens-Hochhaus abgefangen wird.

Eine künstliche Belichtung ist durch die teilweise noch vorhandene gewerbliche Nutzung und entlang der Wegeführung und Stellplätze gegeben. Weiterhin finden sich einseitig künstliche Belichtungen entlang der öffentlich zugänglichen Straße und der Fußwege. Die durch das Siemenswäldchen führenden Wege haben keine Beleuchtung.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Eine ausreichende Belichtung mit natürlichem Licht ist in weiten Teilen des Planungsgebietes gewährleistet. Lediglich im Sondergebiet SO Wohnheim kann an der Nordfassade auf eine Länge von 19 m von Westen in den unteren Geschossen einschließlich des vierten Geschosses aufgrund des nördlich gelegenen Hochpunktes keine Belichtung unter 45° nachgewiesen werden. Für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Wohnungsgrundrisse im Gebäudebestand wurde jedoch der gemäß DIN 5034 erforderliche Tageslichtquotient von 0,9 % und somit eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht nachgewiesen. Die Errichtung des baulichen Hochpunktes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 verursacht daher keine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Belichtung im Erdgeschoss. Dies gilt auch für darüber liegende Geschosse des Studentenwohnheims.

Die öffentlich zugänglichen Wege werden nach wie vor mit künstlicher Beleuchtung ausgestattet sein. Gegenüber dem Istzustand wird aufgrund der Wohnnutzung der Umfang und die Dauer der künstlichen Beleuchtung v. a. im Bereich der Außenfassaden zunehmen. Soweit diese auf die öffentlichen Wege gerichtet sind, wird sich dies in Verbindung mit der Beleuchtung der Wege auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die sukzessive Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde im Ergebnis das Kerngebiet MK 1 mit einer zulässigen Wandhöhe von 24 m ermöglichen. Aufgrund der nicht bekannten Lage der Gebäudekörper sind keine weiteren Abschätzungen hinsichtlich der Belichtung mit Tageslicht auf das Studentenwohnheim oder andere Gebäudekörper möglich.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Mindestabstände zwischen den Bauräumen sowie für Gebäude im Bauraum;
- Regelung zur Höhenentwicklung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der DIN 5034, Teil 2.;
- Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Optimierung der Gebäudeanordnung;
- Optimierung der Nutzungsstruktur von Gebäuden; z. B. Anordnung von Nicht-Wohnnutzungen in schlechter belichteten Bereichen.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Bei der Ausarbeitung wurden die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung sowie die DIN 5034 berücksichtigt.

### **c) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine Wegeverbindung, die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzt ist. Sie ist Teil einer öffentlichen Grünbeziehung, die von der Aidenbachstraße unter der Bahnlinie hindurch bis zum Isarhochufer an der Wolfratshäuser Straße reicht. Nordöstlich des Planungsgebietes schließen öffentliche Grünflächen an, die als Teil dieser Grünbeziehung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b festgesetzt sind. Die frühere Barriere des abgeschlossenen Firmengeländes ist dadurch aufgehoben. Weiterhin ist das Planungsgebiet in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem und das Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten sowie den mittlerweile zum Teil öffentlich zugänglichen Siemens-Sportpark und das Siemenswäldchen Süd eingebunden.

Die Teilfläche des Siemenswäldchens im Westen, die sich nach Norden bis zur Seumestraße etwas über das Planungsgebiet hinaus erstreckt, ist frei zugänglich. Es sind Trampelpfade vorhanden. Ebenso ist die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzte Wegeverbindung durch das Siemenswäldchen von der Seumestraße zur Privatstraße in Verlängerung der Hofmannstraße hergestellt.

Da das Planungsgebiet derzeit als in sich geschlossener Gewerbestandort für die Öffentlichkeit nur beschränkt zugänglich ist, weist es bislang im Bestand keine weiteren nennenswerten Erholungsfunktionen auf.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung wird das Areal für die Nachbarschaft zugänglich und durchquerbar gemacht. Es wird ein zusammenhängendes Netz an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen geschaffen, das einen erheblichen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen darstellt. Dies sind einerseits die zentrale Freiflächenachse mit dem urban gestalteten Platzraum im Osten und dem landschaftlichen Grünraum im Westen, daneben geschützte private gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Innenhöfen. Das gesamte Gebiet ist mit Fuß- und Radwegen gut erschlossen und es wird attraktive Spielflächen für verschiedene Altersgruppen geben. Der Binnenbereich wird zudem frei von motorisiertem Verkehr sein. Zusätzlich stehen für die Bewohnerschaft nutzbare Dachflächen zur Verfügung.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen stehen nicht nur der neuen Bewohnerschaft

zur Verfügung, sondern verbessern insbesondere durch weitere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen die Erholungsmöglichkeiten für die bestehenden Siedlungsgebiete im Umfeld.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden etwa 1.370 Wohneinheiten neu geschaffen. Zu erwarten ist, dass der Erholungsdruck auf unmittelbare und sensible Grün- und Freiflächen wie das Siemenswäldchen deutlich zunehmen wird. Insbesondere Spaziergänger\*innen mit Hunden werden bei freier Zugänglichkeit des Siemenswäldchens zu einer Störung bzw. Verkotung der ökologisch sensiblen Bereiche und einer Beunruhigung von dort befindlichen Tieren beitragen. Das Hauptziel der Landschaftsbestandteile ist der Naturschutz (z.B. Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt). Zwar stehen in räumlicher Nachbarschaft weitere attraktive, öffentlich zugängliche Erholungsflächen zur Verfügung, da aber der städtische Orientierungswert zur Freiflächenversorgung nicht erreicht wird, verstärkt die geringere Freiflächenversorgung innerhalb des Planungsgebietes diese negativen Effekte. Durch die Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes und den sich ggf. daraus ergebenden Maßnahmen der Besucherlenkung zur Reduzierung von möglichen Auswirkungen durch zu hohen Nutzerdruck etc. können Beeinträchtigungen der ökologisch sensiblen Flächen minimiert werden.

Kompensationsmaßnahmen, mit denen öffentliche Grünflächen außerhalb des Planungsgebietes (Siemens-Sportpark, Allescher Straße) ausgebaut bzw. aufgewertet werden, wurden vertraglich geregelt. Zur Verbesserung der Freiraumverknüpfung werden der Wegeanschluss an die Seumestraße und eine Querungshilfe über die Siemensallee geschaffen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde ein gewerblich genutzter Kerngebietsstandort mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 71.450 m<sup>2</sup> entstehen. Es wäre von einem weiterhin in sich abgeschlossenen Areal ohne Querungsmöglichkeit für die Allgemeinheit auszugehen. Erholungsflächen für arbeitsbezogene Freiräume würden nur den Beschäftigten zur Verfügung stehen. Für die Öffentlichkeit nutzbare Freiflächen würden voraussichtlich nicht entstehen. Für das Siemenswäldchen würde sich ein geringerer Erholungsdruck ergeben.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung einer zentral gelegenen Abfolge öffentlicher Grünflächen;
- Festsetzung privater Freiflächen und öffentlicher Grünflächen;
- Festsetzung dinglich zu sichernder Flächen zur Sicherung durchgängiger, öffentlich nutzbarer Wegeverbindungen,
- Zulässigkeit von gemeinschaftlichen und privaten Dachgartennutzungen auf den dafür geeigneten Dachflächen;
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist
- Zulässigkeit von Einfriedungen der geschützten Landschaftsbestandteile.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden:

- Kompensationsmaßnahmen z.B. Aufwertung / Ausbau öffentlich zugänglicher Freiflächen im Umfeld des Planungsgebietes, gefahrlose Quermöglichkeit über die Siemensallee.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- nicht vorgesehen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- nicht vorgesehen.

#### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die städtischen Orientierungswerte für die Freiraumversorgung werden berücksichtigt und teilweise an anderer Stelle kompensiert. Ebenso werden weitere städtische Regelungen (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung) berücksichtigt.

#### **d) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Planungsgebiet wird zur Zeit noch in Teilen gewerblich genutzt. Es sind erste Anzeichen eines einsetzenden „Trading-Down-Effektes“ erkennbar. Hinsichtlich der Außenanlagen, der Wege und deren Beleuchtung ist bei Durchquerung des Areals oder dem Erreichen der Pkw-Stellplätze für die Nutzer\*innen insbesondere bei Dämmerung und in der Nacht von einem nicht ausreichenden Sicherheitsgefühl auszugehen. So ist beispielsweise die Zugangssituation der Tiefgaragenanlage in unmittelbarer räumlicher Nähe zum dicht bewachsenen Siemenswäldchen als potentieller Angst-raum einzustufen.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die zukünftigen privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen eine angstfreie Benutzung. Die Verwebung der baulichen Struktur mit gut nutzbaren öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, besonders der zentralen öffentlichen Grünflächenachse steigert das Sicherheitsempfinden bei der Nutzung. Hinzu kommt die gute Einsehbarkeit der Binnenbereiche von den jeweiligen Wohnungen aus. Durch diese Einsehbarkeit, die gut nutzbaren öffentlichen Freiflächen und die mit dem Wohnen verbundene soziale Kontrolle wird sich ein ausreichendes Maß an Sicherheit einstellen. Dadurch wird das Sicherheitsempfinden im Sinne des Gender Mainstreaming verbessert.

Die Wege auf Privatflächen werden nachts ausreichend und bedarfsgerecht beleuchtet. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung ist darüber hinaus die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben.

Ein weiterer Beitrag zur Sicherheit in den Innenbereichen des Quartiers wird durch das Freihalten von Kfz-Verkehren gewährleistet.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der Realisierung der Kerngebietsbebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a würde ein moderner Gewerbestandort entstehen. Die für die Bestandssituation bemängelten Sicherheitsaspekte würden beseitigt werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung eines Systems von Erschließungswegen und Plätzen im gesamten Gebiet, das frei von Kfz-Verkehr ist;
- Festsetzung von Straßen und Wegen sowie die Anordnung von öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, sodass diese gut einsehbar und beleuchtet sind;
- Sichtbeziehungen, die sich aus der Anordnung und Ausgestaltung der Gebäudekörper ergeben;
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen wie Kinderspielflächen in der Nähe der Wohnungen;
- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten;
- Unterschiedliche Flächen zum Erleben und zur Begegnung, von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen öffentlichen Räumen und wohnungsnah nutzbaren Grünflächen schaffen Vielfalt für unterschiedliche Nutzergruppen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden:

- Dingliche Sicherung von Wegen mit Beleuchtung und Winterdienst.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Anordnung der Hauseingänge zu Straßen und öffentlich begangenen Wegen,
- Beleuchtung und winterliche Räumdung der Wege für den Fuß- und Radverkehr,
- Schaffung von gut beleuchteten Wegeverbindungen im Planungsgebiet.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreamings sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit werden berücksichtigt.

## **7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Weitaus mehr als die Hälfte des Planungsgebietes ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet mit geringer Bedeutung einzustufen. Dazu zählen die vorhandenen artenarmen Vielschnittrasen sowie teilversiegelte Flächen. Ohne Bedeutung für dieses Schutzgut sind versiegelte Flächen. Diese Flächen befinden sich v. a. im östlich des Siemenswäldchens gelegenen Teil und dort insbesondere im nördlichen Teil des Planungsgebietes.

Gebiete mit mittlerer Bedeutung kommen eher auf kleiner Fläche vor. Sie konzentrieren sich auf Teile der Außenanlagen, die Baumreihen und auf den eingegrüntem Teil der Tiefgarage parallel zur Hofmannstraße. Typische Vertreter dieser Kategorie sind Baumgruppen sowie artenreiches Extensivgrünland und artenreiche Säume.

Gebiete mit hoher Bedeutung nehmen mehr als 25 % des Planungsgebietes ein. Ihr Verbreitungsbild entspricht den beiden Teilflächen des Siemenswäldchens, den südlich entlang der Siemensallee gelegenen Außenanlagen sowie der Gehölzgruppe zwischen dem zweiten und dritten Bestandsgebäude. Zu dieser Kategorie zählen Laubwälder, artenreiche Extensivwiesen mit Magerkeitszeigern sowie Gehölzgruppen mit älterem Baumbestand.

Wertvolle Einzelelemente sind Höhlenbäume, die sich schwerpunktmäßig in den beiden Teilflächen des Siemenswäldchens, zwischen dem zweiten und dritten Bestandsgebäude und unmittelbar nördlich zur Siemensallee befinden.

### **Baumbestand**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch seinen umfangreichen Baumbestand, insbesondere im Bereich des Siemenswäldchens und der benachbarten Gehölzbestände sowie den Baumgruppen nördlich der Siemensallee.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Ein besonderer Vorzug dieser Planung ist, dass auf großer Fläche die Gebiete mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz erhalten werden können, weil der Gebäudemäander und die zukünftigen unterbauten Flächen außerhalb dieser Flächen liegen. Besonders wertbestimmende Bestandteile wie der Laubwald und die Gehölze des Siemenswäldchens, die zwischen dem zweiten und dritten Bestandsgebäude liegende Gehölzgruppe, der Vegetationsbestand entlang der Siemensallee sowie die Biotopbäume mit besonders vielen Höhlen können erhalten werden.

Erhebliche Auswirkungen, die sich aus dem Räumungskonzept (Kampfmittel) ergeben, werden nicht erwartet, da ggf. bei der Nachsuche im Boden Maßnahmen wie Handschachtung im Bereich von Baumbestand festgelegt wurden. Das Roden von Unter- und Bewuchs wird partiell in zeitlich unterschiedlichen Schritten vollzogen, sodass sich die Tier- und Pflanzenwelt schnellstmöglich erholen kann. Ggf. werden Nachpflanzungen erforderlich.

Die Intensivierung des Besucherdruckes und mögliche Auswirkungen von Verkehrserschwerungsmaßnahmen können zur Schwächung des Habitatpotentials des LB und

weiterer Gehölzbestände führen, d.h. Verlust von Baumhöhlen, stehenden Totholzstrukturen usw. Das gilt insbesondere in den Randbereichen und für den Teilbereich M-227c, in dessen unmittelbarer Nähe ein Gebäude sowie Spielflächen geplant sind. Um diese Maßnahmen möglichst baumschonend und naturverträglich gewährleisten zu können, wurde auch die Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzepts vertraglich gesichert.

### **Wirkungen des Rückbaus der Tiefgarage / Lüftungsschachtes / Leitungen**

Der teilweise Rückbau der Tiefgarage führt dazu, dass Rückschnitte an Kronen von ca. 20 Bäumen durchgeführt und bis zu ca. 60 Bäume gerodet werden müssen. Die rückzuschneidenden Bäume stehen am westlichen Rand der Tiefgarage im Bereich der LB-Teilfläche M-227a und Teile ihrer Krone und / oder ihrer äußeren Bereiche des Wurzelraums reichen in den für den Rückbau erforderlichen Arbeitsraum. Die zu rodenden Bäume stehen auf der Fläche der Tiefgarage und sind für den Teilrückbau vollständig zu entfernen. Einer dieser zu rodenden Bäume liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung, die restlichen liegen außerhalb.

Der Abbruch des Lüftungsschachtes ist eine punktuelle Rückbaumaßnahme mit kleinem Umgriff. Der Schacht selbst liegt im südöstlichen Randbereich der LB-Teilfläche M-227c. Der zum Schacht führende Verbindungsteil und weitere Schächte bzw. Leitungen, die sich an anderer Stelle unter Bäumen befinden, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit verfüllt, still gelegt oder Ähnliches und können unterhalb des Baumbestandes verbleiben (wird im Bauvollzug endgültig geregelt).

### **Wirkungen der Baufeldfreimachung**

Zunächst gehen die vorhandenen Gebäudestrukturen und Parkplätze durch den Abriss verloren. Diese sind für das Schutzgut Pflanzen ohne Bedeutung. In den zukünftig über- und unterbauten Bereichen kommt es weiterhin zum Verlust von Außenanlagen, die von geringer Bedeutung sind (insbesondere Vielschnittrasen bzw. schon teilversiegelte Flächen). Nur auf kleiner Fläche gehen im WA 1 artenreiche Extensivgrünländer mit Magerkeitszeiger und damit mit hoher Bedeutung verloren. Ebenso geht der Baumbestand in diesen Bereichen verloren.

### **Wirkungen der zukünftigen Bebauung**

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vegetation und den Baumbestand entstehen im Zuge der Baufeldfreimachung. Weitere nennenswerte Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

### **Schutzgebiete**

Die im Planungsgebiet vorhandenen beiden Teilflächen des Siemenswäldchens bleiben nahezu vollständig erhalten. Da die Tiefgarage bis in den nördlichen Teil des LB M-227a hineinragt, muss hier in die Teilfläche des LB gering eingegriffen werden. Im Bereich des Siemenswäldchens besteht Kampfmittelverdacht. Eine ggf. notwendige Kampfmittelfreigabe soll nach Möglichkeit ohne Bodeneingriffe bzw. durch eine minimal-invasive Vorgehensweise hergestellt werden. Das genaue Vorgehen hierzu kann aber erst auf Grundlage weitergehender Untersuchungen durchgeführt werden. Ob und in welchem Umfang eine eventuell notwendige Kampfmittelfreimachung eine Beeinträchtigung des Baumbestandes verursacht, kann deswegen derzeit noch nicht

beurteilt werden.

Als Folge der Schaffung von neuem Wohnraum in einer Größenordnung von 1.370 Wohneinheiten ist zu erwarten, dass der Erholungsdruck auf das Siemenswäldchen deutlich zunehmen wird. Bei einer freien Zugänglichkeit, Entstehung neuer Trampelpfade wird die Kraut-Gras-Schicht mit Tritt- und Nährstoffeinträgen v. a. in Form von Hundekot beeinträchtigt. Hinzu kommt die damit verbundene Störung für die Tierwelt.

Die überschlägige Betrachtung der Wirkungen auf die Schutzziele des geschützten Landschaftsbestandteils ist als Ergebnis des Scoping-Termins für die eingezäunte und nicht eingezäunte Prüfvariante vorzunehmen. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

#### **Auswirkungen auf den Schutzzweck des Siemenswäldchens mit Zaun**

- Der für die Pflanzen- und Tierwelt notwendige Lebensraum bleibt in seinen wesentlichen Standortfaktoren erhalten und funktionsfähig. Je nach Ausgestaltung des Zaunes kann die Mobilität von Kleinsäugetieren eingeschränkt sein.
- Die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt wird erhalten bleiben.
- Die stadtklimatische Funktion für den Raum Obersendling bleibt erhalten, weil der Baumbestand keine grundlegende Änderung erfährt.
- Seine Funktion als Vogelbiotop wird bei dieser Variante erhalten bleiben.
- Die ökologische Ausgleichsfunktion im dicht besiedelten Stadtbereich bleibt unverändert erhalten.

#### **Auswirkungen auf den Schutzzweck des Siemenswäldchens ohne Zaun**

- Der für die Pflanzen- und Tierwelt notwendige Lebensraum wird voraussichtlich durch Tritt- und Nährstoffeintrag verändert. Dies wird sich am ehesten auf Teile der Kraut- und Strauchschicht auswirken. Die höher in Bäumen gelegenen Lebensraumfunktionen werden intakt bleiben.
- Die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt wird aufgrund des Tritteinflusses und der Eutrophierung sowie der zu erwartenden Störungen durch Spaziergänger\*innen (evtl. mit Hunden) eher abnehmen. Nähere Angaben dazu können mit dem vorhandenen Kenntnisstand nicht gemacht werden.
- Die stadtklimatische Funktion für den Raum Obersendling bleibt erhalten, weil der Baumbestand keine grundlegende Änderung erfährt.
- Seine Funktion als Vogelbiotop wird für die bisher bekannten Arten nicht wesentlich eingeschränkt, weil die über die Kartierung bekannten und wertgebenden Arten, wie z.B. der Grünspecht, Arten sind, die störungstolerant sind und eher geringe Fluchtdistanzen aufweisen.
- Die ökologische Ausgleichsfunktion im dicht besiedelten Stadtbereich bleibt unverändert erhalten.

Ist aufgrund hoher Störkörperdichte (Ergebnis der Untersuchungen des Räumkonzeptes) das Räumziel der Betretungssicherheit der Landschaftsbestandteile nicht erreichbar, ohne Biotopflächen bzw. Baumbestand zu beeinträchtigen, wird eine Einschränkung der Kampfmittelfreiheit mit entsprechendem Restrisiko abgewogen. Daher wird als Schutzmaßnahmen vor Betretung der Flächen eine Einfriedung ermöglicht.

### **Auswirkungen auf den Baumbestand**

Die Umsetzung der Planung erfordert für die Errichtung der Gebäude und ihrer Erschließung sowie den Rückbau der Tiefgarage die Fällung zahlreicher Bäume.

Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München ist für einen Großteil des Planungsbereichs gültig. Ausgespart sind jedoch die Bereiche der LB-Teilfläche M-227a, also die Hauptfläche des „Siemenswäldchens“, sowie die Fläche der unmittelbar östlich angrenzenden bestehenden Tiefgarage.

Im Planungsgebiet sind ca. 360 Bäume vorhanden, die innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Baumschutzverordnung liegen bzw. die Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllen. Von diesen werden voraussichtlich ca. 245 Bäume gefällt. Die Festsetzungen sichern Neupflanzungen in einer Größenordnung von mindestens ca. 225 Bäumen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung und Umsetzung des bestehenden Kerngebiets-Baurechts ist von einem wesentlich geringeren Anteil an begrüntem Freiflächen auszugehen, ebenso von einem geringeren Anteil an erhalten bleibenden und zu pflanzenden Bäumen. Gleichzeitig ist bei gewerblicher Nutzung des Areals im Gegensatz zur Wohnnutzung von einem geringeren Nutzungsdruck auf die ökologischen wertvollen Flächen des Landschaftsbestandteils auszugehen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Sicherung der Teilflächen des Siemenswäldchens und die dazugehörigen randlichen Bereiche entlang der Allmannshausener Straße und der Seumestraße und Festsetzung der Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen,
- Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche östlich des LB M-227a,
- Erhalt der sonstigen wertvollen und prägenden Bäume durch Festsetzung,
- Sicherung der wertvollen Gehölzzone entlang der Siemensallee,
- Sicherung von Baumneupflanzungen und einer guten Durchgrünung,
- Für die Neupflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgesehen, um die ökologischen und klimatischen Funktionen der gefällten Bäume zumindest teilweise und auf mittelfristige Sicht auszugleichen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzepts,
- Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

**Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z. B. Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

**b) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)**

Neben den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind keine weiteren planungsrelevanten Tierarten mit den vorhandenen Untersuchungen im Planungsgebiet belegt. Artenschutzrechtlich relevant sind die Brutnachweise von Mauersegler, Grünspecht und Stieglitz. Hinzu kommen Nachweise von Fledermausarten wie dem Großen Abendsegler, der Rauhaut-, Weißbrand- und Zwergfledermaus. Für die Fledermausarten konnten Sommer- und Winterquartiere im Gebiet ausgeschlossen werden, das Planungsgebiet wird lediglich als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Für den Mauersegler, den Grünspecht sowie den Stieglitz ist die Nutzung an den Südfassaden dreier Gebäude im Planungsgebiet, in den Höhlenbäumen des Siemenswäldchens bzw. im Baumbestand am Südrand des Planungsgebietes nachgewiesen. Es konnten fünf Brutpaare des Mauerseglers mit der Kartierung 2020 /2021 bestätigt werden. Das Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen an den Bestandsgebäuden konnte ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Biodiversität sind die artenreichen und teilweise mageren Grünlandbestände sowie die vorhandene Biotopvielfalt (Wechsel von Wäldchen und Gehölzgruppen mit Offenlandbiotopen) und der damit einhergehenden Artenvielfalt zu nennen.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Artenvielfalt des Siemenswäldchens, der wertvollen sonstigen Gehölzgruppen und der Gehölzzone entlang der Siemensallee bleibt erhalten. Im Zuge der Baufeldfreimachung werden die wenigen artenreicheren Grünlandbestände verloren gehen. Dem steht gegenüber, dass sich unter Betrachtung aller vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen inklusive Dachbegrünung eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen mit ähnlicher Artenvielfalt einstellen wird.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die genannten Vogelarten (Ausnahme Mauersegler) und für die Fledermausarten nicht einschlägig.

Für den Mauersegler führt der Abriss der Gebäude zum Verlust von Bruthabitaten, für den eine Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d (vom 16.07.2021 durch die höhere Natur-

schutzbehörde der Regierung von Oberbayern) erteilt wurde. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art kann insbesondere durch das Angebot von Ersatznistplätzen an den neuen Gebäuden vermieden werden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der bisherige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a lässt aufgrund seiner deutlich größeren zulässigen Grundfläche einen starken Eingriff in den Baumbestand zu. Anzunehmen ist, dass bei einer Realisierung dieser Planung die Anzahl der vorhandenen Baumhöhlen abnehmen würde. Der notwendige Umfang v. a. an artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen würde beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a umfangreicher als bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d ausfallen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Durch den großen Anteil an Vegetationsflächen, die sich aus mit Naturschutzziele belegten Flächen sowie den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen zusammensetzen, kann ein für den Artenschutz wertvolles Mosaik an Flächen entstehen mit günstigen Voraussetzungen für eine hohe Biodiversität. Hierzu trägt auch die arten- und blütenreiche Begrünung von Dachflächen bei.
- Ein Großteil der Gehölzbestände und der Höhlenbäume werden erhalten.
- Für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten werden Beeinträchtigungen durch umfangreiche und vorgezogene Schaffung von Ersatzhabitaten vermieden.
- Für den Mauersegler werden im Zuge einer artenschutzrechtlichen Ausnahme u.a. Ersatzhabitate am zukünftigen Gebäudemäander im WA geschaffen.
- Vorgaben wie z. B. die Verwendung von mattiertem oder bedruckten Glas berücksichtigen die Anforderung des Vogelschutzes.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Durchführung einer Umweltbaubegleitung,
- Gebäudeabriss, Baumfällungen und Ausschnitt der Gehölze außerhalb des Zeitraumes März bis Oktober,
- vorgezogenes Aufhängen der Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel,
- insektenfreundliche Beleuchtung der Wege etc.,
- Begrenzung des Arbeitsraumes beim Gebäudeabriss und Sicherung des Wurzelraumes von zu erhaltenden Bäumen,
- Kontrolle der Tiefgarage und der Lüftungsschächte auf Nutzung bzw. Besiedlung durch Fledermäuse unmittelbar vor dem Rückbau,
- Verschließen von nicht besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen an Gebäuden und zu fallenden Höhlenbäumen,
- Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung der Standsicherheit für die Höhlenbäume 245 und 249 (z.B. Kronenschnitt, dauerhafte Sicherung ausreichender Bewässerung),
- etappenweiser Abriss der bestehenden Gebäude,

- Installation von zwei Lautanlagen, die die arttypischen Rufe des Mauerseglers imitiert (dient dem Auffinden der neu geschaffenen Brutplätze),
- Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Gleiche Maßnahmen, die unter dem Abschnitt vertragliche Regelung genannt sind.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

#### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich insbesondere aus dem BNatSchG, BayNatSchG sowie den städtischen Satzungen (z. B. Baumschutzverordnung, Schutzgebietsverordnung des LB „Siemenswäldchen“) ergebenden Ziele und Belange wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

### **7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche**

#### **a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

###### **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Altlasten können jedoch in Form von Asbest in den Baustoffen des vorhandenen Gebäudebestandes nicht ausgeschlossen werden.

###### **Kampfmittel**

Gemäß dem Ergebnis einer Untersuchung aus dem Jahr 2017 besteht für die Flächen im Planungsgebiet Kampfmittelverdacht. Dies wurde mit im Jahr 2020 durchgeführten ergänzenden Untersuchungen zum Siemenswäldchen und den künftigen Abtretungsflächen bestätigt.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

###### **Wirkungen Altlasten**

Sollten Altlasten angetroffen werden, ist davon auszugehen, dass diese im notwendigen Umfang fachgerecht entsorgt werden müssen. Nachteilige Auswirkungen auf kritische Wirkungspfade wie z.B. Boden – Grundwasser oder Boden – Mensch können ausgeschlossen werden.

###### **Wirkungen Kampfmittel**

Im Bereich der Baugebiete ist als Folge des notwendigen Bodenaushubes von einer vollständigen Entfernung der Kampfmittel auszugehen. In Bereichen mit ökologisch wertvollem Baumbestand wird gemäß dem Räumkonzept gesondert vorgegangen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Realisierung des Baurechtes des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde es ebenfalls zu einer Herstellung der Kampfmittelfreiheit in den überbauten Bereichen kommen. Im Bereich des Siemenswäldchens könnte bei Erhalt des Gehölzbestandes nur ein geringer Flächenanteil, wie z.B. Wegeflächen freigemessen und beurteilt werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Soweit dies nicht schon vor dem Bauvollzug durchgeführt worden ist, sind auf Grundlage der vorliegenden Fachgutachten detaillierte Erkundungen und Beprobungen der jeweiligen Fläche in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vorzunehmen.
- Soweit erforderlich, sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens eventuell vorkommende Altlasten und Kampfmittel in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu beseitigen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Sollte es in Bereichen sensibler Nutzungen, z.B. den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, Spielplätze, usw. zu keinem Oberbodenabtrag kommen, sind entsprechende Bodenuntersuchungen notwendig.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung wurden insoweit berücksichtigt, als dass beim Bauvollzug eine fachgerechte Entsorgung und Behandlung von eventuell auftretenden Altlasten technisch und wirtschaftlich möglich ist und eine Gefährdung der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

## **b) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Unter natürlichen und wenig gestörten Verhältnissen sind im Planungsgebiet Parabraunerden und Ackerparabraunerden anzutreffen. Diese weisen aufgrund des hohen Kiesanteils in der Regel eine geringe Ertrags- und Filterfunktion auf. Im Bereich der bestehenden Gebäude, Unterbauung und den Verkehrsflächen sind die natürlichen Böden entfernt und durch anthropogene Substrate ersetzt worden. Dort sind i. d. R. keine Bodenfunktionen mehr vorhanden oder stark eingeschränkt. Die beste-

hende Bodenversiegelung im Planungsgebiet beläuft sich auf Grundlage einer Luftbildauswertung und der Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf ca. 6,01 ha versiegelte Fläche, davon ca. 0,57 ha unterbaute und ca. 0,19 ha teilversiegelte Flächen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Zukünftig wird die versiegelte Fläche bis zu 7,32 ha betragen. Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung von bis zu 1,31 ha und zum damit verbundenen Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Zunahme geht v.a. auf die vorgesehenen Tiefgaragen (ca. 2,2 ha) zurück. Hier ist jedoch ein Bodenauftrag von mindestens 0,6 m vorgesehen. Diese humose Substratschicht kann zumindest zu einem gewissen Anteil der Bodenfunktionen, insbesondere Lebensraumfunktionen sowie Filter- und Pufferfunktionen übernehmen. Dies gilt in geringerem Maße für die vorgesehenen Dachbegrünungen, weil dort die Mächtigkeit des Substrates und der Anteil an besonders wirksamen Filter- und Puffersubstanzen deutlich geringer ausfällt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Realisierung des Baurechtes gemäß des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde gegenüber der bestehenden Situation der Anteil versiegelter und über- bzw. unterbauter Böden zunehmen. Möglicherweise vorhandene Kampfmittel und Altlasten würden im Bereich von Rückbau des Bestandes sowie neuer Über- und Unterbauung, unter Berücksichtigung des ökologisch wertvollen Baumbestandes, entfernt werden.

Die mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a auf den neuen Planungsumgriff anteilig zulässige Versiegelung würde gegenüber dem Istzustand zu einer Neuversiegelung mit einer deutlichen Zunahme von bis zu 2,46 ha führen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte und flächensparende Bauweise mit hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht überbauten oder befestigten Flächen;
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau und der Dachflächen mit unterschiedlich hohen Bodenaufbau;
- Überdeckung der extensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Schicht von mindestens 0,2 m, der Vegetationsflächen von Dachgärten mit durchschnittlich 0,3 m.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten;

- einschlägige Vorschriften zur Versickerung, denen zufolge anfallendes Regenwasser über eine hinreichend belebte Bodenzone zu versickern ist;
- Minimierung der Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit dies funktional möglich ist.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Bündelung verschiedener Erschließungsfunktionen auf den Wegen (Feuerwehr, Wohnwege etc.) und Versorgungsleitungen;
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.

#### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurden soweit möglich berücksichtigt.

### **7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### **a) Auswirkungen auf das Grundwasser**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Grundwasserkörper wird hier durch die durchlässigen Sande und Kiese aus tertiären und quartären Ablagerungen aufgebaut. Es ist mit einem Höchstgrundwasserstand (HW1940) von ca. 535,80 m bis 538,10 m ü.NHN 2016 zu rechnen. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 17 m bis 18 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 19,5 m bis 20 m. Die hohe Durchlässigkeit und der große Grundwasserflurabstand ergeben günstige Infiltrationsverhältnisse von Niederschlagswasser und damit günstige Bedingungen für die Neubildung von Grundwasser. Umgekehrt dazu verhält sich die Grundwasserschutzfunktion. Diese wird hier v.a. durch die geringe Speicher- und Filterfunktion der Böden bestimmt.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Als Folge des Stellplatzbedarfes kann es im Bereich des Kerngebiets MK erforderlich werden, eine 4-geschossige Tiefgarage mit einem Gründungsniveau von bis zu 15 m unter Geländeoberkante zu erstellen. Selbst bei dieser maximalen Gründungstiefe ist davon auszugehen, dass der tiefste Baukörper des Bebauungsplanes den Höchstgrundwasserstand (HW1940) nicht erreicht und nicht in das Grundwasser einbindet. Eine Beeinträchtigung oder relevante Veränderung in Form von Grundwasseraufhöhungen oder -absenkungen kann ausgeschlossen werden.

Aufgrund der durchlässigen Böden und des großen Grundwasserflurabstandes ist in Verbindung mit den Freiflächen und der Rückhaltung durch die Dachbegrünung davon auszugehen, dass die anfallenden Niederschläge versickern können. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserflusses in Form von Aufstau durch die ge-

planten Tiefgaragen ist aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht anzunehmen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde der Anteil an versiegelter Fläche größer ausfallen. Die anfallenden Niederschläge würden teilweise auf den wesentlich größeren versiegelten Flächen verdunsten. Dieses Niederschlagswasser wäre der Grundwasserneubildung entzogen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Begrünung der geeigneten Dachflächen und Tiefgaragendecke zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser;
- Sicherung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen und deren Begrünung, die Niederschläge über die belebte Bodenzone versickern können;
- Beschränkung der zulässigen Grundflächen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Minimierung der Flächenversiegelung auf ein zwingend erforderliches Maß;
- Regelung der Versickerung durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Regelungen zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Anforderungen der Unteren Wasserrechtsbehörden der Landeshauptstadt München sind in dem vorliegenden Umweltbericht eingegangen.

## **b) Auswirkungen auf Oberflächenwasser**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

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

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Teich wird abgetragen und überbaut. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde voraussichtlich ebenfalls zum Verlust des Teiches führen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Anforderungen, die sich aus der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München ergeben, sind im Bebauungsplan und im Umweltbericht sachangemessen berücksichtigt.

## **7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Nach der durchgeführten Berechnung des Prognose-Nullfalls werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze bzw. entlang der Siemensallee die höchsten Schadstoffwerte mit  $20,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$ ,  $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $14,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  prognostiziert. Diese liegen geringfügig über der städtischen Hintergrundbelastung. Die Jahresmittelgrenzwerte werden für  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$  werden im Planungsgebiet eingehalten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nach der Errichtung des Planvorhabens treten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der Hofmannstraße die höchsten Luftschadstoffbelastungen mit bis zu  $20,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$ ,  $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$  und  $14,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  auf. Die Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV

werden zuverlässig eingehalten. Es sind daher keine planerischen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer\*innen erforderlich.

Bei den Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist bei einer Differenzbetrachtung zwischen dem Plan- und Nullfall der Schadstoff Stickstoffdioxid relevant. Hier kommt es entlang des Straßennetzes der Nachbarschaft zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden aber eingehalten bzw. unterschritten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Hier würde sich eine dem Prognose-Nullfall vergleichbare lufthygienische Situation einstellen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Durch Verortung der Tiefgaragenzufahrten an den umgebenden Erschließungsstraßen wird ein Quartier geschaffen, das weitgehend frei ist von motorisiertem Individualverkehr.
- Größtmöglicher Erhalt des filterwirksamen und frischluftproduzierenden Gehölzbestandes im Planungsgebiet;
- umfangreiche Bepflanzung und Begrünungen von Frei- und Dachflächen;
- Vorgaben zur Entlüftung der Tiefgaragen über die Dächer, sodass lufthygienisch wirksame Freiflächen möglichst wenig beeinträchtigt werden;
- Durch Schaffung der Voraussetzung für die spätere Umsetzung von Mobilitätskonzepten für die einzelnen Bauabschnitte wird eine durch das Planungsvorhaben verursachte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs verringert. Angebote für Elektromobilität werden verbessert und der Fahrradverkehr sowie die Nutzung des ÖPNV gefördert.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Nutzung von Fernwärme;
- Energetische Optimierung der Gebäudeplanung;
- Optimale Wegerschließung und Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz zur Vermeidung bzw. Minderung von Kfz-Verkehr.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich aus der 39. BImSchV ergebenden Anforderungen sind im Umweltbericht berücksichtigt. Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt Mün-

chen sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

## 7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Stadtklima)

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Dem Siemenswäldchen im Westen kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Die gut mit Bäumen durchgrünte Baustruktur des übrigen Planungsgebietes weist eine günstige bioklimatische Situation auf. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahnlinie München - Solln / Wolfratshausen, die laut Stadtklimaanalyse Teil einer übergeordneten Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung ist. Im Bereich des Planungsgebietes selbst wird ein Luftaustausch mit lokaler Wirkung festgestellt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die bisherige Bebauung ist in ihrer Längsrichtung nahezu in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und folgt damit der Fließrichtung der Ventilationsbahn entlang der Bahngleise. Die geschlossene, mäanderförmige Bebauung mit Wandhöhen von über 20 m wird aller Voraussicht nach dazu führen, dass die bisher in der Stadtklimaanalyse festgestellte lokale Wirkung des Luftaustausches sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung behindert wird, was eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation bedeutet. Die durch die Mäanderstruktur geschaffenen Innenhöfe weisen teilweise einen geschlossenen Charakter mit wenig Luftzirkulationsmöglichkeiten auf. Hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen ist festzustellen, dass die besonders wirksamen Gehölzbestände und Einzelbäume erhalten bleiben, Bäume neu gepflanzt werden, der Anteil begrünter Flächen steigt und im Gegensatz zum Istzustand der Anteil an begrünten Dächern zunehmen wird. Deswegen kann hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen davon ausgegangen werden, dass die Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu einem gewissen Grad kompensiert wird.

Hinsichtlich des Windkomforts wird festgestellt, dass an keiner der untersuchten Stellen eine inakzeptable Böengeschwindigkeit erreicht oder überschritten wird.

In den Torbögen Ost/West und Nord/Süd der Mäanderbebauung ist punktuell mit erhöhten bodennahen Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Dies trifft auch für die im Umfeld der Hochpunkte gelegenen Privatgärten zu. Dies führt jedoch zu keinen Einschränkungen.

Lediglich der Außenbereich der Kindertageseinrichtung Hofmannstraße weist einen eingeschränkten Windkomfort auf. Durch Heckenpflanzungen kann dieser jedoch so optimiert werden, dass eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Als Folge des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a würde sich das Planungsgebiet durch die Zunahme der überbauten Bereiche in ein klimatisch weniger günstiges Gebiet mit einem Wärmeinseleffekt ändern. Weiterhin wäre der Anteil an nicht versiegelten und klimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen geringer als beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d. Das Siemenswäldchen wäre nach wie vor klimatisch wirksam.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf kompakte Baukörper und damit einen größeren Anteil an großteils begrünten Freiflächen;
- Reduzierung der thermischen Belastung durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Flächenbegrünungen und zur Überdeckung von Tiefgaragen;
- Schaffung eines im Innenbereich autofreien Quartieres, sodass die Wegebreiten minimiert werden können;
- Bepflanzung und Begrünung sämtlicher geeigneter Dachflächen, Festsetzungen von Mindeststärken der durchwurzelbaren Substratschichten; dies führt zu einer besonders effektiven, klimaregulierenden Niederschlagswasserrückhaltung und Verdunstung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Pflanzung von klimaverträglichen Großbäumen;
- Verwendung von hellen Bodenbelägen mit einem günstigen Maß für die Helligkeit eines Körpers und geringer Wärmespeicherung (z. B. Holz, porige Steinplatten).

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich aus dem BauGB ergebenden Vorgaben, die Ziele der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „KlimaRegeln“, das Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Landeshauptstadt München, die Aktualisierung der „Leitlinie Ökologie – Klimawandel und Klimaschutz“ sind sachangemessen berücksichtigt.

## **7.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Stadtbild im Planungsgebiet ist durch mehrgeschossige und langgezogene Baukörper geprägt. Die für die ehemalige Verwaltungsnutzung typischen Außenanlagen

sind vorwiegend Rasen- und Wiesenflächen, die mit größeren Einzelbäumen und Baumgruppen überstellt 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. Das Ortsbild wird durch die Gebäude des Siemens-Standortes und der umschließenden, landschaftlichen Gehölzstrukturen, Siemenswäldchen und Baumbestand an der Siemensallee und der Baierbrunner Straße, bestimmt.

Östlich der Baierbrunner Straße befindet sich das neue Stadtquartier „Südseite“. Städtebaulich prägend sind dabei die, von einer umlaufenden 5-geschossigen Wohnbebauung gefassten fünf bis zu 16-geschossigen Wohnhochhäuser, die als Solitäre in einem zentralen Freibereich und unmittelbar östlich der Bahntrasse liegen. Ein weiteres Gestaltsmerkmal in diesem Umfeld ist die großzügige Parklandschaft, die sich von der Baierbrunner Straße bis zur St.-Wendel-Straße erstreckt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Realisierung der Bebauung wird ein mäandrierender Baukörper mit einer ca. 24 m hohen Sockelbebauung und sieben ca. 43 m hohen Hochpunkten entstehen. Durch die gebäudeumfließende Anordnung der Grünflächen und den Erhalt von ortsbildprägenden Gehölzgruppen werden die vorhandenen landschaftlichen Bezüge mit dem Siemenswäldchen im Westen hergestellt. Die sieben Hochpunkte akzentuieren die Sockelbebauung und ermöglichen Identitätsstiftung des Quartiers. In Verbindung mit dem bestehenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ergänzen sie sich in positiver Weise zu einem Ensemble.

Die im Jahr 2016 erstellte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben mit seinen sieben Hochpunkten keine gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette bzw. Fernwirkung erzeugt. Am ehesten sind Teile der Baukörper in Bereichen mit großen Sichtvorfeldern wie z. B. am Isar-Hochufer sowie am nördlichen Siedlungsrand von Solln wahrnehmbar. Im Nahbereich werden im Osten, Norden und Westen der angrenzenden Nachbarschaft Teile der Hochpunkte in Verbindung mit dem bestehenden Siemenshochhaus in Erscheinung treten. Unverträgliche Einflüsse auf Frei- und Landschaftsräume sowie auf stadtbildprägende Bauwerke sind nicht erkennbar.

Mögliche Auswirkungen der Neubebauung hinsichtlich Verschattung und Ausblicke der in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung angrenzenden Nachbarschaft sind in einer Blickachsenstudie untersucht worden. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass es durch die geplante Neubebauung zu keiner wesentlichen oder unzumutbaren Beeinträchtigung des Ausblickes kommt. Ebenfalls kann eine Verschattung der Grundstücke und Gebäude der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Bei den Außenanlagen können das Siemenswäldchen und prägende Großbäume erhalten und neue Großbäume werden gepflanzt werden. Der vorhandene gehölzdominierte Charakter der Außenanlagen wird sich mit dem gewerblich geprägten Erschei-

nungsbild zu einem Wohnquartier mit Grün- und Freiflächen mit prägendem Baumbestand verändern. Gegenüber der Istsituation stellt dies eine Verbesserung des Ortsbildes im Nahbereich dar.

Die Lärmschutzwände, die im Bereich der Siemensallee für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen mit einer Höhe von 2,5 m erforderlich werden, entfalten aufgrund des südlich vorgelagerten Gehölzbestandes nur eine geringe nachteilige optische Wirkung. Diese beschränkt sich auf die Freispielfläche selbst und die Ausblicke von den südlichen Fassaden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Gegenüber der lockeren Zeilenbebauung des Istzustandes wäre mit der Realisierung des Baurechtes gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a eine deutlich geschlossenerere Bebauung mit einer durchgängigen Traufkante von ca. 24 m und ein geringerer Anteil an begrünten Flächen möglich.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung eines städtischen Quartieres durch Ausformung einer kompakten Bauform mit markanten Hochpunkten;
- Höhenbeschränkung für alle Baukörper;
- detaillierte Vorgaben zu Maß und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten, wie diese anzuordnen, zusammenzufassen und einzuhausen sind;
- Vorgaben zu Art und Gestaltung technischer Anlagen und zur Nutzung von Solarenergie;
- Vorgaben zu Größe, Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen;
- Bepflanzung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie deren Verknüpfung mit den Freiflächen der Umgebung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die das Schutzgut Landschaft betreffenden Fachgesetze BNatSchG und BayNatSchG sind im Umweltbericht berücksichtigt.

## 7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 besteht ein stadtbildprägendes und derzeit denkmalgeschütztes Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet. In absehbarer Zukunft soll eine Revitalisierung als moderner Bürostandort erfolgen. Innerhalb des Planungsumgriffes selbst sind keine nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Objekte vorhanden.

Als Sachgüter sind die vorhandenen Verwaltungs- und Gewerbegebäude im Planungsgebiet zu nennen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die momentan vorhandenen Sachgüter in Form der vorhandenen Bebauung gehen verloren und werden durch die neue Bebauung als hochwertige Sachgüter, insbesondere Gebäude und Erschließungsflächen, abgelöst.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bisherigen Sachgüter in Form der Gebäude würden ebenfalls durch Abriss verloren gehen und durch neue und hochwertige Sachgüter ersetzt werden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt wurden:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Es soll von Eigentümerseite ein Rückbaukonzept entwickelt werden, das den schrittweisen, abgestimmten Rückbau von Gebäuden und Erschließungsanlagen ermöglicht.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich aus dem DSchG ergebenden Anforderungen und Ziele sind im vorliegenden Umweltbericht in Form von Beurteilungen und Festsetzungen berücksichtigt. Sachgüter sind auf verbalargumentative Weise im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

## 7.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Der bisherige Gebäudebestand spiegelt die zum Zeitpunkt der Herstellung bekannten energetischen Standards wider. Bei einer Herstellungszeit der Gebäude in den 1960er-Jahren kann davon ausgegangen werden, dass nach heutigen Maßstäben energetische Anforderungen insbesondere im Zusammenhang mit der Reduktion von Kohlendioxid nicht zur Anwendung gekommen sind und kein Planungsziel waren. Der Gebäudebestand erfüllt die aktuellen energetischen Anforderungen für Gebäude nicht.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Fachgutachten Energie wird festgestellt, dass die geplante Bebauung bei reduzierter Hüllfläche viel Nutzfläche bietet und durch diese Kompaktheit eine energie- und kosteneffiziente Bauweise ermöglicht. Durch die Errichtung der Gebäude ist zu erwarten, dass energetische Anforderungen und Standards ab dem Jahr 2021 eingehalten bzw. unterschritten werden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d ist anzunehmen, dass die zu einem früheren Realisierungszeitpunkt geltenden fachlichen Standards hinsichtlich der Energieeinsparung und Reduktion von Kohlendioxid zur Anwendung gekommen wären. Dieser Standard liegt ca. 15 Jahre zurück (Stand des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a Juni 2006). Hier war u. a. eine aktive Solarenergienutzung festgesetzt. Weiterhin ist anzunehmen, dass aufgrund der größeren Baumassen der Kerngebiete MK 1 und MK 2 die notwendige Energie für die Ausgangsstoffe, deren Transport und die eigentliche Gebäudeherstellung umfangreicher als bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d ausgefallen wären.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von geeigneten Gebäudeteilen zur solaren Energieerzeugung und -nutzung;
- Festsetzung der Bauräume und Geschossflächen führen zu einem energietechnisch günstigen Verhältnis zwischen Hüll- und Nutzfläche; Festsetzung von technischen Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie auf geeigneten Gebäudeteilen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München durch vertragliche Regelungen der Bauherrinnen bzw. -herren.
- Weitere Regelungen sind bedarfsweise in Ausschreibungen und Vergaben zu treffen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung energetischen Mindeststandards.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Ein energetisches Fachgutachten als Leitfaden für die spätere Realisierung empfiehlt die

- energetische Optimierung des Fensteranteils an der Fassade;
- Verringerung des Rahmenanteils in der Fenstergeometrie;
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung;
- Optimierung des Glasrandverbundes;
- Nutzung von Grundwasser und Erdsonden zur Kühlung;
- Vermeidung und Optimierung von Wärmebrücken;
- mindestens Einhaltung der zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung energetischen Standards.

#### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die sich aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergebenden Anforderungen sind sachangemessen berücksichtigt.

### **7.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Planungsgebiet ist schon im Istzustand an die bestehende Infrastruktur zur sachgerechten Behandlung von Abfällen und Abwasser eingebunden bzw. angeschlossen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Entsorgung der Abfälle ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München sichergestellt. Die fachgerechte Entsorgung des Gewerbemülls wird durch den gewerblichen Abfallentsorger sichergestellt. Anfallender Verpackungsmüll wird gemäß der gesetzlichen Regelung vom Dualen System oder vergleichbaren Anbietern entsorgt.

Die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) sichergestellt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist von einer geordneten Entsorgung der Abfälle und einer geordneten Abwasserentsorgung auszugehen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung;
- hinweisliche Ausweisung einer Fläche für Recyclingcontainer innerhalb des Straßenprofils der Siemensallee.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Entsorgung von anfallendem Material als gefährlicher Abfall, sofern erforderlich.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

### **Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Soweit es im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d geregelt werden kann, sind die Anforderungen an eine geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung sachangemessen berücksichtigt und sichergestellt.

## **7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 3 des BauGB i.V. mit § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes grundsätzlich verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ist durch das Kerngebiet MK 1 und die Hofmannstraße für das Planungsgebiet anteilig eine Versiegelung von ca. 74.330 m<sup>2</sup> als Eingriff zulässig. Der zukünftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d setzt rechtlich anteilig (ohne die bestehenden und verbleibenden Straßenflächen) eine Versiegelung von insgesamt ca. 62.740 m<sup>2</sup> fest. Da der Versiegelungswert des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d unter dem schon bereits zulässigen Wert des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a liegt, ist kein auszugleichender Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festzustellen. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind in dem vorliegenden Fall daher nicht erforderlich.

## **7.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

In der saP werden zehn Fledermausarten (Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus) und fünf Vogelarten (Feld- und Haussperling, Grünspecht, Mauersegler und Stieglitz) auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abgeprüft.

Für Fledermäuse kann eine Nutzung von Winter- und Sommerquartieren in Bäumen und Gebäuden ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet wird lediglich als Jagd-

revier genutzt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) wie z.B. den etappenweisen Rückbau der vorhandenen Gebäude, Anlage von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den neuen Gebäuden bzw. an Bäumen wird das Verbot einer Schädigung von Lebensstätten bis auf die Vogelart Mauersegler nicht einschlägig. Zeitliche Beschränkungen zur notwendigen Rodung bzw. zum Kronenschnitt bei Bäumen und zum Gebäudeabriss sowie der Verschluss von nicht besetzten Lebensstätten stellen sicher, dass eine Tötung von Vögeln und Fledermäusen während der Bauphase ausgeschlossen werden kann. Eine Minimierung der Tötung von Vögeln wird durch die Optimierung von Glasfassaden erreicht. Mit den Untersuchungen zu besonders wertvollen Höhlenbäumen (Bäume 245 und 249), zum Eremitvorkommen sowie zum Habitatpotenzial der Zauneidechse kann gezeigt werden, dass die Bäume erhalten werden können, Spuren des Eremits nicht vorkommen und das Habitatpotenzial für die Zauneidechse nicht vorhanden ist.

An drei Bestandsgebäuden wurden durch die Kartierung 2020/2021 fünf Brutnachweise des Mauerseglers erbracht. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde für das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930d durch die höhere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Im Bereich des zukünftigen Gebäudemäanders besteht u.a. die Möglichkeit Ersatzhabitate so anzuordnen, dass diese mit ausreichender Wahrscheinlichkeit angenommen werden und sich somit der Erhaltungszustand der Art nicht verschlechtern wird. Die anderen Voraussetzungen für die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme lagen durch das mit der Schaffung von 1.370 Wohneinheiten und 950 Arbeitsplätzen verbundene, überwiegend öffentliche Interesse und das Fehlen von Alternativen vor.

## 7.5 Wechselwirkungen

Im Planungsgebiet bestehen keine relevanten zusätzlichen Wechselwirkungen über die in der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelten Projektwirkungen hinaus. Die bei den Schutzgütern behandelten Wechselwirkungen gehen aus der folgenden Matrix hervor:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)						
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Stadtbild	Kulturgüter
Menschen		X			X	X	
Pflanzen und Tiere	X		X	X			X
Boden		X		X			
Wasser		X	X				
Klima, Luft	X						
Stadtbild	X						
Kulturgüter		X					

## **7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Konzept wurde über ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Wettbewerbsverfahren ermittelt. Mit der Planung besteht die Möglichkeit einer Umnutzung von bestehendem Gewerbe in Wohnflächen mit Gewerbeanteil. Diese Innenentwicklung entspricht in besonderer Weise dem im BauGB und BNatSchG verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Planung als Innenentwicklung besteht die Möglichkeit, 1.370 Wohneinheiten zwar bei Zunahme der Versiegelung von bis zu 1,31 ha, jedoch bei Abnahme der Versiegelung gegenüber der rechtlich zulässigen gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zu schaffen. Damit wird auch die von der Bundesregierung ausgegebene Leitlinie der Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen durch die Konzentration auf Innenentwicklung zu reduzieren, umgesetzt. Die innerstädtische Lage bietet zudem die Möglichkeit, vorhandene ÖPNV-Infrastruktur zu nutzen.

Mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan ist es möglich, die landschaftlich und ökologisch besonders hochwertigen Qualitäten wie das Siemenswäldchen, die prägenden Gehölzgruppen und zahlreiche Höhlenbäume zu erhalten. Ebenso ist es möglich, wohnungsnahen und privaten Freiraum mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen zu verzahnen und die öffentlichen Freiräume so zu erschließen, dass umweltfreundliche Verkehrs- und Fortbewegungsmittel gefördert werden. Aus energetischer Sicht zeichnet sich die geplante Bebauung durch ihr günstiges Verhältnis von Hüll- und Nutzfläche aus. Dies ermöglicht eine energie- und kosteneffiziente Erstellung der Gebäude.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept sich dabei als die geeignetste Lösung darstellt. Die Wahl eines alternativen Konzeptes, welches ebenfalls diese Voraussetzungen erfüllt, positivere Umweltauswirkungen hat und eine höhere gestalterische Qualität bei gleichen Vorhabenzielen aufweist, ist nicht angezeigt.

## **7.7 Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Es wurden verschiedene externe Gutachten und Unterlagen erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten.

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

Thema Mensch - Lärm

- Schalltechnische Untersuchung Landeshauptstadt München Bebauungsplan Nr. 1930d „Campus Süd“ - Bericht Nr. 7005179-2 Stand: Dezember 2020

Thema Mensch - Besonnung, Verschattung und Belichtung

- Besonnungs- und Verschattungsstudie mit Belichtungsstudie zum Bebauungs-

konzept des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c/d der LH München, in München - Obersendling, Stand: Februar 2017

#### Thema Mensch - Verkehr

- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung „Hofmann Höfe“ und „South One“ in München - Stand: Oktober 2018
- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung „Hofmann Höfe“ in München auf 2035 - Stand: Juni 2021
- Leitfaden Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben Hofmann Höfe, Stand: Juni 2021

#### Thema Pflanzen, Tiere und Artenschutz

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1930d inkl. Gebäudeabriss, Baufeldfreimachung und Rückbau der Tiefgarage, Stand: Juni 2021
- Ökologische Potenzialabschätzung mit floristischen und faunistischen Untersuchungen zum Vorhaben Campus Süd, Hofmannstraße 61-63/ 69, München, Stand: Juli 2014
- Kurzbericht zur ergänzenden faunistischen Untersuchung zum Vorkommen des Eremiten in Baumhöhlen, Stand: Dezember 2020
- Avifaunistische Potenzialprüfung Projekt Hofmannstraße München, Stand: Februar 2021
- Gebäude-/Kontrolle von Höhlenbäumen und Artenschutzbeitrag an der Tiefgarage sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1930d, Stand 24.03.2017
- Avifauna Bestandsaufnahme 2020 / 2021 Projekt Hofmannhöfe, Stand: 27.09.2021
- Ergebnisbericht der faunistischen Kartierung Fledermäuse Reptilien zum Vorhaben B-Plan Nr.: 1930d „Hofmannhöfe“, Stand: 20.09.2021
- Ergänzende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 09.06.2021 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1930d, Stand: 30.06.2022

#### Thema Boden - Kampfmittel

- BV „Hofmann-Höfe“, Hofmannstraße 61-63 und 69, München - Historische Erkundung zum Kampfmittelverdacht - Bereich Abtretungsflächen und „Siemenswäldchen“, Stand: 01.02.2017
- BV „Hofmann-Höfe“, Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, Stand: 15.02.2021

#### Thema Grundwasser

- BV Hofmann-Höfe, München – Tiefgaragenplanung – Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen der Tiefgaragenplanung auf das Grundwasser, Stand: 27.08.2020

#### Thema Lufthygiene

- Luftschadstofftechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1930d Hofmann-Höfe in München - Bericht Nr. 700-6303, Stand: August 2020

Thema Stadtklima – Windkomfort

- Hofmann Höfe, München – Windkanalstudie – Windkomfort auf Freiflächen, Stand: Oktober 2016

Thema Stadt- und Landschaftsbild

- SVU Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Projekt 'Hofmann Höfe' in München-Obersendling, Stand Dezember 2016
- Hofmann Höfe Campus Süd, München – Blickachsenstudie, Stand August 2020

Thema Energie

- Energetisches Fachgutachten als Leitfaden Hofmann Höfe München, Stand 29.10.2020

Die Auswirkungen auf den Baumbestand des Siemenswäldchens, die sich als Folge der Herstellung der Kampfmittelfreiheit ergeben können, konnten noch nicht abschließend ermittelt werden. Hier kann zurzeit der Verlust von Bäumen bei der Herstellung der Kampfmittelfreiheit weder gänzlich ausgeschlossen noch abschließend beurteilt werden. Bei den anderen Schutzgütern waren die Datengrundlagen für diesen Umweltbericht ausreichend, um die entscheidungserheblichen Sachverhalte zu erfassen und zu bewerten.

### **7.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

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

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

#### **Artenschutz**

Die CEF- und FCS-Maßnahmen sind mittels einer visuellen Inspektion der Funktionsfähigkeit nach 2, 5, 10 und 15 Jahren ab Herstellung auf Besiedlung und Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sind unverzüglich durchzuführen, erkennbare Funktionsstörungen (Nistmaterial von Brutvögeln o. ä.) sind zum geeigneten Zeitpunkt zu beheben.

CEF-1: Aufhängen von 12 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel,  
CEF-2: Einbau von 88 wartungsfreien Fledermauskästen in die neuen Gebäude,  
CEF-3: Aufhängen von drei Fledermauskästen im Siemenswäldchen,  
CEF-4: Schaffung von 30 Nisthilfen für Sperlingsvögel an den neuen Gebäuden,  
FCS: Schaffung von 12 Nisthilfen für den Mauersegler an den neuen Gebäuden.

Zuständigkeit: Fachbüro in Abstimmung mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5 und Referat für Klima- und Umweltschutz RKU-UVO-16-T.

### **Pflege- und Entwicklungsplan**

Die Überprüfung der Entwicklungsziele des Pflege- und Entwicklungsplanes ist nach 5, 10 und 15 Jahren ab Fertigstellung des ersten Baufeldes erforderlich. Sich möglicherweise aus den Ergebnissen der Überprüfung ergebende Änderungen bezüglich der Maßnahmen oder Anpassungen der Ziele sind innerhalb des darauffolgenden geeigneten Zeitpunktes (je nach Maßnahme abhängig vom Artenschutz) zu beauftragen und zu beheben.

Zuständigkeit: Fachbüro in Abstimmung mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5 und Referat für Klima- und Umweltschutz RKU-UVO-16-T.

### **Verkehr**

Eine Ertüchtigung des Knotenpunktes Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße wird aktuell als nicht sinnvoll erachtet. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d kann nach Realisierung des Baurechts eine Überprüfung stattfinden, in der Hoffnung, dass die angestrebten und die oben beschriebenen Auswirkungen der Verkehrswende bereits sichtbar sind.

Zuständigkeit: Mobilitätsreferat in Abstimmung mit Baureferat-Tiefbau.

## **7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf Grundlage der Bestandserhebungen und -beschreibungen sowie den Wirkfaktoren des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Bezogen auf die Schutzgüter stellen sich diese wie folgt dar:

### **Schutzgut Mensch**

Die Verkehrsverlärnung im Istzustand ist im südlichen Teil des Planungsgebietes durch die Siemensallee mit 70/62 db(A) Tag/Nacht und im östlichen Teil durch die Baierbrunner Straße mit bis zu 64/65 db(A) Tag/Nacht geprägt. Dieser Verkehrslärm wird durch Gebäude abgeschirmt und fällt im mittleren Planungsgebiet geringer aus. Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes kommt Anlagenlärm hinzu. Weiterhin ist mit Gewerbelärm als Folge der Realisierung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1930a und 1930b sowie der Revitalisierung des benachbarten Bürohochhauses zu rechnen. Sport- und Freizeitlärm ist in verträglichem Umfang durch die Sportnutzung südlich der Siemensallee gegeben.

Damit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ebenso ist durch ein ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile und durch eine fensterunabhängige Belüftung sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht mehr als 4 dB(A) überschritten werden. Schutzbedürftige Freibereiche sind auf Teilflächen auszuschließen. Ansonsten wären aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hofmann- und der Baierbrunner Straße vorzusehen. Der durch das Bürohochhaus an der Baierbrunner Straße 54 verursachte Lärmkonflikt kann gelöst werden.

Relevante Auswirkungen im Zusammenhang mit Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern sind nicht festzustellen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Neuplanung gewahrt.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem übergeordneten Grün- und Freiflächensystem und weist selbst im Bestand keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Durch die Umsetzung der Planung wird das Areal für die Nachbarschaft zugänglich und durchquerbar. Es wird ein zusammenhängendes Netz an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen geschaffen, das einen erheblichen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen darstellt.

Die Verwebung der baulichen Struktur mit gut nutzbaren öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen ergibt gut einsehbare Bereiche, die das Sicherheitsgefühl stärken und Angsträume minimieren.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Wertbestimmende Teile der Pflanzenwelt des Planungsgebietes sind das Siemenswäldchen und die älteren Baumgruppen. Diese zeichnen sich durch ihren Anteil an Biotopbäumen aus. Weiterhin nennenswert sind Teilflächen mit artenreichen Wiesen und Säumen.

Die hohe Strukturvielfalt bei den Biotopbäumen in Form von unterschiedlich ausgeformten Höhlen, Asten- und -abbrüchen und der in Teilen besiedelbaren Gebäudefassaden ergibt ein faunistisches Lebensraumpotenzial für baum- und gebäudenutzende Tierarten. Für die Tierwelt resultieren daraus Brutnachweise diverser Vogelarten und Nachweise von Fledermausarten, die das Planungsgebiet als Jagdrevier nutzen. Im Planungsgebiet liegen zwei Teilflächen des Siemenswäldchens, die beide Bestandteil des gleichnamig geschützten Landschaftsbestandteils sind.

Die Baufeldfreimachung führt dazu, dass ca. 245 Bäume (gemäß BaumSchV) verloren gehen und die vorhandenen Gebäude als Lebensräume abgerissen werden. Dem steht gegenüber, dass Bäume in der nahezu gleichen Größenordnung neu gepflanzt und wertbestimmende Teile des Planungsgebietes wie das Siemenswäldchen (bis auf die durch den Rückbau der Tiefgarage betroffenen Bereiche) oder Höhlenbäume erhalten werden können. Beim Siemenswäldchen kann zurzeit noch nicht abschließend geklärt werden, ob die Herstellung der Kampfmittelfreiheit zu Verlusten des dortigen Baumbestandes führen wird.

Für die Tierwelt können durch vorgezogen durchzuführende Maßnahmen wie dem Aufhängen von Nistkästen Beeinträchtigungen vermieden und die Populationen gestärkt werden. Lediglich für die Vogelart Mauersegler ist eine artenschutzrechtliche Inaussichtstellung für eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die seit Juli 2021 vorliegt. Für diese Art können mit der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d an den Gebäuden des Mänders geeignete Bruthabitate geschaffen werden.

Der Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen wird bei freier Zugänglichkeit voraussichtlich einem höheren Nutzungs- und Erholungsdruck durch Spaziergänger\*innen und Hunde ausgesetzt sein.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

Gegenüber dem gebauten Istzustand nimmt die Versiegelung um bis zu 1,31 ha zu. Diese fällt jedoch im Vergleich zur einer gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a möglichen Versiegelung niedriger aus.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Für Kampfmittel besteht Verdacht.

Bei zukünftig stattfindenden Baumaßnahmen wird sichergestellt, dass Altlasten und Kampfmittel fachgerecht behandelt und gegebenenfalls entsorgt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet befindet sich ein künstlich angelegter und von Niederschlagswasser gespeister Teich mit einem kleinen Wasserkörper. Dieser wird verloren gehen. Durch die zulässigen Unterbauungen kommt es zu keinem Eingriff in den Grundwasserhaushalt.

### **Schutzgut Luft**

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 Planung die Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV zuverlässig eingehalten. Es sind daher keine planerischen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer\*innen erforderlich.

### **Schutzgut Klima (Stadtklima)**

Dem Siemenswäldchen im Westen kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Die gut mit Bäumen durchgrünte Baustruktur des übrigen Planungsgebietes weist eine günstige bioklimatische Situation auf, die Siedlungsstruktur wird mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet.

Bei den bioklimatischen Eigenschaften der Flächen ist festzustellen, dass die besonders wirksamen Gehölzbestände auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Zudem werden neue Bäume gepflanzt und im Vergleich zum Istzustand wird der Anteil an begrüntem Dächern zunehmen. Die zukünftige kompakte und größtenteils geschlossene Gebäudestruktur wird den Luftaustausch jedoch behindern.

### **Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

Das Ortsbild ist durch die teils leer stehenden, mehrgeschossigen und lang gezogenen Baukörper des Gewerbestandorts geprägt. Das Siemenswäldchen und die mit Gehölzgruppen überstandenen Teile der Freiflächen prägen das Ortsbild landschaftlich.

Die das unmittelbare Ortsbild prägende Vegetation in Form des Siemenswäldchens und der zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Großgehölze werden den Charakter der

Außenanlagen erhalten. In Verbindung mit der zu erwartenden gestalterischen Qualität der zukünftigen Bebauung wird sich das Gesamterscheinungsbild verbessern.

Nach den Ergebnissen der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung entfaltet das Vorhaben mit seinen geplanten Hochpunkten keine gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette. Im Nahbereich werden im Osten, Norden und Westen der angrenzenden Nachbarschaft Teile der Hochpunkte in Verbindung mit dem bestehenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 in Erscheinung treten. Unverträgliche Einflüsse auf bestehende Nachbarbebauung, Frei- und Landschaftsräume sowie auf stadtbildprägende Bauwerke sind nicht erkennbar.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nahe gelegene Denkmäler und Schutzgüter werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt. Auf das benachbarte, derzeit denkmalgeschützte Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 mit seiner stadtbildprägenden Kubatur wurde im städtebaulichen Entwurf Bezug genommen.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Treten diese zutage, besteht eine Meldepflicht und die zuständige Denkmalbehörde ist hinzuzuziehen.

Die vorhandenen Sachgüter in Form der bestehenden Bebauung gehen verloren. Sie werden aber durch andere hochwertige Sachgüter ersetzt (u. a. durch Wohnbebauung).

### **Umweltbelang Energie**

Der Umweltbelang Energie wird durch die kompakte Bauweise des Gebäudemäanders und durch den Anschluss an das Fernwärmenetz berücksichtigt. Ein energetischer Leitfaden zeigt Optimierungspotentiale bei der baulichen Realisierung auf. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird festgesetzt und unterstützt. Damit besteht die Möglichkeit, den Aspekten der Nachhaltigkeit, des Ressourcenschutzes und der CO<sub>2</sub>-Einsparung Rechnung zu tragen.

### **Umweltbelange Abfälle und Abwasser**

Die Entsorgung der Abfälle und des Abwassers im Planungsgebiet ist sichergestellt. Eine flächenschonende Entsorgung der Abfälle mittels Unterflurcontainern wird ermöglicht.

### **Ergebnis**

In der Gesamtschau verursacht die Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d für wenige Schutzgüter teils erhebliche Beeinträchtigungen (Mensch - Schall, Pflanzen - Baumbestand, Tiere - Artenschutz). Nimmt man die nach Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen noch verbleibenden Umweltauswirkungen als Maßstab für eine erhebliche Beeinträchtigung, so ist festzustellen, dass der Wirkungszusammenhang Mensch - Schall durch die geplanten Maßnahmen beherrschbar ist. Beim Schutzgut Pflanzen ist nach jetzigem Kenntnisstand ebenfalls davon auszugehen, dass keine erheblichen oder nicht auszugleichenden Beeinträchtigungen verbleiben. Lediglich bei der Vogelart Mauersegler (Schutzgut Tiere) können mit FCS-Maßnahmen (nachgelagerte Ausgleichsmaßnahme, hier dem Anbringen von Nisthilfen an den neuen Gebäudefassaden) die Verluste der Bruthabitate für die Art

kompensiert werden. Für das Schutzgut Tiere sind deswegen erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen.

Gegenüber der Bestandssituation erhöht sich die Versiegelung. Im Vergleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zeichnet sich diese Planung durch eine geringere Versiegelung, durch ihre hohe Gestaltqualität und den Anteil an öffentlichen Grünflächen aus. Ein naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleich ist aufgrund des zulässigen Nutzungsmaßes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a nicht erforderlich.

Für den Mauersegler liegt die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung vor.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung erfüllt.

## 8. Daten zum Bebauungsplan

Planungsumgriff	Fläche (m <sup>2</sup> )	Geschossfläche GF (m <sup>2</sup> )	Wohneinheiten ca.	Einwohner* innen ca.	Arbeitsplätze ca.
Allgemeines Wohngebiet WA 1	16.092	41.850	414	993	140
Allgemeines Wohngebiet WA 2	18.717	45.200	447	1.073	150
Allgemeines Wohngebiet WA 3	18.523	43.405	429	1.030	141
Kerngebiet MK	9.300	23.795	78	188	518
<b>Nettobauland neu</b>	<b>62.632</b>	<b>154.250</b>	<b>1.368</b>	<b>3.284</b>	<b>949</b>
Sondergebiet „SO „Wohnheim	6.317	10.000	280	280	0
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>68.949</b>	<b>164.250</b>	<b>1.648</b>	<b>3.564</b>	<b>949</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	13.666				
Öffentliche Grünflächen	18.376				
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26.042				
Teilbereich Flst. Nr. 501/76 Gemarkung Thalkirchen	2.435				
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>129.468</b>				

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat
6. An das Baureferat -VR 1
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kluturreferat
9. An das Referat für Klima und Umwelt
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
14. An das Sozialreferat
15. An das Mobilitätsreferat
16. An die Stadtwerke München GmbH
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V