

Telefon 233 - 22668
233 - 22664
233 - 24881
Telefax 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Stadtplanung
PLAN HA II/32 P
HA II/533
HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a
Siemensallee (nördlich), verlängerte Hofmannstraße (beiderseits),
verlängerte Kistlerhofstraße (südlich), Baierbrunner Straße (westlich)
(Teiländerung des Beb. Plans Nr. 303a, Änderung des Beb. Plans Nr. 506)
- Siemens - Kernstandort -**

- Satzungsbeschluss -

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

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 07877

Anlagen

1. Übersichtsplan M = 1:5.000
2. Nicht maßstabsgetreue Verkleinerung des Bebauungsplanes
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 26.04.2006 (SB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

wie nachstehender Satzungstext sowie Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 30.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a für den Bereich Siemensallee (nördlich), verlängerte Hofmannstraße (beiderseits), verlängerte Kistlerhofstraße (südlich), Baierbrunner Straße (westlich) gebilligt.

Im Billigungsbeschluss wurde das Planungsreferat unter Ziffer 5 des Beschlusses beauftragt, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag beurkundet ist und die Sicherheiten für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen gestellt sind.

Nachdem diese Voraussetzungen erfüllt wurden, lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung - nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 2/2006 vom 20.01.2006, Seite 12 - in der Zeit vom 02.02.2006 mit 02.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ist nun gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung zu beschließen.

Der Bezirksausschuss 19 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Hinweis:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1798 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung (Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850) durchgeführt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a
der Landeshauptstadt München

Siemensallee (nördlich),
verlängerte Hofmannstraße (beiderseits),
verlängerte Kistlerhofstraße (südlich),
Baierbrunner Straße (westlich)

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. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 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 zwischen Siemensallee (nördlich), verlängerter Hofmannstraße (beiderseits), verlängerter Kistlerhofstraße (südlich), Baierbrunner Straße (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 28.10.2005, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Bebauungspläne, der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 506 (MüABI. 1970, Seite 72), sowie der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 303a (MüABI. 1969, Seite 98) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1930a verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.
Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen (wie z.B. Strip-tease-Lokale, Porno-/Sexfilm-Kinos, Videotheken mit Videokabinen, Peepshows, Sexshops sowie Bordelle) und Spiel- und Automatenhallen.
- (2) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 werden Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen.
- (3) Im Kerngebiet MK 1 ist im westlich vorspringenden Teil des Bauraums (Bereich WH 5 m) nur die Errichtung einer eingehausten Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.

§ 4

Höhenentwicklung

- (1) Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß sind die Gehsteigoberkanten (Hinterkante Gehbahn) der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Siemensallee, der verlängerten Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße beziehungsweise die Fußwegoberkanten der jeweils angrenzenden, mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belegenden Flächen zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 und nördlich des Kerngebiets MK 2.
Im entfernt von diesen Flächen gelegenen Innenbereich des Kerngebiets MK 1 gilt als Höhenbezugspunkt 554,0 m ü.N.N.
- (2) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von zu errichtenden Gebäuden an den Straßenverkehrsflächen sowie an den mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belegenden Flächen nicht höher als 0,7 m über den in Abs. 1 genannten, jeweils maßgeblichen Bezugspunkten liegen.
- (3) Im Kerngebiet MK 1 sind senkrecht zur Westfassade des Hochhauses an der Baierbrunner Straße („Maurer-Hochhaus“) im Bereich des bestehenden fünfgeschossigen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, etwa 160 m langen Gebäuderiegels Neubauten nur bis zu einer dem Bestand entsprechenden Wandhöhe zulässig.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

- (1) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich im Bauraum zu errichten.
- (2) Im Kerngebiet MK 1 ist außerhalb des Bauraums an der Siemensallee mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von maximal drei eingeschossigen Pfortneranlagen mit einer Geschossfläche von insgesamt 120 m², unter Beachtung der Festsetzungen zur Grünordnung, zulässig.
- (3) Im Kerngebiet MK 1 ist der Bereich senkrecht zur Westfassade des Hochhauses an der Baierbrunner Straße („Maurer-Hochhaus“) in einer Tiefe von 19 m von Bebauung freizuhalten.

§ 6

Bauliche Gestaltung

- (1) Die Errichtung von Terrassengeschossen einschließlich untergeordneter Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) oder technischer Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen oder Sonnenkollektoren ist bis maximal 4 m über die festgesetzte Wandhöhe als Höchstmaß hinaus zulässig.
- (2) Diese Terrassengeschosse, Dachaufbauten oder technischen Anlagen sind mindestens um das gleiche Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

§ 7

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bauraum zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen in den unmittelbar an öffentlichen Straßen sowie an Geh- und Radfahrrechtsflächen angrenzenden Bereichen sind unzulässig.

§ 8

Einfriedungen

- (1) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 werden, soweit aus Sicherheitsgründen erforderlich, offene Einfriedungen mit einer Höhe bis 2,0 m zugelassen.
 - (2) Im Kerngebiet MK 1 sind die in Abs. 1 genannten Einfriedungen nur in folgenden Bereichen zulässig:
 - a) im Bauraum,
 - b) innerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage sowie von deren nordöstlicher Kante als Verbindung entlang der nördlichen Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils (LB) M 227c bzw. der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hofmannstraße zur Baugrenze an der Hofmannstraße,
 - c) für die Verbindung zwischen Einfriedungen innerhalb des Bauraums mit den gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung außerhalb des Bauraums zulässigen Pfortneranlagen.
 - (3) Im Kerngebiet MK 2 sind die in Abs. 1 genannten Einfriedungen nur im Bauraum zulässig.

§ 9

Werbeanlagen und Funkempfangsanlagen

- (1) Werbeanlagen sind über dem Erdgeschoss nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in Größe und Form in die Architektur einfügen.

- (3) Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude sind nicht zulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahnen und Masten innerhalb der Bauräume.
Die Errichtung freistehender Werbeanlagen auf öffentlichem Grund und im Vorgartenbereich wird ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist im Vorgartenbereich pro Gebäudeeingang ein hochformatiges, flaches Hinweisschild (Stele) zulässig, sofern diese Stele der Auffindbarkeit des Eingangs oder vor Ort ansässiger Firmen dient.
- (6) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig und auf den Dächern um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

§ 10

Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen

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

§ 11

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 dürfen nur maximal 55 % der nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für die Nichtwohnnutzung errichtet werden.
- (2) Ausnahmsweise können in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 bis zu maximal 70 % der nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für Nichtwohnnutzung errichtet werden, soweit dies im Einzelfall die besondere betriebliche Situation erfordert.
- (3) Ausnahmsweise können bei der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die hierfür nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze zu 100 % errichtet werden.
- (4) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Tiefgaragen und Parkhäusern innerhalb der Bauräume unterzubringen.
Abweichend davon dürfen im Kerngebiet MK 1 maximal 80 Stellplätze, im Kerngebiet MK 2 maximal 40 Stellplätze ebenerdig innerhalb der Bauräume angeordnet werden.
- (5) Tiefgaragen und -rampen sind nur innerhalb der Bauräume und der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen zulässig und so weit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen.
- (6) Werden Bäume auf die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche gepflanzt, ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² für große Bäume um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Ausgenommen hiervon sind bestehende Tiefgaragen.

§ 12 Schallschutz

- (1) Für die zur Siemensallee nächstgelegenen Südfassaden im Kerngebiet MK 1, sofern ihr Abstand zur Mittelachse der Siemensallee weniger als 35 m beträgt, wird eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass sich an der Südfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen befinden dürfen.
- (2) Für die zur Baierbrunner Straße nächstgelegenen Ostfassaden im MK 1 und im MK 2, sofern ihr Abstand zur Mittelachse der Baierbrunner Straße weniger als 20 m beträgt, wird eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass sich an der Ostfassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen befinden dürfen.
- (3) Von den Bestimmungen in Abs. 1 und 2 kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass durch konkrete bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht höher als 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht sind.
- (4) Bei der Herstellung von Wohnnutzungen sind auf Flächen, auf denen in der Nacht Beurteilungspegel von 50 dB (A) erreicht oder überschritten werden, in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter einzubauen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art (andere Lüftungskonzepte) zu verwirklichen. Sie müssen eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne dass sie unter Berücksichtigung ihres Eigenlärms den angestrebten Innenraumpegel überschreiten.

Im Kerngebiet MK 1 gilt dies für die Fläche mit bis zu 20 m Abstand von der Mittelachse der Hofmannstraße, 70 m von der Mittelachse der Siemensallee und 55 m Abstand von der Mittelachse der Baierbrunner Straße.

Im Kerngebiet MK 2 gilt dies für die Fläche mit bis zu 60 m Abstand von der Mittelachse der Baierbrunner Straße und 40 m Abstand von der Mittelachse der Hofmannstraße.

Auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 50 dB(A) unterschreitet.

§ 13 Grünordnung allgemein

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene 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 jeweils 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.
- (4) Bei der Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

§ 14

Grünordnung in Straßenverkehrsflächen

- (1) In der Hofmannstraße ist
 - a) auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe in einem Regelabstand von 8 m in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,5 m,
 - b) auf der östlichen Straßenseite eine Baumreihe in einem Regelabstand von 16 m zwischen den Längsparkernaus standortgerechten, großen Bäumen zu pflanzen.
- (2) In der Baierbrunner Straße ist
 - a) auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe in einem Regelabstand von 16 m zwischen den Längsparkern,
 - b) auf der östlichen Straßenseite eine Baumreihe in einem Regelabstand von 8 m in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 3,0 maus standortgerechten, großen Bäumen zu pflanzen.

§ 15

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

- (1) Die im Plan als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereiche des Landschaftsbestandteils „Siemenswäldchen“ (Biotop M-227a und c) sind zu erhalten und entsprechend dem Pflege- und Entwicklungskonzept „Münchner Wäldchen“ zu pflegen.
- (2) Die im Plan als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind als naturnaher, mehrstufiger buchendominierter Laubmischwald zu entwickeln, extensiv zu pflegen und zu erhalten.

§ 16

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind platzartig gestaltete Aufenthaltsbereiche der Freianlagen und Eingangsbereiche mit Repräsentativfunktion. Pro angefangener 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist mindestens ein standortgerechter, großer Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet.

- (2) Die im Kerngebiet MK 2 als „Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereiche sind mit großen, standortgerechten, vorwiegend heimischen Bäumen und offenen Rasenflächen zu gestalten und zu begrünen.
- (3) Die im Kerngebiet MK 1 zur Siemensallee als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereiche sind unter Erhalt des Baumbestandes mit standortgerechten, großen Bäumen in Arten der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- (4) Auf den als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereichen über der bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 501/63 ist der Baumbestand zu erhalten und die Flächen sind extensiv zu pflegen. Nachpflanzungen von ausgefallenen Bäumen sind mit standortgerechten Bäumen in Arten der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen. Im Übergang zum Landschaftsbestandteil „Siemenswäldchen“ ist ein Krautsaum zu entwickeln.
- (5) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben, soweit dies technisch und funktional möglich ist und keine Grundwassergefährdung erfolgt.
Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das Niederschlagswasser, soweit es - anstelle von Trinkwasser - für die Gebäudeversorgung genutzt wird.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung von neu errichteten Gebäuden mit einer Wandhöhe bis einschließlich 24 m sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
Ausgenommen hiervon sind nutzbare Freibereiche auf den Dächern, Flächen für notwendige technische Anlagen und für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

§ 17

In-Kraft-Treten

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

Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

1 Anlass der Planung

Die Fa. Siemens AG betreibt an der Hofmannstraße in München-Obersendling einen ihrer größten Fertigungs- und Vertriebsstandorte und plant nun die Neuordnung dieser Flächen.

Unter dem Projektnamen „ISAR-SÜD Siemens Campus“ war zuerst eine grundlegende Neuordnung des gesamten Firmenstandorts unter weitgehendem Abbruch des Gebäudebestands vorgesehen. Im Jahr 2004 wurde dieses Konzept vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen überdacht. Nun soll der Kernbereich des Standorts, für den die Firma Siemens kurzfristig Neubau- und Modernisierungsbedarf hat, aufbauend auf der Bestandsituation zu einem zukunftsfähigen Arbeitsplatzstandort entwickelt werden. Für die anderen Bereiche des Firmenareals sieht ein langfristiges Gesamtkonzept die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau, für gemischte Nutzungen und für Gewerbe vor.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1930a soll als erster Schritt der Gesamtmaßnahme die Entwicklung des Siemens-Kernstandorts nördlich der Siemensallee lenken.

2 Planungen für das gesamte Siemensareal Obersendling und den Siemens-Kernstandort

2.1 Bisheriger Planungsverlauf

Der Stadtrat hat 2001 einen Grundsatzbeschluss als Basis für die Umstrukturierung des Siemensareals Obersendling und des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs hierfür gefasst.

2001 wurde durch die Siemens AG ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Der erste Preis wurde an die Architektengemeinschaft Jaspert / Steffens / Watrin / Drehsen, Köln, mit den Landschaftsplanern Lill + Sparla, Köln und den Verkehrsplanern BSV, Aachen vergeben.

Der Stadtrat hat 2003 das Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbes zur Kenntnis genommen und das Planungsreferat beauftragt, auf der Grundlage der Rahmenplanung in die weiteren Bauleitplanverfahren einzutreten.

In der Vollversammlung am 09.04.2003 hat der Stadtrat das Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbes zur Kenntnis genommen und das Planungsreferat beauftragt, auf der Grundlage der Rahmenplanung in die weiteren Bauleitplanverfahren einzutreten.

Etwa ab Mitte 2004 wurde das Projekt von Siemens grundsätzlich überdacht und ein neues Konzept für das Siemens-Areal Obersendling entwickelt. Dieses Strukturkonzept wurde der Vollversammlung des Stadtrats in seiner Sitzung am 11.05.2005 zur Kenntnis gegeben. Die Vollversammlung beschloss, auf dieser Basis das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans fortzuführen und für den Siemens-Kernstandort einen ersten Teilbebauungsplan mit Grünordnung zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren für den Siemens-Kernstandort wird nach den Vorschriften der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

2.2Ziele für das gesamte Siemensareal Obersendling

Die Vollversammlung des Münchner Stadtrats hat am 26.10.2005 folgende Zielvorstellungen für die Gesamtentwicklung des Siemensareals Obersendling beschlossen:

- Entwicklung zu einem hochwertigen, zukunftsfähigen Standort für die Firma Siemens mit ausreichender Flexibilität und Robustheit im Hinblick auf die an langfristigen Zielen orientierten Entwicklungsvorstellungen;
- Ersatz für entfallende klassische gewerbliche Nutzungen zur Erhaltung von langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Produktions- und Handwerksbetriebe;
- Schaffung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von mindestens 20 % der in die Neustrukturierung einbezogenen Bereiche im Planungsumgriff und Abrundung bestehender Wohnbaustrukturen mit zugehöriger sozialer Infrastruktur sowie ergänzende Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen etc.;
- Sinnvolle Zuordnung der Funktionen Arbeiten, Wohnen und Freizeit untereinander und zu den umliegenden Bereichen im Sinn einer nachhaltigen Stadtentwicklung;
- Öffnung des Areals und Durchlässigkeit für Straßen- und Wegeverbindungen mit Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes;
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen auf der Grundlage der städtischen Orientierungswerte von 17 qm öffentliche Grünfläche pro Einwohner und von 2 qm öffentliche Grünfläche/Freifläche pro Arbeitsplatz und Verknüpfung dieser Flächen zu einem übergeordneten, umfassenden Grün- und Freiflächensystem, das als eigenständige, gestaltbildende Strukturvorgabe den prägenden Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung bilden soll;
- Deutliche Verringerung des Versiegelungsgrades / Verbesserung der Grünausstattung und Aufbau einer klimatisch wirksamen Grünausstattung / Aufbau und Stärkung der Grünvernetzung / Biotopvernetzung;
- Verträgliche Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch ein entsprechendes verkehrsplanerisches Konzept und Anordnung von städtebaulichen Verdichtungsbereichen sowie arbeitsplatzintensiven Nutzungen in Bezug zum ÖPNV sowie Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Reduzierung des MIV wie z.B. durch Maßnahmen zum Verkehrsmanagement und eine angemessene Stellplatzabläsequote;
- Berücksichtigung und Stärkung des Quartierszentrums Ratzingerplatz.

3Ausgangssituation

3.1Lage, Größe und Eigentum

Der „Siemens Kernstandort“ liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersendling, zwischen Baierbrunner Straße, Siemensallee und Hofmannstraße. Es umfasst ca. 17 ha und befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßen im Eigentum der Firma Siemens.

3.2Bisherige Nutzung des Siemens-Kernstandorts

Der Siemens-Standort Hofmannstraße ist in seiner Gesamtheit einer der größten und bedeutendsten des Siemens Konzerns. Als Fertigungsstandort für Telefone 1927 gegründet, wurde der Standort in der Nachkriegszeit bis in die 80er Jahre mit Labor- und Entwicklungsfunktionen ergänzt und ausgebaut. Heute prägt er schon alleine aufgrund seiner Größe maßgeblich die gewerbliche Struktur des Stadtteils.

Der Firmenstandort ist Teil des sogenannten Gewerbebandes Obersendling, das sich in Ost-West-Richtung im Zuge der alten Gleisanlagen südlich der Boschetsrieder Straße von der S-Bahnlinie Wolfratshausen und der Tölzer Straße bis zur Drygalski-Allee erstreckt. Der Stadtteil

wird in diesem Bereich einerseits traditionell gewerblich geprägt; andererseits bestehen östlich, südwestlich und nördlich des Gewerbebandes überwiegend Wohnbebauungen.

Der Siemens-Kernstandort, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, befindet sich zwischen der Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße. Ausgenommen vom Geltungsbereich ist eine Teilfläche an der Ecke Baierbrunner Straße / Siemensallee, auf der sich das 23-geschossige „Maurer-Hochhaus“ als weithin sichtbares Zeichen für das Werksgelände befindet. Die Entwicklungsziele für diesen Bereich sind heute noch nicht hinreichend klar. Für ihre Präzisierung sind noch Abstimmungsprozesse und Gutachten nötig.

Große Bereiche des Standorts werden unwirtschaftlich genutzt, die vorhandene Bausubstanz ist zum Teil veraltet und wenig attraktiv.

Die Betriebsflächen der Siemens AG sind mit Ausnahme der Parkplätze derzeit für die Öffentlichkeit unzugänglich.

3.3 Umgebung

Südwestlich des Planungsumgriffs schließen vorwiegend Wohnnutzungen an. Im südlichen Bereich an der Allmannshausener Straße handelt es sich im Wesentlichen um zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, nördlich schließen sich nach dem „Siemenswäldchen“ zwischen Dönniges- und Seumestraße sechsgeschossige Zeilenbebauungen und bis zu achtgeschossige Punkthäuser an.

Für das westlich an den Planungsumgriff anschließende ehemalige Gelände der Fa. Agfa-Perutz an der Kistlerhofstraße besteht der seit 30.08.2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1895. Der südliche Teil des ehemaligen Perutz-Geländes ist für Wohnzwecke vorgesehen, der nördliche Teil soll eine höherwertige gewerbliche Nutzung aufnehmen. Im Grünraum dazwischen ist eine Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Weiter nördlich, zwischen Kistlerhof- und Gmunder Straße, befinden sich Gewerbenutzungen.

Die derzeit noch brachliegenden Flächen um den U-Bahnhof im Kreuzungsbereich Aidenbach-/Boschetsrieder Straße und an der Gmunder Straße liegen im Umgriff des vom Stadtrat am 23.03.1994 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 1769 (Ratzingerplatz). Hier entsteht das Quartierszentrum am Ratzingerplatz mit gewerblichen höherwertigen Nutzungen, Handel, Gastronomie, Dienstleistung und bürgerschaftlichen Nutzungen sowie Wohnen und einem Park. Neben der funktionalen und gestalterischen Aufwertung sollen Wegebeziehungen insbesondere zu den Öffentlichen Verkehrsmitteln und zum Siemensareal geschaffen werden.

Nördlich des Planungsumgriffs bilden die in den 90er Jahren gebauten Gebäudekomplexe der Firma Siemens mit bis zu 8 Geschossen einen markanten Punkt im Stadtgefüge. Östlich schließen weitere Werksflächen an der Baierbrunner Straße an.

Nordöstlich des Planungsumgriffs liegen zwischen der Bahnlinie und der Baierbrunner Straße Gewerbeflächen mit bis zu sechsgeschossigen Bürogebäuden. Östlich der Baierbrunner Straße befindet sich ein großflächiger Siemens-Firmenparkplatz.

Südlich des Planungsumgriffs, getrennt durch die Siemensallee, liegt der Siemens-Sportpark. Mit den nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bildet der Bereich eine stadträumliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln bzw. Thalkirchen. Damit werden an dieser Stelle der Eindruck einer Stadtrandlage und ein starker landschaftlicher Bezug vermittelt.

3.4 Rechtliche Grundlagen der Planung, übergeordnete Planungen, sonstige Vorgaben

3.4.1 Planungsrechtliche Situation

Die Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes PERSPEKTIVE MÜNCHEN zielen auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der sozialen, ökologischen und ökonomischen Machbarkeit und Verträglichkeit. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten sollen Neuordnungen entsprechend dem Leitbild „kompakt-urban-grün“ erfolgen. Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen sollen durch qualifizierte Innenentwicklung, Funktionsmischung und Vernetzung der Funktionen Arbeiten, Wohnen und Freizeit erreicht werden. Die Erhaltung und Verbesserung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer, eine stadtverträgliche Verkehrsbewältigung, die Sicherung und Förderung von Beschäftigung sowie wirtschaftliche Prosperität sind wichtige Ziele.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält für den Planungsumgriff folgende Darstellungen:

- Industriegebiet und zum Teil Industriegebiet mit Maßnahmen bzw. vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung,
- Ökologische Vorrangfläche und sonstige Grünfläche im westlichen Randbereich zur Gleisweilerstraße bzw. Allmannshausener Straße.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan durchgeführt (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Folgende Teile des Planungsumgriffs befinden sich im Geltungsbereich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen:

- Der südwestliche Teil des Planungsumgriffs befindet sich im Geltungsbereich des seit 21.07.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303 a, der hier Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 3,0 und einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 sowie zu begründende Flächen festsetzt.
- Für das (ehemalige) Teilstück der Hofmannstraße südlich der Kistlerhofstraße gilt der seit 20.05.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 506, mit dem dieses Straßenstück als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und zum Industriegebiet entsprechend der östlich daran angrenzenden Flächen wurde.

Die übrigen Bereiche, die nicht im Geltungsbereich der vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne liegen, werden planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Planungsumgriff gelten nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien.

3.4.2 Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz

Im südwestlichen Randbereich des Planungsumgriffs liegt ein naturnaher Waldrest, welcher Teil des durch Verordnung der Landeshauptstadt München vom 06.07.1990 als Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellten „Siemenswäldchen“ (LB 227) ist. Die Schutzverordnung für den Landschaftsbestandteil erstreckt sich auf insgesamt 3 kartierte Biotopflächen, wovon ein Teil (M-227b) südlich des angrenzenden Siemens-Sportparks, außerhalb des Planungsumgriffs liegt. Im Planungsumgriff liegen die Biotopflächen M-227c und M-227a. Letztere Fläche erstreckt sich nach Westen und Norden über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

3.4.3 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Die Erhaltung bzw. Schaffung bedarfsgerechter Gewerbestandorte sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung der sogenannten „Münchner Mischung“ sind wesentliche Ziele der Münchner Stadtentwicklung, um die Attraktivität Münchens auch als Wirtschaftsstandort sicher zu stellen. Hierzu gehören auch Standorte für klassische, produktionsnahe gewerbliche Nutzungen sowie für das Handwerk. Um auch diesen Nutzungen langfristig Möglichkeiten in München zu sichern, hat der Stadtrat am 24.02.1999 die erste Stufe des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms der Landeshauptstadt München beschlossen. Danach sollen grundsätzlich Gewerbeflächen, die als sogenannte A-Flächen (für klassische Gewerbenutzung zu erhalten bzw. zu entwickeln) bezeichnet sind – soweit insbesondere städtebaulich vertretbar - für klassische Gewerbenutzungen vorbehalten bleiben.

Mit der Überplanung des Siemens-Kernareals gehen dem Standort München traditionelle Flächen für produzierendes Gewerbe verloren. Auf der Ebene des Gesamtkonzepts für das Siemensareal wird hierfür Ersatz geschaffen.

3.4.4 Fortschreibung des Zentrenkonzeptes / Einzelhandelsstudie

Für den Bereich des Münchener Südwestens (Stadtbezirk 19) legt das Zentrenkonzept der Stadt 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 sowie einzelne Fachmarktstandorte (Meglingerstraße, Zielstattstraße).

Die von der Stadt in Auftrag gegebene Untersuchung der 'CIMA-Stadtmarketing' für eine Einzelhandelskonzeption für den Münchner Südwesten bestätigt diesen Rahmen und zeigt die möglichen Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel auf. Dabei wird eine Weiterentwicklung des Zentrums Ratzingerplatz empfohlen und keine übergeordnete Zentrenentwicklung am Siemens-Kernstandort. Die Versorgung der Beschäftigten mit mittel- und langfristigen Konsumgütern ist durch das vorhandene Zentrennetz gewährleistet, der Ausbau des Ratzingerplatzes zum Quartierszentrum soll nicht beeinträchtigt werden.

3.4.5 Baubeschränkungen

Über dem Planungsumgriff verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Hofmannstraße ein Korridor von ca. 200 m Breite für eine Richtfunkstrecke. Da es durch die Regelungen des Bebauungsplans in diesem Bereich zu keinen wesentlichen Überschreitungen der bereits vorhanden maximalen Höhenentwicklung kommt, bleibt der Richtfunkkorridor unbeeinträchtigt.

3.4.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umweltprüfung (UP)

Da durch die ursprüngliche Planung für das gesamte Siemensareal der untere Schwellenwert (20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) gemäß Nr. 18.7.2 und Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) jeweils überschritten wurde, ist im Januar 2003 die in der Anlage 1 des UVP-Gesetzes vorgesehene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. „Screening“) vorgenommen worden. Diese ergab, dass gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine UVP durchzuführen ist.

Auch bei der Weiterführung nur des vorliegenden Teilbebauungsplans für den Siemens-Kernstandort wird der untere Schwellenwert überschritten. Die nochmalige Prüfung ergab weiterhin eine UVP-Pflicht.

Mit dem Umweltbericht (siehe gesondertes Kapitel) als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung wird die UVP in das Bebauungsplanverfahren integriert (§ 2a BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung).

3.5 Naturräumliche Vorgaben und Freiraumversorgung

3.5.1 Naturraum / Topographie

Der Planungsumgriff liegt innerhalb der Münchner Schotterebene, einem morphologisch kaum gegliederten Naturraum. Die Flächen im Umgriff sind nahezu eben und neigen sich von ca. 556 m ü. NN an der Siemensallee im Süden nach ca. 551 m ü. NN im Norden an der Baierbrunner Straße.

3.5.2 Boden / Wasser / Versiegelung

Die im Untergrund des Planungsbereiches liegenden Kalkschotter fluvio-glazialen Ursprungs der Würmeiszeit besitzen eine Mächtigkeit bis ca. 30 m. Das darüber anstehende natürliche Bodengefüge aus Parabraunerde, mit mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, ist aufgrund der intensiven baulichen Nutzung und Versiegelung im Bestand nur noch im Bereich des „Siemenswäldchens“ vorhanden. Der natürlich anstehende Untergrund und Boden sind gekennzeichnet durch eine gute Wasserdurchlässigkeit und ein nur geringes Filtervermögen.

Der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) beträgt im Süden ca. 15 m und im Norden ca. 12 m. Eingriffe durch unterirdische Bauteile sind daher nicht zu erwarten. Im Planungsumgriff sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen war der Planungsumgriff zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2003 in Teilbereichen sehr hoch versiegelt. Insgesamt ergibt sich innerhalb des Planungsbereiches ein Versiegelungsgrad von ca. 64 %.

3.5.3 Klima / Luftthygiene

Die klimatische Situation im Planungsumgriff ist ausgeprägt innerstädtisch mit hoher thermischer Belastung, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand.

Grünstrukturen, die durch wesentlich niedrigere Oberflächentemperaturen vor allem nachts für Abkühlung sorgen, wie Teile des Siemenswäldchens, sind im Verbund mit Grün und Freiflächen außerhalb des Planungsumgriffs klimatisch bedeutsam.

Die südlich angrenzenden Grünflächen des Siemens-Sportparks sowie die daran östlich anschließenden, landwirtschaftlichen Flächen sind für die Belüftung des Planungsumgriffs wichtig, da bei austauscharmen Wetterlagen neben östlichen Schwachwinden insbesondere nachts südliche Schwachwinde vorherrschen. Das Gebiet profitiert auch von Frischluftströmen entlang des Isartales.

3.5.4 Vegetation / Biotopausstattung

Im übergeordneten städtischen Kontext liegt der Planungsumgriff zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Isarauen“ im Osten (LSG 17) und dem Landschaftsschutzgebiet „Waldfriedhof“ im Westen (LSG 15), jedoch ohne direkte Grünanbindungen zu diesen. Südlich der Siemensallee außerhalb des Planungsumgriffs schließt der als Landschaftsschutzgebiet (LSG 18) ausgewiesene Siemens-Sportpark mit wertvollem Gehölzbestand und starker ortsbildprägender Wirkung an.

Die Straßenräume von Hofmannstraße und Baierbrunner Straße im Planungsumgriff sind unbe-grünt. Der Straßenbaumbestand an der südlich anschließenden Siemensallee ist im Verbund mit den angrenzenden Baumbestandsflächen stark ortsprägend und als erhaltenswert einzustufen.

Freiflächen und Gehölzbestand im Planungsumgriff gliedern sich in strukturreiche und naturnahe Gehölzbestände des „Siemenswäldchens“ im Südwesten und in strukturarme Freiflächen der ge-werblich genutzten Flächen im westlichen bis nördlichen Bereich.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und umlaufenden Erschließungsstraßen im Siemens-Kernstandort kennzeichnen weitgehend offene Zierrasenflächen mit lockerem Baumbestand. Do-minierende Baumarten sind Ahorn, Buche, Eiche, Robinie, Platane, Birke und Kastanie, neben Pappel, Kiefer, Hainbuche und Kirsche. Wertvolle, ortsbildprägende und erhaltenswerte Baumbe-stände im Planungsumgriff sind ein hallenartiger Rotbuchenbestand am südöstlichen Ende der Hofmannstraße, daran südlich anschließend eine Eichen-Rotbuchen-Gruppe, sowie der Baum-rahmen im Süden zur Siemensallee aus vorwiegend Rotbuche und Eiche.

Ein von der Firma Siemens unterhaltenes Baumkataster für die Flächen im Bereich des Kern-standortes verzeichnet mit Stand Ende 2002 ca. 700 Bäume innerhalb der inneren Umzäunung des Werksgeländes. Im Planungsumgriff kommt dazu noch der Baumbestand des Biotops M-227 a hinzu. Von den genannten 700 Bäumen erfüllen ca. 550 die Kriterien der Münchner Baum-schutzverordnung.

Die Waldbereiche des „Siemenswäldchens“ bestehen vorwiegend aus Eichen, Buchen und Hain-buchen, stellenweise sind Fichtengruppen vorhanden. Vor allem im südwestlichen Bereich hat sich entsprechend der Belichtungsverhältnisse dichter Gehölz-Kraut-Unterwuchs gebildet. Die Teilfläche M-227a liegt größtenteils außerhalb der Umzäunung des bestehenden Werksgeländes bzw. des Planungsumgriffs und ist von zwei unbefestigten Wegepfaden in Nord-Süd-Richtung durchzogen, im nördlichen Abschnitt quert ein befestigter Weg in Ost-West-Richtung. Die Vege-tationszusammensetzung ist gekennzeichnet durch ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Reifegrade. Die Teilfläche M-227c liegt innerhalb der Umzäunung des Siemens-Kernstandortes und ist durch einen hallenartigen Buchenbestand gekennzeichnet. Als Restbestand eines natur-nahen Waldes innerhalb des dicht besiedelten Stadtbereiches sind die Flächen von hohem Wert für Naturschutz und Ökologie. Durch die im Norden und Westen angrenzende Wohnbebauung besteht ein Nutzungsdruck auf die Flächen, bedingt durch das bestehende Defizit an öffentlich nutzbaren Freiflächen im Stadtteil.

Ohne anthropogenen Einfluss würde sich im Planungsumgriff die potentiell-natürliche Vegetation des Eichen-Hainbuchen-Waldes (mit Buche) einstellen.

3.5.5 Erholung

Das Siemensareal Obersendling und die Umgebung werden geprägt von der Nähe zu den Isa-rauen. Die Umgebung weist ein Defizit an nutzbaren öffentlichen Freiflächen auf. Direkte, im Grün geführte Fuß- und Radwegverbindungen zu den Isarauen außerhalb der Erschließungs-straßen sind bisher nicht vorhanden. Der Planungsumgriff hat derzeit keine Bedeutung für die Er-holung; er stellt vielmehr eine Barriere für Erholungsbeziehungen vor allem in Ost-West-Richtung und der Anbindung der nördlich gelegenen Stadtlagen dar. Insbesondere die westlich des Pla-nungsumgriffs liegenden Wohngebiete würden von einer Durchwegung nach Osten mit Anbin-dung an den Erholungsraum Isar stark profitieren.

3.5.6 Landschaftsbild

Der Nordteil des Planungsbereiches wirkt durch die unbegrünter Straßenräume und die spärliche Eingrünung der Gewerbeflächen vor allem durch eine Dominanz der bestehenden, insgesamt heterogenen Gewerbebauten auf das äußere Stadtbild.

Im südwestlichen Bereich sorgt der Gehölzbestand zusammen mit dem „Siemenswäldchen“ für eine wirksame Eingrünung und Abschirmung der massiven Gebäudestruktur zur westlich anschließenden, wesentlich kleinmaßstäblicheren Bebauung.

Im Süden des Planungsumgriffs gibt der rahmende Baumbestand auf den Siemens-Flächen zusammen mit dem „Siemenswäldchen“ und dem waldähnlichen Bestand des Siemens-Sportparks dem Straßenraum der Siemensallee eher den Charakter einer Straße im Park, als einer typischen Stadtstraße und führt die von Osten kommende Grünzäsur der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen im umgebenden Stadtraum zwischen Obersendling und Solln fort.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Der Planungsumgriff ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der Bahnhof „Siemenswerke“ liegt etwa 150 m vom Werksgelände entfernt. Es halten die S-Bahnen S7, S20 und S27, Regionalzüge der Linien München-Bayrischzell sowie München-Lenggries bzw. –Tegernsee. Die U-Bahn-Haltestellen der Linie U3 „Obersendling“ (auch Haltestelle der Buslinie 134) und „Aidenbachstraße“ (auch Haltestelle der Buslinien 51, 53, 133 und 136) und Bushaltestellen in der Aidenbach-, Boschetsrieder-, Gmunder- und Wolfratshäuser Straße liegen günstig zum Planungsumgriff.

Für den motorisierten Individualverkehr ist der Planungsumgriff heute über die Hofmannstraße, die Rupert-Mayer-Straße und die Baierbrunner Straße an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Siemensallee, Aidenbachstraße, Boschetsrieder Straße und Wolfratshäuser Straße angebunden. Eine Durchfahrt durch den Planungsumgriff im Bereich des Betriebsgeländes von Siemens ist für die Allgemeinheit nicht möglich.

Der ruhende Kfz-Verkehr ist überwiegend auf den frei zugänglichen Parkplätzen an der S-Bahn-Haltestelle Siemenswerke sowie werksintern auf Parkplätzen und in Tiefgaragen untergebracht.

Fuß- und zum Teil Radwege existieren entlang der Siemensallee, der Hofmannstraße, der Kistlerhofstraße und der Rupert-Mayer-Straße. Eine Durchwegung des Siemens Werksgeländes für die Allgemeinheit ist nicht gegeben.

Durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1895 südlich der Kistlerhofstraße/westlich der Hofmannstraße und Nr. 1290b östlich der St.-Wendel-Straße entstehen dort großräumig Anknüpfungspunkte für eine Ost-West-Wegebeziehung.

3.7 Vorbelastungen

3.7.1 Lärm

Die Schallbelastungen durch Gewerbe- und Sportlärm sowie durch den Straßen- und Bahnverkehr wurden in einem schalltechnischen Gutachten durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen erhoben. Sie sind im Kapitel „Schallschutz“ im Einzelnen dargestellt.

3.7.2Luftschadstoffe, Gerüche

Gemäß der Untersuchung "Abschätzung der Ruß-/Benzolbelastung an Hauptverkehrsstraßen bayerischer Städte" von 1998, die zum Vollzug der 23. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten – 23. BImSchV) erstellt wurde, liegen für die den Planungsumgriff tangierenden Straßen die kritischen Komponenten Ruß, Benzol und Stickstoffdioxid unter den Prüfwerten der 23. BImSchV. Diese vergleichsweise niedrige Immissionsbelastung entlang von Hauptstraßen ist u. a. auf die vergleichsweise günstigen Luftaustauschbedingungen entlang der Straßen im Planungsumgriff zurückzuführen.

Der Teilbereich des Planungsumgriffs süd-östlich der verlängerten Hofmann- und Kistlerhofstraße lag bis zur Schließung der Fa. EMTEC (Firma für Beschichtung von Magnetbändern mit ebenfalls an diesem Standort hergestellten Magnetbandlacken) an der Kistlerhofstraße 70 im Jahre 2004 im Einwirkungsbereich dieses immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebes. Seine lufthygienische Verträglichkeit wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1895 (ehem. Agfa-Perutz-Gelände) im Jahre 2001 gutachterlich von der Firma Müller BBM untersucht. Gemäß der Untersuchung konnte jedoch für die dortigen an der Kistlerhofstraße dem Emissionsort unmittelbar gegenüberliegenden Bereiche nach heutigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass

- keine Immissionskonzentrationen auftreten, die eine Gesundheitsgefährdung bewirken,
- keine Geruchshäufigkeiten auftreten, die über 10 % der Jahresstunden liegen und somit erheblich sind,
- gelegentliche Geruchseinwirkungen jedoch auftreten, die über dem in innerstädtischen Bereich typischerweise anzutreffenden Niveau liegen.

Im Vergleich zu den in dieser Untersuchung betrachteten Einwirkungsbereichen auf der Südseite der Kistlerhofstraße, westlich der Hofmannstraße, liegen die im Einwirkungsbereich befindlichen Teilabschnitte des Planungsumgriffs Bebauungsplan Nr. 1930a in großteils vergleichbarer Himmelsrichtung zum Emissionsort, weisen jedoch größere Entfernung zu ihm auf. Die Untersuchungsergebnisse sind somit hinsichtlich ihrer Grundaussagen auf den Planungsumgriff übertragbar, auch wenn für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen Ecke Kistlerhofstraße / Hofmannstraße aufgrund der größeren Entfernung zum Emissionsort bereits mit geringeren Belastungen zu rechnen ist. Für die Planungsbereiche in größerer Entfernung des Betriebes sind keine relevanten wahrnehmbaren Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Infolge der Schließung der Fa. EMTEC ist derzeit keine Aktualität des Themas gegeben. Da jedoch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung nach Aufgabe des Betriebs noch eine Nachwirkung besitzt, bleiben wegen der Möglichkeit einer neuen Nutzungsaufnahme eines entsprechenden Betriebes gleichen Umfangs die Ausführungen im Bebauungsplan zu den Geruchs-Immissionen bestehen.

3.7.3Altlasten

Durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung des Untersuchungsgebietes waren im Planungsumgriff nutzungsspezifische Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Laut Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt München sind innerhalb des Planungsumgriffs folgende Verdachtsflächen verzeichnet:

- Pulvermagazin der Maschinenfabrik Oskar Kiesel & Co. (Teilfläche von Fl.Nr. 501/63)
- kleinräumige ehem. Kiesgruben, die mit ortsfremdem Material verfüllt wurden.

Zur Klärung der Altlastensituation wurde durch die Planungsgesellschaft Lauck und Kalioras mbH eine historische Recherche zur Ermittlung der Kontaminationsverdachtsflächen und des Untersuchungsbedarfs für das gesamte Siemensgelände durchgeführt. Mittels einer orientieren-

den Erkundung wurden dann durch die Grundbaulabor München GmbH die Schadstoffbelastung des Untergrundes ermittelt und das Gefährdungspotential für das Grundwasser sowie die menschliche Gesundheit bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bei der Bodenuntersuchung in der Regel unauffälliges Erdreich angetroffen, das keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen aufwies. Nur in wenigen Beprobungspunkten wurden im Oberboden Beimengungen an Ziegelbruch, Asche- und Schlackeresten mit etwas erhöhten Gehalten an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (max. 20,7 mg/kg PAK) festgestellt. Im Bereich des ehemaligen Pulverturms befindet sich zwischenzeitlich eine Tiefgarage.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans der anfängliche Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte, da nur geringe Belastungen festgestellt wurden.

In den analysierten Bodenproben aus dem Nahbereich wurden keine Hinweise auf Munitionsrückstände ermittelt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Boden des Planungsumgriffs noch Kampfmittel aus Bombardierungen im 2. Weltkrieg befinden. Bei der Freimachung des Geländes und bei Bauarbeiten ist hierauf zu achten.

Vor dem Hintergrund der noch andauernden kontaminationsrelevanten Nutzungen (Galvanik, Laboratorien, Chemikalienlager, ehemalige Entfettung) der Gewerbegebäude (Geb. 1723, 1762, 1764, 1766, 1767, 1768) im Kerngebiet MK 2 sind im Vorfeld einer Umnutzung bei Abbruch der Gebäude noch Untergrunduntersuchungen in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt vorzunehmen.

4Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teilfläche der Gesamtentwicklung gelten die folgenden Ziele aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.10.2005 für das gesamte Siemensareal Obersendling:

- Entwicklung zu einem hochwertigen, zukunftsfähigen Standort für die Firma Siemens mit ausreichender Flexibilität und Robustheit im Hinblick auf die an langfristigen Zielen orientierten Entwicklungsvorstellungen;
- Ersatz für entfallende klassische gewerbliche Nutzungen zur Erhaltung von langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Produktions- und Handwerksbetriebe;
- Durchlässigkeit für Wegeverbindungen mit Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes;
- Verbesserung der Grünausstattung und Aufbau einer klimatisch wirksamen Grünausstattung / Aufbau und Stärkung der Grünvernetzung;
- Verträgliche Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch ein entsprechendes verkehrsplanerisches Konzept und Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Reduzierung des MIV wie z.B. eine angemessene Stellplatzabblösequote;

5Städtebauliches Konzept

5.1Grundkonzept für den Siemens-Kernstandort

Für das gesamte Siemensareal zeigt das Strukturkonzept, das von der Vollversammlung des Stadtrates am 26.10.2005 beschlossen wurde, die Ziele der Neuordnung. Der vorliegende Bebauungsplan präzisiert dieses Konzept für den Siemens-Kernstandort.

Der Bebauungsplan leitet die umfassende städtebauliche und grünordnerische Neugestaltung des Kernstandorts der Siemens AG. Ziel ist die Transformation des Areals zu einem urbanen Büro-, Dienstleistungs-, und Hochtechnologiestandort.

Die Firma Siemens möchte ihren Standort schrittweise erneuern, dabei ist sowohl an die Sanierung bestehender Bauten als auch an Ersatz von Gebäuden durch Abbruch und Neubau gedacht. Insgesamt soll eine zukunftsfähige, flexible Struktur und eine bessere Flächenausnutzung ermöglicht werden. Am Kernstandort werden bei voller Ausnutzung des Nutzungsmaßes ca. 6.400 Arbeitsplätze möglich sein.

Mit zwei Grünverbindungen (jeweils mit Fuß- und Radweg) zwischen Kistlerhofstraße und Rupert-Mayer-Straße und mittelfristig zwischen dem ehemaligen Perutz-Gelände und Baierbrunner Straße sollen für die Wohngebiete westlich der Aidenbachstraße attraktive Anknüpfungen an den künftigen Ost-West-Park und das Naherholungsgebiet Isar geschaffen sowie die Durchlässigkeit gesichert werden. Dies kommt sowohl dem Planungsgebiet wie auch den angrenzenden Bereichen zugute.

Im Übrigen ist nach Angaben der Firma Siemens aufgrund gestiegener Sicherheitsanforderungen derzeit davon auszugehen, dass der verbleibende Bereich des Werksgeländes bis auf weiteres für die Öffentlichkeit unzugänglich sein wird.

Die geschützten Gehölzbiotope des Siemenswäldchens im Südwesten des Planungsumgriffs werden vollständig berücksichtigt. Östlich angrenzende, wertvolle Gehölzbestände werden soweit möglich gesichert. Die ortsbildprägende Eingrünung zur Siemensallee am Südrand des Planungsumgriffs wird erhalten. Die Straßenräume der Hofmannstraße und der Baierbrunnerstraße werden begrünt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Siemens-Kernstandort soll in Zukunft analog der heutigen Nutzung vorwiegend Verwaltungs-, Forschungs-, Produktions- und Vertriebsbereichen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets Platz bieten, der Schwerpunkt wird auf Büronutzungen liegen. Deshalb wird als Art der Nutzung Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen, um den Charakter als hochwertiger Bürostandort nicht zu gefährden. Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter sowie Spiel- und Automatenhallen, die diesem Ziel grundsätzlich zuwider laufen würden, werden ausgeschlossen.

Um nicht mit den zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld in Konkurrenz zu treten und sie in ihrer Funktion zu gefährden, werden in den Kerngebieten Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Dies entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzepts. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gastronomiebetriebe etc. können jedoch untergebracht werden und ermöglichen ein kleinräumiges Versorgungsangebot.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF) und einer Grundfläche (GR) festgesetzt. Anzahl oder Größe der Grundstücke (z.B. infolge eventueller künftiger Realteilungen) haben damit keinen Einfluss auf das Maß der Nutzung für Teilflächen.

Aufgrund kurzfristig wechselnder betrieblicher Anforderungen ist nicht vorherzusagen, welche Gebäude auf dem Gelände erhalten, verändert oder neu benötigt werden. In Testentwürfen wur-

de das aus städtebaulicher und grünordnerischer Sicht maximal verträgliche Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Für die einzelnen Baugebiete ergeben sich als maximal zulässige Werte:

	GF	GFZ (vergleichsweise)	GR	GRZ (vergleichsweise)
Kerngebiet MK 1	165.000 qm	1,84	75.700 qm	0,85
Kerngebiet MK 2	90.000 qm	1,89	38.500 qm	0,81

Die baulichen Dichten unterschreiten damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GFZ 3,0 für Kerngebiete.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (z.B. im Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächen ganz mitzurechnen. Damit wird das Nutzungsmaß auf den verträglichen Umfang beschränkt. Dadurch soll eine Mehrung durch zusätzlich nutzbare Bereiche, die Auswirkungen auf die Anzahl der Arbeitsplätze und damit auf Verkehr, Stellplätze und Infrastruktur haben, vermieden werden.

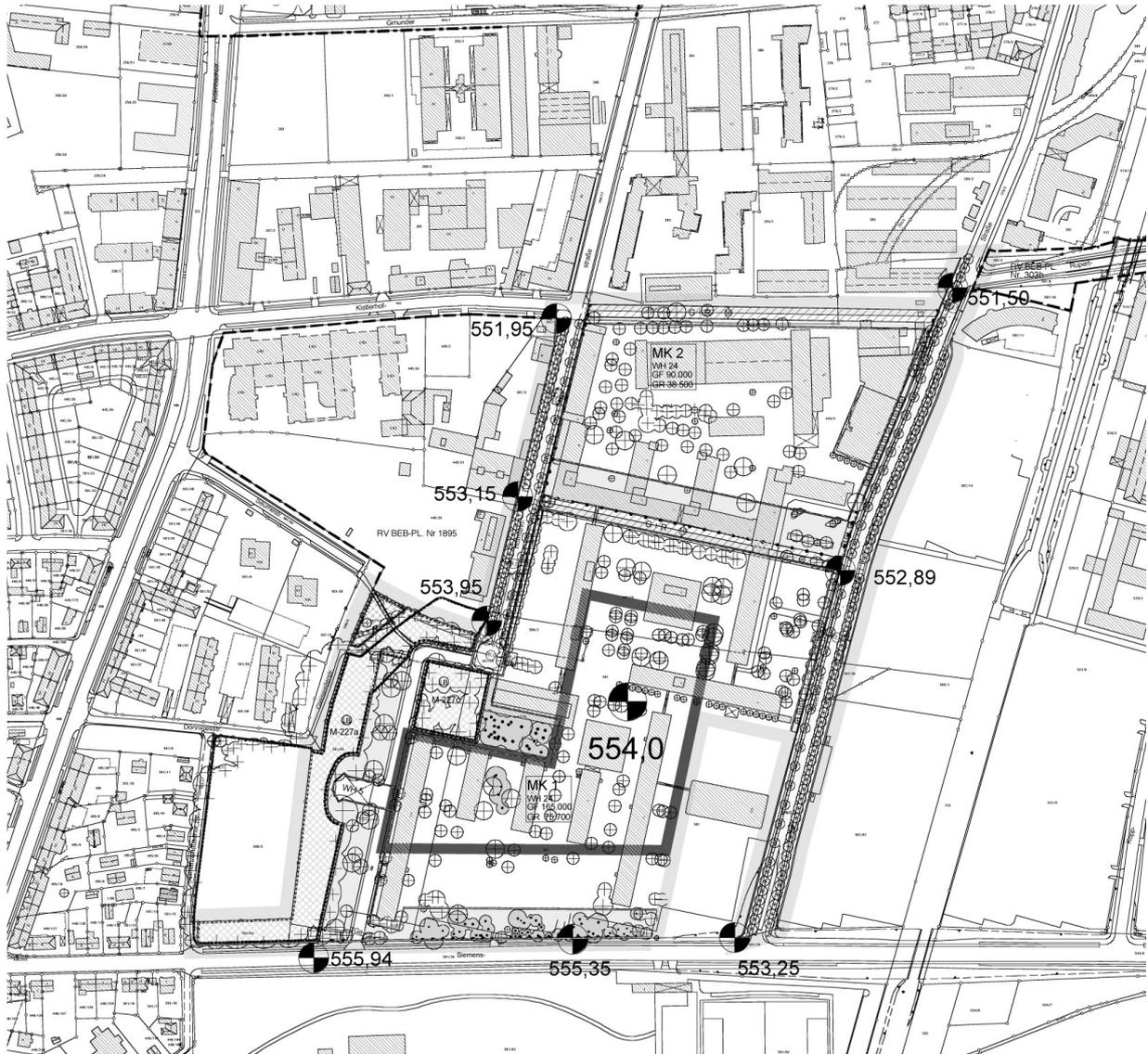
In den maximal zulässigen Grundflächen-Werten sind bereits die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten befestigten und versiegelten bzw. unterbauten Bereiche einberechnet. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht zugelassen, um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

5.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist die Wandhöhe auf 24 m begrenzt. Im Südteil der Hofmannstraße jedoch wird zum Schutz der westlich gegenüberliegenden Wohnbebauung und der Kindertagesstätte vor übermäßiger Verschattung für den Bereich direkt an der Straße die maximale Wandhöhe im MK 1 auf 18,5 m beschränkt. So bleibt für die Situierung der Gebäude im Planungsumgriff ein maximaler Spielraum erhalten.

Bei einer maximalen Wandhöhe von 24 m ist eine 6-geschossige Bürobebauung mit Geschosshöhen von 3,50 m und einem höheren Erdgeschoss möglich. Im Westen des Kerngebietes MK 1 ermöglicht eine maximale Wandhöhe von 5 m nur eine eingehaute Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage.

Das Gelände des Planungsumgriffs fällt leicht von Südwesten nach Nordosten. Planerisches Ziel ist eine in etwa gleiche maximale Höhe der Gebäude bezogen auf die jeweilige Geländeoberkante. Daher werden als Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß die Gehsteigoberkanten (Hinterkante Gehbahn) der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen beziehungsweise die Fußwegoberkanten der jeweils angrenzenden, mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belegenden Flächen festgesetzt. Im entfernt von diesen Flächen gelegenen Innenbereich des Kerngebietes MK 1 gilt als Bezugspunkt eine Höhe von 554,0 m ü.NN (vgl. Abbildung). Die neuen Bauquartiere schließen damit von ihrer grundsätzlichen Höhenentwicklung an das Umfeld an.



Um bei Gebäuden, die direkt an den Straßenverkehrsflächen oder Flächen mit Geh- und Radfahrrechten für die Öffentlichkeit stehen, einerseits einen abweisenden Eindruck aufgrund hoch angehobener Erdgeschosse zu vermeiden, andererseits aber auch dem Bedürfnis auf Schutz vor allzu starkem Einblick in die Erdgeschossbereiche gerecht zu werden, wird die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf maximal 0,7 m über den Oberkanten der Gehwege in den angrenzenden Straßen und der Fußwege in den angrenzenden, mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belegenden Flächen beschränkt.

Westlich des außerhalb des Planungsumgriffs, im Eckbereich der Baierbrunner Straße / Siemensallee gelegenen „Maurer-Hochhauses“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans in etwa 27 m Abstand ein fünfgeschossiger, in Nord-Süd-Richtung verlaufender, etwa 160 m langer und ca. 19 m hoher Gebäuderiegel, der auch über den Bestandsschutz hinaus zulässig bleiben soll. Daher soll bei Abbruch des bestehenden Gebäudes auch ein Neubau in gleichem Abstand und gleicher Wandhöhe zugelassen werden. Hierzu werden die Abstandsflächen verkürzt (siehe Punkt 5.5).

5.5 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Baukörpern im Planungsgebiet unter Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Höhenentwicklungen sind die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen größtenteils eingehalten.

Innerhalb der Bauräume im MK 1 und MK 2 wird die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO klar gestellt.

Entlang der Hofmannstraße fällt in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze zusammen. Daher fallen keine Abstandsflächen an (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Die Höhenentwicklung entlang der Hofmannstraße ist derart bemessen, dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung dennoch gewährleistet ist. Die Hofmannstraße ist so bemessen, dass potentiell anfallende Abstandsflächen auch der gegenüberliegenden Gebäude außerhalb des Planungsumgriffs sich mit denen der Gebäude im Planungsumgriff nicht überlagern. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1895 „Perutz-Gelände“ festgelegte Bebauung in den Gewerbegebieten bleibt möglich, ohne dass unzumutbare Verschattungen durch die Bebauung beiderseits der Hofmannstraße auftreten.

Bei dem außerhalb des Planungsumgriffs gelegenen „Maurer-Hochhaus“ fallen die ($\frac{1}{4}$ H betragenden) Abstandsflächen teilweise in den Bebauungsplanumgriff. Deren Freihaltung wird durch Festsetzungen sichergestellt.

Gleichzeitig aber soll eine Bebauung entsprechend dem bestehenden westlich gelegenen Gebäuderiegel auch über den Bestandsschutz hinaus zulässig bleiben. Daher soll auch ein Neubau in gleichem Abstand und gleicher Wandhöhe zugelassen werden. Hierzu werden die Abstandsflächen verkürzt.

Die beiden Gebäude beherbergen schon bisher Nutzungen (Büro, Entwicklung), die in einem Kerngebiet zulässig sind. Die heutige Situation führt zu keinen Konflikten hinsichtlich der Nutzbarkeit der Gebäude. Auch geringfügige Veränderungen hinsichtlich des Abstandmaßes (z.B. beim Aufbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung auf die Fassade) führen zu keiner wesentlichen Änderung der Sachlage.

Da hier eine ausreichende Belichtung und Lüftung sowie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist eine Unterschreitung der nach Art. 6 BayBO in einem Kerngebiet erforderlichen Abstandsflächen hinnehmbar.

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

Zugunsten der betrieblichen Notwendigkeit, flexibel mit der Bebauung auf unterschiedlichste Anforderungen reagieren zu können, wird die Regelung der städtebaulichen Gestalt auf ein Mindestmaß beschränkt. Auf dem Gelände werden zwei große Bauräume ausgewiesen. Damit ist sowohl der Erhalt der heute in Teilbereichen vorhandenen campusartigen Struktur möglich, als auch eine Verdichtung, zum Beispiel mit Blockstrukturen. Aufgrund des üblicherweise gehobenen gestalterischen Anspruchs bei Verwaltungsgebäuden ist auch bei weiten Spielräumen eine gute stadträumliche Gestaltung zu erwarten. Zudem vermögen die Grünstrukturen am Rand der Privatflächen und im öffentlichen Straßenraum eine tragende Rolle in dieser Hinsicht zu übernehmen.

Um den wertvollen Baumbestand östlich des Landschaftsbestandteils M-227c zu sichern, wird dieser Bereich vom Bauraum ausgenommen.

Im Westen des Kerngebiets MK 1 liegt eine bestehende Tiefgarage mit einem überdachten Einfahrts- und Rampenbauwerk, zu dem man über die westlich der Gebäude liegende Werksstraße gelangt. Die Garage soll langfristig erhalten bleiben. Um die Möglichkeit zu schaffen, durch eine Auffassung der Werksstraße dortigen Gebäuden eine ruhige Westseite zu geben und das Vorfeld des „Siemenswäldchens“ zu verbessern, wird eine Ausbuchtung des Bauraumes vorgesehen, in

der (nur) eine eingehaute Zufahrt für eine direkte Erschließung vom östlich gelegenen Bauraum zur Garage ermöglicht wird.

Der Bauraum des Kerngebiets MK 1 schließt nach Südosten an den außerhalb des Planungsumgriffs liegenden Werksbereich an der Ecke Siemensallee/Baierbrunner Straße direkt an. Für den dortigen Grundstücksteil mit dem „Maurer-Hochhaus“ soll die städtebauliche Entwicklung in weiteren Planungsschritten definiert werden. Dabei wird auch die kleinräumige Verknüpfung zum Umgriff des Bebauungsplans „Siemens-Kernstandort“ zu klären sein. Auf die Festsetzung einer Baugrenze zu dieser Fläche wird verzichtet, um hier keine unnötige und planerisch unerwünschte Trennung festzuschreiben.

An der Hofmannstraße sollen untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Balkone und Vordächer die Baugrenze nicht überschreiten. So wird eine weitere Einengung des ohnehin engen Straßenraums verhindert und Konflikten zwischen solchen Bauteilen und den Straßenbäumen vorgebeugt. Die bestandsgeschützten Treppenhäuser, die in den zukünftigen Straßenraum hineinragen, können bis zu einem etwaigen Abbruch der Gebäude bestehen bleiben. Die Funktion der Gehbahnen ist in diesen Bereichen auch mit eingeschränkter Breite gegeben.

Aufgrund der großzügigen Festlegung der Bauräume und aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bauraum anzuordnen.

Die Siemensallee soll „Adresse“ für die wesentlichen Gebäude im Kerngebiet MK 1 sein. Der vorhandene Baumbestand entlang der Straße soll erhalten werden und ein attraktives Vorfeld zu den Gebäuden bilden. Um diese Ziele zu erreichen, ist der Bauraum von der Siemensallee zurückgenommen. Für die an Zufahrten notwendigen Pfortneranlagen, werden jedoch außerhalb des Bauraums in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu drei dieser erdgeschossigen Einrichtungen mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 120 m² zugelassen. Damit wird der grüne Gesamtcharakter der Siemensallee gewahrt.

5.7 Bauliche Gestaltung

In den Kerngebieten werden Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhen (ausgenommen im Bereich WH 5 m im Westen des Bauraumes MK 1) durch allseits zurückgesetzte Terrassengeschosse einschließlich untergeordneter Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen oder Sonnenkollektoren um maximal 4 m zugelassen, um andernfalls erforderlichen Befreiungen vorzugreifen.

Sie sind um das gleiche Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, um sie von den angrenzenden Bereichen nicht übermäßig optisch wirksam werden zu lassen und um Verschattungswirkungen zu reduzieren.

Für eine größtmögliche Flexibilität bezüglich der zukünftigen Ausformung der Gebäude werden in den Kerngebieten keine Regelungen zu Dachformen getroffen. Die Entscheidung über die Dachform soll der Ausführungsplanung und dem Bauvollzug überlassen werden.

5.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Charakter des ebenen Standortes (Münchner Schotterebene) soll bewahrt werden und im Ortsbild erlebbar bleiben. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Bauraum zulässig. Nicht zugelassen sind diese jedoch in Bereichen, die in den öffentlichen Raum wirken, nämlich die unmittelbar an öffentliche Straßenräume und an mit Wegerechten für die Allgemeinheit grenzenden Bereiche.

5.9 Einfriedungen

Auf dem Gelände sind heute und auch zukünftig Nutzungen mit erhöhtem Sicherheitsbedarf angeordnet. Es ist davon auszugehen, dass bis auf weiteres das Werksgelände der Firma Siemens der Öffentlichkeit verschlossen bleiben muss. Es werden deshalb offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0 m nur dann zugelassen, wenn dies nachweislich aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Ansonsten wird auf die Regelungen zu Einfriedungen in der Satzung über Einfriedungen und Vorgärten der Landeshauptstadt München vom 18.04.1990 verwiesen. Langfristig soll eine Durchlässigkeit des Areals und der Wegfall der Zäune erreicht werden.

Die den Bauräumen vorgelagerten Grünbereiche und die das Werksgelände querenden Wegekorridentore sollen aus gestalterischen Gründen von Einfriedungen frei bleiben.

Deshalb sind im Kerngebiet MK 1 Einfriedungen nur innerhalb des Bauraums zulässig mit folgenden Ausnahmen:

- Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage, um die Garage in das gesicherte Werksgelände einbinden zu können, sowie von deren nordöstlicher Kante als Verbindung entlang der nördlichen Grenze des Landschaftsbestandteils M 227-c bzw. der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hofmannstraße zum Bauraum an der Hofmannstraße.
- Im Vorfeld des Bauraums zur Siemensallee, um die Zufahrten mit den hier zulässigen Pfortnergebäuden an das gesicherte Werksgelände anbinden zu können.

Im Kerngebiet MK 2 sind Einfriedungen nur im Bauraum zulässig.

5.10 Werbe- und Funkempfangsanlagen

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort des Unternehmens kenntlich zu machen. Werbeanlagen sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken und sind daher in Größe und Form der Architektur anzupassen.

Mit der festgesetzten Zulässigkeit von Werbeanlagen nur innerhalb der realisierten WH und dem Ausschluss von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie Himmelsstrahlern u.ä. wird eine übermäßige Gewichtung und Aufdringlichkeit der Werbeanlagen vermieden.

Um eine unangemessene optische Dominanz der Werbeanlagen im Planungsumgriff zu verhindern, wird ihre Form über dem Erdgeschoss auf Firmenlogos und Firmennamen beschränkt. Dabei sind auch auf Firmensparten bezogene Werbeanlagen, wie beispielsweise der Schriftzug „Siemens Mobile“, der weder Logo noch eigentlicher Firmenname ist, zulässig. Darüber hinaus wird die Höhe freistehender Werbeanlagen auf ein Maximalmaß von 3,5 m begrenzt, dies entspricht ungefähr der Höhe der Erdgeschosszonen. So wird sichergestellt, dass freistehende Werbeanlagen den Blick auf die Architektur nicht verstellen und im Nah-, statt im Fernbereich wirken. Fahnen und Masten werden, da sie nicht von besonders störender Massivität sind, in den Bauräumen über diese Höhenbeschränkung hinaus zugelassen.

Der Straßenraum der Baierbrunnerstraße soll hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität bekommen. Baumreihen und zurückgesetzte Bauräume mit Vorgärten sollen den großzügigen Eindruck des Straßenraums unterstützen. Übermäßig aufdringliche Werbeanlagen in den Vorgartenbereichen würden dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Freistehende Werbeanlagen werden deshalb auf den öffentlichen Straßenflächen und in den privaten Vorgärten grundsätzlich ausgeschlossen. Um dem Bedürfnis nach Hinweisschildern auf Eingänge und die darüber zu erreichenden Firmen gerecht zu werden, sind hierfür Stelen ausnahmsweise zulässig. Die Begrenzung auf diese hochformatigen, flachen Hinweistafeln lässt erwarten, dass ihre optische Wirkung auf den Straßenraum nur untergeordnet und kleinräumlich ist.

Bei den getroffenen Regelungen wurde einerseits das Eigentumsrecht der in den Kerngebieten ansässigen Firmen nach Selbstdarstellung und Vermarktung entsprechender Flächen berücksichtigt. Daher wird weder Eigen- noch Fremdwerbung gänzlich ausgeschlossen, sondern hinsichtlich Gestaltung und Standort nur bestimmten Modifikationen unterworfen, so dass dem Aspekt der im Allgemeininteresse stehenden Stadtbildverträglichkeit Rechnung getragen wird.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen werden an den Gebäudefassaden nicht zugelassen, um das beabsichtigte hochwertige Erscheinungsbild der Kerngebiete nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig sind sie auf den Dächern um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen, da sie so von unten kaum in Erscheinung treten bzw. nicht zu dominant aus der Architektur hervorstechen. Der Funkempfang kann ohne wesentlich erhöhten Aufwand auch auf andere Weise (z.B. durch Anlagen im Dachbereich oder Kabelanschluss) gewährleistet werden.

6 Verkehr

6.1 Verkehrsaufkommen und Auswirkungen auf das Straßennetz

Für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung wurden zwei verkehrliche Gutachten ausgearbeitet:

- Bebauungsplan „Siemens-Kernstandort“ und Siemensareal Obersendling – Ermittlung des Verkehrsaufkommens der künftigen Nutzung als Grundlage für die Prüfungen der Umweltverträglichkeit und der Auswirkungen auf das Straßennetz, Ingenieurbüro Lang + Burkhardt, Mai 2005.
- Verkehrsuntersuchung München-Obersendling – Bebauungsplan Nr. 1930a Siemens AG, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Mai 2005.

Die Gutachten wurden zusammengefasst in der

- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 1930a Siemens-Kernstandort, Siemensareal Obersendling, gevas humberg & partner, Mai 2005.

Die Gutachten kommen zum Ergebnis, dass hinsichtlich der Verkehrsmittelwahl (Modal-Split) für den Prognosehorizont des Bebauungsplans Nr. 1930a „Siemens-Kernstandort“ (Bezugsjahr 2020) nur von geringen Veränderungen gegenüber der Analyse 2001 auszugehen ist. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass sich gegenüber 2001 derzeit keine wesentlichen nutzungsstrukturellen Änderungen abzeichnen. Maßnahmen wie die schrittweisen Verbesserungen des S- und U-Bahnangebotes sowie die Angebote im Radverkehr und weitere öffentlich wirksame und betriebliche Initiativen zur Förderung der Nutzung des Umweltverbundes für den Bereich des Bebauungsplans „Siemens-Kernstandort“ gehen in die Beurteilung des Modal-Split ein und führen zu geringfügig reduzierter Nutzung des MIV und zur geringfügigen Steigerung der Anteile im ÖPNV, Fußgänger- und Radverkehr.

Größere Nutzungsänderungen werden erst mit der Realisation des „Gesamtgebietes Siemensareal Obersendling“ eintreten.

Die Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Straßennetz wurde als Vergleich des Planfalls 2020 zum Bebauungsplan Nr. 1930a „Siemens-Kernstandort“ mit dem Analysefall 2001 und dem Bezugsfall 2020 vorgenommen. Dieser Vergleich ergab folgendes Bild:

Die künftige Nutzung entsprechend des Bebauungsplans „Siemens-Kernstandort“ wird geringe verkehrliche Auswirkungen auf das umliegende Hauptstraßennetz gegenüber dem Analysefall 2001 haben. So wird eine Erhöhung des im Bereich des Siemens-Kernstandortes erzeugten Kfz-Verkehrsaufkommens um ca. 7 % ermittelt. Demzufolge bleiben die Veränderungen der Verkehrsbelastungen auf den meisten Abschnitten des umliegenden Hauptstraßennetzes unter 10 %. Im Bereich des Kernstandortes selbst ergeben sich aufgrund der zum Teil neuen und an

anderen Stellen vorgesehenen Anbindungen von Parkplätzen und Tiefgaragen an das Straßennetz einige kleinräumige Verlagerungen.

6.2 Straßen, Grundstückszufahrten

Der Planungsumgriff ist an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Aidenbachstraße, Boschetsrieder Straße, Wolfratshauer Straße (B 11) und Siemensallee angebunden. Die übrige Erschließung übernimmt im Wesentlichen das vorhandene Straßennetz.

Die Hofmannstraße, die heute auf Höhe der Kistlerhofstraße am Siemens-Werkstor endet, soll um etwa 150 m weiter nach Süden verlängert werden und dort in einem Wendehammer enden. Ferner soll sie bis dorthin geöffnet und als öffentliche Straße gewidmet werden.

Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Baierbrunner Straße (Nord-Süd-Verbindung) wird die Querschnittsgestaltung unter besonderer Beachtung der aus der Gesamtentwicklung des Siemensareals zu erwartenden Verkehrsbelastungen entworfen. In den Umgriff des Bebauungsplans wird der Straßenteil von der Rupert-Mayer-Straße bis zur Siemensallee aufgenommen, um den geplanten Straßenquerschnitt über die gesamte Strecke bis zum Südende der Baierbrunner Straße planungsrechtlich sichern und umsetzen zu können. Im Norden kann jedoch aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück Flurnummer 507/11 nicht zur Überplanung zur Verfügung steht, der Straßenquerschnitt nicht in unveränderter Breite bis zur Einmündung der Rupert-Mayer-Straße geführt werden. Dort erhält die Baierbrunner Straße eine ausreichende Breite, die eine Fortführung von Rad- und Fußweg bis auf Höhe der Rupert-Mayer-Straße ermöglicht.

Auf eine Straßenverbindung zwischen Kistlerhofstraße und Rupert-Mayer-Straße wird verzichtet, um keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr zu erzeugen.

Die Nutzungsgliederung in den öffentlichen Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nur hinweislich dargestellt. In der Hofmann- und der Baierbrunner Straße werden Stellplätze auf Parkstreifen angeboten.

Die Zufahrt von der Siemensallee zum Kerngebiet MK 1 wird zum Schutz des Baumbestands beschränkt. An den Stellen, an denen die Zufahrt durch Planzeichen nicht ausgeschlossen wird, können maximal 3 Zufahrten die Grünflächen an der Siemensallee queren.

Um die Grünbereiche und die Wegeverbindungen im Grünen durch das Privatgelände hindurch nicht durch direkt angrenzende private Erschließungswege zu beeinträchtigen, werden in Anschluss an die Grünverbindungen Grundstückszufahrten auf einer Breite von 10 m ausgeschlossen.

6.3 Fuß- und Radwege, dinglich zu sichernde Flächen

Aufgrund der Bedeutung für den Fahrradverkehr werden entlang der Baierbrunner Straße im Seitenraum durchgängig Radverkehrsanlagen vorgesehen.

Durch die mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belegenden Verbindungen werden Ost-West-Querungen durch das bisher geschlossene Gebiet eröffnet. Dies sind ein Weg von der Kistlerhofstraße zur Rupert-Mayer-Straße, eine Verbindung vom Fußweg im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1895 (ehem. Perutz-Gelände) zur Baierbrunner Straße in Richtung S-Bahnhalts Siemenswerke und ein Anschluss vom neuen Südende der Hofmannstraße zur Trasse der Gleisweiler- bzw. Seumestrasse. Diese Wegeverbindungen fügen sich in das übergeordnete Gesamtsystem ein. Von der festgesetzten Lage und Größe kann abgewichen werden, wenn z.B. gestalterische, technische oder verkehrliche Gründe dies erfordern und die Abweichung auch unter

Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies kommt sowohl dem Planungsgebiet wie auch den angrenzenden Bereichen zugute.

6.4 Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

Für alle Nicht-Wohnnutzungen wird die Errichtung der nach Art. 52 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Stellplätze auf maximal 55 % beschränkt.

Für Einzelhandelsbetriebe ist ausnahmsweise die Errichtung von 100 % der erforderlichen Stellplätze zulässig, sofern dies eine gute Erreichbarkeit sicherstellt und Parkdruck auf die Umgebung vermeidet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die einen höheren Stellplatzbedarf aufweisen, sind ohnehin nicht zulässig.

Die getroffene Stellplatzbeschränkung ist geeignet, einen Teil des Verkehrs entsprechend der Lagegunst des Planungsumgriffs (siehe Punkt 3.6, verkehrliche Erschließung) auf den ÖPNV zu verlagern. Um jedoch besonderen Bedürfnissen der künftigen Nutzer gerecht zu werden und auf besondere betriebliche Situationen bzw. betriebspezifische Bedürfnisse Rücksicht nehmen zu können, ist über die genannte Beschränkung hinaus ausnahmsweise die Errichtung weiterer Stellplätze bis zu einem Maß von 70 % der nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze zulässig, wenn diese für einen geordneten Betriebsablauf zwingend erforderlich sind und die Notwendigkeit schlüssig dargelegt wird.

Stellplätze sind zur Sicherung der Grünflächen im Wesentlichen in Tiefgaragen oder Parkhäusern nur innerhalb der Bauräume und der hierfür ausgewiesenen Bereiche zulässig. Unter der Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sollten Tiefgaragen so weit wie möglich unter den Gebäuden angeordnet werden. Die bestehende Tiefgarage mit einem überdachten Einfahrts- und Rampenbauwerk im südwestlichen Bereich des Kerngebiets MK 1, erschlossen über die westlich der Gebäude liegende Werksstraße zwischen der Hofmannstraße und der Siemensallee, soll langfristig erhalten bleiben.

Maximal dürfen insgesamt 120 der nachzuweisenden Stellplätze ebenerdig innerhalb des Bauhauses angeordnet werden. Sie dienen für die Fahrzeuge von Behinderten, Gästen, Führungskräften und Lieferanten. Sie werden in etwa entsprechend der Geschossflächenverteilung auf die beiden Kerngebiete zugeordnet. Im Kerngebiet MK 1 dürfen deshalb maximal 80 Stellplätze, im Kerngebiet MK 2 maximal 40 Stellplätze ebenerdig angeordnet werden.

Bis zur Neunutzung der heutigen Parkplatzfläche zwischen Bahn und Baierbrunner Straße können die vorhandenen Stellplätze weiterhin für den Gebäudebestand im Siemens-Kernstandort genutzt werden.

Zur langfristigen Sicherung der festgesetzten Baumpflanzungen – ohne Einschränkungen hinsichtlich der Lage und Fläche notwendiger Tiefgaragen – werden die hierfür erforderlichen Absenkungen und Bodenaufbauten auf Tiefgaragen als Mindeststandard festgelegt.

7 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

7.1 Gewerbelärm (Anlagen- und Betriebsgeräusche)

Es wurde die Verträglichkeit der im Umgriff des Bebauungsplans künftig zulässigen emittierenden Nutzungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie der vorhandenen und geplanten ge-

werblich und industriell genutzten Flächen außerhalb des Planungsumgriffs mit den innerhalb des Planungsumgriffs vorgesehenen und den außerhalb des Planungsumgriffs zu berücksichtigenden schutzwürdigen Nutzungen untersucht und bewertet. Ziel war es, ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten emittierenden Flächen mit den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu erreichen.

Das Gutachten geht davon aus, dass hinsichtlich ihrer schalltechnischen Rahmenbedingungen sich die Kerngebiete von Gewerbegebieten insoweit unterscheiden, als dass für die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der Kerngebiete in Anlehnung an die Vorgehensweise der TA Lärm ein strengerer Maßstab gilt als für die schutzwürdigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet. Dadurch ergeben sich für die emittierenden Nutzungen innerhalb eines Kerngebiets bereits aus den im Gebiet selbst vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen strengere, die Schallabstrahlung begrenzende Anforderungen als in einem Gewerbegebiet. Aus diesem Grund ist es aus schalltechnischer Sicht möglich, die Schallabstrahlung der Kerngebiete mit einem im Vergleich zu Gewerbegebieten reduzierten Emissionsansatz abzuschätzen. Dazu wurde für die Flächen der Kerngebiete ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 57,5 dB(A)/m² am Tag und 42,5 dB(A)/m² in der Nacht angenommen.

Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass eine Verträglichkeit zwischen den geplanten Kerngebieten und den in der Umgebung vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten gegeben ist. An den nächstgelegenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1895 (Allgemeines Wohngebiet und Kindertagesstätte) werden unter Berücksichtigung der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sowie der sonstigen emittierenden Flächen (Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 1930a) Beurteilungspegel nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) von maximal 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Deshalb können die Kerngebiete MK 1 und MK 2 in Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebieten verträglich entwickelt werden. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen erforderlich.

Die pauschale flächenhafte Betrachtung der Emission der verschiedenen Flächen zeigt außerdem, dass eine grundsätzliche Verträglichkeit der künftig zulässigen Nutzungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 mit den angrenzend vorhandenen gewerblich und industriell genutzten Flächen gegeben ist und keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen in den Kerngebieten erforderlich werden.

Der heutige Siemens-Standort an der Hofmannstraße entspricht hinsichtlich der Art der Nutzungen im Wesentlichen den zukünftig in den Kerngebieten vorgesehenen zulässigen Nutzungen. Eine grundsätzliche Änderung des emittierenden Verhaltens der Fläche ist daher aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten. Derzeit sind bereits überwiegend büroähnliche Nutzungen sowie Einrichtungen für Forschung und Entwicklung auf dem Gelände vorhanden. Räumlich begrenzt bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft kann es aufgrund der Neuordnung der Nutzungen auf dem Siemens-Gelände (insbesondere Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen, Ausweisung von nicht emittierenden Gebieten auf Flächen, die derzeit mit emittierenden Nutzungen belegt sind) an den vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen zu geringen Veränderungen des einwirkenden Gewerbelärms kommen.

Bei einer Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ist hinsichtlich des einwirkenden Gewerbelärms für nahezu alle schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft eine Verbesserung bzw. keine Veränderung zu erwarten.

Die mit der vorgesehenen Planung einhergehenden schalltechnischen Änderungen werden im Wesentlichen durch die Veränderungen des Verkehrslärms bestimmt.

7.2 Verkehrslärm

7.2.1 Neubau von öffentlichen Straßen

Neben der Ausweisung der Kerngebiete setzt der Bebauungsplan Nr. 1930a 'Siemens-Kernstandort' auch Straßenverkehrsflächen fest. Als Neubau einer Straße sind die Teilöffnung der Hofmannstraße südlich der Kistlerhofstraße für die Öffentlichkeit (jedoch ohne Herstellung einer Verbindung zur Siemensallee) sowie der südliche Abschnitt der Baierbrunner Straße einzustufen, der zwar baulich bereits vorhanden ist, aber erstmals durch den Bebauungsplan festgesetzt wird. Für die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen ist deshalb die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) anzuwenden.

Die Verkehrsmengen, die den schalltechnischen Berechnungen zugrunde liegen, wurden folgenden Untersuchungen entnommen:

1. Bebauungsplan 'Siemens-Kernstandort' und Siemensareal Obersendling – Ermittlung des Verkehrsaufkommens der künftigen Nutzung als Grundlage für die Prüfungen der Umweltverträglichkeit und der Auswirkungen auf das Straßennetz, Ingenieurbüro Lang + Burkhart, Mai 2005.
2. Verkehrsuntersuchung München-Obersendling – Bebauungsplan Nr. 1930a Siemens AG, Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Mai 2005.
3. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 1930a Kernstandort Siemens, Siemensareal Obersendling, gevas, humberg & partner, Mai 2005.

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Öffnung der Hofmannstraße um 150 m nach Süden und des Neubaus der südlichen Baierbrunner Straße abzuschätzen, wird den Berechnungen der Prognose-Planfall 2020 mit Gesamtbebauung Siemens-Areal Obersendling und Neubau Stäblistraße zugrunde gelegt. Es wird also vom höchst denkbaren Verkehrsaufkommen ausgegangen.

Hofmannstraße

Von der Öffnung der Hofmannstraße sind außer den Nutzungen innerhalb des Planungsumgriffs im Wesentlichen nur die Flächen des Bebauungsplans Nr. 1895 (ehemaliges Perutz-Gelände) betroffen. Für den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1895 wurde im Zuge seiner Aufstellung hinsichtlich der beabsichtigten Öffnung der Hofmannstraße durch entsprechende Festsetzungen bereits ein ausreichender Schallschutz sichergestellt.

Darüber hinaus wurden nördlich der Kistlerhofstraße bzw. nördlich des Umgriffs des Bebauungsplans schutzwürdige Nutzungen in den industriell und gewerblich genutzten Flächen berücksichtigt.

Das schalltechnische Gutachten hat zum Ergebnis, dass aufgrund des Neubaus der Hofmannstraße im Kerngebiet MK 1 die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Im Kerngebiet MK 2 werden an der neu zu bauenden Hofmannstraße punktuell Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an der, der Hofmannstraße nächstgelegenen Fassade im Bereich der Hofmannstraße nördlich der Kistlerhofstraße ermittelt. Die Überschreitungen werden wesentlich durch die deutlich höheren Verkehrsmengen auf der bestehenden Hofmannstraße und der Kistlerhofstraße bestimmt und weniger durch den neu zu bauenden Teil der Hofmannstraße. An dieser schutzwürdigen Nutzung ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitungen liegen damit bei 1 dB. An den schutzwürdigen Nutzungen nördlich der Kistlerhofstraße und nördlich des Umgriffs des Bebauungsplans (schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Bauabschnitts) werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Baierbrunner Straße

Durch den Neubau des südlichen Abschnitts der Baierbrunner Straße werden im Kerngebiet MK 1 an der nächstgelegenen Baugrenze die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht jeweils um maximal 2 dB überschritten.

An der Baierbrunner Straße wurde außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans das bestehende Hochhaus als schutzwürdige Nutzung berücksichtigt. Hier werden Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht erreicht, die die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht deutlich unterschreiten. Bei einer möglichen Überplanung der Fläche als Kerngebiet können gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen werden.

Im Kerngebiet MK 2 (schutzwürdige Nutzungen außerhalb dieses Neubauabschnitts der Baierbrunner Straße) werden die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Wegen der partiellen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wurden folgende Maßnahmen geprüft:

- Verwendung eines aus schalltechnischer Sicht günstigeren Straßenbelags:
Bei den auf der Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße vorgegebenen Geschwindigkeiten ist kein Straßenbelag möglich, der eine Minderung der Emission bewirkt.
- Wirksamkeit des Abrückens der schutzwürdigen Nutzung vom emittierenden Verkehrsweg:
Da derzeit Gebäude nächstgelegen zur Hofmannstraße realisiert sind, könnte ein Abrücken der schutzwürdigen Nutzung erst im Zuge einer neuen Bebauung der Fläche erfolgen. Auch ein Abrücken von der Straßenbegrenzungslinie um 3 m bewirkt im kritischen Bereich noch nicht die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Die schalltechnische Situation an dieser schutzwürdigen Nutzung ändert sich durch das Abrücken nicht grundsätzlich. Daher wird auf das Abrücken von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verzichtet. Erst ein Abrücken um ca. 10 m würde die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherstellen.
An der Baierbrunner Straße bewirkt das Abrücken von der Straßenbegrenzungslinie um 8 m noch nicht die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Am kritischsten Punkt verbleibt auch in diesem Fall eine Überschreitung von bis zu 1 dB. Die schalltechnische Situation an dieser schutzwürdigen Nutzung ändert sich durch das Abrücken nicht grundsätzlich. Daher wird auf das weitere Abrücken von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verzichtet. Erst ein Abrücken um ca. 8 m würde die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicherstellen.
- Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen:
Ausgehend von § 41 BImSchG und in Anlehnung an die Rechtsprechung und die 'Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97) wurde geprüft, ob durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, Wälle o.ä.) ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der fehlenden Flächenverfügbarkeit scheiden Lärmschutzwälle als mögliche aktive Maßnahmen aus. Daher wurde ausschließlich die Wirksamkeit von Schallschutzwänden zum Schutz der betroffenen Fassaden untersucht.

Hofmannstraße

Da die Bestandsgebäude unmittelbar bis an den Rand der Verkehrsflächen reichen und so eine Schallschutzwand unmittelbar vor den Fassaden der Gebäude zu errichten wäre, sind in dem hier vorliegenden Fall aus Gründen der Belichtung nur Schallschutzwände aus einem transparenten Material möglich. Diese Einschränkung wiederum hat zur Folge, dass nach dem Stand der Technik in diesem Fall nur schallharte Materialien zur Errichtung der Schallschutzwände zum Einsatz kommen können. Diese führen zu

Schallreflexionen, die eine Erhöhung der Geräuscheinwirkungen an den gegenüberliegenden Gebäuden bewirken können.

Weder eine 2 m noch eine 5 m hohe Schallschutzwand führen zu einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auf allen Geschosslagen. Erst eine ca. 13 m hohe Schallschutzwand bewirkt eine ausreichende Minderung.

Eine geschossweise differenzierte Betrachtung zeigt, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Höhe von 2 m und 5 m zwar eine Minderung der Geräuscheinwirkungen im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss erreicht werden kann. Andererseits erhöhen sich durch die auftretenden Reflexionen die Geräuscheinwirkungen an den höher gelegenen Geschossen so, dass Geschosslagen, an denen bisher die Immissionsgrenzwerte eingehalten wurden, von Überschreitungen betroffen sind. Diese liegen in der Größenordnung, die für die Situation ohne Schallschutzmaßnahmen in den Erdgeschossen sowie den 1. Obergeschossen ermittelt wurden. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen führen somit nicht zu einer Lösung, sondern zu einer Verlagerung des schalltechnischen Konflikts. Nur Schallschutzwände in Höhe der geplanten Gebäude könnten physikalisch gesehen zu einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte führen.

Baierbrunner Straße

Aufgrund der engen räumlichen Situation müsste eine Schallschutzwand unmittelbar vor den Fassaden der Gebäude errichtet werden, so dass sich daraus die gleichen Anforderungen an die Schallschutzwand ergeben, wie sie ausführlich für die Hofmannstraße dargestellt wurden.

Weder eine 2 m noch eine 5 m hohe Schallschutzwand führen zu einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der Baugrenze im Kerngebiet MK 1. Erst eine ca. 8 m hohe Schallschutzwand bewirkt eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der zur Baierbrunner Straße nächstgelegenen Baugrenze. Die im Vergleich zur Hofmannstraße geforderte niedrigere Höhe der Schallschutzwand ist darauf zurückzuführen, dass die Flächen östlich der Baierbrunnerstraße unbebaut bzw. noch nicht überplant sind.

Hofmannstraße und Baierbrunner Straße

Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass die aufzuwendenden Kosten außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Daher kann von der Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden.

Zum derzeitigen Planungsstand kann nur auf Erfahrungswerte bei vergleichbaren Maßnahmen zurückgegriffen werden. Weiterhin kann die 'Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen 2003', herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen als Basis der Kostenansätze verwandt werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt für die verschiedenen untersuchten aktiven Schallschutzmaßnahmen die ungefähren Kosten zusammen:

Variante Schallschutz	Länge der aktiven Schallschutzmaßnahme [m]	Kosten der aktiven Schallschutzmaßnahme [Euro]
Hofmannstraße		
Aktiver Schallschutz Höhe h= 2 m, 500 Euro/m ² + 10 %*		
MK 2	ca. 45	ca. 50.000
Aktiver Schallschutz Höhe h= 5 m, 650 Euro/m ² + 15 %*		
MK 2	ca. 45	ca. 170.000
Aktiver Schallschutz Höhe h= 13 m, 650 Euro/m ² + 15 %*		
MK 2	ca. 45	ca. 440.000
Baierbrunner Straße		
Aktiver Schallschutz Höhe h= 2 m, 500 Euro/m ² + 10 %*		
MK 1	ca. 130	ca. 143.000
Aktiver Schallschutz Höhe h= 5 m, 650 Euro/m ² + 15 %*		

MK 1	ca. 130	ca. 485.000
Aktiver Schallschutz Höhe h= 8 m, 650 Euro/m ² + 15 %*		
MK 1	ca. 130	ca. 780.000

* Kosten für Planung u.ä.

Die Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen in den Kerngebieten können für den Neubau von Gebäuden als weitgehend kostenneutral eingestuft werden, da die Anforderungen, die sich aus den vorliegenden Geräuscheinwirkungen ergeben, durch die ohnehin erforderliche Wärmeschutzverglasung erfüllt werden. Als zusätzliche Kosten würden die Aufwendungen für den Einbau schallgedämmter Lüfter in den Schlafräumen auftreten. Da auf Ebene der Bauleitplanung noch keine konkreten Planungen für Gebäude vorliegen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden, wo genau sich schutzwürdige Aufenthaltsräume mit welchen Abmessungen und Fensterflächen befinden werden. Daher ist es auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans nicht abschließend möglich, die Verhältnismäßigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen anhand eines Kostenvergleichs zwischen den Aufwendungen für aktive und passive Maßnahmen durchzuführen. Vom Grundsatz her gelten jedoch die folgenden Zusammenhänge: In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist keine Wohnnutzung vorgesehen. In den hier betroffenen Kerngebieten sind nur Wohnnutzungen entsprechend den Regelungen des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig bzw. sonstige Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Somit ist der oftmals durch aktive Schallschutzmaßnahmen angestrebte Schutz der Außenwohnbereiche für diese Kerngebiete nur von sehr untergeordneter Bedeutung. Hinzu kommt, dass die ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei 1 – 2 dB liegen und damit aus schalltechnischer Sicht als geringfügig einzustufen sind. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen würden überwiegend zum Schutz von Nutzungen eingesetzt werden, die im Gebäude ausgeübt werden und z.T. selbst in beurteilungsrelevantem Umfang Geräusche emittieren. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die aktiven Schallschutzmaßnahmen in der hier vorliegenden Situation außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen.

Zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2, die nur teilweise von diesen Überschreitungen betroffen sind, ist es ausreichend, passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile und Einbau schallgedämmter Lüfter in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) vorzusehen.

In Kerngebieten werden beim Neubau der Gebäude, abgesehen von den Lüftern für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume, keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die ohnehin erforderliche Wärmeschutzverglasung ist insbesondere für Büronutzungen ausreichend, die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen.

7.2.2 Verkehrslärm im Planungsumgriff

Neben den neu zu bauenden Straßen wirken auf den Planungsumgriff weitere stark frequentierte Verkehrswege (Siemensallee, Schienenstrecke) ein, deren schalltechnischen Auswirkungen auf den Planungsumgriff untersucht wurden. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau). Danach gelten für Kerngebiete die gleichen Orientierungswerte wie für Gewerbegebiete. Abweichend davon werden wie bei der Beurteilung des Gewerbelärms die Kerngebiete bei der Beurteilung wie Mischgebiete behandelt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen in den Kerngebieten wurden daher folgende Orientierungswerte herangezogen:

- Tag (6.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)
- Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) 50 dB(A)

Im Planungsumgriff werden nächstgelegenen zu den Verkehrswegen Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch in der Nacht prognostiziert. Im Inneren des Plangebiets werden die Orientierungswerte eingehalten. Die maximalen Beurteilungspegel werden in unmittelbarer Zuordnung zur Siemensallee und zur Baierbrunner Straße ermittelt. Die maximalen Beurteilungspegel betragen sowohl nächstgelegenen zur Siemensallee als auch nächstgelegenen zur Baierbrunner Straße 66 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht.

Bei einer Überprüfung der derzeit vorhandenen Gebäudestruktur zeigt sich deutlich die abschirmende Wirkung der Gebäude: Die Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte beschränken sich im Wesentlichen in den Kerngebieten auf die Fassadenseiten, die unmittelbar dem Verkehrsweg zugewandt sind.

Die vorgesehenen Grünflächen wurden aufgrund ihrer angestrebten besonderen Aufenthaltsqualität bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen berücksichtigt. Ihre Schutzwürdigkeit wird entsprechend den Vorgaben des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Parkanlagen eingestuft. Die Aufenthaltsfunktion der Grünflächen ist im Wesentlichen am Tag gegeben. Daher wird für die Geräuscheinwirkungen auf den Grünflächen nur eine Beurteilung am Tag vorgenommen. Die DIN 18005 nennt für Parkanlagen einen Orientierungswert von 55 dB(A).

Auf der Grünfläche über der Tiefgarage im Kerngebiet MK 1 und auf der Grünfläche zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird im Inneren der Flächen der maßgebliche Orientierungswert eingehalten. In Zuordnung zu den umgebenden Verkehrswegen wird der Orientierungswert überschritten. Die maximalen Überschreitungen werden nächstgelegenen zur Siemensallee ermittelt und betragen maximal am Rand der Grünfläche 9 dB. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage der Grünflächen ist das Schutzinteresse ausreichend gewahrt, wenn in der Kernzone Belastungen vorliegen, die zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen. Dies ist in der vorliegenden Situation für die Grünfläche über der Tiefgarage im Kerngebiet MK 1 und die Grünfläche zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 der Fall. Die Grünfläche an der Siemensallee weist im Vergleich zu den sonstigen Grünflächen eine untergeordnete Aufenthaltsfunktion auf. Daher sind die Geräuscheinwirkungen als zumutbar einzustufen und auf Ebene des Bebauungsplans ist hierzu kein weiterer Regelungsbedarf gegeben.

Für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen schutzwürdigen Nutzungen in den Kerngebieten wird es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dazu wurden folgende Maßnahmen überprüft:

- Einhalten von Mindestabständen
Bei den von Überschreitungen betroffenen schutzwürdigen Nutzungen handelt es sich auch um bereits bestehende Nutzungen. Da auch zukünftig die Nutzung der bestehenden Flächen sowie eine Flexibilität in der Gestaltung des Betriebsstandorts ermöglicht werden soll und da das städtebauliche Konzept eine Straßenrand- oder zumindest eine straßennahe Bebauung vorsieht, wird auf ein Abrücken der schutzwürdigen Nutzungen verzichtet.
- Differenzierte Baugebietsausweisungen
Im Plangebiet ist die Ausweisung eines aus schalltechnischer Sicht wenig störepfindlichen Kerngebiets vorgesehen. Eine Ausweisung als Gewerbe- oder Industriegebiet würde den städtebaulichen Zielen, die mit der Entwicklung des Plangebiets erreicht werden sollen, entgegenstehen.
- Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen
Hinsichtlich des aktiven Schallschutzes gelten sowohl für die Straßen als auch für die Schienen vom Grundsatz her dieselben Zusammenhänge, wie sie beim Neubau der Straße (Kapitel 7.2.1) dargelegt wurden.

Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen

Für die Fassaden, an denen die Orientierungswerte weiterhin überschritten werden

und an denen sich schutzwürdige Aufenthaltsräume befinden, wird die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und der Einbau schallgedämmter Lüfter) erforderlich.

Zur Abgrenzung der Flächen, auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, wird die kritische Situation ohne abschirmende Bebauung im Plangebiet herangezogen. Damit wird sichergestellt, dass auch für mögliche Übergangszeiten, in denen vorgelagerte abschirmende Gebäude noch nicht realisiert sind, ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Wird auf Ebene der Baugenehmigung der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringer Geräuschmissionen vorliegen, können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

Zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen für mögliche Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Kerngebieten wird eine abgestufte Vorgehensweise gewählt, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen:

Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) am Tag und 50 und 60 dB(A) in der Nacht

Für Beurteilungspegel innerhalb dieses Intervalls ist es in räumlich beengten Situationen möglich, zum Schutz der betroffenen Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, geeignete Maßnahmen enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Zusätzlich wird für diese Bereiche für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich. Eine ausreichende Belüftung der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume ist sicherzustellen.

Diese Flächen sind in der Abbildung mit „Lärmpegelbereich III und IV“ gekennzeichnet und entsprechen der Festsetzung in § 12 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen.

Beurteilungspegel über 65 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht

Die Geräuscheinwirkungen sind so hoch, dass – auf Ebene der Bauleitplanung – durch passive Schallschutzmaßnahmen für Wohnnutzungen kein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann und auf passive Schallschutzmaßnahmen, die die Schalldämmung von Außenbauteilen betreffen, zu verzichten ist. Bei Geräuscheinwirkungen in dieser Höhe sind an den zu planenden Gebäuden für Wohnungen Grundrissorientierungen in der Art vorzusehen, dass sich an den Fassaden, die von solch hohen Geräuscheinwirkungen betroffen sind, keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen befinden. Alternativ sind aktive Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren, die zu einer Minderung der Geräuscheinwirkungen vor den betroffenen Fassaden führen. Dazu ist auch das Vorsehen einer 2. Glasfassade geeignet, sofern durch die vorgehängte Fassade sichergestellt wird, dass die Orientierungswerte (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) vor dem Fenster eingehalten werden.

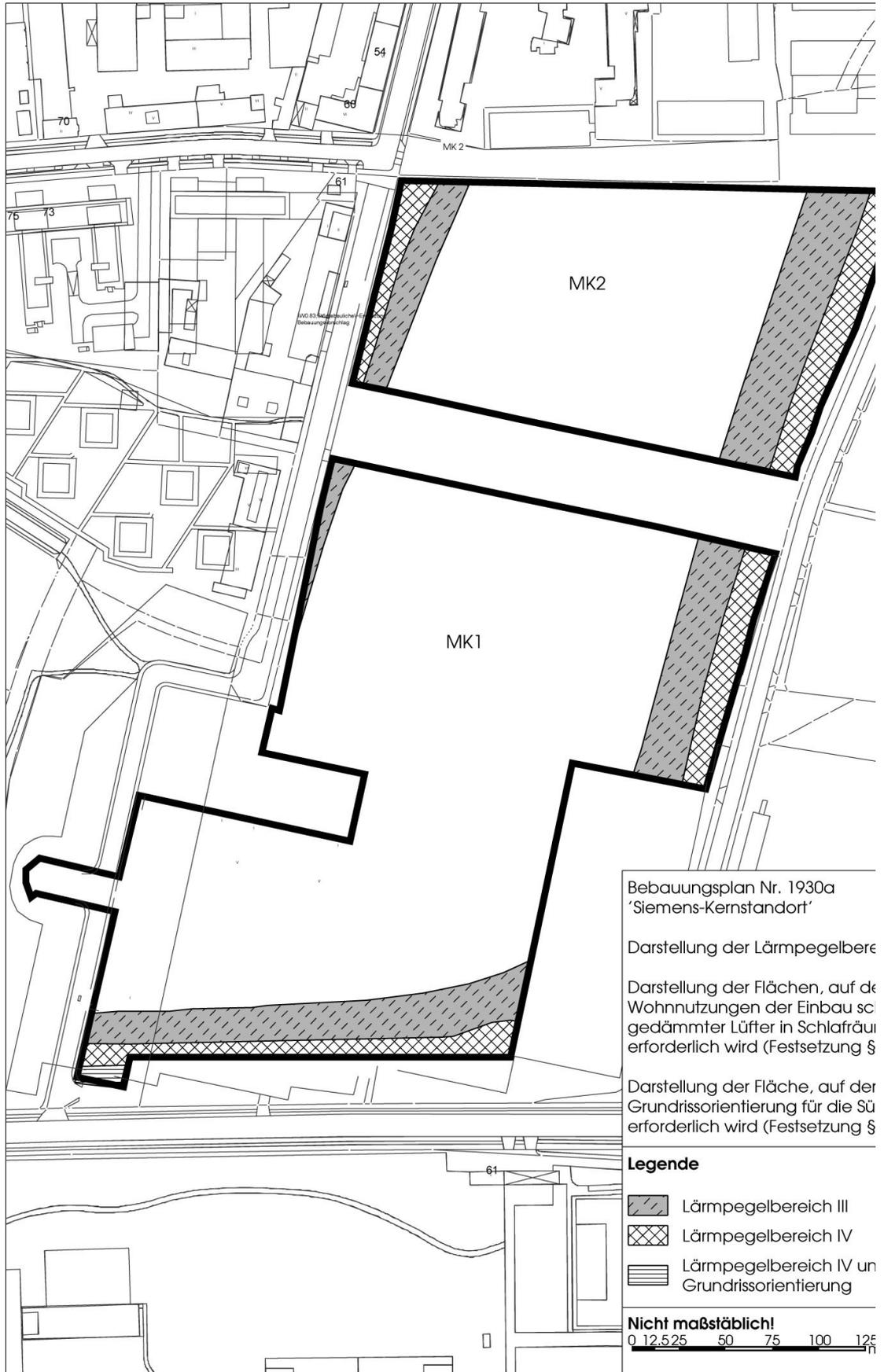
An der Siemensallee ist bis zu einem Abstand von 35 m und an der Baierbrunner Straße bis zu einem Abstand von 20 m von der Mittelachse der Straße eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an der Südfassade (Siemensallee) bzw. Ostfassade (Baierbrunner Straße) keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen befinden (Lärmpegelbereich IV mit Grundrissorientierung).

Diese Flächen sind in der Abbildung mit „Lärmpegelbereich IV und Grundrissorientierung“ gekennzeichnet und entsprechen den Festsetzungen in § 12 Abs. 1 und 2 der Satzungsbestimmungen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109

(Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

In den Kerngebieten kann die ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, insbesondere der Fensterflächen, im Wesentlichen durch die ohnehin erforderliche Wärmeschutzverglasung bzw. unerheblich höhere Anforderungen sichergestellt werden.



**Bebauungsplan Nr. 1930a
'Siemens-Kernstandort'**

Darstellung der Lärmpegelbereiche

Darstellung der Flächen, auf denen bei Wohnnutzungen der Einbau von gedämmten Lüftern in Schlafräumen erforderlich wird (Festsetzung § 19 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauNVO)

Darstellung der Fläche, auf der Grundrissorientierung für die Süd- und Nordausrichtung erforderlich wird (Festsetzung § 19 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 BauNVO)

Legende

-  Lärmpegelbereich III
-  Lärmpegelbereich IV
-  Lärmpegelbereich IV und Grundrissorientierung

Nicht maßstäblich!
 0 12,5 25 50 75 100 125 m

7.2.3 Zunahme des Verkehrslärms öffentlicher Verkehrswege außerhalb des Planungsumgriffs aufgrund der Entwicklung des Gebiets 'Siemens-Kernstandort'

Es wurde untersucht, wie sich der Verkehrslärm öffentlicher Verkehrswege aufgrund der Entwicklung des Planungsumgriffs großräumig verändert.

Für diese Aufgabenstellung gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Daher wird in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) das 3 dB-Kriterium zur Beurteilung der Wesentlichkeit der Zunahme herangezogen. Es wurde untersucht, ob durch die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 1930a 'Siemens-Kernstandort' eine im Sinne der 16. BImSchV erhebliche Zunahme (Erhöhung um 3 dB(A)) der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen stattfindet.

Auf nahezu allen untersuchten Straßenabschnitten wird eine Zunahme der Emissionspegel unter 0,5 dB berechnet. Auf einigen Straßenabschnitten wird es aufgrund der Umstrukturierung des Gebiets bei einer Realisierung der Planung zu einer Entlastung kommen. Lediglich auf dem südlichen und mittleren Abschnitt der Koppstraße ergeben sich aus der Änderung der Verkehrsmenge Zunahmen zwischen 2 und 4 dB, die damit das o.g. Kriterium überschreiten. Da die Verkehrsmengen auf der Koppstraße niedrig sind bzw. derzeit keine schutzwürdigen Nutzungen in diesem Bereich an der Koppstraße vorhanden sind, sind diese Zunahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1930a nicht beurteilungsrelevant.

7.3 Sportlärm

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des südlich des Planungsumgriffs gelegenen Siemens-Sportpark wurden überschlägig überprüft. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärm-schutzverordnung – 18. BImSchV) werden eingehalten. Auf Ebene des Bebauungsplans ist kein Regelungsbedarf hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen aufgrund dieser Nutzungen gegeben.

7.4 Gesamtbetrachtung

Für die städtebauliche Gesamtlärbetrachtung ist keine rechtlich fixierte oder genormte Beurteilungsgrundlage vorhanden. Hier kann auch nicht auf die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) zurückgegriffen werden. Wie hier ausgeführt wird, sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen werden und nicht addiert werden. Obwohl aus diesem Grund eine Beurteilung der Gesamtgeräuschimmissionen nicht zwingend ist, wird eine allgemeine Beurteilung der Summe der Geräuscheinwirkungen vorgenommen.

Auf die schutzwürdigen Nutzungen in den Kerngebieten wirken eine Vielzahl von Schallquellen (gewerblich und industriell genutzte Flächen, Verkehrswege sowie Sportanlagen) ein. Die wesentliche Schallquelle stellen dabei die Verkehrswege dar. In den Bereichen, die kritisch durch Verkehrslärm beaufschlagt sind, führt die Addition der Geräuschimmissionen der gewerblichen Nutzungen und der Sportanlagen zu keiner schalltechnisch relevanten Änderung des Gesamtpegels. An den schutzwürdigen Nutzungen, die nicht in diesem Maße durch Verkehrslärm betroffen sind, ist nicht zu erwarten, dass durch die Überlagerung der verschiedenen Geräuscharten ein Gesamtpegel erreicht wird, der die Zumutbarkeitsgrenze bzw. die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschreitet.

8 Grünordnung

8.1 Zielsetzungen der Grünordnung

Folgende Ziele der Grünordnung werden verfolgt:

- Öffnung, Durchgrünung und Durchwegung des Siemens-Kernstandortes in Ost-West-Richtung entsprechend dem geplanten Verbund des übergreifenden Strukturplan-Konzeptes,
- Verbesserung und Sicherung der Grünausstattung im Freiraumsystem der Kernstandort-Flächen, sowie Minimierung von Neuversiegelungen,
- Sicherung und Stärkung der vorhandenen Gehölzbiotope des Siemenswäldchens sowie angrenzender Baumbestände,
- Erhaltung und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Ortsbildes an der Siemensallee,
- Begrünung der Straßenräume der Baierbrunner Straße und der Hofmannstraße.

8.2 Freiraum- und landschaftsplanerisches Konzept

Im Planungsbereich werden die Ziele des übergreifenden Strukturkonzeptes des weiteren Entwicklungsbereichs für Freiflächensystem und Grünvernetzung verfolgt und umgesetzt.

Für eine auf Stadtteilebene bedeutsame Vernetzung der im Strukturplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen ist für den Planungsumgriff des Bebauungsplans Siemens-Kernstandort vor allem eine Durchlässigkeit mit Grün- und Wegevernetzungen in Ost-West-Richtung wichtig.

Zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 soll eine großzügige Wegeverbindung die Querung des heute undurchlässigen Werksgeländes ermöglichen. Sie ist ein wichtiges Glied in der übergeordneten Ost-West Wegeverbindung.

In Verlängerung der Rupert-Mayer-Straße zur Kistlerhofstraße wird eine zweite Grünverbindung in Ost-West-Richtung angestrebt

Vom geplanten südlichen Ende der Hofmannstraße soll über die bestehenden Wegeverbindungen nach Westen durch das „Siemenswäldchen“ eine weitere Grünverknüpfung zur Seumestraße und über die Trasse der Gleisweilerstraße weiter zur Dönnigesstraße ermöglicht werden.

Die naturnahen Gehölzflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles „Siemenswäldchens“ (Biotop M-227 a (Teilfläche) und Biotop M-227 c) stellen eine wichtige Grünzäsur zwischen bestehenden Wohnbauflächen im Westen und dem Siemens-Kernstandort dar und sollen gestärkt werden. Die neuen Wohnbauflächen nördlich des Siemenswäldchens (Bebauungsplan Nr. 1895) und die geplanten Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes werden den Erholungs- und Nutzungsdruck auf die schutzbedürftigen Flächen verstärken. Eine neue Wegeführung (in Anbindung an die Trasse der Gleisweilerstraße und die Seumestraße) soll die Durchwegung und Spaziernutzung gezielt kanalisieren. Die innerhalb des Planungsumgriffs liegenden Flächen des Landschaftsbestandteils werden berücksichtigt. Eine Pflege und Entwicklung der Flächen nach den Zielen des Naturschutzes ist vorgesehen.

Der durch Baumbestand geprägte Charakter der Siemensallee soll erhalten und ergänzt werden. Durch Sicherung und Entwicklung des Baumbestandes im Süden des Planungsumgriffes im Verbund mit den Straßenbäumen der Siemensallee soll ein angemessener Übergang und eine Einbindung der Kerngebietsflächen zum südlich anschließenden, waldartigen Gelände des Siemens-Sportparkes erreicht werden.

8.3 Maßnahmen der Grünordnung

8.3.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die im Planungsumgriff liegenden Teilflächen M-227a und M-227c des Landschaftsbestandteiles „Siemenswäldchen“ werden in ihrem Bestand gesichert. Ziel ist, die Flächen im Verbund mit dem Gesamtkomplex des „Siemenswäldchens“ entsprechend dem Pflege- und Entwicklungskonzept „Münchner Wäldchen“ zu entwickeln und anthropogene Nutzungsansprüche (Spazieren, Hund-Ausführen) auf notwendige, klar erkennbare Durchwegungen zu kanalisieren.

Eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 507/12 im Planungsumgriff liegt im nord-westlichen Anschluss des „Siemenswäldchens“. Für die relativ strukturarme Fläche werden mit Ausnahme der Durchwegungen besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt, um den Komplex des „Siemenswäldchens“ zu erweitern und zu stärken. Sie stellt eine Ausgleichsfläche (ca. 780 m²) im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Die Entwicklung sowohl der Flächen im Umgriff des Landschaftsbestandteiles als auch der zu entwickelnden Neu- und Randflächen soll insgesamt zu einem naturnahen buchendominierten Laubmischwald führen.

8.3.2 Baugebiete

Die Versorgung der Kerngebietsnutzungen des Siemens-Kernstandortes mit Freiflächen für arbeitsplatznahe Erholung und Pausennutzung wird durch Grünflächen auf den Baugrundstücken sichergestellt.

Über die Grünkorridore mit Wegerechten für Fußgänger und Radfahrer am Nordrand des Kerngebiets MK 2 sowie zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird die übergeordnet sehr wichtige Grün- und Wegevernetzung in Ost-West-Richtung auf den Baugrundstücken gesichert. Die Flächen mit Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit sind in großzügigen Breiten festgesetzt, um Spielraum für die spätere Realisierung der Wegeführung zu belassen.

Die als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Fläche zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 soll offen mit Rasenflächen und großen Bäumen so begrünt werden, dass die Öffnung durch den Siemens-Kernstandort großzügig wirkt und gut erkennbar ist. Strauchgruppen und Hecken, die auf dem Sichtniveau von Fußgängern und Radfahrern die Flächen optisch verengen, sind daher hier nicht gewünscht.

Die nicht überbauten Freiflächen der Baugrundstücke sind mit einer Mindestanzahl von großen Bäumen zu begrünen, um eine ausreichende Durchgrünung im Planungsumgriff zu sichern. Bei jeder Modernisierung oder Neuerrichtung von Gebäuden ist im jeweiligen Umfeld pro angefangener 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter, großer Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Repräsentativ gestaltete Eingangsbereiche oder entsprechende, platzartige Aufenthaltsbereiche in den Freiflächen sind von einer zwingenden Begrünung ausgenommen, um größere Freiheit für gute Gestaltungsideen im Freiraum und für Repräsentationsbedürfnisse innerhalb des Siemens-Kernstandortes einzuräumen.

Zur langfristig gesunden Entwicklung der vorgeschriebenen Begrünung mit großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind die Wurzelräume der einzelnen Bäume als spartenfrei und offen durchwurzelbar in einer Mindestgröße von 24 m² festgesetzt. Durch entsprechend fachgerechte Bauweisen, wie Baumscheibenplatten oder gut durchwurzelbare, aber von der Oberfläche belastbare Baumschubstrate, sind die Wurzelräume jedoch als Ausnahme auch überdeckt befestigt

möglich, wenn dies für besondere Gestaltungsbereiche wie Plätze oder notwendige Überfahrten erforderlich ist.

Weitere Ausnahmen von diesem Mindest-Wurzelraum müssen ggf. wegen der Besonderheiten des Bestandes im Siemens-Kernstandort gemacht werden. Da bereits im Bestand ein relativ ausgeprägtes Netz unterirdischer, zum Teil sogar begehbare Spartenrassen und -gänge das Gelände durchzieht, wird die Umstrukturierung des baulichen Bestandes bei Neubaumaßnahmen auch durch erforderliche, neue Spartenanbindungen im Verbund mit dem Bestand u. U. Raumflächen im Boden verknappen, sodass die Mindestwurzelräume nicht immer grundlegend eingehalten werden können. Ob ggf. auch kleineren Wurzelräumen ausnahmsweise zugestimmt werden kann, wenn das Ziel der Begrünung hier vorrangig erscheint, kann endgültig erst im Rahmen des Bauvollzugs geklärt werden.

Der Erhalt von Baumbestand ist nahezu in allen Bereichen anzustreben und auf die erforderlichen Neupflanzungen anzurechnen. Für die geplante, allmähliche Umstrukturierung des baulichen Bestandes im Siemens-Kernstandort ist eine große Flexibilität einzelner Teilflächen innerhalb dieser Entwicklung erforderlich. Deshalb ist der Baumbestand auf den Baugrundstücken im Plan fast flächendeckend hinweislich dargestellt.

Der hallenartige Rotbuchen-Bestand östlich des Landschaftsbestandteils M-227c und die südlich anschließende Eichen-Buchengruppe im Kerngebiet MK 1 sind sowohl als Einzelbestand als auch im Verbund mit dem Komplex „Siemenswäldchen“ sowie als besonders prägend für das örtliche Landschafts- bzw. Stadtbild besonders bedeutsam. Dieser Bestand ist als zu erhalten festgesetzt. Die potentiell konfliktreiche Nähe dieser Bestandsbäume, vor allem des größeren Buchenbestandes zu den Bestandsgebäuden verlangt behutsame und besondere Schutzmaßnahmen bei ggf. notwendigen Erneuerungsmaßnahmen an den Fassaden im Bestand. Die Baugrenzen für angrenzende Neubauten sind von den Bäumen, in Abwägung zwischen Baumschutz und den Bestandsgebäuden, in unbedingt erforderlichen Maßen abgerückt.

Die besonders markante Eichen-Buchen-Baumgruppe südöstlich des geschützten Landschaftsbestandteiles M-227c im Kerngebiet MK 1 wird innerhalb des Bauraums festgesetzt, da dieser ausreichend groß ist, um bei zukünftigen baulichen Entwicklungen deren Erhalt zu ermöglichen. Der ortsbildprägende Baumbestand am südlichen Rand des Kerngebietes MK 1 zur Siemensallee wird fast durchgängig erhalten. Die für den Betrieb am Siemens-Kernstandort auch zukünftig hier erforderlichen Zufahrten, die vor allem repräsentativen Charakter haben werden, wie auch die hierzu notwendigen Pfortenanlagen und Pfortnergebäude müssen den Baumbestand entsprechend berücksichtigen.

Durch den Verzicht auf Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen soll insbesondere auch diesen Grünrahmen zur Siemensallee offen und prägend für das Ortsbild betont werden. Diese als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen mit den zu erhaltenden Baumbeständen sind mit standortgerechten Bäumen der potentiell natürlichen Vegetation zu ergänzen, die Flächen im Unterwuchs sollen als offene Gras- und Krautfluren extensiv unterhalten werden und dadurch den Naturcharakter unterstreichen.

Die landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen über der bestehenden Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 501/63 sind im landschaftlichen Übergangscharakter und in ihrer Pufferfunktion von den Bauflächen des anschließenden Kerngebietes zum Landschaftsbestandteil des „Siemenswäldchens“ zu festigen und zu entwickeln. Baumbestand ist zu erhalten und bei natürlichem Ausfall oder auch bei ggf. zwingenden Sanierungsmaßnahmen an der darunter befindlichen Tiefgarage nachzupflanzen. Durch entsprechend extensive Pflege der Randflächen ist dem Gehölzbereich nach Osten vorgelagert, ein naturnaher Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzung von oberflächiger Versickerung des Niederschlagswassers sowie von Dachbegrünungen für flache und flachgeneigte Dächer ab einer sinnvollen Mindestgröße entfalten kleinräumlich und in der Gesamtbilanz positive Wirkungen auf Bodenschutz (natürliche Bodenfunktion), Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung),

Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung der Dachbegrünung) und Naturschutz (Magerstandorte auf Dächern). Für Dachbegrünungen wird eine extensive Begrünung in technisch und ökologisch sinnvoller Aufbaustärke als Mindeststandard definiert.

Zur langfristigen Sicherung festgesetzter Baumpflanzungen sowie des Standards der Mindestdurchgrünung ohne Einschränkungen hinsichtlich der Lage und Fläche notwendiger Tiefgaragen, werden die hierfür erforderlichen Absenkungen der Tiefgaragendecken und Bodenaufbauten auf Tiefgaragen als Mindestmaß festgelegt.

Die Regelungen der Grünordnung werden ergänzt durch die Begrünungsvorschriften der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996. Zur Sicherung des Vollzuges der Begrünungsvorschriften wird zu jedem Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan verlangt.

8.3.3 Verkehrsflächen

Die beiden im Planungsbereich liegenden öffentlichen Straßenräume der Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße erhalten zur Einbindung der Bauflächen und zur Aufwertung und Begrünung im geplanten Profil jeweils beidseitige Baumreihen aus großen Bäumen. Auf der einen Seite ist jeweils die Bepflanzung in durchgehenden Baumgräben geplant, auf der anderen Seite sind die Baumreihen jeweils lockerer und durch Längsparker unterbrochen.

Da für diese Baumreihen Regelabstände zwischen den einzelnen Bäumen festgelegt sind, kann im Rahmen der Ausführungsplanung von diesem Pflanzabstand im Einzelnen für Zu- und Ausfahrten abgewichen werden und die Baumstellung an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.

Der durchgängige Baumgraben kann im Bedarfsfall auch Funktionen für die Versickerung des Niederschlagswassers der Straßen übernehmen. Dabei muss allerdings die Entwässerung über Sickerschächte als erste Präferenz geprüft werden. Außerdem muss sichergestellt sein, dass der Regelabstand von 8 m eingehalten wird, um das geplante Erscheinungsbild einer geschlossenen Baumreihe nicht zu zerstören. Die Bäume dürfen nicht durch die oberflächige Versickerung – auch nicht langfristig – geschädigt und kein Austausch der Bäume in zeitlichen Abständen erforderlich werden.

9 Ver- und Entsorgung

Die Querverbindung der Fernwärme-Versorgungsleitung von der Hofmannstraße zur Baierbrunner Straße befindet sich zum Teil im Kerngebiet MK 2 sowie im geplanten Grüngürtel und im G+R-Bereich nördlich des Kerngebiets MK 2. Um eine Umlegung zu ermöglichen, wird diese G+R-Fläche zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München belegt.

10 Auswirkungen der Planung, Umweltbericht, Sonstiges

10.1 Positive Auswirkungen der Planung

- Impulse zur Stadtentwicklung
- Sicherung des Standorts der Fa. Siemens und Erhalt bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung eines attraktiven Arbeitsplatzumfelds
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds

- verbesserte Gestaltung der öffentlichen Straßenräume
- Querungsmöglichkeiten durch das Werksgelände für die Allgemeinheit
- verbesserte Anbindung des Planungsumgriffs an die übergeordneten Grün-, Rad- und Fußwegverbindungen
- Sicherung von wertvollem Baumbestand

10.2 Negative Auswirkungen der Planung

- Erhöhung des Versiegelungsgrads
- geringfügige Verkehrszunahme
- Eingriffe in den Baumbestand

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Planungsumgriff (Gesamtfläche: 17 ha) besteht überwiegend aus befestigten Flächen, bebauten Bereichen, intensiv gepflegten Grünflächen sowie Kiesflächen. Diese Bereiche wurden entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Umweltministeriums in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft (15,6 ha). Der Teil M-227a (einschließlich eines Traufbereichs auf dem Flurstück Nr. 507/12) sowie die östlich gelegene Teilfläche M-227c des geschützten Landschaftsbestandteils Siemenswäldchen wurden der Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung) zugeordnet (1,4 ha).

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen muss berücksichtigt werden, dass große Teile des Planungsumgriffs bereits bebaut sind und Baurecht nach § 34 BauGB sowie § 30 Abs. 1 BauGB besteht.

Wird das zukünftige Baurecht vollständig ausgeschöpft, erhöht sich die Versiegelung im Planungsumgriff um 2,1 ha. Damit ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nach dem Naturschutzgesetz auszugleichen ist.

Das geschützte Siemenswäldchen (Kategorie III) wird weitgehend von Nutzungsänderungen freigehalten. Lediglich für den Bereich des bestehenden Weges im Norden ergibt sich durch den Neubau des Weges und die zu erwartende intensivere Nutzung nach Öffnung der Hofmannstraße ein ausgleichspflichtiger Eingriff.

Insgesamt errechnet sich für die Neuplanung ein ursächlicher Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1,6 ha. Dieser kann nur zu einem geringen Teil (ca. 0,08 ha) innerhalb des Planungsgebiets untergebracht werden. Der größere Teil der Ausgleichsflächen (ca. 1,52 ha) muss deshalb an anderer Stelle nachgewiesen werden. Der Nachweis erfolgt im 1. Münchener Ökokonto „Eschenrieder Moos“. Für das Ökokonto „Eschenrieder Moos“ liegt ein landschaftspflegerisches Konzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits begonnen.

12 Umweltbericht

12.1 Beschreibung der Festsetzungen des Vorhabens

12.1.1 Kurzbeschreibung des Standorts

Der Planungsumgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung „Siemens-Kernstandort“ an der Hofmannstraße ist durch die jahrzehntelange intensive Nutzung so stark überformt, dass die natürliche Struktur der Landschaft kaum noch wahrnehmbar ist. Lediglich im Bereich des Siemens-

wäldchens sind natürliche Landschaftselemente vorhanden. In südlicher Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der großflächige Siemens-Sportpark. Die Grundlagen bezüglich der landschaftlichen Situation sind in der folgenden Zusammenstellung ersichtlich:

Geomorphologie

Der Planungsumgriff befindet sich in einer flach geneigten Ebene ohne deutliche natürliche Erhebungen oder Absenkungen (ca. 556 bis 551 m ü. NN). Durch den Menschen wurde im Umfeld diese kaum gegliederte Morphologie durch den bis zu 2 m hohen Damm der Bahnlinie sowie die Absenkung der Siemensallee im Bereich der Bahnunterführung verändert (bis zu 5 m tief).

Geologie / Böden

Im Planungsumgriff bestehen bis zu 30 m mächtige quartäre Ablagerungen von Schottern und Sanden über tertiären Flinzschichten, z.T. auch Nagelfluhbänke.

Darauf sind bei ungestörter Entwicklung mittel- bis tiefgründige Parabraunerden entstanden, jedoch sind die Böden im Gebiet weitgehend einer starken anthropogenen Umformung unterworfen.

Wasserhaushalt

Im Planungsumgriff befindet sich ein mächtiges quartäres Grundwasserstockwerk, die gemessenen Flurabstände liegen zwischen ca. 20 und 16 m, der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) beträgt im Süden 15 m und im Norden 12 m. Vorfluter ist die Isar. Am Standort befinden sich keine Oberflächengewässer.

Kleinklima

Es herrscht ein innerstädtisches Kleinklima ohne ausgeprägte natürliche Besonderheiten vor. Zwischen den Gebäuden besteht eine klimatisch ausgleichende Vegetation; Vorbelastung durch bestehende großflächige Bebauung und Versiegelung (ca. 64 % des Gebietes) sowie die starke Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist auf den Sanden und Kiesen der Schotterterrassen ein Eichen-Hainbuchenwald mit Buche zu erwarten.

Schutzgebiete

Die Teilflächen a und c des geschützten Landschaftsbestandteils "Siemenswäldchen" (LB M-227) liegen innerhalb des Planungsumgriffs.

Südlich unmittelbar angrenzend an den Planungsumgriff befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Siemens-Sportpark" (Nr. 18).

Im größeren städtischen Zusammenhang gesehen liegen im Osten das LSG "Isarauen" und im Westen das LSG "Waldfriedhof".

Vorkommen seltener Arten

Innerhalb des Planungsumgriffs sind keine Vorkommen bekannt.

Reale Vegetation

Einen besonderen Bereich bildet das Siemenswäldchen, dessen Baumbestand aus Resten des ursprünglich großflächig vorhandenen Laubmischwaldes besteht. Aber auch der übrige Baumbestand ist mit seinem Alter von bis zu 50 Jahren als wertvoll einzustufen, da insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten aufgrund der schnellen Nutzungsänderungen und dem damit verbundenen Platzbedarf ältere Baumbestände immer seltener werden.

Große Anteile der unbebauten Bereiche nehmen versiegelte Freiflächen (in der Regel Verkehrsflächen und Parkplätze) ein, bei denen Beton- und Asphaltbeläge dominieren.

Bei den übrigen Freiflächen handelt es sich um Rasenflächen, einzelne Bereiche sind als Zierbeete oder Gebüschpflanzungen ausgebildet.

12.1.2 Angaben zu Art und Umfang des Projektes

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für die Umstrukturierung des Siemensgeländes eine Ausweisung von Kerngebieten vorwiegend für Büronutzung vor (Gesamtfläche: 13,7 ha). Wohnnutzung wird nicht zugelassen. Es sind lediglich u.a. Betriebsleiter- bzw. Hausmeisterwohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und ausnahmsweise andere Wohnungen nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO möglich.

Innerhalb der Baugebiete sind außerdem zu den Kerngebieten zugehörige private Freiflächen mit einer Gesamtgröße von 2,3 ha vorgesehen. Die größte Teilfläche ist als zentrale Grünverbindung zwischen Hofmannstraße und Baierbrunnerstraße gelegen. Darüber hinaus wird ein Teil des vorhandenen Altbaumbestandes südlich und westlich des Quartiers MK 1 erhalten. Zur Innendurchgrünung der Kerngebiete erfolgen umfangreiche Baumpflanzungen.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen, den unterbauten Bereichen, den Belagsflächen und privaten Freiflächen wird vollständig versickert.

Die Umstrukturierung des Planungsumgriffs erfolgt durch eine schrittweise Umwandlung des Geländes über einen längeren Zeitraum. Dabei werden zum Teil vorhandene Gebäude saniert und durch Zwischenbauten zu neuen Einheiten zusammengefügt. Zum Teil erfolgt die vollständige Neuerrichtung von Gebäuden. Gleichzeitig werden in allen Teilbereichen Tiefgaragen oder Parkhäuser errichtet.

Für die geplanten Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 24 m vorgesehen. Die Gestaltung der zukünftigen Ausformung der Baukörper ist nicht reguliert, um eine flexible Bebauung für die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse zu ermöglichen.

Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzung siehe in Kapitel 5 dieser Begründung.

Der im Planungsumgriff liegende Anteil des als Landschaftsbestandteil geschützten Siemenswäldchens und eine kleinflächige Wiese im Nordwesten des Landschaftsbestandteils werden vollständig als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" erhalten (Gesamtfläche: 1,4 ha).

Die Hofmannstraße und die Baierbrunnerstraße werden als (öffentliche) Straßen festgesetzt und in der Dimensionierung an den zukünftigen Bedarf angepasst. In beiden Straßen sind umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

12.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Planungsumgriffs beträgt 17 ha.

Die derzeitige Bodenversiegelung im Planungsumgriff beträgt ca. 10,9 ha.

Die Neuversiegelung der Böden nach Realisierung der Baumaßnahme kann unter Berücksichtigung von Tiefgaragen und Erschließungsflächen bis maximal 13,1 ha betragen.

12.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

12.2.1 Schutzgut Menschen

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes und der Lufthygiene von Bedeutung.

Bestehende Nutzungen im Planungsumgriff und seiner Umgebung

Im Planungsumgriff werden die Gebäude derzeit als Büro- und Gewerbeflächen genutzt. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen nördlich der Kistlerhofstraße industriell und gewerblich genutzte Flächen an. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1895 an. Im Westen befinden sich Allgemeine Wohngebiete (Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 1895, Allgemeines Wohngebiet südlich der Seumestraße, östlich der Aidenbachstraße und Allgemeines Wohngebiet entlang der Allmannshausener Straße) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 1930a "Siemens-Kernstandort". Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1895 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Kindertagesstätte mit entsprechender Schutzwürdigkeit geplant. Nach Osten befinden sich die nächsten vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete in deutlich größerem Abstand an der St.-Wendel-Straße. Im Strukturplan für das gesamte Siemensareal Obersendling ist nähergelegen die Entwicklung von Wohngebieten vorgesehen.

Vorbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr

Lärmbelastungen bestehen sowohl tags als auch nachts fast ausschließlich durch die im Planungsumgriff vorhandenen Straßen sowie die außerhalb gelegene Siemensallee und die Schienenstrecke München-Lenggries. Die Verkehrsprognosen für das Gebiet und den unmittelbaren Umgriff (Individualverkehr) liegen in ausreichender Genauigkeit vor. Entsprechend der Verkehrszahlen ist beim straßenverkehrsbedingten Lärm die Siemensallee als dominant einzustufen. Alle dem Hauptstraßennetz zuzuordnenden Straßen, die außerhalb des Planungsumgriffs liegen, sind vergleichbar hoch oder höher belastet.

Außerdem bestehen Lärmbelastungen durch den Betrieb der bestehenden Bahnlinie München-Lenggries. Es ergeben sich als Schallimmissionen in 25 m Abstand vom Randgleis 66 dB(A) tags sowie 64 dB(A) nachts. Diese vom Bahnbetrieb ausgehende Lärmbelastung spielt nach Aussage des Gutachterbüros IB Kohnen für den Planungsumgriff keine bedeutsame Rolle. Insgesamt ergibt sich für den Planungsumgriff und die angrenzenden Siedlungsbereiche eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Flächen für Naherholung, Kinderspiel und sonstige Freizeitgestaltung und deren Erreichbarkeit

Im Planungsumgriff befinden sich derzeit keine Freizeiteinrichtungen mit einer entsprechenden Ausstattung. Die gegenwärtige Unzugänglichkeit des Siemensareals macht es als Erholungsfläche für die umliegenden Anwohner unwirksam und stellt eine deutliche Einschränkung der erholungsrelevanten Ost-West-Verbindung zu den Isarauen dar.

Im Südwesten liegt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsumgriffs das auf mehrere Einzelflächen verteilte Siemenswäldchen (geschützter Landschaftsbestandteil), ein naturnahes Waldrelikt der ehemals ausgedehnten Wälder im Südwesten von Sendling und Solln. Die im Planungsumgriff gelegenen Teilflächen sind bis auf eine Teilfläche an der Siemensallee eingezäunt und damit frei von Nutzungen durch Erholungssuchende.

Im gesamten Planungsumgriff sind Belastungen der Freiräume durch Verkehrslärm und das gewerblich geprägte Umfeld vorhanden.

12.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planungsumgriff ist größtenteils durch die intensive Bebauung und jahrzehntelange Nutzung als Gewerbestandort geprägt. In den vorhandenen Grünflächen ist allerdings ein bis zu 50 Jahre alter Baumbestand vorhanden, der z.T. als erhaltenswert einzustufen ist. Sie besitzen aber sonst wenig naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen (Rasenflächen, Zierbeete, Strauchpflanzungen). Der Planungsumgriff liegt mit Ausnahme der Teilfläche a des Landschaftsbestandteils LB M-227 im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt München vom 12.05.1992.

Am Südwestrand des unmittelbaren Planungsumgriffs liegt das Siemenswäldchen (Biotop M-277a, c, Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG). Der größte Teil des Bestandes setzt sich aus älteren Laubbäumen zusammen, nur an einigen Stellen sind Fichtengruppen eingestreut. Die Krautschicht ist lokal als ruderal zu bezeichnen. Bedingt durch die hohe Strukturviel-

falt des Biotops ist eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt in der Tierwelt vorhanden. So wurden zahlreiche Brutvogelarten (Gartenrotschwanz, Buntspecht, Fitis, Mönchsgrasmücke und Heckenbraunelle), Feldhase, Igel, Wald- sowie Rötelmaus angetroffen. Das Siemenswäldchen besitzt auf Grund dieser Artenausstattung sowie seiner Strukturvielfalt und Naturnähe als einer der letzten naturnahen Bestände innerhalb des dicht besiedelten Umfelds eine hohe Bedeutsamkeit als Lebensraum.

In räumlichem Zusammenhang mit dem Planungsumgriff steht der Siemens-Sportpark, der südlich davon liegt (Landschaftsschutzgebiet Nr. 18 nach Art. 10 BayNatSchG). Die Grünverbindung bis zur Isar wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gebildet. Obwohl der Siemens-Sportpark einer intensiven Erholungsnutzung unterliegt, verfügt er über einen strukturreichen Gehölz- und Baumbestand.

Funktionsbeziehungen

Im gesamten Planungsumgriff bestehen nur untergeordnete Funktionsbeziehungen zwischen Individuen und Teilpopulationen. Weitreichendere Vernetzungsachsen sind hingegen nicht anzunehmen. Lediglich das Siemenswäldchen ist Bestandteil des Waldverbundes im Münchner Südwesten, der im Biotopverbundkonzept der LH München vorgesehen ist.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Siemenswäldchen bestehen durch das Verkehrsaufkommen auf der Siemensallee, das Schall- und Abgasemissionen erzeugt, die möglicherweise eine randliche Beeinträchtigung des Waldbestands bewirken.

12.2.3 Schutzgut Boden

Der Planungsumgriff liegt in der Münchner Schotterebene, die durch flachgründige Böden mit hohem Steingehalt gekennzeichnet ist und im allgemeinen je nach Mächtigkeit der meist sandig-lehmigen Deckschicht nur eine geringe bis mittlere Sorptionskapazität und ein geringes bis mittleres Filtervermögen, aber eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit aufweisen. Auf diesen carbonatreichen Schottern haben sich ursprünglich Parabraunerden mittlerer Bodenentwicklungstiefe entwickelt. Der Untergrund besteht aus mächtigen quartären Schottern, d. h. gut durchlässigen, schwach schluffigen bis schluffigen, sandigen Fein- bis Grobkiesen mit Steinen sowie lokalen Schlufflagen und Nagelfluhbänken.

Genauere Bohrungsergebnisse liegen für den Planungsumgriff durch hydrogeologische Untersuchungen vor.

Bodenfunktionen

Die Böden des Planungsumgriffs sind überwiegend anthropogen überformte Böden mit einem stark gestörten Bodenaufbau. Lediglich im Bereich des Siemenswäldchens kann von weitgehend natürlichen Bodenprofilen ausgegangen werden. Große Teile des Planungsumgriffs (ca. 64 %) sind bereits derzeit versiegelt, ein geringerer Anteil wird als Grünfläche genutzt.

Auf Grund der weitgehenden anthropogenen Überformung bzw. Versiegelung weisen die Böden eine stark eingeschränkte Lebensraumfunktion auf. Lediglich dem Bereich des Siemenswäldchens kann auf Grund des vermutlich weitgehend unbeeinträchtigten Bodenaufbaus eine höhere aktuelle Lebensraumfunktion zugesprochen werden.

Auch die natürlicherweise bereits geringen Funktionen des geringmächtigen Bodens für den Wasser- und Stoffhaushalt wurden durch die Eingriffe des Menschen weiter reduziert, insbesondere in Bereichen mit kiesig-schottrigen Auffüllungen oder bei Abgrabungen (z.B. westlich Baierbrunner Straße). Durch die hohe Durchlässigkeit der Ursprungsböden und das weitgehend ebene Relief ist der Beitrag zur Grundwasserneubildung in den unversiegelten Bereichen als sehr hoch anzusehen. Gleichzeitig ist dadurch auch eine erhöhte Gefährdung von Stoffeinträgen ins Grundwasser anzunehmen.

Vorbelastungen

Durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung von Teilen des Planungsumgriffs ist mit nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Zur Klärung der Altlastensituation wurden aufbauend auf einer historischen Recherche orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass für den Planungsumgriff der Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann. Auf diesen Flurstücken wurden nur auf Teilflächen gering belastete Auffüllböden erkundet, von denen keine unmittelbaren Gefährdungspotentiale ausgehen; diese Auffüllböden sind jedoch bei Erdbaumaßnahmen als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu behandeln und entsprechend zu entsorgen.

Die erkundeten Belastungen sind überwiegend bodenfremden Bestandteilen in künstlichen Auffüllungen zuzuordnen. Nutzungsbedingte Verunreinigungen konnten nur in geringem Maß ermittelt werden.

12.2.4 Schutzgut Wasser

Die Höchstgrundwasserstände von 1940 (HW 40-Werte) liegen zwischen 12 und 15 m unter Gelände. Die gemessenen Werte im Umfeld des Planungsumgriffs ergeben, dass im gesamten Bereich relativ einheitliche, große Grundwasserflurabstände vorherrschen, die zwischen 16 und 20 m unter Gelände liegen.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der geringen Filter- und Sorptionskapazität der Böden besteht im gesamten Planungsumgriff trotz der großen Grundwasserflurabstände das potenzielle Risiko von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.

Durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung des Siemensgeländes und angrenzender Industriegebiete ist eine potenzielle Vorbelastung des Grundwassers nicht auszuschließen.

12.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Luftaustausch

Bei geringen Luftbewegungen, insbesondere bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen überwiegen tagsüber Winde aus östlichen und nordöstlichen und nachts aus südwestlichen bis südlichen Richtungen. In diesen Wetterlagen ist der Luftmassenaustausch über Luftaustauschbahnen und geeignete Freiräume von großer Bedeutung. Solche Freiräume sind das Isartal, die Grünkorridore aus dem Forstenrieder Park (über Waldfriedhof und Westpark) und dem Perlacher Forst und die Freiräume entlang von Bahnstrecken. Dieser Luftaustausch kann derzeit über die unbebauten bzw. baumbestandenen Flächen südlich der Siemensallee erfolgen.

Höhere Windgeschwindigkeiten treten nahezu ausschließlich bei westlichen bis südwestlichen Richtungen auf.

Tagsüber werden in den bebauten Quartieren fast durchgängig hohe Oberflächentemperaturen erreicht. Deutlich geringere Temperaturen weisen demgegenüber das Siemenswäldchen sowie die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Siemens-Sportpark auf. Diese unversiegelten Freiflächen können im Zusammenhang mit den bei ruhigen Wetterlagen häufigen nächtlichen Winden aus südlichen Richtungen aufgrund ihrer niedrigeren Oberflächentemperaturen einen thermischen Ausgleich bewirken. Auch kleinere Grünflächen innerhalb der bestehenden Bebauung weisen erkennbar niedrigere Oberflächentemperaturen auf. Sie wirken somit räumlich begrenzt klimatisch ausgleichend.

Demgegenüber findet nachts insgesamt eine durchgängige Abkühlung des Geländes statt, die je nach Oberflächenstruktur unterschiedlich stark ausfällt. So kühlen sich die dicht bebauten Gebiete relativ wenig ab. Grünflächen innerhalb der Bebauung weisen nachts ähnlich kühle Tempera-

turen wie das angrenzende Siemenswäldchen auf. Eine besonders starke Abkühlung findet wiederum auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und östlich des Planungsumgriffs statt.

Vorbelastungen

Der starke Verkehr im Stadtgebiet führt bereits jetzt zu lufthygienischen Belastungen im Nahbereich der Straßen. Nach einer Untersuchung von 1988 liegen für die den Planungsumgriff tangierenden Straßen die kritischen Komponenten Ruß, Benzol und Stickstoffdioxid unter den Beurteilungswerten (Grenzwerte der 22. BImSchV), was u.a. auf die vergleichsweise günstigen Luftaustauschbedingungen entlang der Straßen zurückzuführen ist. Positiv auf die lufthygienische Situation wirken sich außerdem die großflächigen Freiflächen südlich des Siemensareals aus (Siemens-Sportpark und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche).

Geruchsbelästigungen können durch Lösungsmittel-Emissionen aus einem westlich des Planungsumgriffs gelegenen, zwischenzeitlich aufgegebenen Produktionsstandort entstehen, die bisher in Häufigkeiten unter 10 % der Jahresstunden auftraten. Die Neufassung der TA Luft sieht eine erhebliche Geruchsbelästigung jedoch bereits als gegeben an, wenn in ca. 3 - 5 % des Jahres eine deutliche und störende Wahrnehmung des Geruchs auftritt. Bei Fortführung der Produktion ist diese Situation aufgrund der lokalen Windverhältnisse mit vorherrschenden westlichen Winden wahrscheinlich.

Weitere Vorbelastungen bestehen durch die erwähnten großflächigen Versiegelungen, die sich bei intensiver Sonneneinstrahlung stark aufheizen und so zur thermischen Belastung des Areals sowie teilweise vermutlich auch der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

12.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Der Planungsumgriff ist durch die mehrgeschossige Bürobauten und Produktionsanlagen gekennzeichnet. Es besteht ein heterogenes Gesamtbild des Gebäudebestands durch die unterschiedliche Entstehungszeit der Bürobauten und Produktionsstätten mit Baudaten zwischen 1927 und 2000. Das Areal ist durch mehrere kleinere Grünflächen und den in allen Teilbereichen vorhandenen Baumbestand gegliedert. Im westlichen Teilbereich liegen die prägenden Waldbestände des Siemenswäldchens.

Im gesamten Siemensareal Obersendling stellen das Siemenshochhaus mit seinen 22 Geschossen sowie die Großparkplätze die dominierenden baulichen Strukturen dar. Die Bahnlinie durchzieht den Bereich der Parkplätze als optische Zäsur.

Das Grünband südlich des Siemensareals Obersendling ist durch den Siemenssportpark mit der parkartiger Gestaltung (zahlreiche Baumgruppen, offene Wiesenflächen, Tennis-, Rasen- und Fußballplätze) und die benachbarten ackerbaulich genutzten Flächen mit einzelnen Baumgruppen gekennzeichnet. Dieses Grünband stellt ein wichtiges Gliederungselement zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln dar. In den südlich angrenzenden Wohngebieten und für den von Süden kommenden Betrachter, der die Wolfratshäuser Straße oder die Bahnverbindungen nutzt, entsteht der Eindruck eines abschließenden Stadtrandes.

Die Siedlungs- und Gewerbegebiete in der Umgebung des Siemensareals stellen sich als weitgehend homogene, z.T. durchgrünte Baustrukturen dar, durch die stark befahrene Straßen führen.

12.2.7 Schutzgut Kulturgüter

Baudenkmäler oder ober- bzw. unterirdische Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

12.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

12.3.1 Schutzgut Menschen

Auswirkungen durch Lärm

Die Gesamtbetrachtung der Lärmeinwirkungen kommt zum Ergebnis, dass auf die schutzwürdigen Nutzungen in den Kerngebieten eine Vielzahl von Schallquellen (gewerblich und industriell genutzte Flächen, Verkehrswege sowie Sportanlagen) einwirken. Die wesentliche Schallquelle stellen dabei die Verkehrswege dar.

Ausführliche Aussagen zu den Prognosen wurden durch das schalltechnische Gutachten des IB Kohnen erarbeitet (siehe auch Kapitel „Schallschutz“). In der Gesamtbetrachtung kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Aufgrund des Neubaus der Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße sind Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht zu erwarten. Die Überschreitungen an der der Hofmannstraße nächstgelegenen Fassade liegen bei 1 dB.
- Durch den Neubau des südlichen Abschnitts der Baierbrunner Straße werden die Immissionsgrenzwerte an der nächstgelegenen Baugrenze im Kerngebiet MK 1 um maximal 2 dB überschritten.
- Auf nahezu allen untersuchten Straßenabschnitten wird eine Zunahme der Emissionspegel unter 0,5 dB berechnet. Lediglich auf dem südlichen und mittleren Abschnitt der Koppstraße ergeben sich aus der Änderung der Verkehrsmenge Zunahmen zwischen 2 und 4 dB, die damit das o.g. Kriterium überschreiten.

Auswirkungen auf Erholung

Der mögliche Verlust von Bäumen wird durch die geplanten umfangreichen Baumpflanzungen innerhalb des Planungsumgriffs zumindest zahlenmäßig kompensiert. Der optische Wert und die Wohlfahrtswirkungen der bestehenden älteren Bäume werden erst mittelfristig wieder erreicht werden.

Im Schallschutzgutachten wurden auch die vorgesehenen Grünflächen aufgrund ihrer angestrebten besonderen Aufenthaltsqualität bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen berücksichtigt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass auf den Grünflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 im Inneren der Flächen der maßgebliche Orientierungswert eingehalten wird. Angrenzend zu den umgebenden Verkehrswegen wird der Orientierungswert jedoch überschritten. Die maximalen Überschreitungen werden in der Nähe zur Siemensallee ermittelt und betragen am Rand der Grünfläche 9 dB. Unter Berücksichtigung der Lage und Funktion (vorrangig Pausenerholung) der Grünflächen ist das Schutzinteresse ausreichend gewahrt, wenn in der Kernzone der Fläche Belastungen vorliegen, die zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen. Dies ist in der vorliegenden Situation für die Grünfläche über der Tiefgarage im Kerngebiet MK 1 und die Grünfläche zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 der Fall. Die Grünfläche an der Siemensallee weist im Vergleich zu den sonstigen Grünflächen eine untergeordnete Aufenthaltsfunktion auf.

12.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsumgriff können aufgrund der Festsetzungen große Teile der vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände beseitigt werden. Von den vorhandenen Bäumen wird voraussichtlich nur ein geringer Teil erhalten werden. Diesen Verlust des alten Baumbestands können die geplanten Baumneupflanzungen erst innerhalb der nächsten 20 - 30 Jahre ausgleichen.

Durch die Möglichkeit, den vorhandenen Zaun im Siemenswäldchen zu entfernen, und die damit verbundene Zugänglichkeit dieser Teilfläche sind dort wie im übrigen Teil Spuren der Erho-

lungsnutzung (Trittschäden, Kinderspielgelände, Störfunktion durch Hunde) zu erwarten. Dies kann ohne lenkende Maßnahmen zur Verschlechterung des bisher weitgehend unbeeinträchtigten Bestandes führen.

Nennenswerte Beeinträchtigungen der bestehenden Funktionsbeziehungen (v. a. Waldverbund) innerhalb des Planungsumgriffs sowie angrenzend daran sind nicht zu erwarten.

12.3.3 Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der einzelnen Bebauungsvorhaben ist zu erwarten, dass während der Bauphase fast alle Böden für die Baustelleneinrichtung abgeschoben und in ihrem gewachsenen Zusammenhang zerstört werden. Dabei werden alle natürlichen Bodenfunktionen (insb. Puffer, Filter- und Stoffumwandlungseigenschaften, Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Teil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe) vorübergehend nicht mehr erfüllt. Allerdings handelt es sich dabei überwiegend um Böden mit bereits deutlich eingeschränkter Regelungsfunktion.

Dauerhaft werden durch die Gebäude, die Erschließung und die Stellplätze maximal ca. 2,2 ha Fläche zusätzlich versiegelt sein, die bisher als Grün- oder Kiesflächen bestehen. Dieser vollständige Verlust stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen, auch wenn diese bereits eingeschränkt sind.

Von den geplanten Verkehrsflächen wird es zu Schadstoffeintrag in fahrbahnahe Böden und damit zu einem Funktionsverlust der betroffenen Böden kommen.

12.3.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der geringen Filter- und Sorptionskapazität der Böden besteht im gesamten Planungsumgriff trotz der großen Grundwasserflurabstände das potenzielle Risiko von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser.

Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zur Verringerung der Bodenfläche, die durch Versickerung zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

12.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung und die vorgesehenen Erschließungsflächen werden durch den erhöhten Versiegelungsgrad zu einer weiteren Erwärmung der Luft im Planungsumgriff und zu einer Verringerung der nächtlichen Abkühlung führen, wobei die großflächigen Fassaden der Gebäude eine zusätzliche Wärmespeicherung zur Folge haben.

Bei Schwachwindlagen wird eine geringere Durchlüftung der Baugebiete zu erwarten sein, da durch die höhere Gebäudedichte die Durchströmbarkeit der Baugebiete verringert wird. Es können dadurch im Vergleich zur Umgebung höhere Temperaturen und höhere Immissionsbelastungen auftreten.

Die geplante zusätzliche Ansiedelung von Arbeitsplätzen führt zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, welcher wiederum eine lufthygienische Belastung der Straßen im Planungsumgriff und seiner Umgebung nach sich zieht. Durch den Wegfall eines Großteils des produzierenden Gewerbes auf dem Siemensareal entfallen andererseits bestehende Emissionen.

Die Grenzwerte der 22. BImSchV werden aus diesen Gründen trotz der Verkehrszunahme außerhalb der eigentlichen Fahrbahnen wahrscheinlich nicht überschritten werden.

12.3.6 Schutzgut Landschaft

Die vorgesehene Bebauung wird den Charakter des bisher zu einem großen Teil gewerblich geprägten Geländes der Siemens AG wesentlich verändern. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 24 Metern sowie die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl führen dazu, dass das Gebiet wesentlich stärker durch die dichtere Bebauung nach außen wirken wird als bisher. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass im Zuge der Baumaßnahmen sukzessive alle Bäume in den Baugebieten, deren Erhalt nicht festgesetzt ist, entfallen können.

12.3.7 Schutzgut Kulturgüter

Die Wahrnehmung des denkmalgeschützten Siemenshochhauses wird sich durch den geplanten Bau von weiteren gewerblich genutzten Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft für den Betrachter aus der Nähe nicht wesentlich verändern.

12.3.8 Wechselwirkungen

In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)						
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Stadtbild	Kulturgüter
Menschen		x	x	x	x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	x	x	x	
Boden	x	x		x	x		
Wasser	x	x	x		x		
Klima, Luft	x	x	x	x			
Stadtbild	x	x					x
Kulturgüter	x					x	

12.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

12.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut Menschen:

- Es wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.
- Die zu errichtenden Kfz-Stellplätze werden in ihrer Anzahl auf einen unverzichtbaren Mindestanteil beschränkt und vorrangig in Tiefgaragen und Parkhäusern vorgesehen.
- Eine Durchlässigkeit in West- Ost-Richtung für Fuß- und Radwege ist an zwei Stellen vorgesehen, um die Erreichbarkeit der Grünflächen an der Isar sicherzustellen

- Der Freiflächenbedarf zur Pausenerholung etc. wird auf den Baugrundstücken abgedeckt werden.

Schutzgut Tiere / Pflanzen:

- Wertvoller Altbaumbestand an der Siemensallee und im südwestlichen Bereich des Planungsumgriffs wird durch eine entsprechende Ausweisung der Bauräume erhalten.
- Die Bereiche über der bestehenden Tiefgarage östlich des Siemenswäldchens werden als Pufferzone zum geschützten Landschaftsbestandteil entwickelt.
- Im Gegenzug zu den erforderlichen Baumfällungen (maximal 334 Bäume) sind Neupflanzungen von Bäumen in den nicht überbauten Bereichen der Baugebiete, in den privaten Freiflächen sowie entlang der neu gestalteten Straßen vorgesehen.
Eine überschlägige Ermittlung hat ergeben, dass in den Baugebieten die Pflanzung von ca. 350 Bäumen möglich ist. In den Straßenräumen ist die Pflanzung von ca. 150 Bäumen festgesetzt.
Bei der Unterstellung einer realistischen Gebäudedichte ergäbe sich somit eine Mehrgang von ca. 170 Bäumen gegenüber dem derzeitigen Bestand.
- Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Schutzgut Wasser:

- Das Niederschlagswasser wird in den Baugebieten über eine Versickerung dem Grundwasser zugeführt.
- Durch die großen Grundwasserflurabstände ist eine Beeinträchtigung auszuschließen, da selbst tiefreichende Untergeschosse und Tiefgaragen nicht in die tiefliegenden Grundwasserschichten oder den höchsten Grundwasserstand (1940) eingreifen.
- Das Risiko von betriebsbedingten Schadstoffeinträgen erscheint eher gering, da ausschließlich emissionsarme Bürobauung geplant wird. Mögliche Emissionen durch den Verbleib von produzierendem Gewerbe in der Phase der Umstrukturierung werden nicht das bisherige Maß an Emissionen übersteigen.

Schutzgut Luft und Klima:

- In den öffentlichen Verkehrs- und privaten Freiflächen werden Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen.
- Sofern Flachdächer oder flach geneigte Dächer verwirklicht werden, wird durch die Begrünung die Verdunstung gefördert und die Wärmeabstrahlung reduziert.
- Durch die Orientierung der geplanten Grünzäsuren in Richtung West – Ost wird die Belüftung durch die vorherrschenden West-/ Südwestwinde stärker als heute ermöglicht.

Schutzgut Landschaft:

- Das Gesamtgelände wird durch zwei Ost-West gerichtete Grünzäsuren gegliedert.
- Der vorgesehene Erhalt der vorhandenen Gehölzkulissen in Süden stellt eine wichtige Eingrünung des Gebietes zur Siemensallee dar.
- Durch Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrs- und den privaten Freiflächen erfolgt eine Aufwertung.
- Durch die sukzessive Umsetzung der Umstrukturierung werden nicht sofort alle Bäume gerodet werden, sondern es wird immer ein Nebeneinander von Altbestand und neu gepflanzten Bäumen unterschiedlicher Entwicklungsstadien geben. Der Eindruck eines „Kahlschlages“ wird dadurch vermieden werden können.

12.4.2 Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 19 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen in jeder Bauleitplanung nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Erfassen und Bewerten des Zustandes von Natur und Landschaft

Der Planungsumgriff (Gesamtfläche: 17 ha) besteht überwiegend aus befestigten Flächen, bebauten Bereichen, intensiv gepflegten Grünflächen sowie Kiesflächen. Diese Bereiche wurden entsprechend dem vorgenannten Leitfaden in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaft) eingestuft (15,6 ha). Der geschützte Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen (einschl. eines Traufbereichs auf dem Flurstück 507/12) sowie der östlich gelegene Teil des geschützten Landschaftsbestandteils wurden der Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung) zugeordnet (1,4 ha).

Baurechtliche Ausgangssituation und Eingriffsermittlung

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen muss berücksichtigt werden, dass große Teile des Planungsumgriffs bereits bebaut sind und Baurecht nach § 34 BauGB sowie § 30 Abs. 1 BauGB besteht.

Um beurteilen zu können, inwieweit ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegt, wurde daher die bisher maximal zulässige Versiegelung und damit der maximal zulässige Eingriff, der nicht auszugleichen ist, der geplanten Versiegelung gegenübergestellt. Die maximal zulässige Versiegelung beinhaltet die Versiegelung im Bestand sowie die mögliche Versiegelung bei Umsetzung noch nicht ausgeschöpfter Baurechte.

Versiegelung von Flächen der Kategorien I

	Versiegelung auf Baugrundstücken und durch die öffentliche Erschließung
Bestehendes Baurecht und öffentliche Erschließung	109.700 m ²
Zukünftiges Baurecht und öffentliche Erschließung (ohne Baumgräben)	130.600 m ²
Mehrung der Versiegelung	20.900 m ²

Wird das zukünftige Baurecht vollständig ausgeschöpft, erhöht sich die Versiegelung im Planungsumgriff um 2,1 ha. Damit ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der nach dem Naturschutzgesetz auszugleichen ist.

Das geschützte Siemenswäldchen (Kategorie III) wird weitgehend von Nutzungsänderungen freigehalten. Lediglich für den Bereich des bestehenden Weges im Norden ergibt sich durch die zu erwartende intensivere Nutzung nach Öffnung der Hofmannstraße und den Neubau des Weges ein ausgleichspflichtiger Eingriff.

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Zur Herleitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses wird für die Flächen der Kategorie I für das zukünftige Baurecht der Ausgleichsflächenbedarf sowie für das bestehende Baurecht der theoretische Ausgleichsflächenbedarf festgestellt, der entstehen würde, wenn das Baurecht neu umgesetzt würde.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wurden sowohl der Bestand als auch die Neuplanung dem Typ A, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet (Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6). Der Neuplanung werden überwiegend wegen der höheren Eingriffsschwere auch höhere Ausgleichsfaktoren zugeordnet.

Durch die Gegenüberstellung der beiden Erfordernisse ergibt sich der Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen in der Bestandskategorie I.

Ausgleichserfordernis für Flächen der Kategorie I

	Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis
Bestehendes Baurecht und öffentliche Erschließungsflächen	68.990 m ²
Zukünftiges Baurecht	84.230 m ²
Bilanz des Ausgleichserfordernisses	15.240 m ²

Das Siemenswäldchen ist entsprechend dem Leitfaden der Bestandskategorie III zugeordnet. Da der Eingriff in einem rechtlich geschützten Landschaftsbestandteil erfolgt, wird die beeinträchtigte Fläche von 240 m² mit dem Faktor von 3,0 ausgeglichen. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf für die Flächen der Kategorie III von 720 m².

Insgesamt errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf für die Neuplanung von ca. 1,6 ha. Diese notwendigen Ausgleichsflächen werden vollständig nachgewiesen (0,08 ha innerhalb des Planungsumgriffs, 1,52 ha im 1. Münchener Ökokonto „Eschenrieder Moos“).

12.5 Verbleibende Umweltauswirkungen

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Planungsempfehlungen ergeben sich durch das Vorhaben insbesondere folgende nachteilige Umweltauswirkungen:

- Verlust an Boden und den damit verbundenen Funktionen durch die zusätzliche Versiegelung von bisherigen Freiflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen,
- Beeinträchtigung der Durchlüftung der Baugebiete und der Wirkung auf das Stadtbild durch die höhere Bebauungsdichte,
- Beeinträchtigung der Erholungsnutzung in den an die stark befahrenen Straßen angrenzenden Grünflächen des Planungsumgriffs durch die vom Verkehr ausgehenden Emissionen (vorrangig Lärm).

12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Auf der Grundlage eines im Jahr 2001 für die Umgestaltung des Siemensareals Obersendling ausgelobten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes wurde im Jahr 2002 ein Bebauungsplanentwurf (Nr. 1930) für das gesamte Gebiet des Umstrukturierungsareals erarbeitet, der eine Konzentration der Bauflächen zugunsten eines großflächigen Parks im Zentrum des Areals vorsah.

Aufgrund geänderter Zielvorstellungen der Siemens Real Estate musste dieser Entwurf überarbeitet werden, um eine unterbrechungsfreie betriebliche Nutzung am Standort zu ermöglichen. Durch die starke Bestandsorientierung der Planungsabsicht am Kernstandort waren Alternativen, die eine deutlich neue räumliche Konzeption zur Grundlage haben, nicht möglich.

Mit dem neuen Konzept werden in Bezug auf die Umweltauswirkungen folgende Verbesserungen erzielt:

- Durch den Verzicht auf die Verlängerung der Hofmannstraße bis zur Siemensallee wird beim neuen Entwurf das als LB geschützte Siemenswäldchen im Planungsumgriff vollständig erhalten.
- Fuß- und Radwegebeziehungen innerhalb von (privaten) Freiflächen werden besser in das übergeordnete Netz integriert.

Für die Umstrukturierung des Siemens-Kernstandortes im Planungsumgriff bietet sich aufgrund der günstigen Lage des Standortes eine Entwicklung für die Büronutzung an. Extensivere Nutzungen sind aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und dem Grundsatz, vorrangig die Um-

strukturierung bereits erschlossener Bereiche einer Neuerschließung von Bauland vorzuziehen, weniger sinnvoll.

12.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr. 1930a hat die Umgestaltung des heutigen Siemens-Kernstandortes zum Ziel. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurde eine Prognose über die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, auf Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter auf der Grundlage des Bebauungsplans erstellt. Dabei konnte auf verschiedenen Unterlagen und Gutachten zu den Bereichen Lärm, Stadtbild und Altlasten, die für den Planungsumgriff vorlagen, aufgebaut werden.

Der Planungsumgriff ist durch die bereits seit Jahrzehnten bestehende intensive Nutzung und Infrastruktureinrichtungen (v.a. Gebäude, Verkehrswege) vorbelastet, andererseits weisen die verbliebenen Freiräume im Umfeld eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber weiteren Störungen auf. Lediglich das Siemenswäldchen besitzt einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Wegen der intensiven Nutzung durch Anwohner und Beschäftigte werden Veränderungen und Belastungen von einer hohen Zahl von Betroffenen wahrgenommen.

Durch das Vorhaben ergeben sich Auswirkungen insbesondere

belastend

- durch die zusätzliche Versiegelung von bisherigen Freiflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen,
- durch die höhere Bebauungsdichte für die Durchlüftung der Baugebiete und die Wirkung auf das Stadtbild,
- durch die vom Verkehr ausgehenden Emissionen (vorrangig Lärm) auf die Erholungsnutzung in den an die stark befahrenen Straßen angrenzenden Grünflächen des Planungsumgriffs;

entlastend

- durch die Durchlässigkeit des bislang unzugänglichen Siemens-Areals für Fußgänger und Radfahrer mit neuen West-Ost-Querungsmöglichkeiten.

Der geprüfte Bebauungsplan zeigt als Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen im Planungsumgriff bei den meisten Schutzgütern keine zusätzlichen oder nur wenige erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die möglichen belastenden Auswirkungen (z.B. Verkehrslärm) können voraussichtlich durch Umsetzung Minimierungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb von bereits bebauten Bereichen und eine kleinflächig wirksame Verstärkung der Beeinträchtigungen entlang des bestehenden Weges im LB Siemenswäldchen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen von ca. 1,6 ha werden vollständig nachgewiesen.

13 Kenngrößen

13.1 Flächengrößen nach Nutzungen

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Baugrundstücke	13,71 ha	80,8 %

Verkehrsflächen	1,84 ha	10,9 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,41 ha	8,3 %
Planungsumgriff gesamt	16,96	100,0 %

13.2 Maß der Nutzung, und Arbeitsplätze

Nutzungsart	Nettobauland ca.	GFZ ca.	Geschossflächen ca.	Arbeitsplätze ca.
Kerngebiete (MK)	137.000 qm	1,86– 1,89	255.000 qm	6.400 AP

13.3 Versiegelung

Bestand - Flächen Realnutzung

	Nutzung	Fläche	Flächenanteil
	Planungsumgriff	16,96 ha	100 %
1	Versiegelte Flächen auf Baugrundstücken	8,80 ha	51,9 %
2	Versiegelte Flächen - Straßenverkehrsflächen und Parkplatz	2,09 ha	12,3 %
3	Versiegelte Flächen in Grünflächen	0,03 ha	0,2 %
	Summe 1 bis 3 versiegelte Flächen	10,92 ha	64,4 %
4	Gestörte Flächen, offene Kiesfläche	0,06 ha	0,4 %
5	Unversiegelte Flächen auf Baugrundstücken	4,58 ha	27,0 %
6	Unversiegelte Flächen, Parkplatz und Straßenverkehrsflächen	0,02 ha	0,1 %
7	Unversiegelte Flächen, Grünflächen	1,38 ha	8,1 %
	Summe 4 bis 7 unversiegelte Flächen	6,04 ha	35,6 %

Planung – Flächen zukünftige Nutzung

	Nutzung	Fläche	Flächenanteil
	Planungsumgriff	16,96 ha	100 %
1	Versiegelte Flächen auf Baugrundstücken (GR)	11,41 ha	67,2 %

2	Öffentliche Erschließung ohne Baumgräben	1,64 ha	9,7 %
	Summe 1 + 2 versiegelte Flächen	13,05 ha	76,9 %
3	Unversiegelte Flächen auf Baugrundstücken	2,30 ha	13,6 %
4	Unversiegelte Flächen in öffentlichen Verkehrsflächen	0,20 ha	1,2 %
5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,41 ha	8,3 %
	Summe 3 bis 5 unversiegelte Flächen	3,91 ha	23,1 %

14Kosten

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten (Eigentümerin aller Grundstücke im Planungsgebiet) wurde ein städtebaulicher Vertrag (Grundvereinbarung) geschlossen, in dem sich die Planungsbegünstigte zur Übernahme der aus dem Bebauungsplan Nr. 1930a resultierenden ursächlichen Kosten und Lasten nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet.

Insbesondere folgende Leistungen werden von der Planungsbegünstigten übernommen:

- Unentgeltliche und kostenlose Abtretung der öffentlichen Verkehrsfläche Hofmannstraße an die Stadt (wobei bestehende Leitungsrechte Dritter geduldet werden, soweit sie die endgültige Herstellung der Hofmannstraße nicht beeinträchtigen);
- Verpflichtung über die endgültige Herstellung der Hofmannstraße. Die endgültige Herstellung erfolgt, sobald in einem Korridor 100 m östlich der Hofmannstraße neue Gebäude errichtet werden, spätestens bis 2015 (Absichtserklärung).
Bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1895 wurde vereinbart, dass die Hofmannstraße zur Erschließung des westlich gelegenen Kindergartens auf Kosten der Stadt provisorisch hergestellt und gewidmet wird. Eine vorzeitige vollständige Öffnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird noch gesondert verhandelt.
- Unentgeltliche Bestellung von Geh- und Radfahrrechten und eines Leitungsrechts;
- Herstellung der Geh- und Radfahrrechtsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1930a sowie deren Unterhalt.
Dabei wird die nördliche Querung innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans endgültig, zuvor bereits provisorisch, hergestellt.
Die südliche Querung wird innerhalb von 2 Jahren nach Abriss der dort befindlichen Gebäude, frühestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans hergestellt.
Die Querung durch das Siemenswäldchen wird zeitgleich mit der südlichen Querung hergestellt, wobei in Zusammenhang mit einer früheren Öffnung der Hofmannstraße auch noch eine frühere Herstellung verhandelt wird.
Insgesamt sollen die Geh- und Radfahrrechtsflächen Ende 2015 fertiggestellt sein.
- Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan entfallenden Flächen für einfaches Gewerbe anstelle eines Geldausgleichs durch Übertragung eines Grundstückes auf die Stadt, das als einfaches GE entwickelt werden soll (gesonderte Beschlussvorlage des Kommunalreferats)
- Übernahme der Kosten für die erforderlichen Gutachten.

Ein über den vorhandenen Bestand hinausgehender Ausbau der Baierbrunner Straße ist für den vorliegenden Bebauungsplan 1930a nicht ursächlich. Die Fläche der Baierbrunner Straße wird in

den Umgriff aufgenommen, um die Straße planungsrechtlich zu sichern. Die SoBoN-Lasten entstehen erst mit den weiteren Planungen.

Weitere Kosten entstehen der Landeshauptstadt München durch den Bebauungsplan nicht. Die Arbeitsgruppe für Sozialgerechte Bodennutzung hat sich letztmals am 26.10.2005 mit der Angelegenheit befasst und den genannten vertraglichen Regelungen zugestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – HA I-R (3x)
an das Direktorium - HA II/V 3
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat - HA II/32 V
zur weiteren Veranlassung.

- Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten
Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
 3. An das Baureferat
 4. An das Kommunalreferat – GV
 5. An das Kreisverwaltungsreferat
 6. An das Kulturreferat
 7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 9. An das Schul- und Kultusreferat
 10. An das Sozialreferat
 11. An die Stadtwerke München GmbH
 12. An das Planungsreferat HA I
 13. An das Planungsreferat HA II/01
 14. An das Planungsreferat HA II/32 P
 15. An das Planungsreferat HA II/533
 16. An das Planungsreferat HA III
 17. An das Planungsreferat HA IV
 18. An das Planungsreferat HA IV/33 T
 19. An das Planungsreferat SG 3

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Planungsreferat HA II/32 V

I. A.

VI. Wv. Planungsreferat - HA II/32 V

Am

Prof. Thalgott
Stadtbaurätin

II/32 V

II/32 P

II/533

II/5

II/35 V

II/3

II

S1