

Telefon: 0 233-22093
0 233 24455
0 233 21694
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/43 P
PLAN-HA II/543
PLAN-HA II/40 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044
Gerberau (südlich),
Bauschingerstraße (westlich),
Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063)
und Zum Schwabenbächl (nördlich),
Mannertstraße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 592 und 1341)

a) Satzungsbeschluss

b) Abkoppelung des Parkplatzes der
Firma MAN von der Mannertstraße
Empfehlung Nr. 80 der Bürgerversammlung
des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing
am 27.11.2001

Stadtbezirk 23 Allach - Untermenzing

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00302

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M = 1 : 50.000
4. Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 80 des 23. Stadtbezirkes vom 27.11.2001

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.06.2014 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplans (Seite 27 ff.).

A) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.05.2013 gebilligt und vom 10.02.2014 mit 11.03.2014 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelegt.

Zu erwähnen ist, dass nach diesem Verfahrensschritt die östliche Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 1398/50 aus dem Umgriff des Bebauungsplans

herausgenommen wurde, um eine etwaige Erschließungsproblematik des Grundstücks Bauschingerstraße 1a, Flurnummer 1398/16, auszuschließen. Diese kleinere Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten zahlreichen Einwände und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger fand am 29.04.2014 eine von dem Investor organisierte Informationsveranstaltung statt. In dieser Veranstaltung wurde die Planung nochmals vorgestellt, ergänzende Hinweise und Informationen wurden mitgeteilt sowie Fragen der Bürgerinnen und Bürger beantwortet.

Die während des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Höhenentwicklung und Gestaltung der Wohngebäude

Zur Höhenentwicklung wurde generell eingewandt, dass eine Bebauung mit bis zu acht Geschossen in der Umgebungsbebauung nicht vorgegeben sei. Die vorgegebene Bebauung füge sich nicht ein; sie wirke wie ein Fremdkörper. Bemängelt wurde auch, dass gegenüber dem Wettbewerb noch Änderungen in der Höhenentwicklung vorgenommen worden seien.

Im Einzelnen wurden folgende Einwände erhoben:

- Die umgebenden Wohnviertel, die an das Plangebiet an drei Seiten unmittelbar angrenzten, seien durch ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern in Nähe des S-Bahnhofes Karlsfeld geprägt. Eine solche Bebauung läge auch in der Bauschingerstraße vor. Entlang der Gerberau befänden sich drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser, meist mit Satteldächern. Es sei nur ein einziges Hochhaus mit neun Stockwerken vorhanden. Auch auf dem MAN-Gelände überschreite die an die Bauschingerstraße angrenzende Bebauung fünf Geschosse nicht.
- Die vorgesehene Hochhausbebauung mit bis zu 8-stöckigen Hochhäusern füge sich nicht in den umgebenden Baubestand ein, sondern wirke wie ein Fremdkörper.
- Gegenüber früheren Konzepten sei die Anzahl der Stockwerke bei mehreren Häusern ohne jeglichen Hinweis noch erhöht worden.
- Gebäude mit dieser Geschossigkeit überragten die nördlich angrenzende Bebauung um drei bis vier Stockwerke. Dies stelle einen massiven Eingriff dar und würde die Wohnqualität und den Marktwert des vorhandenen Baubestands mindern.
- Es sei fraglich, ob noch angesichts der anzunehmenden Verdunkelung gesunde Wohnverhältnisse vorlägen.

Stellungnahme:

Vorauszuschicken ist, dass es gerade Wesen der Bauleitplanung ist, neue städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die den aktuellen Bedarfen und Rahmenbedingungen entsprechen, die nach geltendem Baurecht bisher nicht möglich waren und die dann zum Beispiel eine andere Geschossigkeit als die Umgebungsbebauung aufweisen. Das ist hier der Fall. Die Nähe zum S-Bahnhof Karlsfeld legt eine gewisse städtebauliche Dichte nahe, als Konzept für das gewünschte Maß der Nutzung wurde ein Ensemble aus Punkthäusern gewählt. Die Größe und Proportion des Planungsgebietes ermöglichen einen eigenständigen Siedlungsscharakter.

Durch die hohe Geschossigkeit mit bis zu acht Geschossen werden großzügige Freiräume zwischen den Häusern und im Umfeld ermöglicht.

Soweit sich in der Höhenentwicklung noch Änderungen gegenüber dem Wettbewerb ergeben haben, stellt dies die Verträglichkeit der Planung nicht in Frage. Einem Bauleitplanverfahren ist es immanent, dass während des Verfahrens noch Änderungen vorgenommen werden. Entscheidend ist vielmehr, dass die Festsetzungen als solche den Grundsätzen zur Abwägung entsprechen. An einzelnen Baukörpern haben sich Erhöhungen um jeweils ein Geschoss ergeben, da sich Proportion und Lage der Baukörper im Rahmen der Entwicklung verändert haben. Unter anderem wurden Bauräume zum Teil weiter nach Süden gelegt, so dass sich gegenüber dem Wettbewerb etwas größere Gebäudeabstände zur Umgebungsbebauung ergeben haben. Eine Erhöhung der Geschossfläche war mit den beschriebenen planerischen Entwicklungen nicht verbunden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit den vorgesehenen Punkthäusern hat unter anderem eine möglichst weitgehende Einbeziehung des wertvollen Baumbestands zum Ziel. Im Gegensatz zu einer Zeilenbebauung konnte mit dem geplanten Ensemble aus Punkthäusern eine Riegelwirkung vermieden werden.

Die höheren Gebäude im Planungsgebiet nehmen in ihrer orthogonalen Ausrichtung auf die Nachbarbebauung am Gustav-Otto-Bogen und am Heinrich-Buz-Weg Bezug. Die vorgesehene Situierung der höchsten Gebäude ist auch darin begründet, dass eine vom Autobahnlärm entferntere Lage zu finden war, zumal die oberen Geschosse nicht durch die Lärmschutzbebauung im Süden zu schützen sind.

Die Festsetzung von Flachdächern sichert für die Neubauten ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft, betont den eigenständigen Siedlungsscharakter und ermöglicht die für ein ausgeglichenes Mikroklima und die Regenrückhaltung wünschenswerte Dachbegrünung.

Durch die vorgesehenen Baukörperfestsetzungen sind Nachteile für die angrenzende Wohnbebauung gerade im Hinblick auf die Wohnqualität nicht zu erwarten. In einer Besonnungsstudie wurde die Situation für die Nachbargebäude un-

tersucht. Es zeigte sich, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans an den Fassaden der nördlichen Nachbargebäude und auch im Inneren des Planungsgebietes eine ausreichende Besonnung gegeben ist.

2. Soziale Infrastruktur / Nahversorgung

Hingewiesen wurde auf eine nicht ausreichende soziale Infrastruktur hinsichtlich der Versorgung mit Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen und Ärzten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtige bei dem entwickelten Planungskonzept nicht die unzureichende soziale Infrastruktur in Allach-Untermenzing. Es gäbe bis heute keine städtischen Kindergärten, Kinderkrippen oder einen Hort im Wohngebiet Gerberau. Einzig eine zu kleine Verbandgrundschule auf dem Ortsgebiet der Gemeinde Karlsfeld sei in fußläufiger Nähe des Planungsgebietes vorhanden.

In diese Richtung geht auch der Einwand, dass die Schulen in Allach und Obermenzing bereits nicht mehr aufnahmefähig seien. Die Verbandsgrundschule Karlsfeld solle zwar ausgebaut werden. Man müsse aber berücksichtigen, dass die Gemeinde Karlsfeld selbst auch ein sehr großes Neubaugebiet westlich der Bahn habe, wo jetzt bereits viele Familien mit Kindern wohnten. Weitere Bauprojekte Karlsfeld seien bereits in Planung.

Die Kapazitäten im einzigen Allacher Gymnasium (Louise-Schroeder-Gymnasium) reichten ebenfalls schon heute nicht aus und Schüler aus der Gerberau würden aufgrund der Entfernung regelmäßig abgewiesen und müssten die Reise zu andere Münchner Gymnasien antreten.

Auch für die Versorgung von älteren Menschen gäbe es im Ortsteil Gerberau keine Einrichtungen. Ärzte seien kaum vorhanden bzw. nur in Karlsfeld und im Allach-Zentrum, ebenso sei die Situation bei den Apotheken. Da hier die letzte größere freie Fläche verplant wird, werde die Stadt aufgefordert, hier planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um fehlende soziale Einrichtungen sicherzustellen, sodass diese vor Realisierung einer Wohnbebauung vorhanden sind.

Bemängelt wurde auch, dass bezüglich Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst Defizite bestünden. Die für dieses Stadtviertel zuständige Polizeistation befinde sich in Moosach. Es seien zudem nur zwei Rettungswägen im näheren Umkreis stationiert (MAN/MTU-Werksfeuerwehr, Feuerwache der FFW München-Allach). Es sei zweifelhaft, dass die Kapazitäten im Ernstfall ausreichen, vor Ort schnelle und effiziente Hilfe in eventuell auftretenden Gefahrensituationen zu gewährleisten.

Es wurde Kritik geäußert am Bau eines Nahversorgers im Planungsgebiet. Es sei unververtretbar, einen Nahversorger dort neu zu bauen, obwohl am Gustav-Otto-Boogen 13 in zentraler Lage bereits ein solcher vorhanden ist, der seit Herbst 2012 unbewirtschaftet ist und mit geeigneten Maßnahmen, zum Beispiel Umbau und

Vergrößerung mit Hilfe öffentlicher und privater Mittel, wieder aktiviert werden könnte. Die Lage Gustav-Otto-Bogen 13 sei auch wesentlich zentraler für die neuen Wohnungen und die Gerberau insgesamt, wo die Menschen schon so lange auf eine funktionierende Versorgung mit Lebensmittel warten. Auf dem Areal des geplanten Nahversorgers könnten stattdessen weitere in München dringend benötigte Wohnungen gebaut werden.

Stellungnahme:

Wichtiger Bestandteil des Neuordnungskonzepts ist die Schaffung von Infrastrukturangeboten im Planungsgebiet, die auch positive Auswirkungen auf die Gerberau haben werden. So wird ein Sondergebiet SO 1 Einzelhandel mit einer Geschossfläche von 1.800m² festgesetzt, das einen Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden kleinteiligen Läden mit insgesamt maximal 1.200 m² Verkaufsfläche aufnehmen und der Versorgung des Neubaugebiets und seines Umfelds mit Waren des täglichen Bedarfs dienen soll.

Durch die Lage im neuen Siedlungsgebiet am Quartiersplatz, die gute Anfahrbarkeit und auch durch die Nähe zum Parkhaus wird erwartet, dass dieser Einzelhandelsbetrieb einen ausreichenden Kundenkreis hat, der diesen rentabel und zukunftsfähig, auch für die Versorgung der weiteren Umgebung, macht. Die Ansiedlung bzw. Reaktivierung weitere Einzelhandelsangebote in der weiteren Umgebung ist davon unbenommen, aber nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Flächeninanspruchnahme durch das Sondergebiet ist im Gesamtzusammenhang vertretbar.

Damit kann durchaus ein Beitrag zu einer besseren Versorgung im Stadtteil geleistet werden. Das Sondergebiet kann als Kristallisationspunkt für die Ansiedlung von Dienstleistungsangeboten dienen. Die Wohngebiete sind bewusst als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um Angebote für die Nahversorgung der Bewohner zu ermöglichen, sind zusätzlich zu den Wohnungen auch dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen, wie z.B. kleinteilige Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie auch Räume für freie Berufe, wie Arztpraxen, erwünscht und zulässig. Hierfür bieten sich insbesondere der Bauraum nördlich des Quartiersplatzes und die Erdgeschosse zur Esplanade an.

Am Quartiersplatz wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung (Kita) mit jeweils zwei Krippen- und Kindergarten- sowie eine Hortgruppe angeordnet. Diese Einrichtung dient in erster Linie dem Bedarf der Neubebauung, zum Teil können auch Bedarfe der Umgebung mitabgedeckt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Schulsprengel der 'Verbandsvolksschule Karlsfeld' im Gemeindegebiet Karlsfeld nördlich der Stadtgrenze. Insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Wohnbauentwicklung in Karlsfeld wird eine Erweiterung der Grundschule Karlsfeld erforderlich. Die Landeshauptstadt München als zuständiger Sachaufwandsträger hat dies in erforderlichem Umfang in die Wege geleitet, sodass der Grundschulbedarf für das Planungsgebiet in der Grundschule Karlsfeld gedeckt werden kann.

Soweit auf das Louise-Schroeder-Gymnasium hingewiesen wird, ist auszuführen, dass die Bauleitplanung als Maßnahme begrenzter Größe die Versorgungslage in der Gerberau nicht grundsätzlich verändert und kein geeignetes Instrumentarium zum Umgang mit dieser Thematik darstellt. Die zuständigen Fachdienststellen (Kreisverwaltungsreferat, Branddirektion, Referat für Bildung und Sport) wurden im Verfahren beteiligt, sie haben die ausreichende Versorgung und Erreichbarkeit des Planungsgebietes (z.B. auch durch Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst) geprüft und der Planung zugestimmt.

3. Verkehr

3.1. Verbesserung der Anbindung mit Buslinien / S-Bahn

Als ein wichtiges Argument für die Errichtung des neuen Wohngebietes wird die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gesehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich jetzt schon ein großes Problem der Nahverkehr sei. Ein Bus Richtung Stadtmitte fahre von hier schon seit vielen Jahren nicht mehr, es gebe nur Busverbindungen Richtung Karlsfeld. Die angeführten Buslinien sind alle Regionalbuslinien, die aus Karlsfeld Pendler zur S-Bahn bringen und wohl kaum Bedeutung für das Neubaugebiet haben. Es existiere zwar ein Taxistand an der S-Bahn-Station, der aber die meiste Zeit nicht besetzt und auch telefonisch nicht erreichbar sei.

Das einzige öffentliche Verkehrsmittel Richtung Innenstadt sei die S-Bahnlinie 2, eine stark überlastete, absolute Verdross-Bahn, auf der es häufig Pannen, Zugausfälle, Störungen und Verspätungen gebe. Schon heute sei die S-Bahn trotz 10 Minutentakt sehr stark ausgelastet. Die Auslastung werde durch Wohnbaugebiete auf Karlsrufer Gemeindegebiet und im Umland noch weiter steigen.

Es wird daher einen Nachweis über Gutachten gefordert, dass die S-Bahnkapazitäten auch nach Realisierung der Planungen ausreichen. Darüber hinaus sei es unabdingbar, dass alternative öffentliche Verkehrsverbindungen in die Innenstadt und zu den Schulen nach Allach, bzw. Moosach und Pasing eingerichtet werden.

Die Elektrifizierung und Taktverlängerung der Linie A aus Altomünster würde keinerlei Entlastung bringen, da analog hierzu in Allach (Oertelplatz, Junkers-Gelände, etc.) Hunderte neuer Wohnungen geplant seien; außerdem entstünden auch entlang der gesamten Bahnstrecke immer neue Siedlungen und die dort lebenden Menschen müssten auch die Möglichkeit haben, öffentlich nach München kommen.

Stellungnahme:

Das Neubaugebiet liegt im Erreichbarkeitsradius des S-Bahnhofs Karlsfeld von 600m und gilt damit laut Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München als erschlossen. Weitere Regionalbuslinien, die den S-Bahnhof andienen, stützen dies; die Ausrichtung dieser Verkehre ist aber für die Bewertung der Erschließungsqualität im Sinne des Nahverkehrsplanes nicht maßgeblich. Das Verkehrsbedürf-

nis Richtung Münchner Innenstadt wird natürlich primär durch die S-Bahn-Verbindung abgedeckt, welche zur Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt verkehrt. Die ungünstige Siedlungsstruktur verhindert jedoch bisher alternative Fahrtmöglichkeiten, gerade auf Münchener Stadtgebiet. Die Firmengelände von MAN und MTU, der Allacher Forst sowie die Bahnflächen im Umfeld des Rangierbahnhofs unterbrechen das Siedlungsgefüge entlang der Otto-Warburg-Straße sowie der nördlichen Eversbuschstraße, sodass hier die Fahrgastnachfrage wegen fehlender Wohnnutzung sehr niedrig ausfällt und bestehende Verbindungen bereits vor mehr als 10 Jahren aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt wurden.

Die städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Bahnhofs Karlsfeld ("Gerberau", "Prinzenpark", "Hirmerei") beobachtet auch die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) mit großem Interesse. Zum letzten Fahrplanwechsel wurde eine sehr gut angenommene Direktbusverbindung zwischen Dachau und Feldmoching hergestellt, um bedeutsame Fahrgastströme in Richtung der Arbeitsplätze im Münchner Norden tangential ohne Berührung mit dem Stadtzentrum abzuleiten. Andererseits entsteht in Allach neben weiteren Wohngebieten auch ein Stadtteilzentrum mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Beide Verbindungen werden aus dem Bereich Gerberau nicht durch eine Busverbindung abgedeckt. Die Vielzahl an Siedlungspotenzialflächen im Bereich Karlsfeld/Allach sowie die Bedeutungszunahme des sog. "Münchner Nordens" auch in Bezug auf Arbeitsplätze bedeutet jedoch, dass die MVG hier bereits Ideen sammelt, deren mögliche Umsetzung jedoch unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit steht.

3.2. Motorisierter Individualverkehr

Ein Problem stelle das zusätzliche Verkehrsaufkommen in bzw. aus der Mannertstraße dar. Das Dreieck Mannertstraße/Zum Schwabenbächl/Bergetstraße sei bereits jetzt ein neuralgischer Punkt, da die Mannertstraße unmittelbar vor der Einmündung der Bergetstraße einen Knick mache und zusätzlich eine hohe Hecke die Sicht auf die Einmündung nehme, so dass diese erst im letzten Moment wahrgenommen werde. Es sei aufgrund der Verkehrsdichte oftmals schwierig, aus der Bergetstraße nach links abzubiegen, zumal ja auch noch von rechts Fahrzeuge kämen. Außerdem werde in der Mannertstraße öfter die Tempo 30-Begrenzung missachtet, was schon häufiger zu Beinahe-Unfällen mit Autos führte, die aus der Bergetstraße abbogen.

Im Bebauungsplan seien sehr intensive Nutzungen mit zwei Wohngebieten mit 290 Wohneinheiten für 660 Einwohnerinnen und Einwohner, bestehend aus zehn Hochhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Sondergebiet Parken für bis zu 1.450 PKW mit ca. 3.050 bis 3.100 Fahrzeugbewegungen pro Tag als Ersatz für die bisherigen MAN Parkplatz vorgesehen.

Die geplanten Nutzungen „Sondergebiet Parken“ mit hohem Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nachbarschaft zu hoch verdichteter Wohnnutzung würden einen städteplanerischen Widerspruch darstellen. In sämtlichen Wohngebieten werde versucht, verträgliche Nutzungen nebeneinander anzusiedeln. Hier sollte nach dem Motto: „Da war schon immer

viel Verkehr und Lärm!“, ein Konzept neu beschlossen werden, das diese sich ausschließenden Nutzungen unmittelbar nebeneinander situiere und eine Situation schaffe, die insbesondere für die östlichen und westlichen Nachbarn eine erhebliche Mehrbelastung an Lärm und Verkehr bedeutet.

Auch die benachbarte Kindertagesstätte werde durch den intensiven Parkhausverkehr mit täglich 3.100 Fahrzeugbewegungen erheblich beeinträchtigt.

Es wird daher gefordert, dass das Parken für Werksangehörige auf das Werksgelände der MAN in Nähe der Dachauer Straße verlagert wird, um so ein ruhigeres Wohnen auf dem Neubaugebiet und in den angrenzenden Wohnquartieren zu ermöglichen.

Es wird kritisiert, dass der Bebauungsplan den Verkehrsfluss auf dem Gelände nur unzureichend regeln würde: Ein schlüssiges, für die Nachbarschaft verträgliches Verkehrskonzept sei nicht erkennbar.

Es wird deshalb gefordert, ein verbindliches Verkehrskonzept für das Gelände zu entwickeln, das die Verkehrsbelastungen von den bestehenden Wohngebieten in der Bauschingerstraße, am Gustav-Otto-Bogen, der Gerberau und Zum Schwabenbächl und Mannertstraße fern hält und minimiert. Dies könne durch eine geländeinterne Erschließung, z.B. eingehaut in den Esplanaden mit Anschluss zur neu zu erstellenden Erschließungsstraße erfolgen.

Es wird gebeten, die Planung der Esplanaden und Tiefgaragen, und damit eigentlich auch der ganzen baulichen Anordnung, so umzugestalten, dass nicht der gesamte Verkehrszu- und abfluss über die Mannertstraße - eine Einbahnstraße mit 30 km/h-Begrenzung - stattfinden solle, sondern in der Hauptsache über die noch vorhandene Straße zum alten MTU-Wendehammer an der Südseite. Von dort direkt über die gemeinsame Einmündung mit der Bauschinger-Straße seien es weniger als 200m zur Otto-Warburg-Straße. Die alte „MTU-Straße“ sei voll ausgebaut mit Kanal, Bürgersteig und Beleuchtung. Sie sollte wenigstens in Teilen weiter verwendet werden, um den Zugang zu den Tiefgaragen von dieser Seite zu ermöglichen, statt von der Gerberau.

Für künftige Neubewohnerinnen und -bewohner sei die Hauptanbindungsrichtung der Weg zur Stadtmitte am besten wohl über die Otto-Warburg-Straße zu erreichen. Es sei unvernünftig, erst über die Gerberau, die Mannertstraße und dann über das Schwabenbächl auf die Otto-Warburgstraße zu gelangen. Dies sei ein Umweg von 800 bis 1000 m. Das sei eine Zumutung für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner und erst recht für die Anwohnerinnen und Anwohner der Mannertstraße. Es sei unverständlich, dass eine Planungsbehörde mit so hohem Fachselbstverständnis und Selbstbewusstsein den neuen Bewohnern und den Anwendern so etwas zumuten möchte. Das könne nur als fachliche Fehlleistung bewertet werden und sei ein fortgesetztes Ignorieren der Beschlüsse einer Bürgerversammlung.

Stellungnahme:

Wichtiges Ziel der Neuordnung ist es, eine Verbesserung für die heute

problematische Situation des direkten Nebeneinanders von Wohnen und oberirdischen Pkw- und Lkw-Parkplätzen zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan wird die Erstellung eines Parkhauses im Südosten des Planungsgebiets ermöglicht, in dem die Mitarbeiterparkplätze in direkter Anbindung an die Zufahrt zur Autobahn untergebracht werden.

Das Parkhaus schützt die dahinter liegende bestehende und neue Wohnbebauung gegen den Lärm der Autobahn. Die zum Wohnen hin orientierten Fassaden des Parkhauses werden geschlossen ausgebildet, so dass der Fahrzeuglärm abgeschirmt wird. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird MAN die bisher hier vorhandenen Lkw-Stellplätze auf das Werksgelände verlagern.

In einem Gutachten wurden die zu erwartenden Verkehre ermittelt und deren verträgliche Abwicklung nachgewiesen.

Die neue, über die Bauschingerstraße an die Otto-Warburg-Straße anbindende Straße im Südosten ist die Haupteinschließung des Planungsgebiets. Sie folgt im Osten der sog. alten MTU-Straße. Über sie sind das Parkhaus und die Baugebiete am Quartiersplatz ohne Durchfahrung der umliegenden Gebiet erreichbar. Die Verkehrsbelastungen auf die umliegenden Straßen durch den Verkehr des Planungsgebiets werden damit minimiert. Die Fahrzeuge kommen in das Parkhaus, ohne die anderen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu queren.

Die Gerberau ist als Verbindung von der Mannert- zur Bauschingerstraße auch zukünftig dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten; der Mittelteil ist für Kraftfahrzeuge gesperrt.

Die Kindertageseinrichtung wird vorwiegend den Bedarf aus dem direkten Umfeld im Norden und Westen abdecken; die gute Erreichbarkeit über Fuß- und Radwege abseits der öffentlichen Straßen von Norden und Westen steht hier im Vordergrund. Aber selbst bei einem Holen und Bringen der Kinder per PKW ist ein gefahrloses Aussteigen am Quartiersplatz möglich.

Um Bauabschnitte bzw. eine Realteilung in Bereiche mit einer angemessenen Anzahl von Wohneinheiten zu ermöglichen, wird die Erschließung verteilt, und aus den Gemeinschaftsgaragen der Wohngebiete werden auch Zufahrten nach Norden geschaffen. So kann die Gemeinschaftsgarage unter der Esplanade im WA 1 zusätzlich zur südlichen Anbindung an den Quartiersplatz auch über einen Stich von Nordwesten über die Gerberau erreicht werden. Die Garage unter der Bebauung im Nordosten erhält aus Rücksicht auf die äußerst erhaltenswerten Bäume im Planungsgebiet eine eigene Zufahrt von Osten über die Gerberau.

Die Kfz-Erschließung des Planungsgebietes ist damit auf drei Seiten verteilt, mit dem Ergebnis, dass es keinen Durchgangsverkehr im Planungsgebiet gibt, dass das Verkehrsaufkommen in den bestehenden Wohnstraßen (Mannerstraße, Zum Schwabenbächl) nicht ansteigt und dass insgesamt eine für Wohnstraßen verträgliche Größenordnung vorliegt.

Umwegfahrten sind bei Einbahnstraßen unvermeidbar. Bei dieser Planung ergeben sich aus fachlicher Sicht jedoch nur geringe Umwegfahrten, da für die Gemeinschaftstiefgaragen des WA 1 Zufahrtsmöglichkeiten vom Quartiersplatz und im Westen von der künftigen Wohnstraße vorgesehen sind.

Verkehrsrechtliche Anordnungen wie eine Tempo-30-Begrenzung fallen in die Zuständigkeit des Kreisverwaltungsreferats. Hier sind nach Fertigstellung des neuen Wohngebietes ggf. ergänzende verkehrsrechtliche Maßnahmen zu prüfen.

Die verkehrliche Erschließung des Parkhauses erfolgt ausschließlich über die südliche Bauschingerstraße mit Anbindung an die Staatsstraße St 2063 Otto-Warburg-Straße und beeinträchtigt dadurch das interne Erschließungsstraßensystem und die Wohnnutzungen nicht. Die Möglichkeit eines Parkhauses im Werksgelände der MAN besteht wegen des dortigen Bedarfes an Betriebsflächen nicht. Die Lärmentwicklung des Parkhauses auf die Kindertagesstätte wird durch die geschlossene Fassade in dieser Richtung verhindert.

Das umliegende, nachgeordnete Straßennetz ist auch für die vorgesehene verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes konzipiert, mit Anbindung an das angrenzende Hauptstraßennetz Otto-Warburg-/Eversbuschstraße sowie die Autobahn A 99.

Eine geländeinterne Erschließungsstraße, wie gefordert, die innerhalb der Esplanade verläuft, würde die Funktion der dortigen Gemeinschaftsgarage beeinträchtigen, den Verkehr zu sehr bündeln und nicht die Anforderungen an eine öffentliche Straße bzw. eine geordnete Erschließung erfüllen.

Bezüglich der Anbindung zum Allacher Forst ist zu sagen, dass im Zuge der Wilhelm-Zwölfer-Straße eine oberirdische Querung der BAB A 99 nach Süden in Richtung Allacher Forst sowie weiterer Wohnsiedlungen für den motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr vorhanden ist.

3.3. Ruhender Verkehr

Nachteile aufgrund der geplanten Esplanaden

Es wurde festgestellt, dass oberirdisch sehr große „Esplanaden“ als Tiefgaragenersatz entstehen sollen. Diese seien alle ausgerichtet zur Gerberau und die geplante Zufahrt erfolge auch über die Gerberau; die Esplanaden befänden sich somit direkt im unmittelbaren Sichtfeld der jeweiligen Anwohnerinnen und Anwohner.

Es wird hinterfragt, warum statt Tiefgaragen oberirdische Stellplätze geplant seien. Sollten die Tiefgeschosse der geplanten Gebäude nicht ausreichen, so müsste es doch möglich sein, separate Tiefgaragen zu errichten anstelle der oberirdischen Stellplätze.

Alternativ wurde vorgeschlagen, die Esplanaden südlich parallel zur Otto-Warburg-Straße oder östlich parallel zur Bauschingerstraße zu planen.

Die Flächen der Esplanaden betragen ca. 5.100 m² für das allgemeine Wohngebiet WA1 und für das WA2 ca. 1.800 m². Mit insgesamt rd. 6.900 m² Fläche und 1,80 m Höhe seien die Esplanaden für die Gestaltung des Gebietes von erheblicher Bedeutung. Auch die gesamte Wohnbebauung erhöhe sich um 1,80 m, was nahezu einem gesamten Stockwerk entspricht. Auch der beschönigende Begriff

„Esplanade“ werde nichts daran ändern, dass ein Wohngebiet entstehe, das die Nachbarschaft um Meter überrage und gegenüber der bisherigen Bebauung wie ein klobiger Fremdkörper wirke.

Es wird daher gefordert, die Esplanadenhöhe um 1 m zu reduzieren und die Garagen tiefer zu legen, wie es auch in den neuen Wohngebieten in Karlsfeld möglich sei. Auch der enorme Flächenumfang der Esplanaden sollte um mindestens 1/3 verringert werden.

Parkplatzsituation auf dem Neubaugelände und im Umfeld

Es wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan 290 Wohnungen mit ca. 91 m² und jeweils einem Stellplatz gemäß Münchner Stellplatzsatzung vorsehe, was nach heutigen Erfahrungen sicherlich nicht ausreichen werde. Bei nur 1,5 PKW je Familie werde die Nachbarschaft mit mindestens 145 weiteren geparkten Fahrzeugen belastet. Wohnmobile, Wohnwagen und Dienstfahrzeuge würden teilweise wie Transporter abgestellt werden. Besucherstellplätze seien ebenfalls nicht berücksichtigt. Für diese äußerst wichtige Problematik zeige der Bebauungsplan keine Lösungen auf.

Das Kreisverwaltungsreferat sei hierzu als zuständige Verkehrsbehörde ebenfalls nicht zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die Parkplatzsituation in der gesamten Nachbarschaft sei schon heute nicht mehr akzeptabel und die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung werde überlegt.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, ein schlüssiges Konzept für den ruhenden Verkehr auf dem Gelände und für die Nachbargelände zu erarbeiten und mit den Anliegerinnen und Anliegern abzustimmen.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die für die geplanten Nutzungen notwendigen Stellplätze geschaffen. Eine Regelung der Stellplatzsituation im Umfeld und die Festsetzung verkehrsordnerischer Maßnahmen wie z.B. einer Parkraumbewirtschaftung ist durch den Bebauungsplan nicht möglich.

Bei den oberirdischen Stellplätzen auf dem Quartiersplatz und an der Geberau handelt es sich um die allgemein üblichen Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum. Sie sind notwendig, um die Parkplatzsituation im benachbarten Umfeld nicht zu belasten.

In den „Esplanaden“ sind die für die Wohngebiete notwendigen Kfz-Stellplätze in

einer Gemeinschaftsgarage untergebracht. Damit werden weite Wege zwischen Wohnung und Stellplatz vermieden und die Nutzung der Gemeinschaftsgaragen gefördert. Dies entlastet den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum.

Aufgrund des hohen Grundwasserpegels im Gebiet sind nördlich der Gerberau, beispielsweise am Gustav-Otto-Bogen, bestehende Tiefgaragen aus dem Gelände herausgehoben. Die Gemeinschaftsgaragen unter den Esplanaden werden entsprechend dieser in der Umgebung bereits angewandten Konzeption ebenfalls angehoben. Die Garagenaußenwände werden gestaltet. Durch eine 3%ige Anböschung vermindert sich die Höhenwirkung der Esplanadenaußenwände.

Die Größe der Esplanaden ergibt sich aus dem Platzbedarf der nach Münchener Stellplatzsatzung erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die geplanten Nutzungen, eine Reduzierung oder zweigeschossige Anordnung des Stellplätze und damit eine Verkleinerung der Esplanaden in Fläche und Höhenentwicklung ist aus vor genannten Gründen nicht möglich.

Das Kreisverwaltungsreferat wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplan beteiligt.

3.4. Fuß- und Radverkehr

Die Fuß- und Radwegverbindung zum Allacher Forst sei auszubauen. Derzeit sei der Allacher Forst nur über einen Umweg zu erreichen. Das Werksgleis sei kein öffentlicher Weg. Daher wird beantragt, Alternativen prüfen zu lassen, um dieses wichtige Naherholungsgebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gerberau und das neue Wohngebiet besser zu erschließen.

Die Fahrradwege würden sehr stiefmütterlich behandelt. Hinsichtlich des sog. „alten MTU-Fahrradwegs“ werde zwar gesagt, dass dieser in gleicher Form an der Westseite wieder erneuert angelegt wird. Diese Verbindung sei im Verkehrsentwicklungsplan für Radverkehr der Stadt als Hauptroute enthalten. Realität sei aber, dass sie einfach tot in der Gerberau münde. Der Übergang am anderen Ende über die stark befahrene Straße Zum Schwabenbächl sei nicht vorhanden. Ein beantragter Fuss- und Radübergang mit Zebrastreifen sei vor Jahren abgelehnt worden.

Radverkehrswegeplan

Es wurde kritisiert, dass die Einplanung eines Durchgangs Ecke Berget/Bauschingerstraße versäumt und hierzu lediglich kommentiert wurde: "Der Bereich liegt außerhalb des Planungsgebiets und ist daher nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens."

Richtig sei aber: Dieser vor drei Jahren noch bestehende Durchgang sei beseitigt worden, ohne zuvor die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner zu fragen oder auch nur zu informieren.

Betroffene seien die Anwohnerinnen und Anwohner der gesamten Siedlung um

die Gerberau und aller Nachbarstraßen. Vor diesem Hintergrund könne man obige Anmerkung nur als abgehoben bezeichnen.

Es werde davon ausgegangen, dass sich die zuständige Behörde dieser Sache nochmals annehme, innerhalb oder außerhalb dieses Verfahrens. Dies sei vor allem dann zwingend, wenn das Ziel vorliegt, einen Radverkehrswegeplan für diese Gegend einzurichten.

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass der Zustand des Fahrradwegenetzes in Karlsfeld und insbesondere die Wege zum benachbarten Bahnhof Karlsfeld im Rahmen des Wahlkampfs als Totalversagen der bisherigen Gemeindeverwaltung bezeichnet wurde. Ein Zusammenschluss mit den Nachbargemeinden werde für sinnvoll gehalten, um für alle Anwohnerinnen und Anwohner um den Karlsfelder Bahnhof gemeinsam bessere Lösungen zu schaffen.

Stellungnahme:

Der Verkehrsentwicklungsplan für den Radverkehr aus dem Jahr 2002 wie auch das Realisierungsnetz für den Radverkehr aus dem Jahr 2005 sind in ihrer Netzkonzeption gültig, werden durch lokale Entwicklungen im Detail jedoch laufend angepasst. Die geänderte Führung der Radweghaupttroute nördlich der Wilhelm-Zwölfer-Straße verläuft über die bestehenden Verbindungen der Mannertstraße und Zum Schwabenbächl (Tempo-30-Zone) und ist in den kommenden Fortschreibungen der genannten Planungen für den Radverkehr zur Aktualisierung vorgemerkt.

Im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 2044 bleibt die bisherige Verbindung an der Westflanke durch die Grünanlage trotzdem als Angebot für die nähräumliche Erschließung und für Freizeitradlerinnen und -radler erhalten. Durch die bauliche Neuanlage erhöht sich der Komfort für die Nutzerinnen und Nutzer.

Der Übergang zur Fortführung in der Wilhelm-Zwölfer-Straße ist verkehrssicher und baulich durch entsprechende Absenkungen des Bordsteins gefasst. Die Radwegführung sowohl auf der Radroutenverbindung wie auch über den Grünanlagenweg durch das Bebauungsplangebiet sind somit vorhanden.

Für die Realisierung und den Unterhalt u.a. von öffentlichen Radwegen ist das Baureferat zuständig. In dem angesprochenen Bereich Berget-/Bauschingerstraße ist der Durchgang für zu-Fuß gehende und radfahrende Personen möglich und für den Fahrverkehr unterbunden. Der Masterplan ist hier genau nach den Vorgaben umgesetzt.

4. Lärmbelästigung

Durch die Kombination eines sehr intensiv genutzten Sondergebietes Parken für bis zu 1.450 Stellplätze mit ca. 3.050 bis 3.100 Fahrzeugbewegungen pro Tag und einem hochverdichteten Wohngebiet mit 290 Wohneinheiten und Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem kleinteilig bebauten Wohnviertel mit engen Straßen, werde die bereits heute schon nicht mehr zumutbare Verkehrssituation und Lärmbelastung weiter verschärft. Der Bebauungsplan

führe hierzu in Ziffer 7.2.1.1 der Begründung zum Thema Lärm (Seite 70) aus:
„Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet (Anwohner- und Kundenverkehr usw.) führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf den angrenzenden Verkehrswegen, wobei sich insbesondere die Verkehrslärmsituation der Bauschingerstraße und der Mannertstraße relevant erhöht. Dadurch kommt es in Verbindung mit Fassadenreflexionen zu einer Erhöhung der Lärmbelastung um bis zu 1 dB(A) tags und nachts an einzelnen Gebäuden in der östlichen und westlichen Nachbarschaft.“

Z.B. bei der Mannertstraße handele es sich um eine einspurige, stark verparkte Einbahnstraße mit beidseitiger Wohnbebauung (zwei Vollgeschosse), die als Zone 30 befahren werde und den zusätzlichen Verkehr nicht mehr verträglich aufnehmen könne.

Die dauerhafte Lärmbelastung in der Bauschingerstraße, Mannertstraße, Zum Schwabenbächl, betrage gemäß dem für den Bebauungsplan vom Bauträger beauftragten schalltechnischen Gutachten des Büros Möhler + Partner nach Realisierung des Baugebietes mehr als 65 dB(A) (tags) und mehr als 60 bis 65 dB(A) (nachts). In diesem Lärmgutachten werde auf den Seiten 17 und 18 wörtlich ausgeführt:

„Es gilt zu beachten, dass nach Auffassung Umweltbundesamt, Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden können. In München gelten diese Lärmbelastungen im Falle von schutzbedürftigen Wohnnutzungen zudem als Abwägungsspielraum gegenüber Verkehrslärm.“

In dem vorliegenden Bebauungsplan würden keinerlei Abwägungen in diesem Sinne angestellt. Im Beschlussentwurf gäbe es keine Ausführungen, die dieses Problem klarstellen und ausführlich behandeln. Auch würden Stellungnahmen des Referates für Gesundheit und Umwelt sowie des Kreisverwaltungsreferats zur Lärm- und Verkehrsproblematik fehlen.

Es wird daher gefordert, die Befassung des Referates für Gesundheit und Umwelt sowie des Kreisverwaltungsreferates nachzuholen und Lösungen zu erarbeiten, die die Verkehrssituation entlasten und Lärmbelastung auf ein zumindest nicht gesundheitsgefährdendes Maß reduzieren, wie z.B. die Verlagerung des Parkhauses für Werksangehörige auf das MAN-Werksgelände in der Nähe der Dachauer Straße und ausschließliche Erschließung des Wohngebietes über die gut ausgebaute, nicht durch Wohnbebauung führende Otto-Warburg-Straße, oder die Bebauung zu reduzieren (weniger Wohnungen, kleinere Baukörper).

Es wird außerdem gefordert, zum Vergleich für die Bewertung des Konzeptes nicht die seit Jahrzehnten von der Stadt- und Verkehrsplanung geduldete, unsägliche Situation auf dem Parkplatzgelände der Firma MAN mit enormen Belastungen für alle Anlieger heranzuziehen. Vielmehr sollte eine im Hinblick auf die Anliegerbelange optimierte Variante entwickelt und von der Firma MAN eingefordert werden.

Stellungnahme:

Die Lärmsituation in der Bauschingerstraße, Mannertstraße und der Straße Zum Schwabenbächl ist aus dem Lärmgutachten ersichtlich (flächenhafte Pegeldarstellungen Abbildung 1a auf S.17 tags und Abbildung 1b auf S.18 nachts). Demnach sind an den Bestandsgebäuden Verkehrslärmpegel von mehr als 60 dB(A) nachts ausgeschlossen.

Das Zitat zum Abwägungsspielraum von S.17 (Ziff. 4.2.3 Absatz 3) des Schallgutachtens bezieht sich auf die Ausweisung bzw. Baurechtsschaffung für neue Wohngebiete und nicht auf Bestandsnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft wurden unter Ziff. 4.3 auf S.21 ff. des Schallgutachtens dargestellt und beurteilt. Dabei wurden für die Nachbarschaft die strengen Bewertungsmaßstäbe der Verkehrslärmverordnung (16.BImSchV) sinngemäß angewendet: Wie das Schallgutachten belegt, wird sich die Lärmbelastung der Nachbarschaft durch das Planvorhaben nicht wesentlich erhöhen, für die nördliche Nachbarschaft sogar deutlich verbessern. Die Auswirkungen durch einen erhöhten Verkehrslärm sind für die Wohngebiete an der Bauschingerstraße, Mannertstraße und der Straße Zum Schwabenbächl als geringfügig einzustufen. Zudem wird die Anlagenlärmbelastung sowohl tatsächlich als auch planerisch durch die neue Wohnbebauung und die geplante Parkhausnutzung im Gegensatz zur Bestandsituation deutlich abnehmen.

5. Grünordnung und Naturschutz

5.1. Erhalt der Bäume

Bei der Bestandsaufnahme der Bäume wurde ausgeführt, dass ein bedeutender Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden sei, sowie wertvolle waldartige Bestände im Südwesten. Durch die Bebauung seien erhebliche Auswirkungen zu erwarten und es müssten 74 Bäume gefällt werden. Gefordert wird ein Bebauungskonzept, das den Großteil dieser schützenswerten Bäume erhalte.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplankonzept wurde bereits im Hinblick auf die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes erstellt. Dieses Kriterium war wesentliche Planungsaufgabe im städtebaulichen Wettbewerb.

Die Neupflanzungen kompensieren die Anzahl der gefällten Bäume. Hinzu kommt die spätere Durchgrünung der Bauquartiere, so dass insgesamt wesentlich mehr Bäume als bisher das Gebiet prägen werden. Dies bewirkt neben der Erweiterung auch eine Verjüngung des Baumbestandes.

Die Firma MAN wurde dazu um Stellungnahme gebeten. Sie hat ausgeführt,

dass im Rahmen der baulichen Entwicklung des MAN-Mitarbeiterparkplatzes „Gerberau“ geplant sei, ab Herbst 2014 mit dem Bau eines Parkhauses für MAN-Mitarbeiter zu beginnen. Im Vorfeld der Baumaßnahme sei es erforderlich gewesen, entsprechende Ausweichstellplätze (ca. 300 Stellplätze) für PKWs zu schaffen. Hierzu sei es notwendig gewesen, Baumfällarbeiten zur Errichtung von PKW-Ausweichstellplätzen durchzuführen. Es seien aber nur Bäume gefällt worden, die im Rahmen der Bauentwicklung Gerberau ohnehin gefällt hätten werden müssen. Ein Bauantrag für das „Interimsparken“ sei gerade in Erstellung. Zu dem Vortrag ist anzumerken, dass die Bäume nicht der Baumschutzverordnung unterliegen.

5.2. Bienenhabitat

Bereits früher sei festgestellt worden, dass regional und überregional bedeutsame Wildbienenarten (vier dieser 17 Arten seien in der aktuellen Roten Liste gefährdeter Tierarten in Bayern aufgeführt – *Andrena agilissima*, *Andrena viridescens*, *Anthophora aestivalis* und *Megachile rotundata*) nachgewiesen wurden. Aus dem Umweltbericht geht unter Ziffer 7.2.2.2 hervor, dass bei Durchführung der Planung die Wildbienen sehr stark betroffen würden. Eine Umsiedlung gelinge nur in den wenigsten Fällen, da auf eine sorgfältige Schonung der Flächen geachtet werden müsse, was bei Baumaßnahmen derartiger Größe kaum möglich sein werde. Es werde daher gefordert, die Flächen mit den schützenswerten Bienenbeständen vor einer Bebauung zu schützen.

Stellungnahme:

Die bestehende Habitat-Fläche der Wildbienen (im folgenden Arten- und Biotopschutzfläche, kurz ABSP-Fläche genannt) soll durch Zäunung vor mechanischer Zerstörung während der Bauphase geschützt werden.

Eine sogenannte "Umsiedlung" der Insekten ist nicht vorgesehen.

Bereits 2013 wurden gemäß einer mit der Landeshauptstadt München intensiv abgestimmten, von einem Fachbiologen betreuten Planung südlich der sog. „MTU-Straße“ großflächige Interimshabitate bereits im Vorfeld für Insekten angelegt (im Umweltbericht die sogenannte CEF-Maßnahme):

Sie bieten eine geeignete Bodenmischung zur Anlage von Brutröhren. Auf ihnen und in ihrem Umfeld wird die Ansiedlung von Insekten-Nährpflanzen gelenkt.

Die Interimshabitate sollen Insekten, darunter auch die Wildbienen, zur Ansiedlung veranlassen und den Aufbau einer stabilen Population ermöglichen.

Hinzu kommt die ebenso spezifisch gestaltete Ausgleichsfläche auf der MTU-Trasse nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Hier entsteht, wiederum nach den Angaben des Fachbiologen, eine weitere, besonders für Wildbienen attraktive Fläche.

Beide "Habitatlandschaften" fördern die Vernetzung ähnlich ausgestatteter Flä-

chen der Umgebung; eine stabile Population kann sich damit entwickeln und auch halten.

Die Vernetzung der ABSP-Fläche mit den Interimshabitaten ist bereits im Frühjahr 2014 zur nächsten Brutzeit vorhanden. Ein Monitoring durch einen Fachbiologen ist vertraglich gesichert.

5.3. Vogelarten

Im Winter fänden sich an der Futterstelle auf dem Balkon der benachbarten Bestandsbebauung sehr viele, zum Teil auch seltene Vogelarten ein. Im Sommer könne oftmals der Flug der im Allacher Forst beheimateten Greifvögel beobachtet werden und mit etwas Glück lasse sich auch einmal ein Sperber in einem der Bäume vor dem Fenster nieder. Während der Bauarbeiten sei damit Schluss, da viele dieser Vogelarten sehr scheu seien. Ob sich das nach Fertigstellung des Geländes wieder normalisiere, bleibe abzuwarten, man sei diesbezüglich jedenfalls sehr skeptisch.

Stellungnahme:

Während der Bauarbeiten ist mit einer Störung der Vogelwelt und ihrer Abwanderung in die Umgebung, vor allem den Allacher Wald, zu rechnen.

Seltene Vogelarten sind im Gebiet nicht als Brutvögel vorhanden, da die Lebensraumansprüche seltener Vogelarten oft sehr spezifisch und diese Arten meist scheu sind. Ein temporäres Auftreten im Planungsgebiet und der nördlich davon bestehenden Siedlung ist der Nähe des Allacher Waldes und anderer Lebensräume (zum Beispiel Gleise mit Begleitvegetation) zu verdanken.

Mit der weitgehenden Erhaltung des Grünbestandes und der geplanten intensiven Begrünung des bisher großflächig versiegelten Bebauungsgebietes wird eine Aufwertung und Ausweitung der möglichen Lebensräume für Vögel und andere Tiere angestrebt.

5.4. Kinder- und Jugendspiel

Die Freizeitmöglichkeiten hier seien äußerst beschränkt, es gebe weder Schwimmbad noch Kino oder ähnliches. In der Nähe befinde sich zwar ein kleiner Jugendtreff, trotzdem seien die Jugendlichen und Heranwachsenden jetzt schon zumeist auf der Straße anzutreffen. Es werde bezweifelt, dass sich diese Situation künftig verbessern werde.

Der Bebauungsplan sehe keine Flächen für Jugendliche vor. Jugendlichen müsse Raum gegeben werden, da im Planungsgebiet und auch in der bestehenden Nachbarschaft keinerlei öffentliche Flächen für die Freizeitgestaltung vorhanden seien. Auch der Kreisjugendring habe diese Forderungen eingebracht. In der Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung würden Kinder und Jugendliche auf öffentliche Grünflächen, in den Allacher Wald und auf den

den Vereinsfußballplatz des TSV Gerberau geschickt. An dieser Argumentation werde sehr deutlich, dass dieses sehr wichtige Thema nicht ernsthaft und umfassend bearbeitet worden sei.

Für Kinderspielplätze seien Flächen auf den Tiefgaragen/ Esplanaden vorgesehen, aber nicht konkretisiert im Hinblick auf Größe, Anzahl und Lage. Es werde daher gefordert, dass der Bebauungsplan zu Flächen für die Jugendlichen und für Kinderspielplätze verbindliche Festlegungen beinhaltet. Es wird vorgeschlagen, dass hier zum Beispiel vom Baureferat Gartenbau ein konkretes Konzept entwickelt wird, das die Situierung, Größe und Ausgestaltung der Flächen für Jugendliche und Kinder verbindlich festlegt. Nur auf diese Weise könne bei der konkreten Projektumsetzung sichergestellt werden, dass geeignete Flächen in dem stark verdichteten Gebiet auch realisiert werden.

Stellungnahme:

Grundsätzlich wurde bei der Planung im Sinne des Gender Mainstreaming auf die Benutzbarkeit des neuen Quartiers für unterschiedliche Gruppen und Ansprüche geachtet. Für Jugendliche bietet sich dabei in erster Linie eine Nutzung der öffentlichen Grünflächen und des Quartiersplatzes an. Sportmöglichkeiten sind zusätzlich in der nahe gelegenen Allacher Lohe und auf der Sportanlage an der Vogellohstraße vorhanden.

Die Versorgung mit Flächen und Angeboten für Jugendliche wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung geprüft. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen können die speziellen lärmintensiven Spielflächen für Jugendliche, die nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung beurteilt werden, nicht im Planungsumgriff untergebracht werden.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen bzw. Nachbarschaftseinrichtungen durch eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Geschossfläche für solche Einrichtungen gefördert.

Eine konkretere Aussage über die vorgesehenen Flächen für Kinderspielplätze auf der Esplanade im Hinblick auf Größe, Anzahl und genauer Lage wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Situierung ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und die dortigen Spielplätze wird das Baureferat außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Planung ausarbeiten.

6. Durchführung der Planung

Es wurden die Belastungen angesprochen, die während der ca. zwei Jahre anbe-

raumten Bauarbeitszeit auf die im betroffenen Bereich lebenden Menschen zukommen würden, insbesondere wurde auf einen Personenkreis mit Schwerbehinderung und gesundheitlicher Einschränkung hingewiesen.

In den Häusern entlang des geplanten Baugebietes würden auch viele Rentner leben, ältere und/oder kranke/schwerbehinderte Menschen, für die sowohl die Bauphase als auch die massive Bebauung des Areals einen gravierenden Einschnitt und eine erhebliche Belastung darstellen werde.

Vor allem während der Tiefbau-Phase sei von Bodenerschütterungen auszugehen, durch die wohl auch Schäden an den umliegenden Gebäuden nicht zu vermeiden seien. Nach Abschluss der Bauphase werde eine umfangreiche Sanierung an diesen Häusern erfolgen müssen, also eine zusätzliche Belastung, auch in finanzieller Hinsicht.

Nach Bezug der geplanten neuen Siedlung werde eine Einschränkung des Rechts auf Unversehrtheit der Gesundheit wegen entsprechendem Verkehrsaufkommen und Lärm abends und an den Wochenenden sowie eine Beeinträchtigung des Leistungsvermögens, der Gesundheit und der Arbeitsleistung befürchtet.

Stellungnahme:

Während der Bauarbeiten wird es unvermeidlich zu Emissionen kommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bauarbeiten grundsätzlich sachgerecht und entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen abgewickelt werden, so dass keine Gebäude der Nachbarschaft in Mitleidenschaft gezogen und die Emissionen minimiert werden.

Der Investor hat in einer Informationsveranstaltung am 29.04.2014 den direkten Kontakt zur Nachbarschaft gesucht und sein Konzept zur Bauabwicklung und Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft während der Bauphase vorgestellt.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei Realisierung der Planung das Leistungsvermögen oder die Gesundheit von Menschen in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden.

7. BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) stimmt dem Bebauungsplan unter folgenden Auflagen zu:

7.1. Bienenhabitat

Im Osten des Planungsgebietes befinde sich eine Wiese mit nicht besonders artenreicher Fettwiesengesellschaft, wo 43 verschiedene Bienenarten nachgewiesen worden seien. 17 dieser Arten seien für das Münchner Stadtgebiet bedeutsam, vier davon sogar auf der Roten Liste für Bayern als gefährdet vermerkt. Darunter falle auch die bisher in München als ausgestorben vermutete Sandbie-

nenart *Andrena agilissima*. Dieses Habitat werde durch die Bautätigkeit und den Schattenwurf der entstehenden Gebäude beeinträchtigt.

Der BN begrüße die jährlich stattfindende Überwachung der Entwicklung der Ersatzhabitate durch einen Fachbiologen sowie die geplante Einzäunung dieser Flächen während der Baumaßnahmen grundsätzlich, befürchte aber dennoch den Habitatverlust für die Wildbienen aufgrund der Verschattung und fordere daher eine Schonung dieser ABSP-Fläche durch eine geeignete Anordnung der Baukörper.

Die Aufwertung der nördlich des zukünftigen Quartiersplatzes gelegenen Fläche, die von den Wildbienen als Nistplatz genutzt werde, derzeit aber eine sehr schlechte Habitatqualität aufweise, begrüßt der BN. Allerdings stelle sich die Frage, ob diese Fläche allein aufgrund der Aufwertung als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden könne.

Stellungnahme:

Die bestehende Habitat-Fläche der Wildbienen (im Folgenden Arten- und Biotopschutzfläche, kurz ABSP-Fläche genannt) soll durch Zäunung vor mechanischer Zerstörung während der Bauphase geschützt werden.

Eine sogenannte "Umsiedlung" der Insekten ist nicht vorgesehen.

Vielmehr werden den Wildbienen sowohl vor und während der Bauphase (mittels sogenannter Interimshabitate) und nach Abschluss der Bauarbeiten Habitatflächen mit geeigneten Nahrungspflanzen und speziellem grabbarem Bodenmaterial zur Verfügung gestellt.

Bereits 2013 wurden gemäß einer mit der Stadt München intensiv abgestimmten, von einem Fachbiologen betreuten Planung südlich der MTU großflächige Interimshabitate bereits im Vorfeld für Insekten angelegt (sog. CEF-Maßnahme):

Sie bieten eine geeignete Bodenmischung zur Anlage von Brutröhren.

Auf ihnen und in ihrem Umfeld wird die Ansiedlung von Insekten-Nährpflanzen gelenkt.

Die Interimshabitate sollen Insekten, darunter auch die Wildbienen, zur Ansiedlung veranlassen und den Aufbau einer stabilen Population ermöglichen.

Hinzu kommt die ebenso spezifisch gestaltete Ausgleichsfläche auf der MTU-Trasse nach den Baumaßnahmen.

Hier entsteht, wiederum nach den Angaben des Fachbiologen, eine weitere, besonders für Wildbienen attraktive Fläche.

Beide "Habitatlandschaften" fördern die Vernetzung ähnlich ausgestatteter Flächen der Umgebung; eine stabile Insektenpopulation kann sich damit entwickeln und auch halten.

Die Vernetzung der ABSP-Fläche mit den Interimshabitaten ist bereits im Frühjahr 2014 zur nächsten Brutzeit vorhanden. Ein Monitoring durch einen Fachbiologen ist vertraglich gesichert.

7.2. Gehölzbestand

Der BN kritisiert die geplanten Fällungen von 74 Einzelbäumen und fordert die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes, die Integration des Gehölzbestandes in die Planung sowie die weitgehende Vermeidung der Zerschneidung der vorhandenen Gehölzbestände.

Vor allem für das im Nordosten des Planungsgebietes gelegene Allgemeine Wohngebiet WA 2 empfiehlt der BN, das vierstöckige Gebäude nicht zu bauen, um die alten Obstbäume, die vor allem für die dort vorkommenden Bienen einen wichtigen Teillebensraum darstellten, zu erhalten. Vorgeschlagen wird, als Ausgleich die Geschosshöhen der im Westen und Südwesten gelegenen Wohngebäude auf bis zu sieben zu erhöhen.

Bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen sei auf einheimische Arten zurückzugreifen, da diese Teil des Naturhaushalts seien und vielen Tieren, vor allem Vögeln und Insekten, einen Lebensraum und eine Nahrungsgrundlage bieten würden. Diese Bäume seien an das lokale Klima und die lokalen Bodenverhältnisse angepasst und weniger anfällig bei extremen Witterungsverhältnissen sowie widerstandsfähiger gegen Krankheiten und Insektenfraß, was den Einsatz von Spritzmitteln erübrige. Einheimische Gehölze als typische Elemente der Kulturlandschaft seien unbedingt fremdländischen Gehölzen gegenüber zu bevorzugen, da deren hohe Präsenz und Popularität zur immer stärkeren Verdrängung der einheimischen Gehölze führe.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplankonzept wurde bereits im Hinblick auf die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes hin erstellt. Dieses Kriterium war wesentliche Planungsaufgabe im städtebaulichen Wettbewerb.

Die Geschossigkeit und die Stellung der drei Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 erzeugt die gewünschte städtebauliche Ensemblewirkung und stellt bezüglich Abstandsflächen zur nördlichen Nachbarschaft/ Besonnung eine gute Lösung dar. Dies wurde mit dem Wegfall der Bäume in diesem Bereich abgewogen. Der Wegfall eines Baukörpers würde das gewünschte Ensemble beeinträchtigen; die entsprechende Erhöhung der Geschossigkeit in den verbleibenden Baukörpern würde zu Abstandsflächenproblemen führen.

Wie oben erwähnt werden den Wildbienen vor, während und nach der Bauphase durch entsprechende Gestaltung in der Interimsfläche und den Ausgleichsflächen ein breiteres Spektrum geeigneter Nahrungspflanzen für die unterschiedlichen Nahrungsansprüche zur Verfügung gestellt.

Die Baumneupflanzungen kompensieren die Anzahl der gefällten Bäume. Hinzu kommt die spätere Durchgrünung der Bauquartiere, so dass insgesamt wesentlich mehr Bäume als bisher das Gebiet prägen werden. Dies bewirkt neben der Erweiterung auch eine Verjüngung des Baumbestandes. Das Planungskonzept sieht vor, den waldartigen Charakter des Bestandes zu erhalten und diesen durch naturnahe Pflanzungen in den nicht unterbauten Bereichen zu ergänzen. Die Pflanzungen auf den Esplanaden sind besonderen Standortbedingungen ausgesetzt, sodass hier Pflanzungen vonnöten sind, die diesen Standortbedingungen angepasst sind.

7.3. Dachgärten und Solaranlagen

Der BN begrüßt grundsätzlich die Begrünung der Flachdächer sowie die Nutzung von Solarenergie, fordert aber eine konkrete Ausweisung von Flächen für Solar-nutzung sowie eine konkrete Angabe darüber, in welchem Umfang diese auf den Dächern angebracht werden. Die Aussage, die darüber in dem Bebauungsplan getroffen wird ("Für die Erzeugung regenerativer Energien sind Anlagen auf den Dachflächen zulässig.", s. Ziffer 7.2.8 der Begründung), hält der BN für unzureichend.

Stellungnahme:

Eine Dachbegrünung wird in der vorliegenden Planung vorgeschrieben und ist im Übrigen Standard bei neuen Bauvorhaben in München. Die genaue Ausgestaltung der Dächer und der jeweiligen Flächenanteile als extensiv begrünte Fläche oder als gemeinschaftlich nutzbare Fläche, als Dachterrasse einer Wohnung zugeordnet bzw. mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird im späteren Bauvollzug geregelt. Größere zusammenhängende Dachflächen (wie z.B. Parkhaus oder Nahversorger) sollen auch bei Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gleichzeitig begrünt werden. Dies entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

7.4. Fassadenbegrünung

Die geplante Fassadenbegrünung der West- und Ostseite des Parkhauses wird ebenfalls begrüßt. Allerdings wird zur Begrünung weiterer Fassaden, vor allem der Fassaden des Gebäudes für den Einzelhandel, geraten.

Stellungnahme:

Konkrete Festlegungen zur Fassadenbegrünung werden im Detail und in Abstimmung mit der Architektur im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren getroffen.

8. Autobahndirektion Südbayern

Die Autobahndirektion Südbayern teilt mit, dass ihre Stellungnahme vom 26.11.2012 unverändert aufrechterhalten bleibe. Mit Schreiben vom 26.11.2012 hatte die Autobahndirektion Südbayern als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Autobahndirektion Südbayern teilt mit, dass der Umgriff des Bebauungsplanes einen Abstand von ca. 57 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 99 (nördlich des Ostportals des Tunnels Allach) aufweise. Es befinde sich damit in der sog. Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) im Sinne von § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Autobahndirektion Südbayern erteilt die gemäß § 9 Abs. 2 FStrG erforderliche Zustimmung.

Sie gibt außerdem folgende vorsorgliche Hinweise:

Bedingt durch die Nähe der Autobahn sei trotz der bereits in diesem Bereich vorhandenen Lärmschutzanlagen mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Eventuell erforderliche weitere Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte nach den einschlägigen Richtlinien seien auf Kosten des Maßnahmeträgers bzw. des Bauherrn vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Lärmschutzmaßnahmen bestünden keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten.

Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar seien, müssten unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) und den Bauverböten bzw. Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung wären daher in einem solchen Fall geeignete Unterlagen der Autobahndirektion Südbayern vorzulegen.

Stellungnahme:

Wie bereits zum Billigungsbeschluss ausgeführt, wurden die Immissionen der BAB A99 bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Auf die Gesamt-Verkehrslärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes (WA und Gemeinbedarf) kann durch ein ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile hinreichend reagiert werden. In der Satzung wurden diesbezüglich Festsetzungen getroffen.

Eine Prüfung der Sichtbarkeit der neuen Gebäude zur Autobahn hin hat ergeben, dass von der Autobahn aus voraussichtlich nur ein schmaler Streifen der Parkhausattika zu sehen sein wird. Ein Hinweis auf die erforderliche Genehmigung durch die Autobahndirektion Südbayern wurde in die Begründung aufgenommen und der künftigen Grundeigentümerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug weitergegeben.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist daher insofern kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

B) Empfehlung Nr. 80 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 27.11.2001

In der oben genannten Bürgerversammlungsempfehlung beantragte ein zwischen den beiden Einbahnstraßen Mannertstraße und Zum Schwabenbächl am S-Bahnhof Karlsfeld wohnendes Ehepaar, dass die Abkoppelung des MAN-Parkplatzes von der Mannertstraße

bzw. Sperrung der Gerberau als Zufahrt zu realisieren sei. Diesem Antrag schlossen sich mit ihrer Unterschrift weitere 33 Bürgerinnen und Bürger an.

Die Antragsteller bezeichneten die als Anliegerstraßen konzipierten Straßen aufgrund der intensiven Verparkungen als sehr eng.

Die heutige verkehrliche Situation werde geprägt durch:

- starken Durchgangsverkehr (Verbindung Pasing-Dachau),
- Park and Ride-Verkehr aus dem Dachauer Land,
- starken Park and Ride-Verkehr der laufend neue Wohngebiete ausweisenden Gemeinde Karlsfeld ohne eigenen „vernünftigen öffentlichen Verkehrsanschluss“,
- Durchgangsverkehr von Karlsfeld westlich der Bahn nach Karlsfeld östlich der Bahn,
- mehrere Buslinien der Gemeinde Karlsfeld,
- Autopendler zur Firma MAN, die den MAN-Parkplatz benutzen.

Nach Auffassung der Antragstellerinnen und Antragsteller würde die Abkoppelung des MAN-Parkplatzes von der Mannertstraße, das heißt die Sperrung der Gerberau als Zufahrt zu diesem Parkplatz eine deutliche Entlastung für die Anliegerinnen und Anlieger bringen. Zwischenzeitlich sei der Parkplatz über die Otto-Warburg-Straße, ebenso wie über die Werke (MAN, MTU) selbst, erschlossen. Eine zweite Zufahrt sei daher unnötig. An der Otto-Warburg-Straße befänden sich keine Wohnhäuser, die hierdurch beeinträchtigt werden könnten. Es sei daher nicht einsehbar, weshalb das Provisorium Gerberau als Anschluss für diesen Parkplatz noch weiter bestehe.

Es wurde die Hoffnung geäußert, dass die Landeshauptstadt München sich nicht bei der Vertretung der Interessen ihrer Bürgerinnen und Bürger durch die Finanzkraft der MAN / MTU einschüchtern lassen werde.

Stellungnahme:

Bis zur Verkehrsfreigabe der Otto-Warburg-Straße im Zusammenhang mit der Realisierung der A-99-Nordwest über die Autobahnanschlussstelle Ludwigsfeld hinaus nach Westen Anfang der Neunzigerjahre war das Einbahnstraßenpaar Mannertstraße und Zum Schwabenbächl Bestandteil des Münchner Hauptstraßennetzes. Mit der Inbetriebnahme der Otto-Warburg-Straße wurde auch die Staatsstraßenführung der St 2063-Nord, die bis dahin über das oben genannte Hauptverkehrsstraßenpaar nach Norden in Richtung Karlsfeld und Dachau ausgewiesen war, der neuen Hauptstraßenführung gemäß dem damals gültigen Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1983 angepasst. Mit diesem Straßenneubau und entsprechender Widmung sowie der damit verbundenen Umorientierung der Führung der Staatsstraße St 2063-Nord wurde unter anderem der quartiersfremde Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung bzw. umgekehrt auf das dafür geeignete umliegende Hauptstraßennetz verlagert. Unterstützt wurde diese Intention des VEP der Landeshauptstadt München durch anschließende Straßenumbauten der Gemeinde Karlsfeld im Zuge der Allacher Straße auf dem Karlsfelder Gemeindegebiet sowie durch weitere verkehrsordnende Maßnahmen nördlich der Stadtgrenze zu München.

Mit den oben genannten konzeptionellen, baulichen und verkehrsordnenden Maßnahmen im Bereich der Mannertstraße/Zum Schwabenbächl sowie Allacher Straße sollte auch der Verkehrsdruck von Norden kommend zumindest zu der östlich der Bahnlinie situierten Park and Ride-Anlage Karlsfeld spürbar reduziert werden. Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des westlich der Bahnlinie liegenden Teils der P+R-Anlage Karlsfeld sowie der Anbindung der westlichen Siedlungsbereiche von Karlsfeld (Bestandsbebauung sowie Prinzenpark) an das Stadtzentrum von Karlsfeld östlich der Bahn wurde ebenfalls durch den Neubau der Bahnüberführung im Zuge der westlichen Verlängerung der Hochstraße bahnunterquerend bis zum Prinzenpark eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Verbindung der westlichen mit den östlichen Siedlungsbereichen Karlsfelds realisiert bzw. erreicht.

Dadurch und durch eine außerdem eingerichtete, nachgeordnete Anbindung der nördlichen an die südliche Eversbuschstraße (Hauptverkehrsstraße) mittels Lichtsignalanlage wurde gleichfalls der Verkehrsdruck von Norden kommend auf das Münchner Stadtgebiet westlich der Bahn – und damit auch weiter südlich bzw. südöstlich in Richtung Gerberau – spürbar reduziert.

Eine gute Erschließung des Öffentlichen Personennahverkehrs bzw. Anbindung der umliegenden Siedlungsbereiche von München und Karlsfeld an das öffentliche Verkehrsnetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVG) sowie der Fernbahn kann nur durch ein entsprechend funktionierendes Bussystem zum bzw. vom S-Bahnhof Karlsfeld erfolgen, auf das dementsprechend auch nicht verzichtet werden kann. Mit der künftigen verkehrlichen Anbindung des Westtores der Firma MAN und des neuen Parkhauses von MAN ausschließlich über die Bauschingerstraße an die Otto-Warburg-Straße bis hin zur Dachauer Straße / B 304 wird eine weitere verkehrliche Entlastung des umliegenden, nachgeordneten Erschließungsstraßennetzes erwartet.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, den bestehenden MAN-Parkplatz zugunsten einer Wohnnutzung mit ergänzenden Nutzungen aufzugeben und die weiterhin benötigten PKW-Stellplätze für Beschäftigte sowie Besucherinnen und Besucher der Firma MAN in einem Parkhaus zu konzentrieren. Dieses wird ausschließlich vom Südosten über die neue Erschließungsstraße U 1697 erschlossen.

Aufgrund der dargelegten Ausführungen kann der Empfehlung Nr. 80 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 27.11.2001 nur teilweise entsprochen werden.

Die verkehrlichen Themen wurden im Rahmen des bisherigen Verfahrens ausgiebig erörtert und sind dem Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing hinreichend bekannt, so dass auf eine nochmalige Anhörung des Bezirksausschusses zur vorliegenden Bürgerversammlungsempfehlung verzichtet werden konnte.

Fristverkürzung für die Vorlage

Eine fristgemäße Vorlage gemäß Ziffer 2.7.2 AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die notwendigen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen

waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um auch mit diesem Bebauungsplan zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beizutragen und den Satzungsbeschluss baldmöglichst erreichen zu können.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent/die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, HA II, hat Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den vorgetragenen Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag entsprochen werden; ansonsten kann ihnen nicht entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 für den Bereich Gerberau (südlich), Bauschingerstraße (westlich), Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063) und Zum Schwabenbächl (nördlich), Mannertstraße (östlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Die Empfehlung Nr. 80 der Bürgerversammlung des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing am 27.11.01 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044
der Landeshauptstadt München
Gerberau (südlich),
Bauschingerstraße (westlich),
Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063)
und Zum Schwabenbächl (nördlich),
Mannertstraße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 592 und 1341)

vom

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

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Gerberau (südlich), Bauschingerstraße (westlich), Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063) und Zum Schwabenbächl (nördlich) sowie Mannertstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 12.05.2014, angefertigt vom GeodatenService München am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 592 (MüAbl. 1970 S. 50) und 1341 (MüAbl. 1981 S. 234) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2044 verdrängt.
- (4) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen unter dem Niveau der Oberkante der Garage bzw. Gemeinschaftsgarage (im weiteren als „Esplanade“ bezeichnet) nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der nördlich an den Quartiersplatz angrenzende Bauraum des WA 1.
- (3) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung (Kita) dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort) einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume sowie Spieleinrichtungen und Nebenanlagen im Freigelande.
- (4) Das Sondergebiet SO 1 Einzelhandel dient der Unterbringung von Läden, die der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, einschließlich der hierfür notwendigen ebenerdigen Stellplätze innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und einer Anlieferzone. Im untergeordneten Umfang ist auch eine gastronomische Nutzung zulässig. Es sind maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig.
- (5) Das Sondergebiet SO 2 Parken dient der Unterbringung von bis zu 1.450 PKW-Stellplätzen in einem oberirdischen Parkhaus.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächen)

- (1) In allen Baugebieten sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) Die Flächen unter den Esplanaden der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (Garage bzw. Gemeinschaftsgarage) sowie in Gebäude integrierte Garagenrampen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Die Anrechnung von Aufenthaltsräumen nach Absatz 1 bleibt davon unberührt.
- (3) Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte maximale Geschossfläche kann zur Realisierung von Gemeinschaftsräumen/ Nachbarschaftseinrichtungen um bis zu 100 m² überschritten werden.
- (4) Wenn aus Brandschutzgründen ein 2. Treppenraum oder ein Sicherheitstreppenraum erforderlich ist, dürfen die festgesetzten maximalen Geschoss- und Grundflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 um die entsprechende Fläche überschritten werden.
- (5) Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise können Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen umlaufende Balkone die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn dadurch der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Die nördlichen Baugrenzen der Bauräume entlang der Gerberau dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Terrassen sind nur auf den jeweiligen Esplanaden mit einer max. Tiefe von 5 m und bis zu 20 m² je Wohnung zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen hierfür überschreiten.

§ 5

Höhenentwicklung und Abstandsflächen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

WA 1:	498,2 m über Normalnull (ü.NN)
WA 2:	497,6 m ü.NN
Gemeinbedarf Kita:	496,5 m ü.NN
SO 1 Einzelhandel:	496,5 m ü.NN
SO 2 Parken:	496,0 m ü.NN.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante der Esplanade auf maximal 498,2 m ü.NN liegen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf maximal 497,6 m ü.NN.
- (3) Die Oberkante des Quartiersplatzes muss im Westen und Norden auf mindestens 496,5 m ü.NN liegen.
- (4) Die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse von Wohngebäuden ist auf dem Niveau der Esplanadenoberkante im Gebäudeumfeld anzuordnen. Ausgenommen davon ist der Bauraum nördlich des Quartiersplatzes, hier ist die Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses auf das Niveau des Quartiersplatzes anzupassen.
- (5) Die Gründungssohlen der Baukörper im WA 1, der Gemeinbedarfsfläche Kita, dem SO 1 und SO 2 müssen über 494,50 m ü.NN, im WA 2 über 493,90 m ü.NN liegen.
- (6) Jede Esplanade ist als eine durchgängige Ebene auszubilden. Eine Neigung der Fläche um bis zu 3 % ist zulässig.
- (7) Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

§ 6

Dachaufbauten und -begrünung, Baugestaltung

- (1) Aufbauten für Dachausstiege zur Nutzung von Dachflächen als Freiflächen sind in einem Umfang von max. 25 m² Grundfläche je Treppenaufgang zulässig. Die Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen und mit einem Flachdach zu versehen.

- (2) Technische Dachaufbauten und Anlagen für aktive Solarenergienutzung dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (3) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf den Dächern zulässig.
- (4) Solaranlagen sind mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.
- (5) Dächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Anlagen und für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen). Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 7

Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone, Rettungswege

- (1) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen und die am Südrand des Planungsgebietes gelegene Leitungsschutzzone dürfen weder unter- noch überbaut bzw. aufgeschüttet werden und sind nur mit flach wurzelnden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei notwendigen Reparaturarbeiten können die als zu pflanzen festgesetzten Bäume entfernt werden; sie sind nach erfolgter Reparatur nachzupflanzen.
- (3) Die im Südosten mit einem Leitungsrecht belegte Fläche im Sondergebiet SO 2 Parken darf innerhalb des Bauraumes überbaut werden, wenn dabei die Auflagen der Münchner Stadtentwässerung zur Sicherung des dauerhaften Erhalts und der Benutzbarkeit des Kanals erfüllt werden.
- (4) In den privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sind Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen unzulässig.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind für einen barrierefreien Anschluss der Baugebiete an die Fuß- und Radwege (einschl. Zugangsrampen zu den Esplanaden) sowie an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- (2) In den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung und auf Spielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

- (3) Zum Anböschern an die jeweiligen nördlichen Kanten der Esplanaden sind Aufschüttungen mit max. 3 % Steigung, beginnend von der Wegekante der Gerberau und in den südlichen Bereichen kleinräumige Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig.
- (4) Zum Abdecken von Altlastenflächen sind Aufschüttungen in einer Stärke von 20 cm in der Nähe von Spielbereichen zulässig.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anböschungen zu den Zu- und Ausfahrten der Garagen zulässig.
- (6) Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen ausgeschlossen.

§ 9

Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des Quartiersplatzes (U 1697) ist auf Fußgänger beschränkt.

§ 10

Stellplätze für Kfz, Entlüftung

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind in den dafür festgesetzten Flächen für eine Garage bzw. Gemeinschaftsgarage unterzubringen.
- (2) Die pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche Kita sind in der Gemeinschaftsgarage des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 nachzuweisen.
- (3) Die Gemeinschaftsgarage im WA 1 einschließlich der Zu- und Ausfahrten ist eine Gemeinschaftsanlage für das WA 1 und die Gemeinbedarfsfläche Kita.
- (4) Die Entlüftung der Garage bzw. Gemeinschaftsgarage in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.

§ 11

Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der Bauräume unzulässig.
- (2) Oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden.

- (3) Rampen und Treppen zur barrierefreien Erreichbarkeit der Esplanaden aus dem Umfeld sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für eine Garage bzw. Gemeinschaftsgarage zulässig.
- (4) Im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze neben den ebenerdigen Stellplätzen zusätzlich zulässig:
 - nicht überdachte Abstellanlagen für Fahrräder
 - Abstellanlagen für Einkaufswägen mit transparenter Einhausung, wenn ein Abstand von mindestens 10 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten ist.
- (5) Im Sondergebiet SO 2 Parken sind Wegweiser zum Parkhaus sowie Hinweistafeln für die Gebäudebezeichnung und die Belegung des Parkhauses im Zufahrtsbereich mit einer Fläche von maximal 5 m² zulässig.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten sind in untergeordnetem Umfang offene Fahrradabstellanlagen im Bereich der Hauseingänge zulässig.
- (7) In der Gemeinbedarfsfläche Kita sind Fahrradabstellplätze innerhalb des Baugebiets zulässig.

§ 12

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig.
- (2) Auf den Esplanaden sind zu den Freiflächen gerichtete Absturzsicherungen einheitlich transparent zu gestalten und nur in der für die Sicherheit notwendigen Höhe zulässig.
- (3) Auf den Esplanaden sind zur Abgrenzung bzw. Einfriedung der Terrassengärten geschlossene Mauerscheiben bis zu einer Höhe von 2,0 m nur bis zur transparenten Absturzsicherung der Esplanaden zulässig.
- (4) In der Gemeinbedarfsfläche Kita sind Einfriedungen ausnahmsweise zulässig. Diese sind offen zu gestalten und zu begrünen, ihre Höhe wird auf max. 1,50 m beschränkt.
- (5) Die Zu- und Ausfahrten der Kfz-Stellplatzanlagen können im Sondergebiet SO 1 im Bereich der Stellplätze und im SO 2 südlich des Bauraumes durch Schrankenanlagen gegen unberechtigte Benutzung gesichert werden.

§ 13

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

- (2) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbebeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- (5) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses (in den Allgemeinen Wohngebieten jeweils bezogen auf die Esplanade) zulässig.
- (8) Im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel sind zulässig:
 - Werbeanlagen und Hinweistafeln bis zu einer Größe von 8 m² vor und an Fassaden,
 - bis zu 3 Werbefahnen mit einer Höhe von maximal 6 m im Zufahrtsbereich.
- (9) Im Sondergebiet SO 2 Parken sind zulässig:
 - an der Ost- und Südfassade jeweils ein Firmenlogo des Parkhausbetreibers mit einer Fläche von bis zu 20 m²,
 - an der Ost- und Südfassade jeweils eine Werbeanlage als Hinweis auf die Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet SO 1 mit einer Fläche von bis zu 12 m²,
 - bis zu 3 Werbefahnen vor der Südfassade mit einer Höhe von maximal 6 m.

§ 14

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 durch eine geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass vor diesen Fenstern Verkehrslärmeinwirkungen von 60 dB(A) am Tag oder 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind diese Räume mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (passiver Schallschutz) in Verbindung mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. Diese Festsetzung gilt sinngemäß für Gruppenräume und vergleichbare Räume von Kindertagesstätten.
- (3) Rampen für PKW (Zu- und Ausfahrten von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten) sind so zu errichten, dass innerhalb der Gebäude oder der eingehausten, oberirdisch gebauten Garage bzw. Gemeinschaftsgarage ein Höhenunterschied von mindestens 1,2 m überwunden wird. Außerhalb der Gebäude oder Garagen/ Gemeinschaftsgaragen ist für Zu- und Ausfahrten eine Neigung von maximal 5 % zulässig.

- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Innenwände von Garagenein- und -ausfahrtsbereichen schallabsorbierend zu verkleiden.
- (5) Vor Nutzungsaufnahme in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche Kita ist das Parkhaus im SO 2 Parken soweit herzustellen, dass es seine lärmabschirmende Wirkung entfaltet.
- (6) Im SO 2 Parken ist der Baukörper durchgehend, ohne Zwischenräume auf ganzer Länge des Bauraumes zu errichten.
- (7) Im SO 2 Parken sind beim Parkhaus die Nord- und Westwände geschlossen auszubilden.
- (8) Im SO 1 Einzelhandel und SO 2 Parken sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche [m²]	LEK, tags	LEK, nachts
SO 1	3.827	62	41
SO 2	6.802	50	47

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	1	1
B	7	9
C	8	12
D	12	16

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4460478 m, H = 5341491 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Dabei ist die Anwendung der Relevanzgrenze ausgeschlossen.

§ 15

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind vor Baubeginn bis zur Beendigung aller baulichen Maßnahmen durch Einzäunung vor Beeinträchtigung zu schützen und unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der dort vorkommenden Wildbienenpopulation zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Die als Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche sind unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der im Planungsgebiet vorkommenden Wildbienenarten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen und zu pflegen.
- (4) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m².
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 16/18 cm Stammumfang.
- (6) Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (7) Die im Plan als zu erhalten festgesetzten, ortsbildprägenden Gehölzstrukturen sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Der wald- bzw. parkartige Charakter der gesamten Freiflächen ist zu erhalten, zu pflegen und durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu intensivieren. Zum Ersatz für zu fallende große Bäume sind hierbei im WA 1 mindestens 24 große Laubbäume neu zu pflanzen.
- (8) Der Westteil des Quartiersplatzes ist als baumüberstellter Platz mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten, der Ostteil als Fläche für Parken. Für jeden Teil ist eine einheitliche, standortgerechte große Laubbaumart vorzusehen. Im Westteil des Quartiersplatzes sind 12 Laubbäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
- (9) Die Freiflächen im SO 1 Einzelhandel sind intensiv naturnah mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser naturnahen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen.

- (10) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (11) Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit einem großen Laubbaum zu überstellen.
- (12) Die durch die Entfernung der Personenschutzanlagen und bei Anlage von Straßen entfallenden Bäume sind zu bilanzieren und in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- (13) Die nicht durch Fenster oder Türen gegliederten Fassadenteile auf der West- und Ostseite des Parkhauses sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist mindestens je 3 m Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

§ 16

Grünordnung Esplanaden

- (1) Auf den Esplanaden sind gemeinschaftliche Einrichtungen (wie z.B. Sitzeinrichtungen und Kinderspielplätze) sowie wohnungsbezogene, abgegrenzte, private Terrassen einschl. evtl. Pflanztröge bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.
- (2) Die Decken der Esplanaden sind in Bereichen, die nicht für die Erschließung oder für Wohnungsterrassen genutzt werden, mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,3 m Stärke zu überdecken und zu begrünen.
- (3) Auf den Esplanaden sind 48 mittelgroße Laubbäume im WA 1 und 12 mittelgroße Laubbäume im WA 2 zu pflanzen. Bereiche mit Baumpflanzungen auf den Esplanaden sind mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau auszubilden. Für Großbaumpflanzungen ist ein mindestens 1,20 m hoher, fachgerechter Bodenaufbau vorzusehen.

§ 17

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2044 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	39
2. Ausgangssituation	39
2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	39
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	39
2.2.1. Nutzung und städtebauliche Situation	39
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild der Umgebung	40
2.2.3. Naturhaushalt, Vegetation, Fauna, Erholung	40
2.2.3.1. Naturhaushalt	40
2.2.3.2. Vegetation	41
2.2.3.3. Fauna	41
2.2.3.4. Erholung	41
2.2.4. Verkehrliche Erschließung	42
2.2.5. Vorbelastungen	42
2.3. Planerische Ausgangslage	43
2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	43
2.3.2. Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren	43
2.3.3. Grundvereinbarung (Masterplan Werksentwicklung)	43
2.3.4. Denkmalschutz	43
2.4. Rechtliche Ausgangslage	44
2.4.1. Planungs- und Baurecht	44
2.4.2. Bebauungspläne	44
3. Planungsziele	44
4. Planungskonzept	45
4.1. Städtebauliche Grundidee	45
4.2. Art der baulichen Nutzung	45
4.2.1. Allgemeine Wohngebiete	45
4.2.2. Gemeinbedarf Kita, Schulversorgung	45
4.2.3. Sondergebiet SO 1 Einzelhandel	46
4.2.4. Sondergebiet SO 2 Parken	46
4.3. Grund- und Geschossflächen(zahlen)	46
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	48
4.5. Höhenentwicklung	48
4.6. Gebäudeabstände	49
4.7. Dächer und Dachaufbauten	50
4.8. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone	51
4.9. Brandschutz	51
4.10. Aufschüttungen und Abgrabungen	51
4.11. Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze	52
4.12. Einfriedungen	53
4.13. Werbeanlagen	53
4.14. Grünordnung	54
4.15. Verkehr	56
4.16. Lärmschutz	59
4.16.1. Verkehrslärm	59

4.16.2.Gewerbelärm (einschl. Industriegleis)	61
4.17.Altlasten	63
4.18.Nachhaltigkeit	64
5.Wesentliche Auswirkungen	65
5.1.Städtebauliche Ordnung	65
5.2.Grünordnung	65
6.Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	65
7.Umweltbericht	66
7.1.Einleitung	66
7.1.1.Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	67
7.1.2.Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	67
7.2.Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich der Auswirkungen bei Durchführung und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	69
7.2.1.Schutzgut Mensch	69
7.2.1.1.Lärm	69
7.2.1.2.Erholung	71
7.2.1.3.Sicherheit	72
7.2.1.4.Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	72
7.2.2.Schutzgut Pflanzen und Tiere	73
7.2.2.1.Pflanzen	73
7.2.2.2.Tiere	75
7.2.2.3.Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	77
7.2.3.Schutzgut Boden	78
7.2.3.1.Versiegelung	78
7.2.3.2.Altlasten	79
7.2.3.3.Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	80
7.2.4.Schutzgut Wasser	80
7.2.5.Schutzgut Klima / Luft	82
7.2.6.Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	84
7.2.7.Schutzgut Kultur- und Sachgüter	84
7.2.8.Umweltschutzbelang Energie	85
7.2.9.Umweltschutzbelang Abwasser und Entsorgung	85
7.2.10.Wechselwirkungen unter den Schutzgütern	85
7.3.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter	86
7.3.1.Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	86
7.3.2.Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	87
7.4.Alternative Planungsmöglichkeiten	88
7.5.Gesamtdarstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	88
7.6.Verwendete technische Verfahren	89
7.7.Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	89
7.8.Allgemein verständliche Zusammenfassung	90
8.Daten zum Bebauungsplan	91

1. Planungsanlass

Die im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing ansässige Firma MAN Truck & Bus AG (vormals: MAN Nutzfahrzeuge AG) – im Folgenden als „MAN“ bezeichnet) beabsichtigt, den derzeit als Parkplatz für PKW und LKW genutzten Teil ihres Firmenareals südlich der Straße Gerberau, westlich der Bauschingerstraße sowie nördlich der Otto-Warburg-Straße (Staatstraße 2063) und der Straße Zum Schwabenbächl für Wohnungsbau zu entwickeln und die weiterhin benötigten PKW-Stellplätze für Beschäftigte sowie Besucherinnen und Besucher von MAN in einem Parkhaus zu konzentrieren. Die LKW-Stellplätze werden in das Firmengelände der MAN verlagert.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschloss am 09.06.2010 einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und legte die Eckdaten für die Entwicklung fest. Die Büschl Unternehmensgruppe als künftige Eigentümerin, die auch die Wohnungsbauentwicklung betreibt, führte auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durch. Das Preisgericht empfahl, den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf des Büros Goetz Hootz Castorph Architekten, München, mit Realgrün Landschaftsarchitekten, München, der Bauleitplanung zugrunde zulegen. Das Wettbewerbsergebnis wurde am 02.02.2011 dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Kenntnis gegeben. Dieser beauftragte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Bebauungsplanverfahren auf Basis des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfes durchzuführen.

2. Ausgangssituation

2.1. Planungsumgriff, Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing. Der Planungsumgriff weist eine Fläche von insgesamt ca. 6,6 ha auf. Davon befinden sich ca. 6,4 ha im Privateigentum und ca. 0,2 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München. In den Planungsumgriff wurden nach dem Aufstellungsbeschluss die Straße Gerberau und der Einmündungsbereich der Bauschingerstraße in die Otto-Warburg-Straße noch zusätzlich mit einbezogen, um die verkehrliche Erschließung der Baugebiete zu sichern.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und städtebauliche Situation

Die Fläche wird derzeit als Firmenparkplatz der MAN genutzt, der Großteil der Fläche für PKW, ein kleinerer Teil für LKW.

Westlich des Planungsgebietes befinden sich ein- bis zweigeschossige Einzel- und Reihenhausbauungen mit Satteldächern, östlich ein- bis dreigeschossige Bauungen aus Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau, ebenfalls mit Satteldächern. Im Norden grenzt ein- bis neugeschossiger Wohnungsbau mit Sattel- und Flachdächern an.

2.2.2. Orts- und Landschaftsbild der Umgebung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von München innerhalb der Münchner Schotterebene.

Eine mit dem Ausbau der Bundesautobahn BAB A 99 (Autobahnring München-Nord) entstandene Ausgleichsfläche begrenzt als intensiv gepflegte Gestaltungsfläche das Areal im Süden. Die Nordgrenze bildet die derzeit private Straße Gerberau, die als Fuß- und Radwegeverbindung zum westlich des Planungsgebietes gelegenen S-Bahnhof Karlsfeld dient. Östlich der Bauschingerstraße liegt das stark versiegelte Gelände der MAN, geprägt von Fabrikhallen, Bürogebäuden sowie einer LKW-Teststrecke.

2.2.3. Naturhaushalt, Vegetation, Fauna, Erholung

2.2.3.1. Naturhaushalt

Boden

Beim ursprünglichen Boden muss von flachgründigem, humusreichem Schotterboden ausgegangen werden. Die Ackerpararendzina liegt hier im Übergangsbereich zu grundwasserbeeinflussten Böden. Derzeit ist das Planungsgebiet in vielen Bereichen durch Überfüllen mit Kies und Schotter sowie durch asphaltierte Flächen stark anthropogen überformt. Das Verhältnis von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen zu unversiegelten Bereichen beträgt in etwa 62 % zu 38 %. Die teilversiegelten Schotterflächen der Parkplätze sind durch ständiges Befahren hoch verdichtet, können kaum einen Beitrag zur Versickerung bieten und werden daher der Versiegelung zugerechnet.

Grundwasser

Die höchsten Pegel des Grundwassers lagen im Jahr 1940 (HW 1940) vor. Aufgrund der nach Nordnordost gerichteten Grundwasserfließrichtung ist der höchste Grundwasserstand im südwestlichen Bereich zu erwarten. Im Planungsgebiet steht der Grundwasserstand relativ hoch unterhalb der Geländeoberkante an, der Grundwasserstauer befindet sich mit etwa 27 m unter Gelände jedoch in sehr großer Tiefe. Zudem gibt es einen sehr starken Grundwassernachfluss.

Die einzelnen Flurabstände ergeben sich wie folgt:

Planungsgebiet	Geländeoberkante (GOK)	Max. Grundwasserstand
Nordwesten	ca. 496,3 m ü.NN	ca. 494,5 m ü.NN (HW 1940), ca. 1,8 m unter Gelände
Nordosten	ca. 495,5 m ü.NN	ca. 493,9 m ü.NN (HW 1940), ca. 1,6 m unter Gelände
Südwesten	ca. 496,2 m ü.NN	ca. 495,0 m ü.NN (HW 1940), ca. 1,2 m unter Gelände
Südosten	ca. 496,2 m ü.NN,	ca. 494,8 m ü.NN (HW 1940), ca. 1,4 m unter Gelände

2.2.3.2. Vegetation

Der Westen und Süden des Planungsgebietes ist unter anderem durch Lohwaldreste des Allacher Lohwaldes geprägt. Die Zusammensetzung der lang gestreckten Gehölzbestände (vor allem aus Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche und Birke) ist naturnah, mit guter Schichtung. Durch ihr hohes Alter bei trotzdem guter Vitalität wirken diese Bestände stark ortsbildprägend. In den weitläufigen PKW-Parkflächen stehen rasterartig gepflanzte Laubbäume geringen Alters. Ihre Vitalität ist durch schlechte Pflanzstandorte und Bodenverdichtung stark eingeschränkt. Sie sind durchwegs nicht erhaltenswert. Die Straße Gerberau wird südlich von einer Reihe großkroniger Rosskastanien begleitet. Im Ostteil des Planungsgebietes stehen hohe Pappeln mit Stammumfängen teils über vier Meter. Sie sind wegen der guten Vitalität, ihrer raumprägenden Gestalt und biologischen Wertigkeit ein zu erhaltender Bestand. Im Norden und Osten des Gebietes liegen mäßig artenreiche Wiesenflächen.

2.2.3.3. Fauna

Die Wiese im Osten des Planungsgebietes, nahe den bestehenden Einfamilienhäusern ist wegen des Vorkommens seltener Stechimmen für die Planung außerordentlich beachtenswert. Die Fläche ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) unter der Nr. 227 aufgrund der dort aufgetretenen, seltenen Stechimmen-Arten als hoch bedeutsam eingestuft worden. Eine Aktualisierung der Bestandserfassung im Frühjahr und Sommer 2009 ermittelte das Vorkommen von 43 verschiedenen Bienenarten. Hiervon sind 17 Arten für das Münchner Stadtgebiet bedeutsam, vier davon sind auf der Roten Liste für Bayern als gefährdet vermerkt. Zwei sind als Arten von landesweiter Bedeutung eingestuft. Die Sandbienenart *Andrena agilissima* galt für München als verschollen und konnte mit dieser Kartierung erstmals wieder nachgewiesen werden. Zwei Drittel der in der Bestandserfassung als bedeutsam eingestuften Bienenarten nisten im Boden und sind somit auf besondere Nistplatzstrukturen angewiesen. Da zwei dieser Arten (*Andrena agilissima* und *Anthophora aestivalis*) im Planungsgebiet ihr einziges Vorkommen im Stadtgebiet München aufweisen, sollen die Flächen, auf denen diese gefährdeten Arten nachgewiesen wurden, soweit möglich erhalten werden und als eigenständige Elemente in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden.

In den flächigen Gehölzbeständen lässt der große Totholzanteil den Schluss auf ein hohes tierökologisches Potential zu.

Höhlenbrütende Vögel oder auch Fledermäuse wurden im Gebiet zum Zeitpunkt der Untersuchungen (Feb. und Juli 2009) nicht nachgewiesen.

2.2.3.4. Erholung

Das Planungsgebiet stellt für die Erholungsnutzung keine Flächen zur Verfügung und stellt in der derzeitigen Ausprägung eher eine Barriere zu südlichen Erholungsflächen (Allacher Lohe) dar. Hier bestehen auch gute Möglichkeiten für das informelle Sporttreiben. In der direkten Umgebung fehlen Aufenthalts- und Spielräume für Kinder und Jugendliche.

2.2.4. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Bauschinger- und Mannertstraße erschlossen. Von dort führen Stiche von Westen und Osten auf derzeit privaten Verkehrsflächen der Straße Gerberau in das Planungsgebiet. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine private Werksstraße der Fa. MTU (sog. „MTU-Straße“).

Die Bauschingerstraße ist an die Otto-Warburg-Straße (Staatsstraße 2063) angebunden. Der Knotenpunkt Otto-Warburg-Straße/ Bauschingerstraße ist derzeit nicht signalregelt, die Otto-Warburg-Straße ist bevorrechtigt. Sie weist ein Verkehrsaufkommen von ca. 15.000 Kfz/ 24 h (Anteil Schwerlastverkehr ca. 1.600 Kfz/ 24 h) auf. Von ihr führt die Straße Zum Schwabenbächl am Südwestrand des Planungsgebiets vorbei zur Mannertstraße.

Fuß- und Radwegverbindungen

Die derzeitige Privatstraße Gerberau stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem nahe gelegenen S-Bahnhof Karlsfeld und dem MAN-Werksge-lände dar. Diese ist im Mittelbereich für Kfz gesperrt.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (Plan 6 „Radverkehr“) ist der vorhandene Weg am Westrand des Planungsgebietes als Fahrradhauptroute ausgewiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) des S-Bahnhofes Karlsfeld sowie in unmittelbarer Nähe der Haltestellen verschiedener Stadtbuslinien. Das Planungsgebiet ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

2.2.5. Vorbelastungen

Altlasten

Bis auf eine kleine Fläche im Nordosten ist das gesamte Planungsgebiet als Altlastenverdachtsfläche und kontaminationsrelevante Fläche im Altlastenkataster der Landeshauptstadt München geführt.

Lärm

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet ergibt sich im Wesentlichen aus den angrenzenden Straßen Otto-Warburg-Straße, Bauschingerstraße, Zum Schwabenbächl, Wilhelm-Zwölfer-Straße, Mannertstraße und dem übergeordneten Straßenverkehr (BAB A 99) sowie dem Lärm der Bahnlinie München - Ingolstadt.

Die nördlich des Planungsgebietes an der Straße Vogelloh gelegene Sportanlage des TSV München Gerberau e.V. führt weder zu einer relevanten Lärmbelastung im Planungsgebiet, noch sind aus der vorliegenden Planung betriebliche Einschränkungen zu erwarten.

Im Planungsgebiet besteht eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen in der Umgebung (insbesondere MAN) ein-

schließlich eines derzeit nicht genutzten Industriegleises von MAN und MTU im Süden.

Luftschadstoffe

Die Belastungssituation hinsichtlich Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) wurde in einem Gutachten untersucht. Schadstoffe aus dem Bereich der Autobahn und ihres Tunnelmunds etwa auf Höhe der westlichen Baugrenze im SO 2 Parken verteilen sich vorwiegend in West-Ost-Richtung und nicht in Richtung des Planungsgebiets. Dort kann insgesamt von einer Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte zur Luftreinhaltung ausgegangen werden.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südosten ist als örtliche Hauptverkehrsstraße und Allgemeine Grünfläche dargestellt. Östlich der Bauschingerstraße grenzt Industriegebiet (GI) an. Die Planungsziele können aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung ist nicht erforderlich.

2.3.2. Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

Die südlich angrenzenden Flurstücke Nr. 1348/2, 1352/7, 1350/4 Gemarkung Allach befinden sich im Umgriff des Planfeststellungsbeschlusses der Regierung von Oberbayern vom 26.06.1989 für die Bundesautobahn BAB A 99 (Autobahnring München-Nord) und die Staatsstraße 2063. Sie sind dort als Ausgleichs- und Begleitgrünflächen für diese Autobahn festgelegt.

2.3.3. Grundvereinbarung (Masterplan Werksentwicklung)

Am 05.08.2004 wurde zwischen MAN und der Landeshauptstadt München eine Grundvereinbarung zur Werksentwicklung und im Jahr 2011 dessen 1. Fortschreibung für das Firmengelände der MAN, welches auch das jetzige Planungsgebiet umfasst, geschlossen. Der Masterplan gibt die strukturelle Zielvorstellung für diesen Bereich vor und sieht im Planungsgebiet für den westlichen Bereich (Zone 1) eine Wohnnutzung, für den südöstlichen Bereich (Zone 2) ein Parkhaus vor.

2.3.4. Denkmalschutz

Aufgrund der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind Bodendenkmäler zu vermuten. In der Umgebung wurden u.a. bereits Bodendenkmäler festgestellt, bei denen es sich um Grabhügelfelder und Siedlungen vermutlich vorgeschichtlicher Zeitstellung handelt. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Planungs- und Baurecht

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich als außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 35 i.V.m. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Es bestehen Fragmente übergeleiteter planungsrechtlicher Festsetzungen in Form eines Gefüges aus Baulinien, seitlicher bzw. rückwärtiger Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die mit der vorliegenden Planung aufgehoben werden sollen.

2.4.2. Bebauungspläne

Nördlich des Planungsgebietes grenzen die Bebauungspläne Nr. 592 (in Kraft getreten am 20.04.1970) und 1341 (in Kraft getreten am 28.08.1981) an. Im Bereich der Privatstraße Gerberau überschneiden sich diese mit dem neuen Planungsumgriff, so dass eine Teiländerung beider Pläne erforderlich wird. Beide Bebauungspläne setzen hier eine dingliche Sicherung für einen Privatweg fest.

3. Planungsziele

Die **städtebaulichen Ziele** sind:

- Schaffung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit entsprechender sozialer Infrastruktur und Einzelhandelsversorgung
- Umsetzung von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts im öffentlich geförderten Wohnungsbau und damit Schaffung eines Wohngebietes für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Ersatz der wegfallenden Kfz-Stellplätze in einem Parkhaus für die Beschäftigten sowie Besucherinnen und Besucher von MAN
- Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes.

Die **grünplanerischen Ziele** sind:

- Sicherung ausreichender Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftige Wohnbevölkerung
- Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Vernetzung der angrenzenden, vorhandenen Wege- und Grünbeziehungen mit dem neu entstehenden Siedlungsteil
- sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden durch Minimierung von Belagsflächen
- Erhalt und Ergänzung vorhandener Vegetationsbestände und ihre Integration in die neu zu schaffenden Erholungsflächen
- Sicherung eines Ausgleichs für unvermeidliche Eingriffe, besonders Schaffung spezieller Strukturen als Ausweichstandort für vorkommende, geschützte Stechimmen.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche Grundidee

Bei der geplanten Wohnbebauung bilden drei Gruppen aus Einzelhäusern ein eigenständiges Ensemble, die westlichen zwei Gruppen und die östliche Gruppe werden jeweils durch eine Plattform (Esplanade) miteinander verbunden. Über die gegenüber dem Gelände angehobenen Esplanaden erfolgt die fußläufige Erschließung der Hausgruppen. Gut erreichbar, mitten im Planungsgebiet, befindet sich die Kindertageseinrichtung. Im Süden, entlang der Otto-Warburg-Straße, liegt die Fläche für den Einzelhandel mit PKW-Stellplätzen. Das MAN-Parkhaus bildet den südöstlichen Abschluss des Quartiers. Ein Quartiersplatz im Süden der Wohnbebauung bildet die Mitte der neuen Siedlung und verbindet Wohnen, soziale Infrastruktur im Westen und Einzelhandel im Süden miteinander. Sämtliche Straßen, öffentlichen und privaten Wege sowie Plätze sind barrierefrei zu erreichen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

4.2.1. Allgemeine Wohngebiete

Im Anschluss an die nördlich benachbarten Wohngebiete werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) für insgesamt ca. 290 Wohneinheiten festgesetzt.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und werden Nutzungskonflikte vermieden. Insbesondere sollen im Wohnumfeld zusätzlicher Verkehr und die Anlage von flächenintensiven Stellplätzen vermieden werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten bildet die angehobene Esplanade das Erdgeschossniveau, auf dem sich die Gebäude nach oben entwickeln. Der Raum unter der Esplanade ist Stellplätzen, Keller- und Technikräumen etc. vorbehalten. Wohnungen werden deshalb dort ausgeschlossen. Eine Ausnahme macht alleine der Bauraum auf der Nordseite des Quartiersplatzes, in dem ein auf das Platzniveau bezogenes „Erdgeschoss“ mit Aufenthaltsqualität ermöglicht wird. Hier könnten nach § 4 Abs. 2 BauNVO z.B. auch kleinere Läden, Räume für kulturelle oder soziale Zwecke o.ä. angeordnet werden.

4.2.2. Gemeinbedarf Kita, Schulversorgung

Am Quartiersplatz wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung (Kita) für jeweils zwei Krippen- und Kindergartengruppen sowie eine Hortgruppe angeordnet. Die gute Erreichbarkeit, auch über das Fuß- und Radwegsystem, bietet gute Lagevoraussetzungen. Die Einrichtung dient in erster Linie dem Bedarf der Neubebauung.

Das Planungsgebiet liegt im Schulsprengel der Verbandsvolksschule Karlsfeld im Gemeindegebiet Karlsfeld, nördlich der Stadtgrenze. Insbesondere auch aufgrund der zunehmenden Wohnbauentwicklung in Karlsfeld wird eine Erweiterung der Grundschule Karlsfeld erforderlich. Die Landeshauptstadt München als zuständige Sachauf-

wandsträgerin leitet dies in erforderlichem Umfang in die Wege, so dass der Grundschulbedarf für das Planungsgebiet künftig in der Grundschule Karlsfeld gedeckt werden kann.

4.2.3. Sondergebiet SO 1 Einzelhandel

Im Süden des Quartiersplatzes, entlang der Otto-Warburg-Straße, wird das Sondergebiet SO 1 Einzelhandel angeordnet. Dabei handelt es sich um ein Einzelhandels-großprojekt im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Es soll einen Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden kleinteiligen Läden mit insgesamt maximal 1.200 m² Verkaufsfläche aufnehmen und zum einen der Versorgung des Neubaugebiets und seines Umfelds mit Waren des täglichen Bedarfs dienen. Zum anderen kann es den Beschäftigten der umliegenden Betriebe, die ihre PKW in der benachbarten Parkgarage abstellen bzw. sich auf dem Weg zum S-Bahnhof befinden, ein günstig erreichbares Einkaufsangebot bieten. Das Potential, zwei Kundengruppen ansprechen zu können, ist ein wichtiges positives Standortmerkmal und begünstigt den langfristigen Bestand eines Einzelhandelsangebots in diesem ansonsten nur gering versorgten Bereich. Die notwendigen Stellplätze werden kundenfreundlich ebenerdig in direkter Nähe zum Verkaufsbau untergebracht. Im untergeordneten Umfang ist auch eine gastronomische Nutzung zulässig.

4.2.4. Sondergebiet SO 2 Parken

Im Südosten des Planungsgebiets, nahe der Lärm verursachenden Autobahn sowie der Kreuzung Bauschingerstraße/ Otto-Warburg-Straße, wird das Sondergebiet SO 2 Parken für ein Parkhaus mit bis zu 1.450 PKW angeordnet. Das Parkhaus soll die bisher ebenerdig auf dem Areal angeordneten Firmenstellplätze des östlich benachbarten Gewerbebetriebs MAN aufnehmen und so die restliche Fläche für neue Nutzungen frei machen.

Die bislang auf dem Areal untergebrachten LKW-Stellplätze werden von MAN an eine andere Stelle innerhalb ihres Firmengeländes verlagert. Eine Unterbringung von LKW im Parkhaus wird zur Vermeidung einer Beschränkung des Stellplatzangebots für PKW ausgeschlossen.

4.3. Grund- und Geschossflächen(zahlen)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Geschossfläche und die maximal zulässige Grundfläche je Baugebiet begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht das festgesetzte Maß die Errichtung von ca. 290 Wohneinheiten, dies entspricht etwa 660 Einwohnern.

In allen Baugebieten sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen, da auch diese Flächen planungsbedingte Folgen (z.B. Infrastruktur, Öffentliche Grünfläche, Kfz-Stellplätze) auslösen.

Für eine im Bereich des WA 2 gewünschte gemeinschaftliche bzw. nachbarschaftliche Einrichtung kann die Geschossfläche im WA 2 um bis zu 100 m² überschritten werden.

Alle Untergeschosse und Flächen unter den Esplanaden in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt, da hier keine Wohnungen, sondern vielmehr PKW-Stellplätze, Technikräume und Nebenräume zulässig sind. Eine Ausnahme bildet der Bauraum nördlich des Quartiersplatzes, hier sind auch Nutzungen mit Aufenthaltsqualität möglich.

Da Feuerwehranfahrtswege und -aufstellflächen in Freibereichen in den Allgemeinen Wohngebieten zugunsten des Baumschutzes weitestgehend entfallen, werden innerhalb der Gebäude Flächen zur Herstellung eines zweiten Treppenraums oder Sicherheitstreppenraumes erforderlich. Hierfür darf die festgesetzte maximale Gesamtgeschossfläche um die entsprechenden Flächen überschritten werden.

Für jedes Baugebiet wird die maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Dies ermöglicht eine Realisierung des städtebaulichen Konzepts bei möglichst geringer Versiegelung und gut nutzbarer und wirtschaftlich erstellbarer Gebäude. In diesen Werten sind die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genannten, befestigten und versiegelten Bereiche eingerechnet. Um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden. Damit im Einzelfall betriebliche oder technisch notwendige, geringfügige Überschreitungen möglich werden, sind diese ausnahmsweise zugelassen, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die folgende Tabelle zeigt die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen mit den daraus resultierenden Dichtewerten je Baugebiet:

Baugebiet	Netto- bauland [m²]	Geschoss- fläche max. [m²]	Geschoss- flächenzahl (GFZ) max.	Grund- fläche max. [m²]	Grund- flächenzahl (GRZ) max.
WA 1	17.325	20.800	1,2	10.800	0,6
WA 2	9.042	8.200	0,9	4.000	0,4
Gemein- bedarf Kita	2.342	1.500	0,6	1.200	0,5
SO 1 Einzel- handel	5.026	1.800	0,4	3.900	0,8
SO 2 Parken	8.056	35.000	4,3	6.600	0,8
gesamt	41.791	67.300		26.500	

Die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahlen werden in den Allgemeinen Wohngebieten, dem SO 1 und auch in der Gemeinbedarfsfläche Kita, die einem Wohngebiet gleichgestellt wird, eingehalten.

Alleine im Sondergebiet SO 2 Parken wird mit GFZ 4,3 die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO überschritten (für sonstige Sondergebiete liegt diese bei GFZ 2,4).

Die Planungsaufgabe weicht hier vom städtebaulichen Standard ab, eine Überschreitung der im Regelfall anzusetzenden Obergrenze wird hierdurch erforderlich und ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus den nachfolgenden Gründen vertretbar:

Im Parkhaus werden in verkehrlich gut erreichbarer Randlage zur Autobahn bis zu 1.450 PKW-Stellplätze nahe dem MAN-Werkseingang untergebracht. Durch die große Länge und Höhe des Baus wird ein wirkungsvoller Lärmschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung und die Kindertageseinrichtung geschaffen. Eine auch nur teilweise Anordnung der Stellplätze in Untergeschossen scheidet aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse aus. Eine Aufweitung des SO 2, nur um formal die GFZ gering zu halten, ist städtebaulich nicht vertretbar, da zum einen flächensparend verfahren, zum anderen möglichst viel Fläche für Wohnen und Erholung aktiviert werden soll.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Distanz zur Wohnbebauung und sozialen Infrastruktur ausreichend groß ist. Für die nördlich gelegene Bebauung ist eine ausreichende Besonnung gem. DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) gegeben. Innerhalb des SO 2 sind keine Wohnungen oder Arbeitsplätze vorgesehen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden mit der Planung erfüllt, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die GRZ erreicht in den Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche Kita unter Einberechnung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auch genannten befestigten und versiegelten Bereiche Werte von maximal 0,6. § 17 Abs. 1 BauNVO nennt eine Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bei Einrechnung der dort in Abs. 1 genannten Anlagen aber eine Überschreitung bis GRZ 0,6 zulässig. In den Sondergebieten wird die entsprechende Obergrenze der BauNVO von GRZ 0,8 eingehalten.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. der Bauräume, erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen. Relativ enge Bauräume sichern die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Figur und die Freihaltung von Freiflächen. Um den Quartiersplatz räumlich zu fassen, werden dort auf allen Seiten Baulinien festgesetzt.

Terrassen auf der Esplanade und Balkone erhöhen die Wohnqualität. Eine Überschreitung der Bauräume durch sie wird durch Satzung zugelassen, solange dies nicht den Zielen des Baumerhalts zuwiderläuft. Auf Grund der hinreichenden Abstände der Bauräume bleibt der Belang der gesunden Wohnverhältnisse auf jeden Fall gewahrt. Nach Norden hin wird eine Überschreitung der Baugrenzen zur Gerberau ausgeschlossen, da Balkone hier nur eingeschränkt nutzbar wären und den gewünschten Abstand zu den bestehenden Wohngebäuden verringern würden.

4.5. Höhenentwicklung

Das Erscheinungsbild der Neubebauung wird in hohem Maße durch das differenzierte Spiel der Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Hier werden maximale Wandhöhen zwischen 11,70 m (max. vier Geschosse) und 24,40 m (max.

acht Geschosse) festgesetzt. Nach Süden hin bildet der Parkhausriegel mit dem festgesetzten Mindestmaß von 17,00 m und einem Höchstmaß bis 20,00 m einen baulichen Schutz gegen den Verkehrslärm.

Westlich des Parkhauses befindet sich das Einzelhandelsgebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 8,00 m.

Die Wandhöhe für die Kindertagesstätte in der Mitte des Planungsgebietes darf maximal 9,00 m betragen. Hier sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes müssen die Gründungssohlen (Unterkante Fundamente) in den Bereichen WA 1, Gemeinbedarfsfläche Kita, SO 1 und SO 2 oberhalb einer Höhe von 494,50 m ü.NN sowie im WA 2 oberhalb von 493,90 m ü.NN liegen. Eine Tiefgarage im herkömmlichen Sinne ist deshalb nicht möglich. Die Höhenlage der Garage bzw. Gemeinschaftsgarage im WA 1 und WA 2 ist aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse notwendig. Die dadurch entstehenden Esplanaden über den Garagen binden gleichzeitig die Wohngebäude gestalterisch zu überschaubaren Einheiten zusammen und schaffen eine selbstverständliche Trennung zwischen gemeinschaftlichem Park und privaten Wohnbereichen. Die Höhe der Esplanadenoberkante wird auf das bautechnisch-wirtschaftlich vertretbare Mindestmaß von 498,2 m ü.NN im WA 1 und 497,6 m im WA 2 begrenzt, um eine optische Riegelwirkung und Dominanz der Esplanaden zu verhindern. Die Esplanade erhebt sich ca. 1,8 m über das natürliche Gelände. Diese Höhe erscheint optisch noch verringert durch Anböschungen des Geländes zwischen der Straße Gerberau und der Gebäude- bzw. Esplanadenwand mit maximal 3 % Steigung.

Die Wohnbauten befinden sich mit ihren Erdgeschossen und Hauseingängen auf Esplanadenniveau, die Wandhöhenfestsetzungen der Wohngebiete beziehen sich deshalb jeweils auf die Esplanade. In den anderen Baugebieten liegen die Bezugshöhen auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen.

Unabhängig von den Nutzungen werden die Flächen unter dem Esplanadenniveau nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

4.6. Gebäudeabstände

Der Abstand der Bauräume zwischen dem Gemeinbedarf Kita und dem SO 1 Einzelhandel (ca. 9 m Abstand bei maximal möglichen Wandhöhen von 9,0 m und 8,0 m) ist städtebaulich vertretbar, da sich die Kindertageseinrichtung und deren Freibereich überwiegend nach Westen orientieren.

Trotz der möglichen Überschreitung der Baugrenzen um 1,50 m durch Balkone im WA 1 und WA 2 sind die Gebäudeabstände der Wohngebäude untereinander und nach außen zumutbar, da die Bauräume geringe Ausdehnungen haben und locker angeordnet sind, d.h. geschlossene, beengende Zwischenräume vermieden werden. Bei einer zulässigen Überschreitung der Bauräume durch 1,5 m tiefe Balkone, überschneiden sich die orthogonalen Fluchten der Bauräume um ca. 3 m, beispielhaft am westlichen Rand des WA 1 mit einem Abstand von ca. 5 m bei maximalen Wandhö-

hen von 18,7 m und 12,8 m. Bedenken bezüglich ausreichender Belüftung und Belichtung bestehen nicht. Eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude gem. DIN 5034-1, auch bei der Errichtung von umlaufenden Balkonen, kann bei entsprechender Grundrissorientierung erfüllt werden und wurde durch eine Untersuchung bestätigt.

Der Abstand des Parkhauses nach Norden zur bestehenden Wohnbebauung an der Bauschingerstraße 1 und 1 a ist ausreichend bemessen. Auch die Gebäudeabstände nach Westen, Süden und Osten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse städtebaulich akzeptabel, da sich westlich lediglich die Stellplätze des Einzelhandels, südlich Hauptstraßen und östlich Gewerbeflächen befinden.

Die Gebäudeabstände zur nördlich bestehenden Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 592 und 1341 sind ebenfalls unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse als städtebaulich ausgewogen anzusehen (beispielhaft: nordöstlicher, achtgeschossiger Baukörper des WA 1, mit einer maximalen Wandhöhe von 24,4 m liegt in einem Abstand von ca. 22 m zur Grundstücksgrenze des nördlichen Nachbarn), zumal die geplanten Gebäude des Planungsgebietes zu den bestehenden Gebäuden nördlich des Planungsumgriffes weitestgehend „auf Lücke“ angeordnet sind, d.h. sich nicht direkt gegenüberstehen. Der südliche Gebäudeabstand des Gebäudes Gustav-Otto-Bogen 11, nördlich des Planungsumgriffes, überschreitet zwar die Grundstücksgrenze, überschneidet sich aber nicht mit den Gebäudeabständen der neuen Gebäude. Ebenso überschreitet das Gebäude Heinrich-Buz-Weg 11 mit seinen südlichen und östlichen Gebäudeabständen die Grundstücksgrenze zur Gerberau. Hier ist eine Überschneidung mit den westlichen und nördlichen Gebäudeabständen des westlichen Gebäudes im WA 2 gegeben. Dies ist jedoch nicht problematisch, da die Gebäude in einem Winkel von 90° zueinander stehen.

4.7. Dächer und Dachaufbauten

Um eine homogene Dachlandschaft zu schaffen und eine Begrünung der Dächer zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt. Die Begrünung der Dachflächen bewirkt eine Verbesserung des Mikroklimas und hält anfallendes Niederschlagswasser zurück. Technische Dachaufbauten und Dachausstiege werden hinsichtlich Art, Zweck, Höhe, Lage und Fläche beschränkt und von der Dachkante zurückgesetzt, um ein zu dominantes Erscheinen zu verhindern. Zudem sind für Dachausstiege nur Flachdächer zulässig, die zu keiner weiteren Erhöhung führen. Solaranlagen sind mit einer Begrünung zu kombinieren. Dies kann neben der Reduzierung des Abflusses des Niederschlages zudem zu einer Kühlung der Anlagen und damit zu einer Erhöhung ihres Wirkungsgrads beitragen. Zu Antennen und Satellitenanlagen wird festgesetzt, dass diese ausschließlich auf den Dächern zulässig sind, um die Gestaltung der Fassaden nicht zu beeinträchtigen. Im Rahmen eines Gestaltungsleitfadens werden insbesondere für die Gebäude klar begrenzte rechtwinkelige Kuben, ohne Vor- und Rücksprünge vorgegeben. Antennenanlagen an Fassaden würden diesem gewünschten Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers entgegenstehen.

4.8. Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone

Der Mittelteil der Gerberau wird als dinglich zu sichernde Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, die die Durchgängigkeit für den Fußgänger- und Radverkehr sowie für Leitungen sichert. Auch für Rettungsfahrzeuge muss der Weg befahrbar sein.

Ein Weg über die Esplanade dient als zweite Quermöglichkeit neben dem Weg in der öffentlichen Grünfläche vom Quartiersplatz zur Gerberau. Eine entsprechende Gehrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit wird im Plan festgesetzt und schließt auch erforderliche Treppen und Rampen mit ein.

Der bestehende große Abwasserkanal im Verlauf der bisherigen MTU-Straße und der Kanal, der das SO 2 Parken quert, werden über ein Leitungsrecht auf den Baugrundstücken und eine Leitungsschutzzone in den öffentlichen Grünflächen gesichert. Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche der Gerberau wird eine Leitungsrechtsfläche festgesetzt, insbesondere um eine Beleuchtung des dort geplanten Fuß- und Radweges sicherstellen zu können.

Die Leitungsrechtsflächen und die Leitungsschutzzone dürfen grundsätzlich weder über- noch unterbaut werden. Beim Kanal im Verlauf der bisherigen MTU-Straße muss außerdem weiterhin eine befestigte Zufahrt zu den Einstiegsschächten gewährleistet bleiben. Der Kanal, der das Parkhaus im Südosten quert, darf jedoch in Abstimmung mit der Münchner Stadtentwässerung bei Einhaltung spezifischer Auflagen innerhalb des Bauraumes überbaut werden. Die Festsetzungen sichern den Erhalt und die Benutzbarkeit der Kanäle.

Bei den Leitungsrechtsflächen und der Leitungsschutzzone wird ausschließlich die Pflanzung von kleinen flach wurzelnden Bäumen und Sträuchern zugelassen, um sowohl eine Sicherheit des Kanalsystems zu gewährleisten, als auch eine einfache Handhabung bei unter Umständen notwendigen Reparaturarbeiten zu gewährleisten und gleichzeitig eine Mindestbegrünung zu ermöglichen.

4.9. Brandschutz

Um den Schutz des wertvollen Baumbestands sicherzustellen, sind Feuerwehruzufahrten in den privaten Freiflächen der Allgemeinen Wohngebiete und öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten sind mit einem 2. baulichen Rettungsweg auszustatten. Dies ist technisch möglich, mit erhöhten Kosten für die Bauausführung ist allerdings zu rechnen. Ansonsten notwendige Feuerwehranfahrtswege und -aufstellflächen im Gebäudeumfeld, die stark in den Baumbestand eingreifen würden, werden damit vermieden. Ausgenommen ist nur der Bauraum nördlich des Quartiersplatzes, wo ein Anleiten vom Platz ohne Eingriffe ins Grün problemlos machbar ist. Für die weiteren Baugebiete, die alle direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, ist der Brandschutz nach BayBO gewährleistet.

4.10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Sicherung eines landschaftsgerechten Erscheinungsbildes der Freiflächen nur zulässig:

- für eine abwechslungsreiche Gestaltung der Spielplätze und für die Außenanlagen der Kindertageseinrichtung,
- für einen barrierefreien Anschluss der Baugebiete an die Fuß- und Radwege (ein-

schl. Zugangsrampen zu den Esplanaden) sowie an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen. Eine barrierefreie Planung stellt die Nutzung für einen uneingeschränkten Personenkreis sicher und trägt wesentlich zur Attraktivität und zur Akzeptanz, auch im Sinne der Zielsetzungen des Gender Mainstreaming, bei.

- für eine landschaftsgestalterisch optimierte Einbindung der höher gesetzten Esplanaden. Damit kann die bestehende, großzügige, parkartige Landschaftsform beibehalten werden. Um die Großzügigkeit zu erhalten, wird im nördlichen Bereich der Esplanaden eine weitläufige Steigung mit max. 3 %, beginnend von der Wegekante an der Gerberau, angestrebt. Auf der Südseite der Esplanaden werden auf Grund der kleinräumigeren Landschaftsstrukturen und dem hier angetroffenen Baumbestand auch kleinräumigere Aufschüttungen, begrenzt auf eine Höhe von max. 0,6 m, erforderlich.

Aufschüttungen können außerdem nötig werden, wo eine Nutzung als Erholungsfläche in Bereiche belasteter Böden fällt. Die Verunreinigungen lassen sich in solchen Fällen nicht beseitigen, ohne den wertvollen Gehölzbestand zu entfernen. Die Sicherung der Altlasten in den betroffenen Randbereichen der wertvollen Gehölzbestände erfolgt hier mit einer flächigen Überdeckung in einer Stärke von 0,20 m mit geeignetem Oberboden. Davon unberührt bleibt die Notwendigkeit der Sanierung der belasteten Böden in den reinen Spielflächen selbst.

4.11. Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

In den Baugebieten sind aus grünordnerischen Gründen Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der Bauräume zulässig. Im Planungsgebiet entsteht damit entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept eine klare Ordnung und die Freiflächen stehen für eine Begrünung und die Erholung zur Verfügung.

Ausnahmen bilden die Kinderspielplätze sowie die Anlagen der Kindertageseinrichtung.

Die Esplanade soll auch für Rollstuhlfahrer, Personen mit Kinderwagen o.ä. über Rampen erreichbar sein. Diese sowie Treppenanlagen zur Esplanade sind innerhalb der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für eine Gemeinschaftsgarage bzw. Garage“ zulässig.

Die Unterstellplätze für Fahrräder und Einkaufswagen im Sondergebiet SO 1 Einzelhandel sollen entweder in das Gebäude integriert oder auf der Fläche für Stellplätze untergebracht werden. Aus gestalterischen Gründen sind Überdachungen (Einhäusungen) nur in transparenter Form für Einkaufswagen und in einem die optische Wirkung minimierenden Abstand von der Straße zulässig.

Um unnötigen Parksuchverkehr zu verhindern, sind im Sondergebiet SO 2 Parken Wegweiser zum Parkhaus sowie Hinweistafeln für die Gebäudebezeichnung und die Belegung des Parkhauses im Zufahrtsbereich mit einer Fläche von maximal 5 m² zulässig.

Der Nachweis der Fahrradabstellplätze und der Abstellplätze für Kinderwagen und

Mobilitätshilfen in den Allgemeinen Wohngebieten regelt sich nach Art. 46 Abs. 2 Bay-BO in Verbindung mit der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung (FabS). Für Besucher bzw. die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder dürfen Abstellmöglichkeiten in untergeordnetem Umfang im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb des Bauraums realisiert werden. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

In der Gemeinbedarfsfläche Kita sind Fahrradabstellplätze entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) innerhalb des Baugebietes in der vorgeschriebenen Anzahl zulässig. Sie sollten leicht erreichbar und gut zugänglich sein.

Für Werbeanlagen sind jeweils gesonderte Regelungen getroffen.

4.12. Einfriedungen

Um den parkartigen Charakter und die Durchlässigkeit der Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen und nur für die Bereiche zugelassen, wo es Sicherheitsbelange erfordern oder es für den Schutz der Privatsphäre von Wohnungen notwendig ist. Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen. Deshalb sind Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt. Zudem sind alle ebenerdigen Einzäunungen als offene Zäune zu errichten und zu begrünen. Für die Abgrenzung privater Wohnungsfreibereiche und für notwendige Absturzsicherungen auf der Esplanade werden Regelungen getroffen, die das gewünschte Erscheinungsbild sichern und eine Riegelwirkung verhindern.

4.13. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden differenziert nach den unterschiedlichen Gebietstypen getroffen. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen den Standort eines Unternehmens kenntlich machen und möglichst wenig das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Sie werden daher in Umfang, Anordnung und Form beschränkt und müssen sich in die Architektur einfügen. In den Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle, Werbeanlagen werden dort auf ein Mindestmaß beschränkt. Für den Einzelhandel im Sondergebiet SO 1 ist Werbung von besonderer Bedeutung. Werbeanlagen werden im notwendigen Umfang zugelassen und Regelungen für eine gute Gestaltung getroffen. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Einzelhandelsstandortes ist es zulässig, an den Fassaden des Parkhauses (SO 2) im Zufahrtsbereich größenbegrenzte Hinweisschilder anzuordnen. Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche Flächen nicht dominiert. Im Sondergebiet SO 2 Parken wird es ermöglicht, den Parkhausbetreiber in Form eines Firmenlogos bis zu einer Größe von 20 m² zu präsentieren.

Die Bebauung des Planungsgebietes ist nur von einem geringen Teil von der Autobahn (BAB A 99) aus zu sehen. Um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Autobahn auszuschließen, ist für Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort aus sichtbar sind, eine Genehmigung der Autobahndirektion Südbayern einzuholen.

4.14. Grünordnung

Das Grünkonzept entwickelt sich ausgehend vom großkronigen, vitalen und ortsbildprägenden Laubbaumbestand, der soweit möglich zu erhalten ist. Die Bestände der 50 bis 60 Jahre alten Bäume haben durch Naturverjüngung und dichten Strauchunterwuchs eine naturnahe Ausprägung. Die Freiflächengestaltung soll sich hieran anlehnen, jedoch sind neben den waldartigen Gehölzbeständen auch freie parkartige Flächen anzulegen, die als Bewegungsraum bzw. zum Ballspielen dienen und auch Kleinkinderspielflächen aufnehmen können.

Neben dem Erhalt wertvoller, bestehender Gehölze kommt besondere Bedeutung der Pflege und sukzessiven Verjüngung des Einzelbaumbestandes zu. Eine qualitativ hochwertige Neupflanzung ist notwendig, um den Bestand fortzuentwickeln. Bei allen durch Plan oder Text als zu pflanzen festgesetzten Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume mit Stammumfang über 80 cm in den Wohngebieten und Sondergebieten. Da damit noch nicht alle durch die Baumaßnahmen zu fällenden Bäume ersetzt sind, werden in der Satzung im WA 1 weitere 24 Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Diese sollen sich, wie oben erläutert, ins Gesamtkonzept einfügen.

Die durch Straßenbau entfallenden Bäume können im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht genau bilanziert werden und müssen im Rahmen der Ausführungsplanung bilanziert und bei Entnahme nach Art und Qualität ersetzt werden. In gleicher Weise ist mit den Bäumen, die im Zuge der Entfernung der Personenschutzanlagen zu Schaden kommen, zu verfahren.

Im Kontrast zu den naturnahen Freiflächen wird die Gestaltung der zwei Esplanaden in den Allgemeinen Wohngebieten stehen. Sie sind als städtische Kernzonen mit Abfolgen von halböffentlichen und privaten Freiräumen konzipiert. Dort ist vorgesehen, ähnlich der Darstellung als Hinweis im Plan, mehrere baumüberstandene Räume durch regelmäßige Pflanzungen aus mittelgroßen Laubbäumen auszubilden. Die Bäume dienen auch dem Ersatz von zu fällendem Baumbestand. Durch das Angebot an Sitzmöglichkeiten und Kleinkinderspielflächen wird die Aufenthaltsqualität der halböffentlichen Esplanaden weiter erhöht. Die auf die Esplanaden ausgerichteten Wohnungen werden mit Terrassengärten umgeben. Diese privat nutzbaren Freiflächen dürfen eine Tiefe von fünf Metern und Größe von 20 m² nicht überschreiten, um die Bewegungsräume auf den Esplanaden ausreichend großzügig gestalten zu können. Als Trennung privater und halböffentlicher Bereiche sind auf den Esplanaden Mauern und Pflanztröge zulässig. Die die Esplanaden umgebende transparente Absturzsicherung soll, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, bis zu den Hauswänden durchlaufen.

Der baumüberstandene, öffentliche Quartiersplatz, d.h. der westliche Teil der Platzfläche, soll als Ruhepunkt mit einer einheitlichen Laubbaumart regelmäßig bepflanzt werden und dem angenehmen Verweilen der Passanten dienen. Auch die Stellplätze auf dem Ostteil des Platzes sind wiederum mit einer Laubbaumart zu überstellen, dies um ein jeweils einheitliches Identitätsbild zu schaffen.

Die neu geschaffenen Fuß- und Radwegebeziehungen ermöglichen die Vernetzung

der umgebenden Wohngebiete sowohl mit dem Quartiersplatz, als auch über diesen hinaus in die südliche freie Landschaft der Allacher Lohe.

Öffentliche und private Freiflächen werden als im Zusammenhang erlebbar gestaltet. Daher sind, außer im Bereich der Kindertagesstätte, Einfriedungen in den ebenerdigen Freiflächen ausgeschlossen (s. auch Ziffer 4.12 Einfriedungen).

Ein Teil des zu erhaltenden, waldähnlichen Gehölzbestandes ist in die Freibereiche der Kindertagesstätte zur unmittelbaren Naturerfahrung integriert.

Die begrünten Flächen auf Baugrundstücken des SO 1 sind mit standortgerechten Arten naturnah zu bepflanzen und zu begrünen, um die Anlage vom Erscheinungsbild wie auch biologisch in das Umfeld einzubinden.

Die geschlossen wirkenden Fassaden des Parkhauses(SO 2) werden mittels verschiedener Begrünungsmaßnahmen in die Wohnumgebung eingebettet. Nach Norden werden bestehende Bäume zusammen mit neu zu pflanzenden Laubbäumen eine das SO 2 abschließende Baumreihe bilden. Im Westen und Osten wird aufgrund begrenzt zur Verfügung stehender Freiflächen eine dauerhafte Wandbegrünung ökologisch wie optisch den Einklang mit dem Landschaftsbild herstellen.

Die generelle Dachbegrünung, die abweichend von der Freiflächengestaltungssatzung für alle Dächer unabhängig von ihrer Größe gilt, ist zum einen stadtgestalterischen Gründen (der Einsichtigkeit von höheren Gebäuden) geschuldet, zum anderen sind dies verdunstungsaktive Flächen, die der Verbesserung des Naturhaushaltes dienen. Gleiches gilt für die Fassadenbegrünung, die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge, sowie die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen. Letztere wirken weiterhin mit zum Erhalt funktionsfähigen Bodenlebens.

Bei Verwendung von Versickerungsanlagen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Osten werden als Wildbienenhabitat erhalten und gepflegt. Um während der Baumaßnahmen einen Verlust von Habitatflächen der seltenen Wildbienen zu vermeiden, werden diese Flächen eingezäunt.

Im Süden sind Ausgleichsflächen für den möglichen Habitatverlust für die Wildbienen, auch durch Verschattung, gelegen. Diese Fläche dient aber auch als Vernetzungsfläche nach Süden zur Allacher Lohe sowie zu Bahnflächen im Westen, die ebenfalls Bienenhabitatqualität aufweisen (s. naturschutzrechtlicher Ausgleich, Ziffer 7.5).

Im Bereich der beiden öffentlichen Grünflächen sind auch Spielplätze vorgesehen. Dabei sind die im Plan enthaltenen Planzeichen nicht als Standortfestlegung zu verstehen. Vielmehr erfolgt die konkrete Festlegung im Rahmen der späteren Ausführungsplanung durch das Baureferat – Gartenbau.

4.15. Verkehr

Verkehrerschließung und -belastung

Das Planungsgebiet wird von drei Seiten in Form von Straßenstichen mit Wendemöglichkeit erschlossen, so dass sich der Kfz-Verkehr in etwa drittelt und kein Durchgangsverkehr durch das Gebiet entsteht.

Zur Erschließung des Parkhauses und der anderen Baugebiete wird im Südosten eine neue öffentliche Straße (U-1697) vom Knotenpunkt Otto-Warburg-Straße/ Bauschingerstraße ins Innere des Planungsgebiets geführt. Sie endet in einem Quartiersplatz, der die Mitte des Neubauareals bildet und an dem sich zentrale Nutzungen, wie der Einzelhandelsmarkt und die Kindertageseinrichtung, anlagern. Der Ostteil des Platzraums dient dem Wenden und Parken (u.a. Bring- und Holverkehr Kita), der Westteil vor der Kindertageseinrichtung ist autofreier Fußgängerbereich. Dieser Platzbereich ist ebenerdig als Fußgängerbereich mit entsprechender Gestaltung auszubilden. Hier wäre auch eine Freischankfläche für eine kleinere gastronomische Nutzung im Norden des SO 1 möglich, dies würde zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung des Platzes beitragen.

West- und Ostteil der Straße Gerberau werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie sind wie bisher mit Kfz befahrbar und dienen der Erschließung der Wohngebiete von Norden. An den Enden der Kfz-Stiche sind jeweils Wendeanlagen angeordnet, die auch ein Wenden von Müllfahrzeugen ermöglichen. Die minimierte Breite der Fahrbahn erlaubt weitestgehend den langfristigen Erhalt des begleitenden Baumbestands und ermöglicht den geringen Anwohnerverkehr von 350-400 Kfz/ Tag im westlichen Abschnitt und 250-300 Kfz/ Tag im östlichen Abschnitt (Prognose 2025). Der Mittelteil der Gerberau wird als dinglich zu sichernde Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und dessen Durchlässigkeit für den Fußgänger- und Radverkehr über eine Dienstbarkeit gesichert, dieser Bereich soll für Kfz nicht befahrbar sein.

Durch den Verkehr aus der geplanten Wohn- und Einzelhandelsnutzung sowie der Kindertageseinrichtung und dem Parkhaus wird die Querschnittsbelastung auf der Bauschingerstraße im Abschnitt zwischen Otto-Warburg-Straße und südlicher Erschließungsstraße auf 8.800 bis 8.900 Kfz/ Tag (Prognose 2025) ansteigen. Es wird damit gerechnet, dass dieser Verkehr von der internen Erschließungsstraße verkehrstechnisch günstig nach Süden über die Bauschingerstraße zur Otto-Warburg-Straße abgeleitet wird. In diesem kurzen, ca. 20 m langen Streckenabschnitt wird sich die Verkehrsbelastung um ca. 40 % erhöhen. Das ist unbedenklich bezüglich des Verkehrslärms, da sich hier direkt keine Wohnbebauung befindet, die neue Siedlung durch das Parkhaus abgeschirmt wird und die bestehende Wohnbebauung an der nördlichen Bauschingerstraße in einer Entfernung von ca. 80 m beginnt.

Der derzeitige Parkplatz wird zu zwei Drittel über die Bauschingerstraße und zu einem Drittel über die Mannertstraße – Gerberau an- und abgefahren. Die künftige Verkehrsbelastung der Mannertstraße zwischen Zum Schwabenbächl und Gerberau wird mit ca. 4.000 Kfz/Tag in etwa gleich bleiben.

Der Knotenpunkt Otto-Warburg-Straße/ Bauschingerstraße ist im späteren Bauvoll-

zug signaltechnisch auszubauen. Die Einmündung Bauschingerstraße/ südliche Erschließungsstraße ist in die künftige Signalregelung zu integrieren, die Querung des Industriegleises ist zu berücksichtigen. Der Zufahrtsbereich der Bauschingerstraße in die Otto-Warburg-Straße ist auf 4 Fahrspuren auszubauen, dies wird durch die Festsetzung einer ausreichenden Straßenbreite ermöglicht. Auf der Otto-Warburg-Straße selbst sind keine weiteren Ertüchtigungsmaßnahmen durch zusätzliche Spuren erforderlich.

Der zu erwartende Verkehr aus dem Planungsgebiet kann demnach bewältigt werden.

Kfz-Stellplätze, Ein- und Ausfahrtbereiche, Entlüftung

Im öffentlichen Verkehrsraum sind ca. 44 Besucherstellplätze in einem Umfang von ca. 15 % der Wohnungsstellplätze möglich.

Die aus der Planung resultierenden, nachweispflichtigen Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden in der jeweiligen Gemeinschaftsgarage bzw. Garage (GGa bzw. Ga) unter den Esplanaden untergebracht. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen für die Gemeinschaftsgarage des WA 1 vom Quartiersplatz sowie dem Westast der künftigen Straßenverkehrsfläche Gerberau. Die Garage des WA 2 wird über den Ostast der Gerberau erschlossen, so dass sich die Verkehrsbelastung insgesamt auf drei verschiedene Bereiche verteilt.

Der Fußgängerbereich vor der Kindertageseinrichtung sollte nur in Ausnahmefällen (z.B. Anlieferungen) von Kfz befahren werden. Aus diesem Grund sind die pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche in der benachbarten Gemeinschaftsgarage (GGa) im WA 1 unterzubringen. Für den Hol- und Bringverkehr der Kinder können die Parkplätze auf dem Quartiersplatz genutzt werden, die in einem zumutbaren Abstand zur Kindertagesstätte von ca. 50 m liegen.

Im Sondergebiet Einzelhandel (SO 1) sind ca. 55 ebenerdige Stellplätze auf einem Parkplatz (innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) östlich des Gebäudes möglich. Die Zu- und Ausfahrt dorthin sowie zur Anlieferung werden bewusst im Südosten an der neuen Erschließungsstraße angeordnet, um nicht zusätzlich Verkehr auf den Quartiersplatz zu ziehen. Die Anlieferung selbst kann dann im Gebäude erfolgen.

Die Zufahrt zum Parkhaus mit bis zu 1.450 Plätzen im Sondergebiet Parken (SO 2) muss von Süden erfolgen. Damit ist gewährleistet, dass der PKW-Verkehr möglichst früh abgeleitet und das Planungsgebiet selbst vom Verkehr und Lärm des SO 2 Parken möglichst gering belastet wird. Bei der Situierung der Zufahrt im westlichen Abschnitt des Gebäudes kann durch separate Fahrspuren entlang der Erschließungsstraße ein ausreichender Stauraum auf dem Baugrundstück geschaffen werden, um den angrenzenden Kreuzungsbereich zu entlasten. Der einfahrende und ausfahrende Verkehr muss über zwei Zufahrtskontrollen vor oder im Gebäude erfolgen, damit eine leistungsfähige Abwicklung zu den Stoßzeiten gewährleistet ist und die Wartezeiten sich in einem vertraglichen Rahmen bewegen. Im Einfahrtsbereich können Hinweisschilder anzeigen, ob Plätze frei sind.

Um die Wohnungen sowie die Kindertageseinrichtung und ihre Freiflächen vor den Emissionen der Garagen im WA 1 und WA 2 zu schützen, werden Festsetzungen zur Entlüftung getroffen. Diese ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. Ausnahmsweise sind andere Lösungen zulässig, sofern Zu- und Abluftöffnungen einen Abstand von mindestens 4,5 m von Fenstern, Wohnungen und der Kindertageseinrichtung sowie deren Freibereichen einhalten. Die Entlüftung des Parkhauses ist primär über die offene Süd- und Ostfassade vorgesehen.

Fuß- und Radwege

Das Planungsgebiet wird für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet. Am Westrand des Planumgriffes verläuft eine übergeordnete Radwegeverbindung im öffentlichen Grün. Querungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durch die öffentlichen Grünflächen sind vorgesehen und werden außerhalb der öffentlichen Grünflächen durch Dienstbarkeit gesichert. Der Mittelteil der Gerberau wird als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Industriegleis

Die Straßenplanung berücksichtigt das Industriegleis, das im Südosten die Bauschingerstraße quert. Auch wenn es heute außer Betrieb ist, so werden Signalanlage und Straßenumbau so konzipiert, dass es zu einem späteren Zeitpunkt wieder in Betrieb genommen werden kann. Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich steht daher nicht im Widerspruch zur Gleistrasse, da deren Funktion nicht eingeschränkt wird.

Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Süden können keine ausreichend dimensionierten Muldenflächen neben der Straße aufnehmen, da die Gebäudestellungen und damit die zur Verfügung stehenden Flächen durch die Notwendigkeit bestimmt sind, einen wirksamen baulichen Schutz gegen den Lärm der Autobahn zu schaffen und den wertvollen Baumbestand zu erhalten. Die befahrbaren Straßenstiche im Westen und Osten der Gerberau befinden sich überwiegend aufgrund der Bestandssituation zwischen Privatgrundstücken. Es verbleiben somit zum Teil nur enge Verkehrsräume, die eine Entwässerung in den Seitenräumen nicht möglich machen. Auf eine Ausweisung von Versickerungsflächen wird deshalb verzichtet. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Straßenbereich erfolgt richtlinienkonform im Untergrund. Im Bereich des Quartiersplatzes wird mit möglichst durchlässigen Befestigungen, z.B. in den Kfz-Stellplätzen, gearbeitet. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser kann oberflächennah über Grünflächen versickert werden. Für die Bereiche, in denen keine oberflächennahe Versickerung möglich ist, wird eine dezentrale Versickerung über Rigolen oder Rigolenboxen erfolgen. Für Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Versickerung erfolgt ein Bodenaustausch.

4.16. Lärmschutz

4.16.1. Verkehrslärm

Auf das Planungsgebiet wirken künftig Straßen- und Schienenverkehrslärm ein. Tagsüber (6 – 22 Uhr) werden in den Allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche Kita die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) größtenteils eingehalten. Die höchsten Verkehrslärmpegel treten an den der BAB A 99 zugewandten, südlichen Fassadenseiten der Gebäude im WA 1 und WA 2 mit bis zu 58/ 50 dB(A) Tag/ Nacht auf. In kleinen Teilbereichen (drei südliche Baukörper im WA 1 entlang der westlichen öffentlichen Grünfläche) und dort nur ab einer Höhe von ca. 10 m treten nachts Werte von bis zu 52 dB(A) auf. In den ebenerdigen Freiräumen (Berechnungshöhe $h = 2$ m) betragen die Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) tags im WA 1 bzw. bis zu 56 dB(A) tags im WA 2. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/ 45 dB(A) Tag/ Nacht werden somit an den Wohngebäuden um bis zu 3/ 5 dB(A) Tag/ Nacht (bzw. in Teilbereichen nachts um bis zu 7 dB(A)) und im ebenerdigen Freiraum um bis zu 3 dB(A) tags überschritten.

Am geplanten Baufeld der Gemeinbedarfsfläche Kita betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 54 dB(A) tags. Im ebenerdigen Freibereich (Außenspielfläche) betragen die Beurteilungspegel für eine Berechnungshöhe $h = 1,2$ m bis zu 55 dB(A) tags. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) am Gebäude und den Freibereichen eingehalten. Nachts entsteht bei Kita-Nutzungen i.d.R. keine Betroffenheit.

In der westlichen öffentlichen Grünfläche treten entlang der Straße Zum Schwabenbächl Beurteilungspegel über 60 dB(A) tagsüber auf, die überwiegende Fläche wird mit 55 dB(A) bis 60 dB(A) belastet. Ein Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen ist vertretbar, da die öffentliche Grünfläche an dieser Stelle vor allem der Durchwegung und der Aufnahme von Flächen für den Artenschutz dient. Aufenthaltsflächen und Kinderspielflächen werden in Bereichen ohne Überschreitung der Orientierungswerte situiert. In der östlichen öffentlichen Grünfläche liegen die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A). Hier werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Im Sondergebiet SO 1 betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 61/ 55 dB(A) Tag/Nacht. Für Sondergebiete sehen die einschlägigen Beurteilungsvorschriften keine unmittelbare, sondern eine Schutzbedürftigkeit entsprechend der tatsächlichen Nutzung vor. Daher ist im vorliegenden Fall von der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes (GE) auszugehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE von 65/ 55 dB(A) Tag/ Nacht werden tags und nachts eingehalten.

Im Sondergebiet SO 2 sind keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant, so dass auf eine Darstellung der Lärmbelastung verzichtet werden kann.

Für die Bereiche, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert wurden, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der geplante Baukörper im SO 2 übernimmt eine schallabschirmende Funktion für die dahinter liegenden Bereiche im WA 1 und WA 2 und die Gemeinbedarfsfläche Kita. Vor Nutzungsaufnahme im WA 1 und WA 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche Kita ist daher das Parkhaus im SO 2 Parken soweit herzustellen, dass es seine lärmabschirmende Wirkung entfaltet. Des Weiteren ist der Baukörper durchgehend, ohne Zwischenräume auf ganzer Länge des Bauraumes zu errichten.

Weiterer aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand am südlichen Planungsumgriff ist aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung und der großen Abstände zu den Lärmquellen nicht verhältnismäßig und in stadtgestalterischer Hinsicht nicht vertretbar. Eine für die öffentliche Grünfläche wirksame Schallschutzwand (Pegelminderung > 3 dB) würde eine Höhe von mindestens 5 m erfordern, dies würde eine zu große Verschattung verursachen und stünde im Widerspruch zu einer sinnvollen Nutzung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen bzw. deren Vernetzungsfunktion.

Die o.g. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechen der zulässigen Lärmbelastung eines Mischgebietes, ein kleiner Teilbereich (3 südliche Baukörper im WA 1 entlang der westlichen öffentlichen Grünfläche bei Nacht ab 10 m Höhe) der eines Kerngebietes. Dies ist vertretbar, da auch in einem Misch- und Kerngebiet Wohnen zulässig ist. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in diesen Bereichen können passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen. Die Belastung der Freiflächen ist vertretbar.

Im Vollzug können passive Schallschutzmaßnahmen derart getroffen werden, dass das Schalldämm-Maß der Außenbauteile für einen ausreichenden Schutz des Gebäudeinneren sorgt. In Abhängigkeit der ermittelten Beurteilungspegel von den unterschiedlichen Fassaden werden die betroffenen Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 bestimmt. Hiernach ergeben sich die Anforderungen an die jeweiligen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile infolge der Beaufschlagung mit Verkehrslärm sind folgende Lärmpegelbereiche maßgebend:

- | | |
|------------------------------|---|
| Lärmpegelbereich IV: | Südfassaden drei südliche Baukörper WA 1 entlang der westlichen öffentlichen Grünfläche ab 10 m Höhe |
| Lärmpegelbereich III: | alle restlichen Südfassaden WA 1, WA 2 und Gemeinbedarfsfläche Kita
alle West- und Ostfassaden der südlichen Gebäudereihe WA 1, WA 2 und Gemeinbedarfsfläche Kita
Ostfassade nordöstliches Gebäude WA 2 |
| Lärmpegelbereich II: | alle übrigen Fassaden. |

Für Schlaf- und Kinderzimmer an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts sind im späteren Vollzug Fenster mit Spaltlüftungsmöglichkeit oder fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht unterschreiten. Dies betrifft insbesondere die Südfassaden der drei westlichen, zur öffentlichen Grünfläche orientierten Gebäude des WA 1. Alternativ kann die Grundrissgestaltung so vorgenommen wer-

den, dass nach Möglichkeit keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Südfassaden liegen.

Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die BayBO definiert sind und im späteren Bauvollzug berücksichtigt werden müssen.

Neubau und wesentliche Änderung von Straßen

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Wohngebiete von 59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht werden eingehalten. Damit sind sowohl im Planungsgebiet als auch an bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft keine negativen Auswirkungen durch den Straßenneubau bzw. -ausbau (neue Erschließungsstraße mit Quartiersplatz, Ausbau des Knotenpunkts Bauschingerstraße/ Otto-Warburg-Straße und Straße Gerberau) im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Es besteht somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen durch die o.g. Straßenbaumaßnahmen.

Lärm der Kindertageseinrichtung und von Spielplätzen

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Kindertageseinrichtung mit Freifläche festgesetzt. Nach Wertung des Gesetzgebers handelt es sich bei Kindertagesstätten, wie auch bei Kinderspielplätzen um dem Wohnen notwendigerweise beigeordnete Nutzungen. Die damit evtl. verbundenen Lärmbeeinträchtigungen sind von der Nachbarschaft grundsätzlich hinzunehmen. Die durch den Hol- und Bringverkehr sowie die Anlieferung ausgelösten Immissionen sind in den o.g. Ausführungen mit enthalten.

4.16.2. Gewerbelärm (einschl. Industriegleis)

An allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes besteht eine relevante Gewerbelärmvorbelastung durch die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen einschließlich eines derzeit stillgelegten Industriegleises von MAN und MTU im Südosten. Die Lärmvorbelastung muss in Summe mit den Nutzungen aus dem Planungsgebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen aus den beiden gewerblich genutzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 festgeschrieben.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente stellt der Schutz der nördlichen und westlichen Wohngebiete (Bauschingerstraße 1, Mannertstraße 14, Gustav-Otto-Bogen 9 und Wilhelm-Zwölfer-Straße 25) die höchsten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft. In südlicher und östlicher Richtung befinden sich Außenbereichsnutzungen sowie das Betriebsgelände von MAN/ MTU, ohne relevante Schutzbedürftigkeit.

Entsprechend der umliegenden Betroffenheiten wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht: Die hierfür gewählten Sektoren (Basissektor und Richtungssektoren A, B, C und D) unterteilen die Nachbarschaft in fünf Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund

der spezifischen Schutzbedürftigkeiten und Abstände der Nachbarschaft unterschiedlich zu bewerten sind und damit Zusatzkontingente möglich wurden. Die Kontingentierung wurde zwischen den beiden Sondergebietsflächen auf die spezifischen Bedürfnisse der geplanten Nutzungen (Parkhaus, Einzelhandel) abgestimmt, damit betriebliche Beschränkungen bei einem gemeinsamen Schutzziel für die Nachbarschaft minimiert werden.

Das flächenbezogene Emissionskontingent wurde für die im Bebauungsplan dargestellten Kontingentflächen festgesetzt. Der Bezugspunkt und die Lage des Richtungssektors sind aus dem Plan sowie aus der textlichen Festsetzung erkenntlich.

Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente L_{IKi} „entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für die geplanten Anlagen innerhalb der Sondergebiete.

Die Immissionskontingente (in der Einheit dB) werden nachfolgend informativ dargestellt:

Teilfläche Immissionsort	SO 1		SO 2	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-Bauschinger_1b	41,8	20,8	39,8	36,8
IO-Gerberau_9	43,4	22,4	32,4	29,4
IO-Mannerstr_14	47,4	28,4	34,2	33,2
IO-Wilhelm-Zwölfer25	46,9	29,9	34,4	35,4
IO-K1	54,6	33,6	35,6	32,6
IO-K2	51,1	30,1	39,1	36,1
IO-K3	45,0	24,0	30,6	27,6
IO-K4	45,0	24,0	39,7	36,7
IO_MAN 1	48,5	31,5	42,4	43,4
IO Fl.1346/1343	49,5	32,5	39,9	40,9
IO-Wilhelm-Zwölfer28	49,7	32,7	38,4	39,4

Die zu erwartenden Lärmpegel an den bestehenden Wohngebäuden Bauschingerstraße 1, Mannertstraße 14, Gustav-Otto-Bogen 9 und Wilhelm-Zwölfer-Straße 25 liegen weitestgehend im Rahmen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Reine Wohngebiete (50/ 35 dB(A) Tag/Nacht/Gewerbe). Nur an der Bauschingerstraße 1 werden die Nachtwerte für Reines Wohngebiet um ca. 2 dB(A) leicht überschritten, liegen aber immer noch unter den Werten für ein Allgemeines Wohngebiet in der Nacht. Dies ist angesichts der derzeitigen Gemengelage mit dem PKW-/ LKW-Parkplatz und der derzeitigen Belastung durch Gewerbelärm in der Nacht von ca. 45 dB(A) vertretbar, da sich die Werte reduzieren.

Die zu erwartenden Lärmpegel in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 liegen alle unter den Orientierungswerten nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/ 40 dB(A) Tag/Nacht/Gewerbe).

Die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen der letztendlich zu errichtenden Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z.B. Gebäudeabschirmungen und Meteorologiekorrekturen. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren sinnvoll und zweckmäßig. Deshalb werden im Rahmen des Bebauungsplans keine aktiven Schallschutzmaßnahmen für Gewerbelärm festgesetzt. Einzige Ausnahme bildet die Festsetzung von geschlossenen Wänden im SO 2 Parken auf der Nord- und Westseite.

Die Überprüfung des Nutzungsumfangs eines Einzelhandels mit oberirdischen Stellplätzen im SO 1 sowie des geplanten Parkhauses im SO 2 zeigte, dass sich die geplanten Nutzungen im Rahmen der Kontingente mit gewissen Schallschutzanforderungen entwickeln können. Aus Gründen des Lärmschutzes ist eine nächtliche LKW-Anlieferung für das SO 1 voraussichtlich nicht möglich.

Die erforderlichen Stellplätze für das Planungsgebiet werden in mehreren Garagen untergebracht. Infolge der Garagennutzung kann es zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft bzw. mit den angrenzenden, geplanten Wohnnutzungen kommen. Bei Garagen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen von Garagen wurde die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht jedoch hilfsweise herangezogen. Erhebliche Lärmbelastungen können durch die baulichen Ausführungen der Garagenzufahrten vermieden werden. Deshalb wird festgesetzt, dass ein wesentlicher Teil der Zu-/ Ausfahrtsrampen von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten innerhalb der Gebäude oder Garage bzw. Gemeinschaftsgarage liegen muss, d.h. die Rampen für Pkw sind so zu errichten, dass innerhalb der Gebäude bzw. Garagen ein Höhenunterschied von mindestens 1,20 m überwunden werden muss. Außerdem sind ihre Innenwände schallabsorbierend zu verkleiden sind (d.h. sie haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen). Auf eine Einhausung von Rampenbereichen mit Steigungen unter 5 % kann verzichtet werden.

4.17. Altlasten

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Privatflächen können die Böden entsprechend ausgehoben, separiert und fachgerecht in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt entsorgt werden. Zum Schutz des wertvollen Baumbestandes soll in den betroffenen Bereichen der öffentlichen Grünflächen auf Aushubmaßnahmen weitestgehend verzichtet werden. Eine Gefährdung des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit ist nicht zu befürchten, sofern kleinräumige Verunreinigungen entfernt, die belasteten Flächen in der öffentlichen Grünfläche entsprechend

überfüllt werden und die Kontaminationen unter der Fahrbahn der Straßenflächen der Gerberau ebenfalls ausgehoben werden. Die Altlasten unter der Dienstbarkeitsfläche im Mittelbereich der Gerberau bleiben weiterhin versiegelt, da eine Entfernung den begleitenden wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand (Kastanienallee) gefährden würde. Aus diesem Grund soll hier nur eine Oberflächensanierung des bestehenden Fuß- und Radweges erfolgen, die Versickerung bleibt wie bisher.

Im Falle der Errichtung von sensibel genutzten Flächen, wie Gärten oder Kinderspielflächen, sind jedoch noch geeignete Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt vorzusehen. Des Weiteren ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass evtl. höher belastete Schichten aus dem Untergrund nicht an der Oberfläche verbleiben.

Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen sind, vor dem Hintergrund der für die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgebenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar einzustufen.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.18. Nachhaltigkeit

Das Planungskonzept berücksichtigt die Anforderungen der Nachhaltigkeit. In fußläufiger Entfernung zu einer S-Bahn-Station wird neuer Wohnraum geschaffen. Es wird eine stabile städtebauliche Struktur ermöglicht, die auch langfristig bei Umnutzungen und bei künftigen Anpassungen der Bebauung an neue Bedarfe ihre Qualität behält. Die Erschließungsflächen sind klar geordnet und bieten Anschluss sowohl zur Quartiersmitte und zur S-Bahn, aber auch durch platzartige Aufweitungen und urbane Aufenthaltsqualität die Möglichkeit zur Kommunikation im privaten und öffentlichen Raum. Die Siedlung bietet durch ihre besondere Ausprägung die Möglichkeit zur Identifikation. Durch die klare Orientierung werden die Kriterien des Gender Mainstreaming erfüllt, Angsträume werden durch die Einsehbarkeit der Erschließungs- und Straßenräume vermieden. Die barrierefreien Verbindungen zwischen Quartiersplatz, an dem der Einzelhandel, das Parkhaus und die Kindertageseinrichtung liegen, den Wohngebieten und dem S-Bahnhof sowie die zusätzliche Ergänzung durch Fuß- und Radwege führen zu kurzen Wegen, die die Bedarfe insbesondere von Familien und auch von älteren Menschen berücksichtigen. Die Siedlungsstruktur bietet die Möglichkeit, bei der Energieversorgung, bei der Nutzung der Solarenergie und bei konkreten Ausformungen der Gebäude, die aktuellen Erfordernisse der Energieeinsparung und -effizienz zu berücksichtigen. Durch Umnutzung eines ehemaligen Parkplatzes wird das Potential innerstädtischer Flächen genutzt und dem Siedlungsdruck auf den Landschaftsraum entgegnet. Der wertvolle Baumbestand wird erhalten und durch das grünplanerische Konzept in seiner Entwicklung unterstützt. Die Freiflächen werden so für viele Generationen das Naturerleben ermöglichen.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebauliche Ordnung

- Nutzbarmachung extensiv genutzter Parkplatzflächen für den Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktur
- Schaffung von Baugebieten für ca. 290 Wohnungen
- Bündelung der wegfallenden PKW-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen der östlich angrenzenden Flächen in einer modernen Stellplatzanlage (Parkhaus)
- Verbesserung der Versorgungsangebote für das neue Quartier und das Umfeld
- Schaffung eines urbanen Quartiersplatzes
- Sicherung einer Verbindung vom S-Bahnhalt zum Werkseingang von MAN als Straßenverkehrsfläche bzw. dinglich zu sichernde Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht
- Schaffung von autofreien Erschließungszonen im WA 1 und WA 2
- Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz.

5.2. Grünordnung

- Erhaltung des wertvollen Grünbestandes in möglichst großem Umfang und Ersatz von zu fallendem Baumbestand
- Vernetzung privater und öffentlicher Grünflächen in parkartiger Weise
- Schaffung von Grünverbindungen in die Umgebung
- Erweiterung der Möglichkeiten zur Erholungsnutzung für die Anwohnerschaft
- Ausgleichsfläche in der Nähe des bestehenden Bienenhabitats innerhalb des Planungsgebietes sowie räumliche und ökologisch sinnvolle Vernetzung der Ausgleichsfläche mit der Umgebung durch günstige Lage.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Kosten und Lasten ausgelöst. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sollen insbesondere folgende Regelungen getroffen werden:

- unentgeltliche Abtretung der erforderlichen Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen sowie für die ursächliche soziale Infrastruktur
- Herstellung der o.g. Flächen bzw. Kostenübernahme
- Bauverpflichtung
- Vereinbarung des geförderten Wohnungsbaus
- Bestellung von Dienstbarkeiten
- Übernahme des dauerhaften Unterhalts der Geh- bzw. Geh- und Radfahrrechtsflächen
- Erbringung von Sicherheiten
- Regelungen zur Altlastensanierung (u.a. Entfernung von Bunkeranlagen und evtl. vorhandener Kampfmittel)
- Verpflichtung zur Planung und Ausführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Beauftragung von Monitoringmaßnahmen
- Übernahme von Planungskosten
- Einrichtung einer Beratergruppe und Vereinbarung eines sog. Gestaltungsleitfadens für die bauliche Umsetzung.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

Dem Bauleitplan ist als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen, der die bestehenden Verhältnisse untersucht, die Planung in ihren voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt analysiert und auch die Entwicklung des Planungsgebietes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens darstellt (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB).

Die in der Umweltprüfung zu untersuchenden und zu bewertenden Schutzgüter wurden in einer Besprechung zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (Scoping-Termin) am 28.09.2009 mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Schwerpunkte der Untersuchung liegen demnach auf folgenden Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen:

Schutzgut	Wirkungspfad
Schutzgut Mensch	Lärm: Verkehrs-, Sport- Freizeitlärm Erholung: Freiflächenversorgung Sicherheit/Verkehrssicherheit
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Pflanzen: Erhaltung, Beseitigung, Anpflanzung
	Tiere: Wildbienen, evtl. Vögel
Schutzgut Boden	Versiegelung, Entsiegelung Altlasten
Schutzgut Wasser	Grundwasser
Schutzgut Klima/ Luft	Lufthygiene thermische Verhältnisse
Schutzgut Landschaftsbild/ Stadtbild	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler
Umweltschutzbelang Energie	Bauliche Maßnahmen
Umweltschutzbelang Abwasser und Entsorgung	
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	

Bereits im Vorfeld wurde eine umfassende Kartierung des Gebiets im Hinblick auf bestehende wertvolle Strukturen, aber auch die Umwelt beeinträchtigende Faktoren erstellt. Im anschließenden Wettbewerbsverfahren wurde dem Schutz der Umwelt in städtebaulicher sowie in landschaftsplanerischer Sicht hohe Priorität eingeräumt. Besondere Schwerpunkte lagen dabei auf dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Schutz des Grundwassers sowie dem Schutz und der Entwicklung des Lebensraums von Tieren und Pflanzen.

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan ordnet eine künftige Nutzung des Planungsgebietes als gut durchgrünte Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Geschosswohnungen und einer Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfsfläche sowie eines Einzelhandels für die Nahversorgung (Sondergebiet SO 1). Als Ersatz für die entfallenden Kfz-Stellplätze ist ein Parkhaus für MAN an städtebaulich und verkehrstechnisch günstiger Stelle vorgesehen (Sondergebiet SO 2).

Zur Beschreibung des Planungsgebietes, der Planungsziele und der geplanten Festsetzungen für das Planungsgebiet mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die Begründung sowie die Satzungsbestimmungen verwiesen.

7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele für den Schutz der Umwelt in der Bauleitplanung sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen geregelt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- 18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Weitere verschiedene Richtlinien und Normen bezüglich des Lärmschutzes an Straßen und im Städtebau (z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, DIN 45691 Geräuschkontingentierung, DIN 4109 Schallschutz im Hochbau)
- Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen an Schienenwegen Schall 03 der Deutschen Bundesbahn
- DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen
- Wasser- und Abwassergesetze
- 39. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (für einen kleinen Bereich im Nordosten des Planungsgebietes)
- Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München
- Verschiedene Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und DIN-Normen wie zu Bodenbeschaffenheit und Altlasten.

Speziell wurden die Ergebnisse folgender auf das Planungsgebiet bezogener Erhebungen und Fachgutachten eingearbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung vom 18.01.2010 (TÜV Süd/ Herbert Leiker)
- Gutachten zum Schallschutz vom 25.01.2012 (Möhler und Partner)
- Ergänzung (Sektorenverschiebung und neue Lage TG-Zufahrt) vom 26.06.2012
- Ergänzung (Neubau und wesentliche Änderung von Straßen nach 16. BImSchV) vom 10.10.2012 (Möhler und Partner)
- Projektnotiz (Schall) zur Kinderfreispielfläche in der Öffentlichen Grünfläche Süd vom 01.03.2013 (Möhler und Partner)
- Lufthygienisches Gutachten vom 12.03.2010 (TÜV Süd)
- Baumbestand mit Bewertung, 1:500 vom 31.10.2008 (Baureferat Gartenbau)
- Grünbestand mit Bewertung, 1:500 vom 20.05.2009 (Büro Karlstetter)
- Aktuelle Bestandserfassung der Wildbienen vom 06.12.2009 (Büro Karlstetter/ Diplombiologen Dr. Dubitzky)
- Bewertung u. Empfehlung v. potentiellen Ausgleichsflächen bezüglich des Wildbienenhabitats vom 28.05.2009 (Büro Karlstetter/ Diplombiologen Dr. Dubitzky)
- Begleitplanung zur Schaffung eines Ersatzhabitatangebotes als Ausgleichsfläche für die Wildbienen vom 25.06.2012 (Landschaftsplanungsbüro Schwarzmaier mit Dr. Dubitzky)
- Kartierungsprotokoll Fledermäuse/ Gebäudebrüter vom 23.07.2009 sowie Erfassung potentieller Habitatsstrukturen vom 23.02.2009 (Büro Karlstetter, Büro Haase und Söhmisch, Dr. Irene Frey-Mann)
- Gutachten zur Altlastendetailuntersuchung vom 30.01.2009 (EFUTECH GmbH)
- Abschließende Gefährdungsabschätzung bezüglich der Altlasten vom 21.07.2009 (Sakosta CAU GmbH)
- Kurzbericht zu Oberbodenuntersuchungen (Ergänzung) vom 15.02.2013 (Sakosta CAU GmbH)
- Bericht zur Begehung zweier Bunkergänge vom 25.02.2013 (Sakosta CAU GmbH)
- Variantenstudie zur Baugrubenerstellung und Bauwasserhaltung vom 02.03.2010 (Sakosta CAU GmbH)
- Kurzstellungnahme zum Grundwasseraufstau an unterirdischen Bauteilen vom 07.10.2011 (Sakosta CAU GmbH)
- Kurzstellungnahme zum „Grundwasserüberstau“ und zum Einfluss des Abwasserkanals auf den Grundwasseraufstau vom 03.07.2012 (Sakosta CAU GmbH)
- Verkehrsgutachten vom 16.12.2011 (Dipl.-Ing. Michael Angelsberger)
- Besonnungsanalyse vom 09.08.2012 (bgsm)

Für die Erstellung des Bebauungsplanes sind neben Kartierungsunterlagen aller relevanten Faktoren auch übergeordnete planerische Aussagen zu beachten:

- Laut Regionalplan liegt das Planungsgebiet an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung von München über Dachau nach Norden. Die Gemeinde Karlsfeld, der das Planungsgebiet siedlungsstrukturell zuzuordnen ist, ist von regional bedeutsamen Grünzügen umgeben. Südlich der BAB A 99 (Allacher Lohe) und nördlich der Siedlung am Bahnhof Karlsfeld überspringt der Grünzug den Verlauf der Bahn.
- Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt, die MAN im Osten als Industriegebiet (GI), die Bebauung an der Mannertstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA), die Bebauung südlich der Bergetstraße als Reines Wohngebiet (WR). Die südlich gelegenen Grünflächen sind Allgemeine Grünflächen (AG), die Allacher Lohe eine übergeordnete Grünverbindung. Das Gelände entlang der Bahnlinie München-Ingolstadt in ca. 400 m Entfernung hat die Funktion einer übergeordneten Grünbeziehung.
- Verkehrsentwicklungsplan 2005 der Stadt München, Plan 6, Radverkehr: Darstellung einer übergeordneten Radwegeverbindung an der Westgrenze des Geländes zwischen Straße Am Schwabenbächl und Straße Gerberau.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):
Im Untersuchungsbereich der Umweltprüfung liegt die ABSP-Fläche Nr. 227. Die Wiese ist Lebensraum für teils überregional bedeutsame Wildbienenarten.

7.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter einschließlich der Auswirkungen bei Durchführung und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1. Schutzgut Mensch

7.2.1.1. Lärm

Bestandsaufnahme, Bewertung der Lärmauswirkung

Die Bestandssituation, die Beschreibung und Bewertung der Lärmauswirkungen werden unter Ziffer 4.16 Lärmschutz näher beschrieben.

Maßnahmen

Vorhabenbedingte Wirkung	Maßnahmen
Teilweise Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Planungsgebiet	Maßnahmen im Vollzug: Grundsätzlich ist der Mindestschallschutz nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Die entsprechenden Maßnahmen hierfür sind im Vollzug zu treffen. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, in der Begründung werden jedoch die entsprechenden Fassaden benannt.

Vorhabenbedingte Wirkung	Maßnahmen
Potentielle Lärmkonflikte	Festsetzungen im Bebauungsplan: <ul style="list-style-type: none"> - Mindestschallschutz nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau - Reglementierung der zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 - Anordnung der Garagenrampen soweit wie möglich innerhalb der Gebäude oder Garagen im WA 1 und WA 2 - Schallabsorbierende Auskleidung der Garagenrampen - Geschlossene Wände im SO 2 an Nord- und Westseite Maßnahmen im Vollzug: <ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der Emissionskontingente, z.B. durch eine schalloptimierte Anordnung lärmintensiver Bereiche (z.B. Anlieferzone für Einzelhandel) - technische Maßnahmen (z.B. Schalldämpfer für Rolltor) - organisatorische Maßnahmen (z.B. keine LKW-Nachanlieferungen)

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der Planung sind von hoher Erheblichkeit. Für die Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst wird auf Ziffer 4.16 Lärmschutz verwiesen.

Baubedingte Auswirkungen:

Auf die Anwohner in den angrenzenden Quartieren wirkt während der Bauarbeiten Lärm ein.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere:

Verkehr:

Die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel durch die Planung sind als nicht wesentlich einzustufen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet (Anwohner- und Kundenverkehr usw.) führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf den angrenzenden Verkehrswegen, wobei sich insbesondere die Verkehrslärmsituation der Bauschingerstraße und der Mannertstraße relevant erhöht. Dadurch kommt es in Verbindung mit Fassadenreflexionen zu einer Erhöhung der Lärmbelastung um bis zu 1 dB(A) tags und nachts an einzelnen Gebäuden in der östlichen und westlichen Nachbarschaft. In der nördlichen Nachbarschaft kommt es durch die Gebäudeabschirmung aus dem Planungsgebiet zu einer deutlichen Verringerung der Verkehrslärmbelastung tags und nachts um bis zu 3 dB(A). In südlicher Richtung entstehen keine relevanten Änderungen.

Gewerbe:

Die Gewerbelärmbelastung wird in Richtung Süden und Osten gegenüber dem Nullfall (d.h. der Bestandssituation ohne Planung) um bis zu 7 dB(A) tags/nachts erhöht. Da sich hier jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden und die Immissionsrichtwerte für Gewerbe- bzw. Außenbereichsflächen auch zukünftig eingehalten werden, entsteht dadurch keine Betroffenheit. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Anlagelärmbelastung in der Nachbarschaft reglementiert.

Sonstiger Lärm:

Es ist mit Spiellärm an den neuen Spielplätzen und im Freibereich der Kindertageseinrichtung zu rechnen. Dies ist in einem Allgemeinen Wohngebiet und dessen Umfeld vertretbar. Die neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen lassen ein gewisses Maß an Erholungslärm in ihrem näheren Umfeld erwarten.

Die Entstehung von Lärm wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert. Dies geschieht durch günstige Anordnung der Baukörper, die Festsetzung von Emissionskontingenten und schallabsorbierende Maßnahmen baulicher Art.

7.2.1.2. Erholung

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Erholungsnutzung findet auf der Fläche derzeit nicht statt (Parkplatz). Das Gebiet wird jedoch als Durchgangsmöglichkeit genutzt. Derzeit dient die MTU-Straße als Verbindungsweg zwischen Bauschingerstraße und Zum Schwabenbächl mit Ziel Mannertstraße, Wilhelm-Zwölfer-Straße oder dem kleinen Fuß- und Radweg an der Westgrenze des Gebietes, der zur Straße Gerberau führt. Dieser Weg ist im Verkehrsentwicklungsplan 2005 als Radwegeverbindung ausgewiesen. Die Straße Gerberau dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der nördlich gelegenen Wohnsiedlung als Erschließungs-, Verbindungs-, aber auch als Spazierweg. In der Umgebung mangelt es an Kinder- und Jugendspielplätzen.

Maßnahmen

- Neuanlage und Vernetzung von Grün- und Wegeflächen im Planungsgebiet und mit bestehendem Wohnumfeld
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Neuanlage von Kinderspielplätzen in öffentlichen Grünflächen
- Neuanlage von Kinderspielflächen in den privaten Freiflächen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das Gelände verfügt über private und öffentliche Freiflächen zur wohnungsnahen Erholung. Wegeverbindungen bewirken eine Vernetzung der Bewegungs- und damit auch der Erholungsräume nach Süden. Die Planung wirkt sich im Punkt Erholungsnutzung positiv aus.

7.2.1.3. Sicherheit

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Wegen der Abgeschlossenheit des Gebietes und der starken Gliederung durch dicht bewachsene Gehölzzungen kann die Sicherheit derzeit beeinträchtigt sein. Eine Sicherheitsgefährdung besteht derzeit durch die abgelegene Bunkeranlage im Süden, die über zwei sichtbare Einstiege zugänglich ist. In diesen Räumen lagern potentiell gefährliche Abfälle, zudem sind diese Anlagen gerade für Kinder gefährlich. Das Gebiet wurde im Februar 2013 auf Kampfmittelreste überprüft, da ein Vorkommen von Abwurfmunition nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Kampfmittelfreigabe konnte zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erteilt werden. Auf dem Gelände befinden sich stellenweise Altlasten im Boden. Die Verkehrssicherheit ist bezüglich der derzeitigen Anwohnerinnen und Anwohner nicht relevant, da das Gebiet nicht zur Nutzung als Durchgangs- oder Erholungszone freigegeben oder geeignet ist. Die Mannertstraße westlich des Planungsgebietes ist derzeit als Radwegeverbindung eng und gefährlich.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung entsteht ein belebtes Areal mit der entsprechenden Sozialkontrolle. Eine ausreichende Beleuchtung und eindeutige Wegeführung durch das Planungsgebiet ermöglichen es, eventuell uneinsehbare Räume (z.B. wilde Wege durch bestehende Gehölzflächen) zu meiden und sich in Sicherheit zu bewegen.

Die bestehenden Luftschutzeinrichtungen werden vor Bauvollzug entfernt, so dass diese in der öffentlichen Grünfläche kein Gefahrenpotential mehr darstellen. In Bezug auf potentielle Kampfmittel müssen alle bauseitigen, erdeingreifenden Arbeiten fachtechnisch überwacht werden. Details zur Kampfmitteluntersuchung bzw. -räumung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das neue Wohngebiet mit Kindertageseinrichtung und Nahversorger besitzt eine funktionierende Erschließung; durch geordnete Straßen- und Wegeführung ist Verkehrssicherheit gegeben.

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang des westlichen Planungsumgriffes kann bestehen bleiben und innerhalb der künftigen öffentlichen Grünfläche entsprechend ausgebaut und gesichert werden. Diese Verbindung kann als sichere Ausweichroute zur südlichen Mannertstraße genutzt werden.

7.2.1.4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Lärm:

Die angrenzenden Wohngebiete bleiben weiterhin der Lärmbelastung durch die bestehenden Parkplätze für PKW und LKW sowie der anliegenden Straßen und dem Gewerbelärm östlich der Bauschingerstraße ausgesetzt.

Erholung:

Die Erholungssituation für die bestehenden Wohnquartiere bleibt nach wie vor unzureichend.

Sicherheit:

Die Situation bleibt gleich; das Gebiet steht nicht für eine Nutzung außer dem Parkverkehr zur Verfügung. Die potentielle Gefahrenquelle von Kampfmitteln bleibt bestehen. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung ist nicht gesichert, da sie sich auf Privatgrund befindet.

7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1. Pflanzen

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Gehölze, Einzelbäume:

Es wurden ca. 560 Bäume ab einem Stammumfang von 0,40 m kartiert und bewertet. Der Stammumfang der Bäume beträgt teilweise über 4 m bei den großen Pappeln, die eine Höhe von bis zu 25 m erreichen. Die Altersstruktur insgesamt variiert von jungem Baumbestand unter 10 Jahren bis zu den markanten Einzelbäumen und den Gehölzsukzessionen auf den die Fläche gliedernden und umrahmenden Aufschüttungen, die in ihrer Gesamtheit über 50 Jahre alt sind. Ältere Obstbäume überstellen locker eine Wiese im Nordosten des Planungsgebietes. Die kleinen Bäume auf dem Parkplatz sind im Wesentlichen nicht erhaltenswerte, früh vergreiste Gehölze, die bei Durchführung des Planungsvorhabens entfernt werden. Ihre Bedeutung für Natur, Naturhaushalt und Landschaftsbild ist als gering einzustufen. Bedeutend ist der Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen, der sich hauptsächlich im nördlichen Abschnitt des Geländes findet. Hohe Pappeln und Kastanien beeinflussen den Gesamtaspekt maßgeblich. Große Bäume liefern neben ihrem gestalterischen Nutzen auch einen erheblichen Beitrag zur Sauerstoffbildung und Luftreinhaltung sowie als Lebensraum für Tiere. Sie sind von hoher Bedeutung für Natur, Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die wertvollen waldartigen Gehölzbestände im Südwesten (Gehölzzungen, Parkplatzumrahmungen) sind wilder Aufwuchs, der z.T. ca. 50-60 Jahre alt ist. Sie stehen bereichsweise auf bis zu 2 m hohen Aufschüttungen und bestehen aus Pionierarten, wie Weiden, Birken, aber auch Ahorne und Eschen. Sie stellen Lebensraum für Tiere und weitere Pflanzenarten dar und sind von hoher Bedeutung für Natur, Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Wiese, Ruderalflur:

Bemerkenswert ist die Wiese mit nicht besonders artenreicher Fettwiesengesellschaft im Osten des Planungsgebiets. Hier befindet sich ein Wildbienenhabitat, das im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) unter der Nr. 227 verzeichnet ist. Diese Fläche ist von hoher Bedeutung für Natur, Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Wiese ist durch Bautätigkeit und später durch Schattenwurf der Gebäude in ihrem Bestand gefährdet. Dies betrifft auch einen schmalen Streifen mit Ruderalflora an der Ostseite des bestehenden Parkplatzes nahe des bis vor kurzem bestehenden, kleinen Gebäudes in der Mitte der Fläche, der eine ähnliche Habitatqualität aufweist, jedoch bereits zu verbuschen beginnt. Auch hier wurden Wildbienen beobachtet. Zumeist werden die Ruderalfluren von Brennnessel und Kratzbeere sowie aufkommendem Gehölzbewuchs geprägt. Stellenweise konnte sich ein anderer Typ entwickeln. Dieser besteht fast ausschließlich aus Neophyten wie Kanadischer Goldrute und Indischem Springkraut.

Maßnahmen

- Weitgehende Vermeidung der Zerschneidung bestehender Gehölzbestände
- Festsetzung der Erhaltung des Baumbestandes
- Integration des Grünbestandes in die Gestaltung
- Ergänzung durch Neupflanzungen
- Schonung der ABSP-Fläche durch Anordnung der Baukörper.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen sind von hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen:

Die flächigen Gehölzbestände sowie die Einzelbäume sind vom Planungsvorhaben stark betroffen. Baubedingt sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten: Fällung von 74 Einzelbäumen, stellenweise Entfernung, Reduktion oder Auslichtung flächiger Gehölzbestände in Bereichen, die überbaut werden. Besonders stark wird die Ostseite des südlichen Gehölzriegels durch den Bau des Nahversorgers verkleinert. Der westliche der Baukörper im WA 2 wird die Pappeln im Wurzel- und Kronenbereich beeinträchtigen; es ist Sorge für den umfassenden Schutz der Bäume zu tragen, vor allem während der Bauzeit.

Die das Bienenhabitat beherbergende Wiese ist in der Bauphase durch die Arbeiten gefährdet und muss durch Zäunung vor Schädigung bewahrt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Bienenhabitat (Wiese) wird möglicherweise durch Verschattung und Benutzung durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner in seiner Bodenstruktur und der Bewuchsqualität stark verändert. Diese Auswirkung ist als sehr erheblich einzustufen, da sie mittelbar das Schutzgut Tiere in seinem Fortbestand betrifft (s. Ziffer 7.2.2.2 Tiere).

Durch die Reduzierung und Auslichtung der Gehölzbestände wird das Wirkgefüge der Bestände in erheblichem Maße gestört (Pflanzenwelt, Tierwelt), wofür Ersatz zu leisten ist. Die markantesten Bäume bleiben bis auf wenige Ausnahmen erhalten. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan entstehen zusätzliche Grünflächen, die besonders im südlichen Teil und allgemein in den Randbereichen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Dies ermöglicht die Ansiedlung weiterer Arten. Diese Grünflächen und die neu gepflanzten Bäume beleben zusammen mit dem Gehölzbestand das Quartier. Die Neupflanzungen bedeuten für den teils relativ alten Einzelbaumbestand eine notwendige Verjüngung. Aufwuchs junger Bäume als Ergänzung teils überalterten Bestandes sichert die Qualität für das Schutzgut Mensch, Tier, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Stadtbild.

7.2.2.2. Tiere

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Wildbienen:

Das Fachgutachten (Aktuelle Bestandserfassung der Wildbienen für das Planungsgebiet Karlsfeld-Gerberau) bestätigt die früher bereits festgestellten Vorkommen der teils regional und überregional bedeutsamen Wildbienen-Arten. Es wurden 43 Bienenarten nachgewiesen, davon sind 17 für das Stadtgebiet bedeutsam. Insgesamt sind vier dieser 17 Arten in der aktuellen Roten Liste gefährdeter Tierarten in Bayern aufgeführt (*Andrena agilissima*, *Andrena viridescens*, *Anthophora aestivalis* und *Megachile rotundata*). Davon sind zwei von überregionaler bzw. landesweiter Bedeutung.

Besonders hervorgehoben wird der Wiederfund der als im Planungsgebiet und dessen Umfeld bisher als ausgestorben vermuteten Sandbienenart *Andrena agilissima*.

Andrena agilissima (Scopoli, 1770)

Bayern- und bundesweit gefährdet. Wiederfund der seit 1977 verschollen geglaubten Art. Sandbiene, die Sand- und Lehmgruben als Lebensraum bevorzugt, aber im Siedlungsbereich auch in Lehm- oder Mörtelfugen nisten kann. Sie legt ihre Nester gern in Steilwänden an. Diese Biene ist auf Blüten von Kohlgewächsen (*Brassicaceae*) als Nahrungsquelle spezialisiert.

Andrena viridescens (Viereck, 1916)

Bayern- und bundesweit auf der Vorwarnstufe der Roten Liste. Die für München bedeutsame Art kommt vorzugsweise auf extensiv bewirtschaftetem Grünland vor. Sie ist auf Blüten der Art *Veronica* (Ehrenpreis) spezialisiert. Damit ist sie besonders durch Intensivierung der Nutzung und damit verbundenem Verlust der Pollenquelle gefährdet.

Anthophora aestivalis (Panzer, 1801)

Bayern- und bundesweit gefährdet. Pelzbiene, bereits für die Gerberau nachgewiesen (Schuberth, 2000). Bisher einziges Vorkommen für das Münchner Stadtgebiet (ABSP). Nester werden fast ausschließlich an Steilwänden, Abbruchkanten oder auch in lehmverfugten Gemäuern angelegt. Der Verlust geeigneter Nistplatzstrukturen gefährdet die Art.

Megachile rotundata (Fabricius, 1784)

Auf der Roten Liste Bayern als gefährdet eingestufte Art. In Bayern seltene, wärmeliebende Blattschneiderbiene. Nester werden in verschiedenen oberirdischen Hohlräumen angelegt, Fraßgänge in Totholz und Pflanzenresten scheinen günstig.

Flächen- und Vernetzungsansprüche:

Das Biotop der Bienen stellt ein Inselbiotop dar. Trotz der möglichst umfassenden Erhaltung des Habitats der ABSP-Fläche ist es notwendig, weitere mögliche Lebensräume zu schaffen, die im Verbund mit nah gelegenen Flächen außerhalb des Planungsgebietes liegen.

Vögel:

Die waldähnlichen Gehölzflächen, die alten Einzelbäume sowie der Bestand an alten Obstbäumen im Nordosten des Geländes stellen wertvollen Lebensraum für Vögel dar. In dem bis vor kurzem vorhandenen, kleinen Gebäude auf dem Parkplatz wurden keine Höhlenbrütervorkommen festgestellt; in den dichten Gehölzgruppen im Süden und Westen ist für kleinere Vögel, wie Kohl- und Blaumeise, Kleiber und Gartenbaumläufer (der im Norden des Gebiets bei den älteren Obstbäumen schon nachgewiesen wurde), das Potential für Nistmöglichkeiten vorhanden. Gefährdete oder stark gefährdete Arten wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht zu erwarten. Derzeit bestehen Störungen durch den Betrieb des PKW-Parkplatzes. Auch zwischen den Gehölzzungen entstehen Störungen durch den Betrieb des LKW-Parkplatzes.

Fledermäuse:

Es wurde eine Untersuchung auch des bis vor kurzem vorhandenen, kleinen Gebäudes auf das Vorkommen von Fledermäusen durchgeführt. Im zugänglichen Bereich des Gebäudes führte dies zu keinem Nachweis über ein Vorkommen. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Sonstige:

Auf dem zugänglichen Teil des Dachbodens des ehemaligen, kleinen Gebäudes fanden sich ein altes Wespennest und ein altes Hornissennest. Es war wegen reger Fluchtätigkeit ein Wespennest in einer unzugänglichen Ecke des Dachbodens zu vermuten. Es sind keine Vorkommen weiterer Tierarten bekannt, die durch das Planungsvorhaben betroffen sein könnten.

Maßnahmen

Um die Reduzierung der Funktionsfähigkeit der Bienenhabitatflächen auszugleichen, wird im Süden des Planungsgebietes auf der dann frei werdenden Trassenfläche der jetzigen MTU-Straße eine Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als Ausgleichsfläche A 1 angelegt. Diese wird den Ansprüchen der Insekten entsprechend gestaltet und wird zugleich als Vernetzungsstruktur mit den außerhalb des Planungsgebietes im Bereich Allacher Lohe und entlang von Bahngleisen in der Umgebung vorhandenen blütenreichen Magerrasenstrukturen dienen. Des weiteren wird die kleine, von den Wildbienen als Nisthabitat genutzte Fläche an der Ostseite des derzeitigen Parkplatzes, nördlich des zukünftigen Quartiersplatzes, die schon eine sehr schlechte Habitatqualität aufweist, für die Wildbienen aufgewertet (Ausgleichsfläche A 2). Die Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen ist fachbiologisch betreut und in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und Planungsreferat, Unterer Naturschutzbehörde und Grünordnungsplanung in einer Begleitplanung (Endfassung 25.07.2012) festgelegt. Der Vollzug der Begleitplanung wird als Teil des städtebaulichen Vertrages über diesen sichergestellt.

Die benachbarten Wiesen südlich der MTU-Straße werden als vorgezogene Maßnahme zur Schaffung von Brut- und Nahrungsmöglichkeiten gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan des Büro Schwarzmaier vom 20.03.2013 zu Rohboden- und Magerrasenflächen umgestaltet. Hierdurch werden Ausweichmöglichkeiten für die Bienen auf hochwertigen Flächen angeboten, was den durch die Bautätigkeiten entstehenden Druck auf die Insekten mildert („Interimsflächen“).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere sind von hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen:

Wildbienen:

Das Bienenhabitat (ABSP-Fläche) sowie die kleine Ruderalfläche östlich des großen Parkplatzes sind in der Bauphase durch die Arbeiten gefährdet. Es ist, z.B. durch Zäunung, eine Schonung der im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sicherzustellen.

Vögel:

Die Vögel werden das Planungsgebiet während der Bauzeit verlassen; die Allacher Lohe und die umliegenden Gärten und Wohnanlagen bieten vielfältige Nahrungs- und Brutmöglichkeiten. Diese Beeinträchtigung wird als gering eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Wildbienen:

Die Bienen sind vom Planungsvorhaben sehr stark betroffen. Ihr Lebensraum (Nist- und Nahrungsbiotop), speziell die ABSP-Fläche, wird durch Verschattung durch das Parkhaus und menschliche Störungen verkleinert, so dass ein Weiterbestand an dieser Stelle nur möglich ist, wenn von Anfang an sorgfältig auf eine Schonung der Fläche geachtet wird und eine Weiterführung der Pflegemaßnahmen gesichert ist. Die Planung hat zwar negative Auswirkungen auf die bestehende Habitatfläche, bewirkt aber daneben auch deutlich eine ökologische Aufwertung des Geländes, da statt der Parkplatzflächen für LKW zwischen und um die Gehölzzungen herum naturnah gestaltete und gepflegte Grünflächen entstehen, deren Blüten und Struktur auch Bienen und anderen Insekten zugute kommen.

Vögel:

Die Nistgelegenheiten bleiben weitgehend erhalten, da die großen Gehölzbestände im Wesentlichen erhalten bleiben. Störungen durch Bewegung, Siedlungslärm und Betreten der Gehölzbestände werden zunehmen; speziell bei störungsempfindlichen Vogelarten besteht allerdings bereits jetzt die Wahrscheinlichkeit, dass sie vorwiegend ihren Hauptlebensraum im Naturschutzgebiet Allacher Lohe südlich der BAB A 99 haben. Die Planung dürfte auf diese Vogelgruppe keinen großen Einfluss ausüben. Kohlmeise, Sperling und andere siedlungsnah lebende Vögel werden weiterhin problemlos im Gebiet leben. Bezüglich des Nahrungsangebotes kann mit Durchführung der Planung die Situation verbessert werden. Neu angelegte Strauch- und Wiesenflächen (öffentliche Grünflächen und Gartenräume) können für Vögel ein erweitertes Nahrungs- und Nistangebot darstellen.

7.2.2.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Pflanzen

Es ergibt sich eine fortschreitende Überalterung des Einzelbaumbestandes mit der Folge notwendiger Fällungen, falls keine Ergänzungsmaßnahmen ergriffen werden. Weiterhin erfolgt wegen der schlechten Standortbedingungen wie bisher nur eine ge-

ringe Entwicklung der den Parkplatz überstellenden Bäume. Die flächigen Gehölzbestände erhalten sich durch Verjüngung weiterhin selbst. Die bisher ohne Pflege gebliebenen Ruderalstellen werden sukzessive von Strauch-, später von Baumaufwuchs überwachsen.

Tiere

Die ABSP-Fläche ist aufgrund der eher intensiven Pflege als höherer Rasen eigentlich kein typisches Bienenhabitat. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt es so lange erhalten, wie die Pflege der Fläche die Erfüllung der Ansprüche der Tiere bezüglich Lichteinfall, Bruteignung des Bodens und Nahrungspflanzenangebot noch ermöglicht. Bereits in der Vergangenheit wurde diese Fläche in Teilen dem Parkplatz eingegliedert. Zudem werden die jungen Bäume am Rand dieser Fläche für zunehmende Verschattung sorgen. Für Vögel ergibt sich keine Veränderung.

7.2.3. Schutzgut Boden

Geologische und geomorphologische Grundlagen:

Auf dem Gelände sind die quartären Schotter ca. 20 m mächtig und werden durch gering wasserdurchlässige Tone und Mergel der tertiären Oberen Süßwassermolasse ("Flinzmergel") unterlagert, die als Grundwasserstauer fungieren. Zwischen den quartären Schottern und den tertiären Flinzmergeln ist ein geringmächtiger Horizont aus grüngrauen, glimmerführenden tertiären Sanden ("Flinzsanden") eingelagert.

7.2.3.1. Versiegelung

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Das Gebiet ist flächendeckend anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits im Ausgangszustand gestört. Große Teile (Fahrspuren) des Parkplatzes sind asphaltiert, die Stellflächen und Teile der Zufahrten mit Kies-Schotter-Fräs-gemisch, teils mit Asphaltanteilen und Betonresten, bis zu einer Dicke von 2,4 m aufgefüllt und befestigt. Die Funktionen des Bodens sind in diesen Bereichen stark eingeschränkt. In den Grünbereichen kann der Boden hingegen seine Funktionen weitgehend erfüllen. Die Humusaufschüttungen bis zu einer Höhe von etwa 2 m sind im Allgemeinen von flächigem Gehölzbestand bedeckt.

Maßnahmen

Der Abbruch der großen befestigten bzw. aufgefüllten Flächen entsiegelt den Boden erheblich. Es kommt auch zur Wiederversiegelung des Bodens durch Baukörper, die Esplanaden, den Quartiersplatz und die Erschließungswege. Die Anordnung der Esplanaden über den Garagen macht weitergehende Eingriffe in das Bodengefüge jedoch unnötig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze wird auf das notwendige Minimum reduziert (Kindertageseinrichtung, Nahversorger, Besucherinnen und Besucher).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind von hoher Erheblichkeit. Die Planung wird dem Schutzgut Boden zugute kommen. Durch die Anlage von Grünflächen wird die Versiegelungsbilanz positiv beeinflusst: Die Versiegelung vor Planung beträgt 64 %, nach Planung hingegen 56 %.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es entstehen neue versiegelte Flächen in Form von Parkplätzen, Wege- und Straßenverbindungen und der Esplanaden. Eine großflächige Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten ist durch eine kompakte und flächensparende Kombination aus Esplanaden und Garagen so gering wie möglich gehalten. Die Baukörper werden durch eng gefasste Bauräume und Festsetzung von Grundflächen in ihrer Ausdehnung auf das notwendige Maß beschränkt.

7.2.3.2. Altlasten

Bestand und Bewertung

In den Auffüllungen sind an mehreren Stellen Altlasten vorhanden. Es handelt sich um Schadstoffe wie Polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle, in geringem Umfang pechhaltigen Asphalt sowie Reste von Fundamenten und Bunkern. Für die PAK ergab sich eine Überschreitung der für Wohngebiete zulässigen strengen Grenzwerte an einer von 10 Teilflächen, die Werte für Park- und Freizeitanlagen wurden aber überall eingehalten. Die Ergebnisse der Schwermetallanalysen zeigten keine erhöhten Schadstoffgehalte und hielten sämtliche Prüfwerte ein.

Maßnahmen

WA 1, WA 2 und Gemeinbedarfsfläche Kita:

Für das Planungsvorhaben werden für die Wohnanlagen mit Freiflächen und Kinderspielflächen sowie in den Freiflächen der Kindertageseinrichtung im Rahmen des Bauvollzuges die gefährlichen Bestandteile entfernt (Abbruch, Entsorgung, Bodenaustausch).

SO 1, SO 2:

Da sich in den Sondergebieten keine Freiflächen zur Erholung befinden, ist die Betroffenheit hier nicht so hoch. Gefährliche Bodenbestandteile müssen jedoch auch in diesen Bereichen im Rahmen des Bauvollzuges fachgerecht entsorgt werden.

Öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen:

Im Bebauungsplan werden zwei Teilflächen (Fläche der Straße Gerberau und südlicher Teilbereich der westlichen öffentlichen Grünfläche) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Wo der Baumbestand erhalten wird, können die belasteten Bereiche nicht saniert werden. Dies betrifft vornehmlich den südlichen, als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich sowie den Mittelteil der Gerberau, der als dinglich zu sichernde Fläche für ein Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist. Aus altlastenfachlicher Sicht besteht nach Aussage des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) bei Nutzung als öffentliche Grünflächen ohne sensiblere Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen) keine Gefährdung. Bereits in der Wettbewerbsphase wurde auf diese Situation ein besonderer Schwerpunkt gelegt. In Bereichen, wo öffentliche Spielflächen an belastete Flächen (dies betrifft die waldartigen Gehölzbestände) angrenzen, wird in den Festsetzungen geregelt, dass Aufschüttungen dieser Umgebungsbereiche möglich sind. Bereits eine Überfüllung belasteten Bodens mit unbelastetem Oberboden in einer Dicke von 20 cm ermöglicht die Nutzung als Erholungsflächen. Die Spielflächen selbst sind

nach den höheren Anforderungen für Spielplätze in Abstimmung mit dem RGU zu sanieren.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden alle für Wohnungsbau, Parkhaus und Nahversorger sowie die Erschließungen vorgesehenen Flächen durch Erdarbeiten verändert. Verunreinigte, durch Altlasten belastete und für den Bau ungeeignete Materialien wie Asphaltschotter werden abgefahren. So weit wie möglich sollen die vorhandenen, unbelasteten Böden wieder verwendet werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die genannten Maßnahmen kommen der gesamten Umwelthygiene des Gebiets zugute. Private Grün- und Spielflächen befinden sich auf unbelastetem Boden. Öffentliche Grünflächen sind durch Auffüllungen über belasteten Böden benutzbar. Neue Schadstoffeinträge werden durch geordnete KFZ-Bewegung und Parkierung vermieden.

7.2.3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Versiegelung wertvoller Bodenflächen besteht weiter, mit der Folge nicht nur verschwenderischen Umgangs mit dem Schutzgut Boden, sondern auch den nachfolgend erwähnten Folgen für das Schutzgut Klima sowie das Schutzgut Wasser. Die Altlasten verbleiben in stärkerem Maße im Boden und können möglicherweise das Grundwasser belasten.

7.2.4. Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Grundwasser:

Hydrogeologische Situation

Das Planungsgebiet liegt in einer Gegend, die durch hohen Grundwasserstand geprägt ist. Das oberflächennahe quartäre Grundwasser geht im Norden Münchens bis zu 6 m Tiefe. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordnordost. Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet beträgt im Regelfall 2 m - 4 m.

Der Höchstgrundwasserstand betrug im Jahr 1940 (HW 1940) max. 495,00 m ü. NN im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes (ca. 1,20 m unter Geländeoberfläche).

Geplante Gebäude binden bei Höchstwasserstand (HW 1940) max. 0,5 m in das Grundwasser ein (maximaler Wert für südwestliche Gebäude). Sie wirken eventuell als Grundwasserstauer. Das Fachgutachten zeigt, dass im Fall des maximalen Grundwasserstandes bei gleichzeitiger Um- und Unterströmung des Bauwerkes ein maximaler temporärer Grundwasseraufstau von ca. 1 cm erwartet werden muss. Bei durchschnittlichen, deutlich tieferen Grundwasserständen binden die südwestlichen Bauwerke nicht ins Grundwasser ein, dementsprechend ist keine gravierende Beein-

flussung der Grundwasserströmung zu erwarten. Diese Aussage ist für die Nachbarbebauung besonders wichtig.

Entlang des südlichen Planungsumgriffes bindet ein Abwasserkanal in das Grundwasser ein. Sein Einfluss auf die Grundwasserstände ist als gering anzusehen. Für Bauwerke, die nördlich des Kanals errichtet werden, bestehen keine Einschränkungen.

Grundwasserüberstau:

Eine Überflutung der geplanten neuen Geländeoberfläche durch hohe Grundwasserstände oder durch Grundwasseraufstau an unterirdischen Bauteilen ist nicht zu erwarten.

Gefährdungen:

Die Abschließende Gefährdungsabschätzung des MAN-Standortes München-Karlsfeld, Teilfläche Gerberau, legt dar, dass Bodenbelastungen auf Auffüllungen beschränkt und damit vertikal abgegrenzt sind, d.h. dass keine Gefahr eines Übertritts ins Grundwasser besteht. An drei Sondierpunkten wurden auch im gewachsenen Boden erhöhte PAK-Werte ermittelt, eine Grundwassergefährdung aber als wenig wahrscheinlich eingestuft, insbesondere im Bereich versiegelter Flächen. Die nicht abgegrenzte Bodenverunreinigung im Bereich des geplanten Parkhauses sollte vorsorglich beseitigt werden.

Belastungen:

Über bestehende Belastungen ist nichts bekannt.

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Würm als nächstgelegener Vorfluter liegt ca. 0,5 km westlich, das Planungsgebiet liegt somit außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Maßnahmen

Die Sohlen der Garagen und Gebäude werden angehoben, so dass aufwändige und grundwassergefährdende Verfahren vermieden werden. Im Bebauungsplan werden Mindestgründungssohlen für alle Baugebiete festgesetzt. Dach-/ Niederschlagswasser wird versickert, soweit Bodenaufbau und Grundwassernähe dies zulassen. Um der Bildung von stehenden Wasserflächen vorzubeugen, ist im Bauvollzug sicherzustellen, dass der Untergrund die erforderliche Durchlässigkeit aufweist.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Anlagebedingte Auswirkungen:

Grundwasser:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Wie die Kurzstellungnahme des Gutachters zeigt, binden Gebäudefundamente bei normalem Grundwasserstand nicht in das Grundwasser ein. Bei Höchstwasserstand wie im Jahr 1940 kommt das Gutachten bei einer Einbindetiefe der Fundamente von 0,5 m, auf einen maximalen temporären Grundwasseraufstau von ca. 1 cm.

Bei einer „worst-case“-Betrachtung (HW 1940 + 0,5 m, Einbindetiefe der Fundamente von 1,5 m) errechnet sich ein maximaler temporärer Grundwasseraufstau von ca. 4,1 cm an der Südseite des südwestlichen Gebäudekomplexes im WA 1. Eine nennenswerte Beeinflussung auf die Nachbargebäude ist auch mit dieser geringen Aufstauhöhe nicht zu erwarten. Für den Bereich WA 2 im Nordosten des Planungsgebietes sind aufgrund der kleineren Gebäudeabmessungen deutlich geringere rechnerische Aufstauhöhen zu erwarten.

Niederschlagswasser:

Dachbegrünungs- und Vegetationsflächen verdunsten einen Teil des Niederschlagswassers. Die Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. mittels Rigolen, ist nur in unbelastete Böden zulässig.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Grundwasser bleibt ohne Eingriff. Weiterhin versickern allerdings möglicherweise Schadstoffe der Kfz ungereinigt im Boden und können Verschmutzungen hervorrufen.

7.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Die großflächige Versiegelung auf den Flächen der angrenzenden Betriebe von MAN und MTU sowie die zwar im Stellplatzbereich teils versickerungsfähige, aber Hitze speichernde Parkplatzfläche fördern Luft- und Bodentrockenheit, speziell auf windexponierten Flächen. Luftfeuchtigkeit entsteht und hält sich durch die ausgeprägten, dichten Gehölzstreifen im Westen. Auch die großen einzelnen Laubbäume leisten einen positiven Beitrag zur klimatischen Qualität.

Kaltluftbildung:

Trotz der Zerschneidung des Raums durch die Straßenschluchten der Otto-Warburg-Straße/BAB A 99 dürfte die Allacher Lohe als Frisch- und Kaltluftbildner klimatisch Einfluss auf das Planungsgebiet nehmen. Die Trasse der BAB A 99 (unterirdisch und oberirdisch) verläuft im Bereich des Planungsgebietes in Ost-West-Richtung. Der in diesem Gebiet von München vorherrschende Westwind sorgt auch im Planungsgebiet für Luftaustausch.

Lufthygiene:

Am etwa 100 m südlich des Planungsgebietes gelegenen Tunnelmund der BAB A 99 kommt es zu Schadstoffaustritten. Die Jahresmittelwerte der 39. BImSchV werden eingehalten. Es ist nach Untersuchung verschiedener Stoffe, wie z.B. Feinstaub und Stickstoffdioxid, nach der bis 2020 möglichen gutachterlichen Aussage nicht damit zu rechnen, dass durch das Vorhaben Überschreitungen von Grenzen zur Luftreinhaltung auftreten werden. Dies gilt sowohl für Kurz- als auch Langzeitbelastungen. Dazu tragen die Tieflage der BAB A 99 sowie deren Lage in Hauptwindrichtung bei.

Thermische Verhältnisse:

Die weiträumig versiegelte bzw. nicht begrünte Parkplatzfläche im derzeitigen Zustand heizt sich auf; dies begünstigt Luft- und Bodentrockenheit. Mildernd wirken die

großen Gehölzbestände durch Beschattung und Windschutz, ebenso die Wiesenflächen, die Wasser aufnehmen, speichern und verdunsten lassen.

Maßnahmen

Zur Erschließung des Planungsgebietes werden Verkehrsflächen festgesetzt. Der ruhende Verkehr der Wohnbebauung befindet sich in den Garagen, anstelle der bisherigen Stellplatzfläche werden die MAN-Parkplätze in einem Parkhaus gebündelt. Es werden Festsetzungen zur Entlüftung getroffen. Durch sparsame Anlage neuer befestigter Flächen wird eine übermäßige Aufheizung der Umgebung vermieden. Im gesamten Planungsgebiet sind Baumpflanzungen, u.a. auf dem Quartiersplatz und der Esplanade, vorgesehen, die neben ihrer gestalterischen Wirkung auch eine Kühlung von befestigten Flächen bewirken. Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung festgesetzt, auch dies eine Maßnahme, die Entstehung von Hitze vermeidet und Niederschlagswasser zurückhalten kann. Durch den Verbleib von Niederschlagswasser in bewachsenen Flächen - auch auf begrünten Dachflächen - wird eine Temperaturminderung durch Verdunstungskälte erreicht. Dachbegrünung und Solaranlagen konkurrieren nicht miteinander, vielmehr kann sich der kühlende Effekt der Begrünung auf den Wirkungsgrad der Solaranlage auswirken. In diesem Sinn wird auch die Kombination von Dachbegrünung bei der Errichtung von Solaranlagen festgesetzt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind von mittlerer Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit kann es zu erhöhter Staubentstehung kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Kaltluftbildung:

Durch die Planung werden Kaltluftströme nicht behindert. Die neu entstehenden Grünflächen fördern die Kaltluftbildung.

Lufthygiene:

Der Baukörper des Parkhauses reduziert nicht nur Lärm von der Autobahn, sondern schirmt das Planungsgebiet auch gegen deren Schadstoffausstoß ab. Die Lage des Parkhauses und des Nahversorgers beeinflussen die Luftzirkulation im Gelände. Dennoch wird, bedingt durch die lockere Anordnung aller Baufelder und die Ausrichtung des Parkhauses und Nahversorgers parallel zur Hauptwindrichtung ein guter Luftaustausch mit der Umgebung erhalten.

Thermische Verhältnisse:

Die durchgehenden Esplanaden als teils befestigte, aber auch begrünte Belagskörper sowie andere befestigte Flächen heizen sich auf und strahlen Wärme in die nähere Umgebung ab. Durch die Planung entstehen erheblich größere bewachsene Flächen. Im Punkt Aufheizung wird insgesamt eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erreicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige Situation bleibt unverändert bestehen.

7.2.6. Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Sichtachsen:

Es sind keine das Planungsgebiet betreffenden, städtebaulich relevanten Sichtachsen vorhanden. Aus den im Norden der Gerberau gelegenen Wohnblöcken geht der Blick in die Baumkronen der hohen Pappel- und Kastaniengruppen. Lokal begrenzt wirksam ist die optische Leitwirkung der Kastanienallee an der Straße Gerberau, sowohl von Süden gesehen in der Seitenansicht, als auch als Ost-West-Verbindung und Begrenzung des Planungsgeländes.

Landschaftsstruktur:

Im Planungsgebiet kann nicht von einer natürlichen Landschaftsstruktur ausgegangen werden, die gesamte Fläche und auch das Umfeld sind stark anthropogen überformt. Die Allacher Lohe ist wegen der Straßenschneisen der BAB A 99 und der Otto-Warburg-Straße nicht als das Gebiet prägende Landschaftsstruktur anzusprechen. Durch die Planung kommt es zu keiner dieses Schutzgut beeinflussenden Veränderung.

Kulturhistorische Landschafts- und Siedlungsstruktur:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich nicht um eine für die kulturhistorische Landschafts- und Siedlungsstruktur relevante Fläche.

Maßnahmen und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit. Die Planung rundet städtebaulich den Bereich an der Gerberau nach Süden hin ab. Das Stadtbild wird durch Hochpunkte neu akzentuiert, dies wird gestalterisch positiv bewertet. Dieser Lückenschluss bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Siedlungsteile eine schlüssige Abriegelung gegenüber den großen Straßen im Süden, ohne dass die Wegevernetzung zur Allacher Lohe und der weiteren Umgebung außer Acht bliebe. Im Planungsgebiet selbst entsteht eine geschützte Binnensituation durch die Vorlagerung des Parkhauses und des Nahversorgers im Süden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die heterogene städtebauliche Situation besteht weiter, beeinträchtigt das Landschaftsbild jedoch nicht.

7.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme, Beschreibung der Umwelteinflüsse

Es sind derzeit für das Planungsgebiet keine Kulturdenkmäler, sonstige Denkmäler und kulturhistorisch wertvolle Sachgüter bekannt. Nachdem jedoch in der Allacher Lohe drei Bodendenkmäler aus vermutlich vorgeschichtlicher Zeit (Grabhügelfelder, Siedlungsreste) festgestellt wurden, besteht auch für das Planungsgebiet die Vermutung, dass Bodendenkmäler vorhanden sein könnten.

Maßnahmen

Bei den Bauarbeiten ist trotz der bereits in der Vergangenheit erheblichen Umformung des gewachsenen Geländes auf die Möglichkeit solcher Funde zu achten und gegebenenfalls frühzeitig das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Für Bodeneingriffe jeder Art, die zu einer Beeinträchtigung von Bodendenkmälern führen können, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei Vorhandensein von Bodendenkmälern würde sich die Durchführung der Planung auf deren Bestand sehr erheblich auswirken.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherige Situation bleibt unverändert bestehen.

7.2.8. Umweltschutzbelang Energie

Die Konzeption des neuen Bauquartiers berücksichtigt Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien. Für die Erzeugung regenerativer Energien sind Anlagen auf den Dachflächen zulässig. In besonderer Weise kommen hierfür die großflächigen Dächer in den Sondergebieten in Betracht, auch auf den Dächern der Wohngebiete stehen Flächen zur Verfügung. Durch Solarenergienutzung kann der Bedarf an nichtregenerativen Energien vermindert werden.

7.2.9. Umweltschutzbelang Abwasser und Entsorgung

Abwasser:

Bezüglich der Gebäude- und Freiflächenentwässerung ist die Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München anzuwenden, die grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorsieht.

In den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist es möglich die erforderlichen öffentlichen Abwasserkanäle vorzusehen, diese können an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen öffentlichen Abwasserkanäle angebunden werden.

Entsorgung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ausreichend bemessen für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen.

Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet ist damit sichergestellt.

7.2.10. Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Weder im bestehenden noch im geplanten Gelände besteht eines der Schutzgüter für sich allein. Eine Veränderung eines der natürlichen oder baulichen Faktoren hat immer Einfluss auf die Schutzgüter.

Das Schutzgut Mensch greift durch seine Tätigkeiten in die natürlichen Grundlagen ein: Klima, Boden, Tier- und Pflanzenwelt. Aber auch Veränderungen in diesen Schutzgütern wirken auf den Menschen zurück.

Die grundlegende Umgestaltung des Planungsgebietes, die Ansiedlung neuer Bewohnerinnen und Bewohner beeinflussen maßgeblich das natürliche bzw. das derzeit durch menschlichen Eingriff vorgegebene, scheinbar natürliche Gefüge im Gebiet und seiner Umgebung.

Indem nun versucht wird, mit der Planung Vorgaben zu erstellen, die jedes der natürlichen Schutzgüter bestmöglich zu fördern versucht, wird auch das Schutzgut Mensch auf die Umgebung reagieren, im besten Falle eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität vorfinden. Dies wiederum fördert pfleglichen Umgang mit der umgebenden Natur und vermindert Stadtfucht und weiteren Verbrauch der knappen Siedlungsflächen mit allen Folgeerscheinungen, wie Zunahme des Verkehrs.

Weitere Wechselwirkungen in Kurzform:

Solarenergieerzeugung auf den Dächern < > Erholungsnutzung auf den Dächern
Sicherung Altlasten (Überdeckung) < > Baumschutz
Schutz der Bienen < > Erholungsnutzung auf den Freiflächen
Baumschutz < > Erholungsnutzung

Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mit Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten. Nachfolgend werden sämtliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die in der Planung vorgesehen und geeignet sind, Beeinträchtigungen zu reduzieren.

7.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Mensch:

- Minimierung des Kfz-Verkehrs im Planungsgebiet: Luftreinhaltung, Lärmvermeidung, Sicherheit;
- Positionierung der Baukörper, technische Lärmvermeidungsmaßnahmen an den Einfahrten der Garagen: Lärmschutz;
- Erhaltung wertvoller Gehölzstrukturen: Lufthygiene, Luftfeuchtigkeit, Sichtschutz, ästhetische Aspekte;
- Vernetzung mit Umgebung, Neubau Nahversorger: Soziale Anbindung, städtebauliche Einbindung, Wohnqualität;
- Anlage öffentlicher und privater Freiflächen: Spiel, Erholung, Naturgenuss, Wohnqualität.

Schutzgut Pflanzen:

- Weitestgehende Erhaltung wertvoller Gehölze;
- Neuanlage von Gehölzstrukturen gemischt gestufter Höhen- und Artenstruktur unter bevorzugter Verwendung einheimischer Arten im Planungsgebiet.

Schutzgut Tiere:

- Weitestgehende Erhaltung des Wildbienenhabitats durch umsichtige Positionierung der Baukörper sowie Schutz und Pflege des Habitats während und nach der Bauzeit; Fortführung der Pflege des Habitats, künftig unter fachlichen Aspekten.
- Umgestaltung von externen Flächen südlich der MTU-Straße vor Beginn des Bauvollzugs als „Interimshabitate“ für die Wildbienen.

Schutzgut Boden:

- Sparsame Neuversiegelung durch Zusammenlegung der Esplanaden und der Garagen;
- erhöhte Lage der Garagen für Minimierung des Eingriffs in den Boden;
- verbesserte Flächennutzung für ruhenden Verkehr gegenüber der bestehenden Situation durch Anlage eines Parkhauses, das die bisher flächig geparkten Kfz aufnimmt;
- Entsiegelung;
- Stärkung der Retentions- und Filterfähigkeit des Bodens durch Anlage privater und öffentlicher Grünflächen;
- Entfernung von Altlasten.

Schutzgut Wasser:

- Erhöhte Lage der Garagen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Grundwasserkontakts;
- möglichst sparsamer Umfang der Bodenversiegelung;
- Versickerung von Niederschlägen zur Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf.

Schutzgut Klima/ Luft:

- Lockere Anordnung der Baufelder: gute Luftdurchströmung des Gebiets;
- Entsiegelung der Bodenflächen und sparsame Neuversiegelung: Kaltluftbildung;
- Begrünungsmaßnahmen: Frischluftbildung, Filterung von Luftschadstoffen;
- Versickerung von Regenwasser: Mikroklima, Luftfeuchtigkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Erhöhte Achtsamkeit bei den Bauarbeiten auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler;
- bei Auffinden Sicherung und Mitteilung an die Behörde.

7.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen betreffen vor allem das **Schutzgut Pflanzen und Tiere**. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Pflanzen:

- Ersatzpflanzung von 70 Bäumen standortgerechter Arten zum Ausgleich für notwendige Fällungen. Die Mindestgröße wird festgesetzt.

Tiere:

- Neuanlage eines den Ansprüchen der Wildbienen angepassten Ersatz- und Erweiterungshabitats (Ausgleichsfläche A 1); damit zugleich Schaffung einer Vernetzung dieses Habitattyps mit ähnlichen Vorkommen in der näheren Umgebung. Aufwertung der kleinen Ruderalstelle zu Ausgleichsfläche A 2. Durch die Maßnahme Aufhebung der Verinselung des bestehenden Habitats, zugleich Entsiegelung der Trasse der "MTU-Straße". Die Größe dieser Ausgleichsflächen im Plan beträgt insgesamt 1.807 m².
- Umgestaltung externer benachbarter Wiesenflächen zu Rohbodenstandorten und Magerwiesen als vorgezogene Maßnahme zur Schaffung von Brut- und Nahrungsmöglichkeiten besonders für die Wildbienen („Interimsflächen“).
- Geländegestaltung:
Schaffung kleinflächiger Rohboden-Bereiche mit humusfreiem Untergrund als Brutmöglichkeit, Aufbringen eines stark sandhaltigen Sand-Kies-Gemisches; in diesen Rohboden-Bereichen vielfältiges Relief durch Abgrabungen und Aufschüttungen; Schaffung großflächiger Bereiche mit sehr geringer Humusauflage mit Entwicklungsziel Magerrasen als Nahrungsmöglichkeit; Lagerung von Gehölzschnitt (auch von Stämmen) als Totholzhaufen als Nistangebot an Bienenarten, u.a. Hautflügler; Ansaat von Nahrungspflanzen auf den Bereichen mit Entwicklungsziel Magerrasen; fachgerechte Entwicklungs- und Erhaltungspflege durch Verhinderung von Verschattung, Förderung frühblühender Weidenarten, zeitlich und räumlich gestaffelte Mahd.

7.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist Ergebnis eines Wettbewerbs, in dem gewissenhaft geprüft wurde, welches Planungskonzept in bestmöglicher Weise die städtebaulichen, landschaftsplanerischen und ökologischen Aspekte miteinander verbindet. Unter acht vorgelegten Planungen wurde die Lösung des Büros Goetz Hootz Castorph in Zusammenarbeit mit dem Büro realgrün zur Umsetzung ausgewählt. Alle Planungen hätten Auswirkungen ähnlicher Art auf die Schutzgüter. Der Siegerentwurf vereint die erforderliche Verbindung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Ziele in besonderem Maß.

7.5. Gesamtdarstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfa-den "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Entsprechend ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft werden die vorhandenen Flächen des Geltungsbereiches in die Kategorien des Leitfadens eingeteilt.

Durch die positive Versiegelungsbilanz ist kein Ausgleich durch erhöhte Versiegelung notwendig: Versiegelte Flächen vor Planungsbeginn 42.139 m², nach Bebauung 37.059 m². Der Eingriff in das Wildbienenhabitat (auch durch Verschattung) wurde gemäß Leitfaden bilanziert. Die Ausgleichsflächen hierfür sind im Plan dargestellt.

7.6. Verwendete technische Verfahren

Es wurden für das Planungsgebiet umfangreiche Voruntersuchungen angestellt, insbesondere im Hinblick auf die bekannten Altlasten im Boden und die durch die Nähe zur BAB A 99 sowie der Otto-Warburg-Straße zu erwartenden Luft- sowie Lärmbelastungen.

Das Lärmschutzgutachten des TÜV Süd (2009/2010) wurde nach den angeführten Normen und einschlägigen Regelwerken, wie der TA Luft u.a., ein dreidimensionales Schallausbreitungsmodell unter Berücksichtigung der vor Ort gegebenen topografischen Verhältnisse generiert. Es beinhaltet Lärmeinwirkungen aus dem Verkehrsaufkommen der BAB A 99, der Otto-Warburg-Straße, dem Betrieb der MAN, der MTU, zudem eine Ermittlung der möglichen Geräuscentwicklung durch eine eventuelle Nutzung des Industriegleises südlich des Planungsgebietes und die Nutzung des Sportgeländes des TSV München Gerberau e.V..

Der Tier- und Pflanzenbestand wurde in wiederholten Geländebegehungen erfasst und bewertet.

7.7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Es sind folgende Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB vorgesehen:

- Es ist das Funktionieren der Erschließung des Parkhauses über den Knotenpunkt Bauschingerstraße/ Otto-Warburg-Straße ein Jahr nach Inbetriebnahme des Parkhauses zu prüfen. Zuständige Fachdienststelle ist das Planungsreferat HA I/3 in Kooperation mit Kreisverwaltungsreferat HA III/1 und Planungsreferat HA IV/4.
- Die Herstellung der Ersatzhabitate für die Wildbienenpopulation ist der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Referat für Gesundheit und Umwelt / Artenschutz anzuzeigen. Die Ersatzhabitate sind ab diesem Zeitpunkt bis zur Etablierung der mageren Wiese auf ihre Wirksamkeit in Zusammenarbeit mit einem Fachbiologen jährlich im Herbst zu überprüfen. Die Pflege ist fachlich zu begleiten, um die Funktionsfähigkeit der Flächen für die vorhandenen Insekten, aber auch als Trittsteine in einem Netzwerk zu optimieren und zu erhalten. Ebenso ist die Wirksamkeit und Pflege der „Interimshabitate“ auf den benachbarten Wiesen südlich der MTU-Straße zu begleiten. Diese Monitoringmaßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

7.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend stellt sich die Veränderung im Planungsgebiet wie folgt dar:

Städtebau:

- Arrondierung einer Wohnbebauung;
- Nutzung einer Parkplatzfläche für Wohnen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden.

Schutzgut Mensch:

- Schaffung von Wohn- und Erholungsraum;
- Einkaufsmöglichkeit und Kindertagesstätte sind wohnortnah;
- Das Gebiet wird vor Lärm und Luftschadstoffen durch bauliche und technische Maßnahmen bestmöglich geschützt, die Grundlärmbelastung durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe bleibt.
- Die Versorgung mit Erholungsflächen verbessert sich für die bestehenden Wohnquartiere erheblich.
- Durch die Vernetzung über die neu entstehenden Wegeverbindungen ist besonders ein besserer Anschluss nach Süden gegeben.
- Das bisher unterversorgte Gebiet verfügt über neue Kinderspielflächen.

Schutzgut Pflanzen:

- Erhaltung des Gehölzbestandes in großem Umfang, jedoch werden auch Teile von Gehölzen zur Schaffung von Bauraum entfernt.
- Neu- und Ersatzpflanzungen im Gelände bringen junge Bäume ins Gebiet.

Schutzgut Tiere:

- Schwerpunkt Wildbienen:
Fläche und Habitatqualität des Lebensraumes für die seltenen und geschützten Stechimmen gehen zum Teil verloren. Eine großflächig und nach fachbiologischen Angaben gestaltete Fläche, die möglichst vor Baubeginn auf der aufgelassenen Trasse der "MTU-Straße" angelegt wird, gleicht diesen Verlust aus. Eine weitere von Bienen besuchte Fläche wird optimiert. Als zusätzliche Maßnahme werden externe, benachbarte Wiesenflächen für die Wildbienen gestaltet, um bereits vor der Gestaltung der Ersatzfläche weiteren Lebensraum für die Wildbienen zu schaffen.

Schutzgut Boden:

- Minimierung des Bedarfs an befestigten Flächen, vor allem durch die Verlegung der flächenzehrenden Parkplätze in ein Parkhaus sowie durch die Kombination von fußläufiger Erschließung der Wohngebiete (Esplanaden) und Garagen auf einer Fläche. Nur das funktional mindestnotwendige Erschließungsnetz entsteht neu.
- Großräumige Beseitigung von Altlasten.

Schutzgut Wasser:

- Grundwasser:
Einer grundsätzlichen Gefährdung oder Abflussbehinderung wird durch das Anheben der Gründungssohlen der Garagen bzw. Gebäudefundamente und damit Entfernung von der grundwassertragenden Schicht entgegengewirkt.
Das Grundwasser kann durch die Baumaßnahmen gefährdet werden, indem Verschmutzungen aus den Bodenschichten ins Grundwasser gelangen. Daher sind bekannte Verschmutzungen sorgfältig zu entfernen.
- Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser wird grundsätzlich über unbelastete Bodenschichten versickert und nicht durch Ableitung in Kanalsysteme dem natürlichen Kreislauf entzogen.

Schutzgut Klima / Luft:

- Das Klima wird durch die Neuanlage großer begrünter Freiflächen verbessert.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild:

- Die Planung verändert die Siedlungsstruktur positiv, indem sie eine Lücke im Ortsrand schließt. Damit rundet sich das Ortsbild ab.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist möglichst frühzeitig das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren (Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 DSchG).

Umweltschutzbelang Energie:

- Energiesparendes Bauen und Sonnenenergienutzung reduzieren negative Auswirkungen des neuen Gebiets.

Umweltschutzbelang Abwasser und Entsorgung:

- Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet ist sichergestellt.

8. Daten zum Bebauungsplan

Planungsumgriff	65.762 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1	17.325 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	9.042m ²
Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung	2.342 m ²
Sondergebiet SO 1 Einzelhandel	5.026m ²
Sondergebiet SO 2 Parken	8.056 m ²
Dinglich gesicherte Fläche Gerberau	1.870 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.328 m ²
Öffentliche Grünflächen, davon Ausgleichsflächen	14.773 m ² 1.807 m ²

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshaupt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA (1 x)
3. An den Bezirksausschuss 23
4. An das Baureferat
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
8. An das Kommunalreferat – GeodatenService München
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/42 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/40 V