

Telefon: 0 233-24398  
0 233-24455  
0 233-21057  
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. 1655a  
Oertelplatz,  
Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),  
Hintermeierstraße (nördlich),  
Lautenschlägerstraße (östlich),  
Vesaliusstraße (südlich) und  
Georg-Reismüller-Straße (östlich)  
sowie  
Franz-Nißl-Straße (westlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 859)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 23 Allach - Untermenzing

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00122**

Anlagen:

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

**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 6 ff.).

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a wurde vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 03.07.2013 gebilligt.

Nach Billigung des Bebauungsplanes ergaben sich noch folgende Änderungen in der Satzung:

§ 3 (Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO Versorgungszentrum) der Satzung wurde redaktionell angepasst. Dadurch wird klarer herausgestellt, dass es sich bei dem Sondergebiet SO Versorgungszentrum um ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Nutzungen handelt. Änderungen beim zugelassenen Nutzungsmaß bzw. bei den Beschränkungen der Sortimente wurden nicht vorgenommen.

Des weiteren wurde aus Gründen der Rechtssicherheit ein neuer § 16 (Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall) eingefügt. Der bisherige § 16 (Grünordnung) wurde zu § 17, der bisherige § 17 (In-Kraft-Treten) wurde zu § 18.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr 1 vom 10.01.2014 wurden der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a sowie ergänzend ein Hinweisblatt mit den oben beschriebenen Satzungsänderungen vom 21.01.2014 mit 21.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelegt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**1. BUND Naturschutz in Bayern e.V.**

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. trug Einwände hinsichtlich des Maßes der Nutzung, des Baumschutzes und der Dachbegrünung vor.

Er könne nicht nachvollziehen, weswegen das SO Versorgungszentrum nur als einstöckiges Gebäude geplant ist, während für die umliegenden Wohngebäude WA 1 bis 3 eine mehrgeschossige Bauweise vorgesehen ist. Die dadurch resultierende Flächenversiegelung stehe in keinem Verhältnis zur gesetzlichen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Er fordert deshalb eine mehrgeschossige Bauweise des SO Versorgungszentrums, die zusätzlich als Lärmschutz gegenüber den östlich gelegenen Gleisflächen dient.

Ferner wird bemängelt, dass sämtliche Bäume im Planungsgebiet gefällt werden sollen. Es wird der Erhalt möglichst aller Bäume, die laut der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München als schätzenswert gelten, gefordert.

Es wurde um eine detailliertere Darstellung des Dachbegrünungskonzeptes für die Gebäude gebeten.

**Stellungnahme:**

Eine mehrgeschossige Bauweise ist für das SO Versorgungszentrum zumindest im Bereich des großflächigen Einzelhandels funktional nicht möglich. Für die ergänzenden Dienstleistungen und Wohnnutzungen sowie für kulturelle und soziale Nutzungen, die unmittelbar an den Quartiersplatz angrenzen, wurde ohnehin Dreigeschossigkeit zugelassen. Um flächensparend zu planen, wird die Parkierung unterirdisch angeordnet. Im möglichen Umfang werden innerhalb des Planungsgebiets Ausgleichsflächen entlang der Bahn ausgewiesen. Der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen findet jedoch außerhalb des Planungsgebietes statt. Der Lärmschutz gegen Schienenverkehrslärm ist durch die Planung sichergestellt.

Hinsichtlich des Baumschutzes wird auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2.1 der Begründung verwiesen, wonach zwar alle vorhandenen Bäume gerodet werden müssen, jedoch durch die Festsetzung von Neupflanzungen die Baumbilanz mehr als ausgeglichen wird.

Der Baumbestand ist bewertet, und in der Bilanz des Bebauungsplanes sind sowohl Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume als auch umfangreiche

Neupflanzungen vorgesehen. In der Gesamtbilanz werden nach Vollzug des Bebauungsplanes wesentlich mehr große Bäume als vor Planungsbeginn vorhanden waren gepflanzt.

Bezüglich des Wunsches nach einer detaillierten Darstellung des Dachbegrünungskonzeptes für die Gebäude wird auf die grünordnerische Festsetzung unter § 17 Abs. 7 der Satzung verwiesen. Die festgesetzten Maßgaben stellen die Dachbegrünung sicher. Nähere konzeptionelle Aspekte sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sondern des Bauvollzugs.

## **2. Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing**

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes verwies auf frühere Stellungnahmen, in denen er zum Ausdruck brachte, dass der durch die Bebauung des Oertelplatzes mit den vorgesehenen Nutzungen entstehende zusätzliche Verkehr nur dann verkraftbar sei, wenn der Platz und die notwendigen Tiefgaragen von allen Seiten her anfahrbar sind.

Es wurden die in der Planung vorgesehenen Tiefgaragen und deren Zu- und Ausfahrten angesprochen sowie die Formulierung im Text des Bebauungsplanentwurfes, wonach in § 8 der Satzung sowie Ziffer 4.8.6 der Begründung ausgeführt wird, dass die Gestaltung wie dargestellt erfolgen kann, hierzu jedoch keine ausdrückliche Verpflichtung besteht.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes hält es jedoch für grundlegend wichtig, dass in der Satzung die beschriebenen Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zwingend vorgeschrieben werden sollen. Auch die Durchfahrbarkeit der Tiefgarage des Einkaufszentrums müsse unbedingt vorhanden sein. Nur dann sei gewährleistet, dass die Verträglichkeit der Verkehrsflüsse im Stadtbezirk gegeben ist; anderenfalls würde die Verkehrsbelastung für weitere betroffene Bereiche unzumutbar erhöht. Die gleichmäßige Verteilung des Verkehrs sei von grundlegender Bedeutung für das gesamte Projekt. Der Bezirksausschuss 23 beantragt daher, den Satzungstext dahingehend zu ändern, dass die beschriebenen Anforderungen eingehalten werden müssen.

### **Stellungnahme:**

Nach Prüfung der Regelungslage wurde festgestellt, dass zwingende Satzungsbestimmungen nur zum Teil möglich sind bzw. das Anliegen des Bezirksausschusses bereits zum größeren Teil seinen Niederschlag in den Satzungsbestimmungen gefunden hat.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zeigt daher einen Lösungsweg auf, nach dem in einer Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag folgende Punkte festgeschrieben werden:

- Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt für das Einkaufszentrum erfolgt über den Bahnhofsvorplatz und gleichzeitig über die Hintermeirstraße.

- Die Tiefgarage des Einkaufszentrums erhält eine Durchfahrtsmöglichkeit, das heißt es wird keine getrennten Tiefgaragen vom Bahnhofsvorplatz und der Hintermeierstraße geben.
- Die Tiefgaragenein- und -ausfahrten für WA 1 und WA 2 erfolgen über die Lautenschlägerstraße.

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes hat sich mit der Angelegenheit in seiner Sitzung am 11.03.2014 befasst. Mit der Vorgehensweise, in einer Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag die gewünschten Regelungen festzuschreiben, bestand Einverständnis.

Die oben genannten Punkte wurden mit dem Investor vereinbart und in einem Ergänzungsvertrag festgehalten.  
Dem Anliegen des Bezirksausschusses wurde damit Rechnung getragen.

Aus redaktionellen Gründen und zur Klarstellung wurde in der Bebauungsplansatzung folgende Änderung gegenüber dem Billigungsbeschluss vorgenommen:

In § 8 (4) wurde irrtümlich das Teilgebiet WA 2 genannt; richtigerweise handelt es sich hier jedoch um das Teilgebiet WA 1.

Der geänderte Satzungstext lautet daher nun wie folgt (Änderung fett gedruckt):

§ 8 Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Anlieferung  
Absatz (4)

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet **WA 1** sind Tiefgaragenzu-/ -ausfahrten eingehaust außerhalb der Bauräume zulässig oder in die Gebäude zu integrieren.

Nachdem die vorstehende redaktionelle Änderung lediglich der Klarstellung dient, ist ein förmliches Planänderungsverfahren nicht erforderlich.

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

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den vorgetragenen Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a für den Bereich Oertelplatz, Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lautenschlägerstraße (östlich), Vesaliusstraße (südlich) und Georg-Reismüller-Straße (östlich) sowie Franz-Nißl-Straße (westlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a**

Oertelplatz,

Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich),

Hintermeierstraße (nördlich),

Lautenschlägerstraße (östlich),

Vesaliusstraße (südlich) und

Georg-Reismüller-Straße (östlich)

sowie

Franz-Nißl-Straße (westlich)

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 859)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 Satz 3 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 Oertelplatz, zwischen Bahnlinie München-Ingolstadt (westlich), Hintermeierstraße (nördlich), Lautenschlägerstraße (östlich), Vesaliusstraße (südlich) und Georg-Reismüller-Straße (östlich) sowie Franz-Nißl-Straße (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 10.04.2014, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am \_\_\_\_\_, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 859 (MüABl. Nr. 24 vom 30.08.1972) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1655 a 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 im Allgemeinen Wohngebiet WA**

- (1) Das Allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3.

- (2) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind im Teilgebiet WA 2 ausgeschlossen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 ist im Bauraum parallel zur Hintermeierstraße im Erdgeschoss eine Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe für 3 Gruppen) mit 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche einschließlich der zugehörigen Technik- und Nebenräume sowie einer im Plan gekennzeichneten Außenspielfläche mit 400 m<sup>2</sup> Größe zulässig.
- (5) Im Teilgebiet WA 2 sind im Erdgeschoss Notausgänge in erforderlicher Anzahl als Fluchtwege aus dem SO Versorgungszentrum zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ zulässig.

### § 3

#### **Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO Versorgungszentrum**

- (1) Das Sondergebiet SO Versorgungszentrum dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen eines Versorgungszentrums in Form eines Einkaufszentrums einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Büro-, Sozial-, Lager- und Nebenräumen, Räumen für Dienstleistungen und für kulturelle und soziale Nutzungen, Flächen für Gastronomie, Anlieferungsflächen und einer Tiefgarage im Untergeschoss. Die Stellplätze in dieser Tiefgarage können darüber hinaus als Stellplätze für Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes genutzt werden und als Stellplätze für eine P+R-Anlage.
- (2) Im Sondergebiet SO Versorgungszentrum sind Wohnungen im nördlichen Bereich am Quartiersplatz ab dem 2. Geschoss aufwärts allgemein zulässig.
- (3) In dem Einkaufszentrum wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen begrenzt auf 8.000 m<sup>2</sup>, davon sind die großflächigen Einzelhandelsnutzungen auf maximal 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.
- (4) In dem Einkaufszentrum darf die Verkaufsfläche für Sortimente der Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf) 3.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (5) „Sportartikel“ sind als Kernsortiment in dem Einkaufszentrum unzulässig. Sie können ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn eine entsprechende Zentrenverträglichkeit nachgewiesen wird.
- (6) Das Kernsortiment „Elektroartikel“ ist in dem Einkaufszentrum auf 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.  
Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche in dem Einkaufszentrum sind folgende Bereiche ein-

zubeziehen:

- die dem Verkauf dienende Fläche, einschließlich der Gänge, Treppen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiverkaufsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen
- Kassenzone, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und Entsorgung des Verpackungsmaterials
- Windfang (Ein- und Ausgangsbereich)
- Pfandraum, wenn er von den Kunden betreten werden kann
- Bereich der Einkaufswägen.

## **§ 4**

### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) In allen Baugebieten sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 ist bei den nach § 5 Abs. 1 festgesetzten Einzelhäusern jeweils eine maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers von 270 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Die festgesetzte Anzahl der Geschosse im SO Versorgungszentrum kann im Bereich mit einer Wandhöhe von bis zu 7 m durch den Einbau von Zwischengeschossen überschritten werden. Die zulässige Geschossfläche darf dabei nicht überschritten werden.
- (4) Durch die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten darf die maximal zulässige Geschossfläche überschritten werden.
- (5) Die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf in den Baugebieten durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt überschritten werden:
  - im WA 1 um 3.220 m<sup>2</sup>
  - im WA 2 um 635 m<sup>2</sup>
  - im WA 3 um 355 m<sup>2</sup>
  - im SO Versorgungszentrum um 1.605 m<sup>2</sup>.

## **§ 5**

### **Bauweise**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 gilt offene Bauweise; es sind nur Gebäude als Einzelhäuser zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 und WA 3 ist die Wohnbebauung durchgehend und ohne Zwischenräume sowie ohne Grenzabstand zu errichten.
- (3) An der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen SO und Allgemeinem Wohngebiet Teilgebiet WA 2 sowie zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird Grenzanbau



vorgeschrieben.

## **§ 6**

### **Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

- (1) Für die festgesetzten maximalen Wandhöhen des Allgemeinen Wohngebietes und des SO Versorgungszentrum gilt als unterer Bezugspunkt die Höhenkote 507,95 m über Normalnull (ü.N.N) und als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Für den Bahnhofsvorplatz und den Quartiersplatz gilt als Bezugspunkt die Höhenkote 507,71 m ü.N.N..
- (2) Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO im Allgemeinen Wohngebiet zur Mitte der Lautenschläger- und Hintermeierstraße sowie zu dem vom Umgriff ausgenommenen Grundstück südlich des Bunkers (Flurstück Nr. 1089/5 Gemarkung Allach) einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 sind Rücksprünge von höchstens 5,0 m Tiefe und einer Breite von mindestens 4,5 m zwischen den Außenwandteilen ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

## **§ 7**

### **Dachform und Dachaufbauten, Baugestaltung**

- (1) In den Baugebieten sind ausschließlich Flachdächer und ausnahmsweise flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.
- (2) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen (z.B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten), ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf einem Dach errichtet werden können und mit der Nutzung der darunter liegenden Geschosse in Zusammenhang stehen.
- (3) In den Baugebieten dürfen technische Dachaufbauten eine Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind mindestens hausaufgangsweise zusammenzufassen, einzuhausen und mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- (4) Auf den Dächern sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, ohne Flächenbegrenzung des Absatzes 3 zulässig. Diese sind mit extensiver Dachbegrünung gemäß § 16 Abs. 7 zu kombinieren.
- (5) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig. Auf den Dächern sind nur Antennen und Satellitenempfangsanlagen zulässig, die mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- (6) Dachterrassen bzw. Dachgärten mit zugeordneten Treppenaufgängen sind allgemein zulässig. Absturzsicherungen und Umwehrungen von Dachterrassen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante der Dachfläche zulässig. Sie müssen mindestens im glei-

chen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abgerückt werden.

## **§ 8**

### **Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Anlieferung**

- (1) In allen Baugebieten sind die nach Art. 47 BayBO erforderlichen pflichtigen Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Die pflichtigen Stellplätze für die Kindertageseinrichtung sind in der Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebiets Teilgebiet WA 3 unterzubringen.
- (3) Die Tiefgaragen sind unter der gesamten Fläche der Baugebiete und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ zulässig. Eine Unterbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Baugebiete SO Versorgungszentrum und das Allgemeine Wohngebiet Teilgebiet WA 2 dennoch abwassertechnisch erschlossen werden können.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 sind Tiefgaragenzu-/ -ausfahrten eingehaust außerhalb der Bauräume zulässig oder in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 ist die Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt an der Hintermeierstraße in das Gebäude zu integrieren.
- (6) Die Tiefgaragenzu-/ -ausfahrten für das SO Versorgungszentrum sind ausschließlich über eine Anbindung zum Bahnhofsvorplatz von der Georg-Reismüller-Straße und eine Anbindung von der Hintermeierstraße zulässig.
- (7) Die Entlüftung der Tiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. Für die Belüftung der Tiefgaragen sind ebenerdig höhen- gleich abschließende Öffnungen mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.
- (8) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens um 0,60 m unter Oberkante Gelände abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (9) Für die Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) sind die Decken der Tiefgaragen auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Baum um mindestens 1,20 m abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (10) Der Zulieferverkehr für das SO Versorgungszentrum muss für Sattelzüge und Lastzüge über einen in das Gebäude integrierten Ladehof erfolgen. Die Zu- und Ausfahrt ist ausschließlich über die Hintermeierstraße zulässig.
- (11) Für LKWs ist eine private Anlieferstraße auf der Ostseite des SO Versorgungszentrum mit Zu- und Ausfahrt über die Hintermeierstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit zuläs-

sig. Eine Überfahrt auf den angrenzenden Fuß- und Radweg ist durch eine wirksame Abgrenzung zu unterbinden.

## § 9

### Verkehrsflächen

- (1) Die Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ dient ebenerdig als Buswendeanlage mit Bushaltestellen, Taxiständen, Bike + Ride-Anlage (B+R) sowie Kiss+Ride-Plätzen.
- (2) Auf dem Bahnhofsvorplatz ist eine überdachte Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zu den unterirdischen Stellplätzen der Park-und-Ride-Anlage (P+R) sowie der Tiefgarage des SO Versorgungszentrum ausschließlich im verkehrlich notwendigen Ausmaß zugelassen.
- (3) Im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ ist die Errichtung einer eingeschossigen, oberirdischen Anlage mit einer sozialen Einrichtung für die Verkehrsbetriebe (z.B. Aufenthaltsraum, Waschraum, Toiletten) und/ oder ein Kiosk zulässig.
- (4) Im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ sind eine bzw. mehrere Überdachungen für die Haltestellen im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- (5) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist ebenerdig als Fußgängerbereich mit entsprechender Platzgestaltung auszubilden.
- (6) Die Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ darf durch Anlieger sowie Müll- und Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr für das SO Versorgungszentrum befahren werden.
- (7) Die Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dürfen zur Errichtung einer unterirdischen P+R-Anlage sowie einer Zufahrt für die Tiefgarage des SO Versorgungszentrum unterbaut werden. Dabei sind die in diesem Bereich verlaufenden Kanäle der Münchner Stadtentwässerung ÜE 600/1100 und DN 350, die weder über- noch unterbaut werden dürfen, zu berücksichtigen.
- (8) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ dient als Fuß- und Radweg sowie der Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und der temporären Nutzung für Umzugszwecke. Im nördlichen Bereich ist eine Ausfahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge auf den „Quartiersplatz“ zulässig.
- (9) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ darf zur Errichtung von Tiefgaragen für das Allgemeine Wohngebiet unterbaut werden.
- (10) Zur Sicherstellung des Brandschutzes darf die öffentliche Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke München GmbH (SWM) in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ eingelegt werden und ist entsprechend zu sichern.

## **§ 10**

### **Fahrradabstellplätze**

- (1) Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig und/ oder in Tiefgaragen in geeigneten Fahrradabstellräumen zu integrieren.
- (2) Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 7 Fahrradabstellplätze pro Hauseingang außerhalb der Bauräume als offene Fahrradabstellanlagen zulässig.

## **§ 11**

### **Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume sowie der Tiefgaragen zulässig.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind:
  - Ein Vordach bis maximal 5,0 m Tiefe vor den platzseitigen Baulinien im Bereich der bis zu dreigeschossigen Bebauung des SO Versorgungszentrum
  - oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter im Bereich der Tiefgaragenzufahrten zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag
  - oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3
  - oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
  - Platzmöblierungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Terrassen und Balkone nur innerhalb der Bauräume zulässig. Gartenhäuser sind ausgeschlossen.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ unzulässig.
- (2) Soweit Einfriedungen zulässig sind, sind sie offen zu gestalten und zu hinterpflanzen (mit Ausnahme der Einfriedung der Ausgleichsfläche). Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind nur ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.
- (3) Als Sichtschutz zwischen Terrassen sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.

## **§ 13**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenmodellierungen**

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Bodenmodellierungen in geringem Umfang zulässig:
  - Zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung
  - zur Gestaltung der Spielplätze
  - zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss der baulichen Anlagen an die umgebenden Verkehrsflächen.

## **§ 14**

### **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.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbebeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Für Werbeanlagen und Hinweistafeln im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
  - Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sind unzulässig.
  - Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten.
  - Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- (5) Für Werbeanlagen und Hinweistafeln im SO Versorgungszentrum gilt:
  - Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an den zum Quartiersplatz, zur Hintermeierstraße sowie zur Bahnlinie zugewandten Fassaden in Form von Firmenlogos und/ oder Firmennamen zulässig.
  - Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.

## **§ 15**

### **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. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

- (2) Die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 und WA 2 nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung des SO Versorgungszentrums und des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA 3 oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z.B. temporäre Schallschutzwand).
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 und im SO Versorgungszentrum ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden entlang der östlichen und südlichen Baulinie mit der Nordfassade des südlichen Baukörpers auf einer Länge von 8 m nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (festverglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht und durch Anlagenlärm von 55/ 40 dB(A) Tag/ Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums) nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.
- (4) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (5) Die Wände und die Dächer der Tiefgaragenrampen müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB auszuführen. Die Zufahrtswege sind zu asphaltieren. Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, z.B. für Regenrinnen, sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Gusseisenplatten oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrten (Garagenrolltor, Schranke o.ä.) sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen ( $< 1$  dB(A)).

- (6) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{ek}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

<b>Emissionskontingente tags und nachts in dB</b>			
Teilfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	$L_{ek}$ , tags	$L_{ek}$ , nachts
TF 1 – SO EKZ Nord	1.775	55	40
TF 2 – SO EKZ Süd	14.000	55	40

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{ek}$  um folgende Zusatzkontingente:

<b>Zusatzkontingente tags und nachts in dB</b>	
Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag/ Nacht
A	9
B	3
C	17

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4460599 m, H = 5338935 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. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

- (7) Die Errichtung von Freispiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder auf der öffentlichen Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße ist nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 8 m zur westlichen Planungsgebietsgrenze eingehalten wird.

## § 16

### Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall

- (1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sind im Sondergebiet SO Versorgungszentrum sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiete WA 2 und WA 3 durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerungen, Bauteilfugen und ähnliches) so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, sowie hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden bzw. Körperschallübertragungen eingehalten werden.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiete WA 2 und WA 3 ist eine wirksame bauliche Trennung zu baulichen Anlagen im Sondergebiet SO Versorgungszentrum (z. B. Trennfugen, elastische Entkopplungen oder ähnliches) vorzusehen. Die Bauteiltrennung gilt als

wirksam, sofern der Nachweis zur Einhaltung der sekundären Luftschallimmissionen anhand der Anforderungen der TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 geführt werden kann.

(1)

## **§ 17 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. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein standortgerechter großer Laubbaum (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Bei beengten Verhältnissen kann ein großer durch zwei mittelgroße standortgerechte Laubbäume ersetzt werden, mindestens jedoch 50 % große Bäume.
- (3) Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ sowie im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind bei Pflanzungen große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) jeweils gleicher Art zu verwenden. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens fünfzehn, im Bereich „Bahnhofsvorplatz“ mindestens fünf Bäume zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) und mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10-20 m) mindestens 20 - 25 cm Stammumfang.
- (5) Einfriedungen sind mit Ausnahme der Einfriedung der Ausgleichsfläche mit Sträuchern bzw. geschnittenen Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu der gemäß § 12 Abs. 2 zulässigen Höhe zu hinterpflanzen.
- (6) Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> zu begrünen und zu bepflanzen, dabei ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.
- (8) Die westliche, gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 gelegene Wand des SO Versorgungszentrum im Bereich mit einer Wandhöhe von bis zu 5 m ist flächig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (9) Feuerwehruzufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Aufbau und begrünt (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.



- (10) Von den grünordnerischen 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.

## **§ 18**

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655 a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	20
2. Ausgangssituation	20
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	20
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	21
2.2.1. Nutzung und städtebauliche Situation	21
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild	23
2.2.3. Naturhaushalt, Vegetation, Erholung	23
2.2.4. Verkehrliche Erschließung	24
2.2.5. Vorbelastungen	25
2.2.5.1. Lärm	25
2.2.5.2. Erschütterungen	26
2.2.5.3. Altlasten	26
2.2.5.4. Elektromagnetische Felder durch Oberleitungen der Bahn	27
2.3. Planerische Ausgangslage	27
2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	27
2.3.2. Zentrenkonzept	28
2.3.3. Verkehrsentwicklungsplan	28
2.4. Rechtliche Ausgangslage	28
2.4.1. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge	28
2.4.2. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	29
3. Planungsziele	29
4. Planungskonzept	30
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	30
4.2. Art der baulichen Nutzung	33
4.2.1. Allgemeines Wohngebiet	33
4.2.2. Kindertageseinrichtung (KITA) im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich WA 3)	34
4.2.3. Sondergebiet SO Versorgungszentrum	34
4.3. Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächen)	35
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	37
4.5. Höhenentwicklung und Abstandsflächen	38
4.6. Dächer und Dachaufbauten	38
4.7. Aufschüttungen und Abgrabungen	39
4.8. Verkehr	39
4.8.1. Erschließungskonzept	39
4.8.2. Verkehrsbelastungen	40
4.8.3. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	42
4.8.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	43
4.8.5. Fuß- und Radwegbeziehungen	44
4.8.6. Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstückszu- und -ausfahrten	44
4.8.7. Fahrradabstellplätze	45
4.8.8. Brandschutzkonzept	45
4.9. Nebenanlagen	46

4.10.	Einfriedungen	46
4.11.	Werbeanlagen	47
4.12.	Grünordnung	47
4.13.	Lärmschutz	48
5.	Nachhaltigkeit und Ökologie	54
6.	Wesentliche Auswirkungen	54
6.1.	Städtebauliche Ordnung	54
6.2.	Verkehr	55
6.3.	Grünordnung	55
6.4.	Naturschutzfachlicher Ausgleich	55
7.	Sozialgerechte Bodennutzung/ Kosten/ Maßnahmen/ Sonstige Verpflichtungen	55
7.1.	Sozialgerechte Bodennutzung/ Kosten/ Maßnahmen	55
7.2.	Sonstige Verpflichtungen	56
8.	Umweltbericht	57
8.1.	Einleitung	57
8.1.1.	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung, Angaben zum Standort, Art des Vorhabens	57
8.1.2.	Beschreibung der Festsetzungen	57
8.1.3.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	57
8.1.4.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (Rechtliche Grundlagen und sonstige relevante Vorgaben)	57
8.2.	Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	57
8.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bestandsaufnahme, Prognose, Maßnahmen)	58
8.3.1.	Schutzgut Mensch	58
8.3.1.1.	Wirkungsbereich Lärm	58
8.3.1.2.	Wirkungsbereich Erschütterungen / Sekundärer Luftschall	60
8.3.1.3.	Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	60
8.3.1.4.	Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	60
8.3.1.5.	Wirkungsbereich Erholung	61
8.3.1.6.	Wirkungsbereich Sicherheit - Verkehrssicherheit	62
8.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	62
8.3.2.1.	Wirkungsbereich Vegetation	62
8.3.2.2.	Wirkungsbereich Fauna	62
8.3.3.	Schutzgut Boden	68
8.3.3.1.	Natürliche Grundlagen, Geologie, Boden	68
8.3.3.2.	Wirkungsbereich Versiegelung	68
8.3.3.3.	Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen, Altlasten	69
8.3.3.4.	Wirkungsbereich Bodenfunktion	70
8.3.3.5.	Wirkungsbereich – Sonstige Beeinträchtigungen – Kampfmittel	70
8.3.4.	Schutzgut Wasser - Wirkungsbereich Grundwasser	70
8.3.4.1.	Wirkungsbereich – Veränderung des Flurabstandes	70
8.3.4.2.	Wirkungsbereich – Schadstoffbelastungen	71
8.3.5.	Schutzgut Luft / Klima	72
8.3.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	72
8.3.7.	Energie	73

8.3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	74
8.3.9.	Abfälle, Abwässer	74
8.3.10.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	74
8.4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	74
8.5.	Artenschutz	76
8.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	86
8.7.	Zusätzliche Angaben	87
8.7.1.	Gutachten, technische Verfahren	87
8.7.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	88
8.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	89
8.9.	Daten zum Bebauungsplan	91

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Der Oertelplatz in seiner derzeitigen Lage ist der westliche Vorplatz des Bahnhofs Allach und von verkehrlicher sowie städtebaulicher Bedeutung für den Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing. Die derzeitige Situation mit ebenerdigen Stellplätzen, ohne Platzfassung und -gestaltung wird seiner Bedeutung nicht gerecht. Um seinen heutigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen besser zu entsprechen, soll der Oertelplatz städtebaulich entwickelt werden.

Es liegt für diesen Bereich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1655 (Esmarch-, Hintermeier-, Lautenschlägerstraße, Georg-Reismüller-, Krauss-Maffei-Straße und Bahnlinie München-Ingolstadt) vom 15.03.1989 vor.

Mit Beschluss vom 22.09.2010 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden: aurelis), als Eigentümerin der meisten Flächen, um die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes im Zusammenhang mit der Neuordnung und Entwicklung des Oertelplatzes und seines Umfelds zu einem Quartierszentrum gebeten. Nach Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.10.2011 soll entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes am 27.06.2011 das Bauleitplanverfahren für den Bereich des Wettbewerbs (Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Teilbepauungsplan Nr. 1655 a) auf der Grundlage des überarbeiteten Konzeptes von Hierl Architekten und Grabner + Huber Landschaftsarchitekten durchgeführt werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt München im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing. Der Planungsumgriff gliedert sich in zwei Teilbereiche und weist eine Fläche von insgesamt ca. 46.202 m<sup>2</sup> auf:

Im Teilbereich am Oertelplatz mit einer Fläche von ca. 41.262 m<sup>2</sup> befinden sich ca. 34.091 m<sup>2</sup> in Privateigentum (davon ca. 33.878 m<sup>2</sup> im Eigentum der aurelis) sowie ca. 7.171 m<sup>2</sup> im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Räumlich getrennt wird zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche das städtische Flurstück Nr. 794, Gemarkung Allach, westlich der Franz-Nißl-Straße als zweiter Teilbereich mit ca. 4.940 m<sup>2</sup> in die Planung einbezogen.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich, wenn dies nicht ausdrücklich anders erwähnt ist, nur auf den Teilbereich am Oertelplatz.

Ausgenommen aus dem Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches werden das Flurstück Nr. 1089/5 Gemarkung Allach, da seitens des Grundeigentümers keine Mitwirkungsbereitschaft an einer Überplanung bestand. Ausgenommen wurde weiter eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 1093/2, Gemarkung Allach. Aufgrund einer bereits erteilten Baugenehmigung für den Umbau des ehemaligen Hochbunkers in ein Hotel besteht kein Planungserfordernis mehr. In beiden Fällen wird sich die planungsrechtliche Situation nach der Überplanung für die Grundeigentümer nicht ungünstiger gestalten, sodass auch unter dem Gesichtspunkt einer sachgerechten Abwägung eine Herausnahme aus dem Planungsumgriff als möglich erscheint.

## **2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **2.2.1. Nutzung und städtebauliche Situation**

#### **Innerhalb des Planungsgebiets**

Heute stellt sich das Planungsgebiet (Teilbereich am Oertelplatz) als eine größtenteils brachliegende Fläche dar: Im Norden der Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgelände, weiter südlich ein Lagergebäude sowie eine ebenerdige Park+Ride- / Bike+Ride-Anlage und weitere vereinzelte Lagergebäude. Ansonsten liegen typische Zwischennutzungen, wie LKW- und Container-Abstellplätze, vor. An der Lautenschlägerstraße sind vereinzelt kleine Wohngebäude vorhanden.

Der Teilbereich westlich der Franz-Nißl-Straße zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche wird als Acker genutzt.

#### **Außerhalb des Planungsgebiets**

Rund um den Oertelplatz weist die Bebauung den Charakter eines kleinen Ortszentrums auf. Weiter nördlich existieren östlich der Georg-Reismüller-Straße einige Wohngebäude, daran schließt sich bereits gewerbliche Nutzung an, die sich weiter nordwärts bis zur Ludwigsfelder Straße fortsetzt. Östlich der Lautenschlägerstraße in Höhe Piperstraße ist in dem vom Umgriff ausgenommenen Bereich neben einem ehemaligen, markanten Luftschutzhochbunker ein Wohngebäude vorhanden. Westlich des Planungsgebietes schließt sich entlang der Lautenschlägerstraße eine zweigeschossige, linienhafte Wohnbebauung an. Ab der Ertelstraße in Richtung Süden grenzen Einfamilienhäuser an. Im Osten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Bahnlinie München-Ingolstadt an. Die Flächen östlich der Bahn sind industriell genutzt. Südlich der Hintermeierstraße schließt das sog. „Kirschgelände“ an, ein großflächiges, überwiegend gewerblich genutztes Gebiet, für das der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 893 Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festsetzt.

Der Teilbereich westlich der Franz-Nißl-Straße ist von teils brach liegenden, teils landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen umgeben.

### 2.2.2. Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet mit seinen beiden Teilbereichen liegt am nordwestlichen Stadtrand von München. Das Gelände selbst ist fast eben.

Das Gebiet um den Oertelplatz wird optisch von der Stellplatzanlage und diversen Zwischenlagernutzungen sowie von einem Hochbunker dominiert.

Am Oertelplatz selbst prägen großkronige Laubbäume, vor allem Kastanien, Esche und Ahorn das Ortsbild. Sie überstellen den kleinen Platz, um den derzeit Bushaltestellen angeordnet sind und flankieren diese an der westlichen Straßenseite der Georg-Reismüller-Straße. Südlich des Bunkers haben sich auf aufgelassenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen über längere Jahre Laubgehölze angesiedelt.

### 2.2.3. Naturhaushalt, Vegetation, Erholung

#### Boden, Grundwasser und Versiegelung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Münchner Schotterebene, deren Böden grundsätzlich durchlässig sind.

Durch Baumaßnahmen in der Vergangenheit handelt es sich beim Bereich am Oertelplatz um einen anthropogen veränderten Standort mit in hohem Anteil versiegelten Flächen und Rohböden. Durch Vornutzung ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei rund 6 - 8 m. Der höchste anzunehmende Grundwasserspiegel (HHW 1940) liegt bei ca. 3 - 4 m unter Geländeoberkante (GOK). Der Flurabstand ist als gering einzustufen. Das Gebiet liegt ca. 800 m östlich von dem nach Norden hin entwässernden Vorfluter Würm entfernt. Bei Ausbildung von eingeschossigen Tiefgaragen werden keine besonderen Maßnahmen gegen Grundwasser erforderlich.

Die vorliegenden quartären Schotter bilden das obere Grundwasserstockwerk, die Molasseoberfläche bildet den zugehörigen Grundwasserstauer. Die tieferen Grundwasserstockwerke bewegen sich in den grobklastischen Lagen des Tertiärs. Die Grundwasserfließrichtung im Untersuchungsgebiet ist nach Nordosten gerichtet.

<b>Versiegelungsbilanz (Teilbereich Oertelplatz)</b>	<b>Gesamtfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Versiegelung Bestand [m<sup>2</sup>] und [%]</b>	<b>Versiegelung Planung [m<sup>2</sup>] und [%]</b>
<b>Fläche</b>	41.262 m <sup>2</sup>	24.592 m <sup>2</sup> 59,6%	37.798 m <sup>2</sup> 91,6%

Der Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche mit ca. 4.940 m<sup>2</sup> ist derzeit unversiegelt und wird ackerbaulich genutzt.

### **Vegetation**

Für das Planungsgebiet (Teilbereich Oertelplatz) lässt sich der Bereich Vegetation in die Teilbereiche Oertelplatz, Ruderalflächen im Süden und Grünstreifen am Gleisstrang aufteilen:

#### **Oertelplatz:**

Der Oertelplatz ist durch einen großkronigen, erhaltenswerten Baumbestand geprägt und weist eine hohe Strukturvielfalt auf. Der Gehölzbestand ist stark anthropogen beeinflusst. Nach einer Vitalitätskartierung (Oktober 2011) der acht nach Baumschutzverordnung geschützten, großen Laubbäume (vor allem Esche, Ross-Kastanie, Spitzahorn) am Oertelplatz sind alle Bestandsbäume von guter Vitalität und Wüchsigkeit. Lediglich eine Esche (*Fraxinus excelsior*) ist in ihrer Vitalität deutlich schlechter eingestuft.

#### **Ruderalflächen im Süden:**

Das Gelände südlich des Bunkers zeichnet sich durch eine vergleichsweise große Anzahl naturschutzbedeutsamer Pflanzenarten aus. Auf den wenigen nicht versiegelten und somit besiedelbaren Flächen kommen 16 bayernweit oder regional gefährdete Pflanzenarten vor. Über längere Jahre haben sich auf aufgelassenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen Laubgehölze angesiedelt.

#### **Grünstreifen am Gleisstrang:**

Der schmale Grünstreifen entlang der Gleisanlagen ist geprägt von einer lückigen bis verkrauteten Hochstaudenflur, die eine große Bedeutung als Vernetzungsfläche hat.

### **Erholung, Grünvernetzung**

Im Gebiet westlich des Oertelplatzes besteht ein Defizit an öffentlichen Grünflächen. Das Planungsgebiet weist derzeit keinerlei Flächen mit Erholungsfunktion auf. Die Durchgängigkeit vom Oertelplatz nach Süden zur örtlichen Grünverbindung Angerlohe – Würm ist entlang der unzureichend ausgebauten Lautenschlägerstraße sowie über einen 2001 planfestgestellten und errichteten Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse gegeben, jedoch nicht attraktiv passierbar.

## **2.2.4. Verkehrliche Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist heute für Kraftfahrzeuge im Norden vom Oertelplatz, im Westen von der Lautenschläger- und im Süden von der Hintermeierstraße erschlossen. Die Hintermeierstraße endet als Sackgasse in einem Wendekreis vor der Bahnlinie. Die Durchfahrt durch die Lautenschlägerstraße ist für den Kraftfahrzeugverkehr nur eingeschränkt möglich: Am südlichen Ende ist die Verbindung zwischen Robert-Hartig-Straße und Hintermeierstraße generell für den Kfz-Verkehr gesperrt. Zwischen Piperstraße und Oertelplatz besteht für den Kfz-Verkehr eine Einbahn-Regelung in Richtung Norden.

Das Planungsgebiet ist über die Vesaliusstraße unmittelbar an die Eversbuschstraße, über die Georg-Reismüller-Straße direkt an die Ludwigsfelder Straße und über die Hintermeier-, Esmarchstraße und Elly-Staegmeyr-Straße an die Allacher Straße bzw. Eversbuschstraße angebunden.

Für die weitergehenden Betrachtungen zur verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass der heutige Verkehrszustand stabil ist und dass im gesamten Straßennetz des Planungsgebietes noch Kapazitäten vorhanden sind.

Die Verkehrsbelastung im umgebenden Straßennetz ist im Bestand wie folgt:

<b>Querschnitt</b>	<b>DTV (durchschn. täglicher Verkehr) 2010</b>
Vesaliusstraße	4370
Piperstraße	100
Ertelstraße	158
Robert-Hartig-Straße	79
Hintermeierstraße	240

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

An den Oertelplatz grenzt direkt der S-Bahn-Halt Allach. Die Haltesteige sind über einen Fußgängertunnel zwischen Oertelplatz und dem Werksgelände der Fa. Krauss-Maffei (östlich der Bahnlinie) unmittelbar zu erreichen. Zum heutigen Zeitpunkt erfolgt die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln auch durch drei Buslinien des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV). Diese Stadtbuslinien haben ihre Haltestellen am Oertelplatz. Direkt am Oertelplatz befinden sich ein kleiner P+R-Parkplatz für Pkw sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder.

### **Fuß- und Radwege**

Der S-Bahn-Halt Allach und der Oertelplatz werden für Fußgänger und Radfahrer durch einen Weg direkt entlang der Bahntrasse erschlossen (vgl. Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 20.07.2001 zur ICE-Trasse). Der Weg übernimmt keine bahnbetriebsbezogenen Funktionen. Zudem wurde ebenfalls im Rahmen der ICE-Ausbauplanung am westlichen S-Bahn-Zugang (S-Bahnhof Allach) eine behindertengerechte Rampe erstellt, an die die o.g. Fuß- und Radwegverbindung angeschlossen ist. Eines eisenbahnrechtlichen Verfahrens für die geplante Verlagerung des Fuß- und Radweges bedarf es nach Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt nicht.

Im Rahmen der Realisierung der ICE-Ausbau- bzw. Neubaustrecke München-Ingolstadt wurde der Bahnübergang Krauss-Maffei-Straße/ S-Bahn Ende 2004 geschlossen. Als Ersatz für die entfallenden Fußgänger- und Radfahrbeziehungen wurde u.a. die Fuß- und Radwegunterführung auf Höhe der Hintermeierstraße/ Karl-Gayer-Straße gebaut.

## **2.2.5. Vorbelastungen**

### **2.2.5.1. Lärm**

#### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet am Oertelplatz ist im Wesentlichen durch Verkehrslärm von der Bahnlinie München-Ingolstadt sowie den umliegenden Straßen belastet.



Gemäß schalltechnischer Untersuchung stellt sich die Verkehrslärmsituation wie folgt dar: Ohne die geplante Neubebauung (Prognose-Nullfall) betragen am östlichen Rand des Planungsgebietes die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm bis zu 65/ 66 dB(A) Tag/ Nacht. Durch die weitestgehend freie Schallausbreitung im Planungsgebiet betragen noch in einem mittleren Abstand zur nächstgelegenen Gleichachse von ca. 75 m die Verkehrslärmpegel bis zu 60 dB(A) Tag/ Nacht. Relevante Verkehrslärmimmissionen in der künftigen öffentlichen Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße können von den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrswegen (Willstätterstraße, Hintermeierstraße, Lewaldstraße, Franz-Nißl-Straße) und den Straßenverkehrswegen im weiteren Umfeld sowie von der Bahnstrecke München – Ingolstadt (Güter-, Fern- und S-Bahnverkehr) ausgehen.

### **Gewerbelärm**

Beim Gewerbelärm sind Emissionen aus dem südlich angrenzenden Kirschgelände vorhanden, ebenso wie Emissionen aus den industriell genutzten Flächen östlich der Bahnlinie.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung stellt sich die Gewerbelärmsituation wie folgt dar: Ohne die geplante Neubebauung (Prognose-Nullfall) treten die höchsten Beurteilungspegel durch Gewerbelärm im südlichen Teil des Planungsgebietes (nördlich der Hintermeierstraße) mit bis zu 61/ 42 dB(A) Tag/ Nacht auf.

Relevante Anlagenlärmwirkungen auf die künftige öffentliche Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße können ausgeschlossen werden.

### **2.2.5.2. Erschütterungen**

Auf das Planungsgebiet wirken gemäß der Erschütterungstechnischen Untersuchung Erschütterungen und Sekundärluftschall durch den östlich direkt angrenzenden oberirdischen Schienenverkehr ein. Die Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte ist im geplanten SO Versorgungszentrum für Gewerbenutzungen gegeben.

Bei schutzbedürftigen Gewerbenutzungen (Büro, Arztpraxen) sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten (Störfestigkeit bei schwingungssensiblen Geräten und Anlagen, z.B. med. Diagnosegeräte sind zu berücksichtigen).

Sofern schutzbedürftige Nutzungen (Aufenthaltsräume von Wohnungen und Ähnliches) im SO Versorgungszentrum errichtet werden, sind baulich-technische Maßnahmen gegen Erschütterungen bzw. Sekundärluftschall vorzusehen (z. B. elastische Gebäudelagerung oder Ähnliches). Die Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte ist im geplanten Allgemeinen Wohngebiet gegeben. Eine wirksame bauliche Trennung zu den baulichen Anlagen des SO Versorgungszentrum ist zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall sind in § 16 der Satzung geregelt.

### **2.2.5.3. Altlasten**

Es wurden im untersuchten Bereich am Oertelplatz aufgefüllte und zum überwiegen-

den Teil auch verunreinigte Böden angetroffen. Der Grad der angetroffenen Verunreinigungen bewegt sich nach den Ergebnissen der vorangegangenen Untersuchungen in Bereichen, die mit zumutbarem finanziellen Aufwand technisch bewältigbar sind. Konsequenzen für die städtebauliche Anordnung werden nicht gesehen. Der gesamte Bereich des Umgriffes am Oertelplatz ist im Altlastenkataster des Referates für Gesundheit und Umwelt verzeichnet (s. hierzu im Einzelnen im Umweltbericht unter Ziffer 8.3.3.3). In diesem Planungsbereich kann auch das Vorhandensein von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg derzeit noch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei tatsächlichem Kampfmittelfund erfolgt die Beseitigung. Der beabsichtigten Nutzung des Geländes steht diese Vorgehensweise nicht entgegen.

Der Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße ist im Altlastenkataster nicht registriert.

#### **2.2.5.4. Elektromagnetische Felder durch Oberleitungen der Bahn**

Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder zeigt, dass im gesamten Planungsgebiet die gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) i. d. F. 16.12.1996 für elektrische und magnetische Wechselfelder, die Referenzwerte der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B11 (VBG 25)) sowie der Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte niederfrequenter Felder von  $B = 0,4 \mu\text{T}$  eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder sind somit nicht zu erwarten. Eine negative Beeinflussung empfindlicher elektrischer Geräte und Anlagen kann im Bereich des SO Versorgungszentrum in einem Abstand von bis zu 75 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Bahntrasse nicht ausgeschlossen werden. Die Störfestigkeit sensibler Geräte (z.B. Kathodenstrahlröhren, Fernmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte sowie wissenschaftliche und medizinische Labor- und Analysegeräte) sollte deshalb im Rahmen der Bauausführung bzw. der Nutzung im Einzelfall überprüft werden.

### **2.3. Planerische Ausgangslage**

#### **2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet (Teilbereich am Oertelplatz) als Allgemeine Grünfläche, Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche Verwaltung dar. In Teilbereichen sind diese mit der Darstellung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ bzw. „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Entlang der Bahntrasse, die als Bahnanlage dargestellt ist, verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Hintermeierstraße verläuft eine Örtliche Grünverbindung zur Allgemeinen Grünfläche an der Franz-Nißl-Straße.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655 a durchgeführt.

### **2.3.2. Zentrenkonzept**

In der aus den Leitlinien der PERSPEKTIVE MÜNCHEN entwickelten Fortschreibung des Zentrenkonzepts, die am 22.07.2009 von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschlossen wurde, wird der Bereich nördlich des Allacher Bahnhofs und entlang der Vesaliusstraße zwischen Bahnhof und Eversbuschstraße als Quartierszentrum dargestellt. Allach kann keinem Stadtteilzentrum eindeutig zugeordnet werden. Als Quartierszentrum mit einem Einzugsbereich von rund 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern übernimmt dieser Standort teilweise eine überörtliche Versorgungsfunktion, d.h. das Nahversorgungsangebot sollte mit Waren des mittelfristigen bis langfristigen Bedarfs ergänzt werden. Damit das Quartierszentrum Allach in Zukunft diese Rolle übernehmen kann, ist eine angemessene Angebotsvielfalt besonders mit Waren des nicht täglichen Bedarfsbereiches für die Stärkung und Aufwertung des Standortes von Bedeutung.

### **2.3.3. Verkehrsentwicklungsplan**

Für den Kfz-Verkehr sind im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 als zum Planungsgebiet nächstgelegene örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion die Eversbuschstraße und die Ludwigsfelder Straße eingetragen. Für den Radverkehr verlaufen als Haupttrouten im Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung eine Route westlich des Planungsgebiets entlang der Würm in der Behringstraße und eine Route östlich der Bahntrasse. Eine Nebenroute im Stadtgebiet verläuft in der Vesaliusstraße sowie über das Planungsgebiet und verbindet die genannten Haupttrouten über die Unterführung der Bahntrasse auf Höhe der Hintermeierstraße.

## **2.4. Rechtliche Ausgangslage**

### **2.4.1. Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge**

Für den Bereich Lautenschlägerstraße zwischen Vesalius- und Piperstraße, Georg-Reismüller-Straße, gilt der seit 30.08.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 859, der öffentliche Verkehrsfläche, einen Parkplatz für S-Bahn-Benutzer und einen Hochbunker als Schutzraum festsetzt sowie die Fußwegverbindung vom Oerterplatz zur Piperstraße darstellt.

Für die Georg-Reismüller-Straße, Vesaliusstraße sowie die Lautenschlägerstraße besteht ferner ein einfacher Bebauungsplan in Form von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen, die, soweit nicht mehr benötigt, aufgehoben werden sollen.

Die Grundstücke südlich des Hochbunkers entlang der Lautenschlägerstraße, die teilweise mit Einfamilienhäusern bebaut sind, sowie eine Teilfläche entlang der Hintermeierstraße mit einfacher Gewerbenutzung sind als Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Auch der Bereich um den Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude sowie eine Teilfläche südlich davon mit Gewerbe- und Lagernutzung sind als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die restlichen Flächen sind aufgrund ihrer extensiven und eher zusammenhanglosen Nutzung als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Aufgrund seiner Größe sowie dem räumlichen Bezug zu den angrenzenden Bahnflächen ist Planungserfordernis zu unterstellen.

Für das Wettbewerbsgebiet und darüber hinaus besteht der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss Nr. 1655 (s. Ziffer 1).

Der Teilbereich westlich der Franz-Nißl-Straße liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1617 vom 07.10.1987, der eine Grünvernetzung in Ost-West Richtung bis zur Würm zum Ziel hat. Da die Vernetzung in diesem Teilbereich ermöglicht wird, werden im Zuge des nunmehrigen Bebauungsplanverfahrens die Ziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1617 für diesen Bereich in geeigneter Weise weiterverfolgt.

#### **2.4.2. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009: (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung)
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 17.05.2013 (Entwässerungssatzung)
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007
- Baumschutzverordnung vom 18.01.2013
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012.

### **3. Planungsziele**

Im Planungsgebiet sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Der Oertelplatz soll als Quartierszentrum mit entsprechendem Platz mit Aufenthaltsqualität und städtebaulicher Mitte für den Stadtteil Allach ausgestaltet werden.
- Die neuen Verkehrsflächen des Bahnhofsvorplatzes ermöglichen Bushalteflächen, Kurzpark- und Taxistandplätze, Bike+Ride- und Park+Ride-Stellplätze.
- Die derzeitige Einzelhandelssituation soll ergänzt und damit das Quartierszentrum erhalten und gestärkt werden. Ein Versorgungszentrum soll Standorte bieten für großflächigen und ergänzenden, kleinteiligen Einzelhandel bzw. Dienstleistungen sowie Gastronomie.
- Südlich des Quartiersplatzes soll östlich der Lautenschlägerstraße eine möglichst immissionsgeschützte Wohnbebauung für unterschiedliche Einkommensgruppen entstehen.
- Aufgrund des Versorgungsdefizites im Krippenbereich innerhalb des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing und des neuen Bedarfes durch Wohnbebauung im Planungsgebiet besteht Bedarf für eine Kinderkrippe (Kindertageseinrichtung) im Planungsgebiet.

- Gemäß geltendem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind im Rahmen der Planung Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung zu ergreifen. Entlang der Bahn ist die hier verlaufende Übergeordnete Grünbeziehung zu berücksichtigen.
- Für die neu geplante Wohnnutzung sind pro Einwohner 17 m<sup>2</sup> öffentliches Grün zur Verfügung zu stellen. Zur Deckung des Bedarfs soll eine öffentliche Grünfläche im Nahbereich zum Planungsgebiet am Oertelplatz westlich der Franz-Nißl-Straße geschaffen werden.

#### **4. Planungskonzept**

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

###### **Bahnhofsvorplatz/ Quartiersplatz**

Am Oertelplatz soll im nördlichen Bereich ein verkehrssicherer Umsteigepunkt für die Fahrgäste von Bus und S-Bahn ermöglicht werden. Dieser Bahnhofsvorplatz wird von Bussen umfahren, hier liegen die Bushaltestellen, Taxistellplätze und Bike+Ride-Plätze. An der Georg-Reismüller-Straße liegt eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, die zum einen die unterirdischen Park+Ride-Plätze erschließt, zum anderen zur Tiefgarage des Sondergebietes SO Versorgungszentrum weiterführt.

Südlich davon liegt der eigentliche Quartiersplatz als öffentlicher Raum für das neue Quartierszentrum. Hier soll eine öffentlich nutzbare Platzfläche mit guter Grünausstattung geschaffen werden, die hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Durch flankierende, bis zu dreigeschossige Gebäude im Osten und im Süden mit Büro, Einzelhandel und Dienstleistung erhält der Platz eine räumliche Fassung. Des Weiteren wird eine gewisse Abschirmung der Platzfläche gegen Bahnlärm erreicht.

###### **SO Versorgungszentrum/ Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3**

Im südlich am Platz gelegenen, bis zu dreigeschossigen Gebäude ist im Erdgeschoss der Haupteingang des Sondergebietes SO Versorgungszentrum vorgesehen, welches sich baulich anschließend als eingeschossiger Baukörper bis zur Hintermeierstraße erstreckt.

An die Westseite des SO Versorgungszentrum wird eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet WA 2) angebaut. Durch diese Kommunbebauung, die in Form von Reihenhäusern bzw. sog. Townhäusern über alle drei Geschosse möglich ist, wird der Maßstabssprung zwischen der bestehenden bzw. künftigen Wohnbebauung und der großmaßstäblichen Baustruktur des SO Versorgungszentrum bewältigt. Als Townhaus wird im Sinne dieses Entwurfes eine Hauseinheit mit einer Wohnung (ggf. auch mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung) bezeichnet, die einen direkten ebenerdigen Zugang, einen direkt betretbaren, kleinen Gartenanteil von ca. 30 m<sup>2</sup> besitzt, eine Grundfläche von max. 70 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von max. 200 m<sup>2</sup> aufweist, die sich über drei Vollgeschosse verteilt. Diese Kriterien werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und der Lautenschlägerstraße werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu dreigeschossige Punkthäuser mit privaten Freiflächen angeordnet.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 setzt in Verlängerung der Kommunbebauung des WA 2 eine dreigeschossige Wohnbebauung nach Süden fest. Den südlichen Abschluss bildet ein viergeschossiges, ost-west-gerichtetes Wohngebäude, in dem u.a. eine integrierte Kinderkrippe (Kindertageseinrichtung - KITA) untergebracht wird. Die Freispielflächen schließen westlich und nördlich an. Durch entsprechende Grundrisslösungen kann ein Lärmschutz zum südlichen Gewerbegebiet und zur Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage unter dem SO Versorgungszentrum sowie der Anlieferung gewährleistet werden.

### **Verkehrerschließung**

Im nördlichen Bereich des Bahnhofvorplatzes liegt an der Georg-Reismüller-Straße eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt. Diese erschließt zum einen die unterirdischen Park+Ride-Plätze, zum anderen die Tiefgarage des SO Versorgungszentrums; letztere erhält eine weitere Zu- und Ausfahrt im Süden an der Hintermeierstraße.

Die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiete WA 1 und WA 3 wird von der Lautenschläger- und Hintermeierstraße aus erschlossen. Um eine Realteilung des Allgemeinen Wohngebiets Teilgebiet WA 2 zu ermöglichen, wird eine öffentlich zu widmende, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ (Eigentümerweg) für Fußgänger und Radfahrer sowie der Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und der temporären Nutzung für Umzugszwecke festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine Ausfahrt auf den „Quartiersplatz“ zulässig. An der Lautenschläger- und Hintermeierstraße sollen auch entsprechende Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes angeordnet werden. Regelungen über die genauen Standorte der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in einer Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Vom Oertelplatz aus bleibt die bestehende Fuß- und Radwegverbindung (Planfeststellung) entlang der Bahn nach Süden erhalten und schließt auf Höhe der Hintermeierstraße auch an die Fußgängerunterführung in Richtung Osten zur Karl-Gayer-Straße an. Dieser Weg wird jedoch zur Ermöglichung einer naturräumlichen Vernetzungszone in seiner Lage um ca. 2 m in Richtung des Planungsgebietes nach Westen verschoben.

Für den Fahrradverkehr werden am Zugang zum S-Bahn-Halt Allach im Bereich des Oertelplatzes Bike+Ride-Plätze hergestellt.

### **Freiräume**

Räumlich gliedert sich der Oertelplatz in einen dem Verkehr dienenden Bereich im Norden, dem Bahnhofsvorplatz mit Bushaltestellen (s. im Einzelnen Ziffer 4.8.3 und 4.8.4), und einen ruhigeren Bereich im Süden, dem Quartiersplatz, zum Verweilen.

Der Quartiersplatz soll großzügig strukturiert und dem öffentlichen Charakter entsprechend urban gestaltet werden. Der befestigte Platz soll zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des örtlichen Kleinklimas (Erhöhung der Verdunstung, kühlender Schatten) mit großen Laubbäumen bepflanzt werden. Es besteht ausreichend Raum zur Anordnung eines Wochenmarktes.

Nach Süden schließen die Freiflächen der Wohnbebauung mit spezifischen Spielangeboten für Kinder und Kleinkinder und einem Freispielbereich für die Kindertageseinrichtung an. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets soll mit lockeren Baumpflanzungen durchgrünt werden.

Nach Westen besteht in einer fußläufigen Distanz von ca. 160 m eine Anbindung an eine zukünftig auszugestaltende öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 794 Gemarkung Allach, westlich der Franz-Nißl-Straße, die Teil des Grünzugs M (Würm-Grünzug) ist. Die Grünfläche besteht künftig aus einer großen zusammenhängenden Wiesenfläche, die mit Einzelbäumen strukturiert und zu ca. 40% mit raumbildenden Gehölzen bepflanzt werden soll. Die im Plan hinweislich dargestellte Erschließung nimmt Bezug auf das bestehende Erschließungssystem (östlich der Fläche im Bereich des derzeit im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1617 c) und verläuft innerhalb der Fläche in Ost-West-Richtung (Richtung Würm-Grünzug). Ausgestattet werden soll die Grünfläche mit Sitzgelegenheiten sowie einem Spielplatz für unterschiedliche Altersgruppen.

## **4.2. Art der baulichen Nutzung**

### **4.2.1. Allgemeines Wohngebiet**

In Ergänzung der im Westen der Lautenschlägerstraße anschließenden Wohngebiete wird im Planungsgebiet entlang der Lautenschlägerstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich aus den Teilbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 zusammensetzt.

Im WA 2 ist nur Wohnnutzung zulässig, um diesen rückwärtigen Bereich als ruhige Zone zu definieren und Kundenverkehr für gewerbliche Nutzungen zu vermeiden. Nur entlang der Lautenschlägerstraße im WA 1 und entlang der Hintermeierstraße im WA 3 ist daher die Ansiedlung von zusätzlichen kleinteiligen Einrichtungen zur Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben vorstellbar.

Um Störungen der geplanten Wohnnutzung sowie der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, im WA 2 innerstädtisches Wohnen in einzelnen Hauseinheiten mit Garten in Form von Townhäusern bzw. Reihenhäusern zu realisieren. Die langgestreckte Wohnbebauung im WA 2, in Kommunbebauung zum SO Versorgungszentrum, reagiert auf die Lärmbelastungen von der Bahnlinie und schafft weitgehend lärmgeschützte Freibereiche.

Im Erdgeschoss des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Notausgänge in der erforderlichen Anzahl als Fluchtwege aus dem SO Versorgungszentrum zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ zulässig.

#### **4.2.2. Kindertageseinrichtung (KITA) im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereich WA 3)**

Zur wohnungsnahen Versorgung des aus der künftigen Bebauung und der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung resultierenden Bedarfs an sozialer Infrastruktur wird im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 im Bauraum parallel zur Hintermeierstraße im Erdgeschoss eine in das Gebäude integrierte Kindertageseinrichtung (KITA) festgesetzt. Sie umfasst eine Kinderkrippe für 3 Gruppen als integrierte Einrichtung mit einer Geschossfläche von max. 700 m<sup>2</sup> und einer Außenspielfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Außenspielfläche ist direkt an das Gebäude angrenzend im Westen planlich festgesetzt.

Der ursächliche Bedarf an Kindergartenplätzen erfolgt im Bestand. Ein Hort ist nicht erforderlich, da die ganztägige Betreuung den im Einzugsbereich liegenden Schulen zugewiesen ist. Die schulische Versorgung des Planungsgebiets kann durch die bestehenden Schulen im Umfeld gewährleistet werden.

#### **4.2.3. Sondergebiet SO Versorgungszentrum**

Westlich an die Bahnlinie (München-Ingolstadt) sowie östlich und südlich an den Oertelplatz angrenzend wird ein Sondergebiet SO Versorgungszentrum festgesetzt.

Dieses besteht zum überwiegenden Teil aus einem Einkaufszentrum, wobei diesem insbesondere im Bereich am Oertelplatz weitere Nutzungen zugeordnet sind.

Im Hinblick auf die Ausbildung des Quartierszentrums und zur Belebung der Platzfläche sollen im nördlichen Bereich am Oertelplatz Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Büro-, Sozial-, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsflächen, Räume für kulturelle und soziale Nutzungen, Flächen für Gastronomie, eine Tiefgarage im Untergeschoss sowie Wohnungen ab dem 2. Geschoss aufwärts ermöglicht werden.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 8.000 m<sup>2</sup>, davon die Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel auf 5.500 m<sup>2</sup> sowie die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf) auf 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass im SO Versorgungszentrum vorwiegend (> 50 %) Sortiment für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf angeboten wird.

Um eine regionale Verträglichkeit im Sortimentangebot sicher zu stellen, wird das Kernsortiment „Elektroartikel“ auf 1.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Ferner sind „Sportartikel“ als Kernsortiment grundsätzlich unzulässig. Da bereits Betriebe in nicht integrierten Lagen bestehen, war eine Ausnahme mit einer Größenordnung bis zu 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Fall vorzusehen, dass in der Gesamtbilanz keine Verschlechterung eintritt und damit die Zielsetzungen des Zentrenkonzepts noch gewahrt bleiben.

Die Bereiche, die bei der Ermittlung der Verkaufsfläche einzubeziehen sind, werden festgesetzt, das heißt, „mall-Flächen“ sind keine Verkaufsflächen.



Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Quartierszentrum Allach gemäß dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München, dessen Ziel es ist, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Zentren zu erhalten. Dabei soll die Einzelhandelsentwicklung in München grundsätzlich städtebaulich integriert in den Zentren stattfinden. Einkaufszentren sollen in München zudem nur an Standorten hoher Zentralität und bester Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln entstehen. Diese Voraussetzungen sind in Allach gegeben. Aufgrund der in Allach weitgehenden Vollversorgung mit Waren der Nahversorgung und der vorhandenen Defizite im nicht täglichen Bedarfsbereich sollen im Sinne einer ausgewogenen Zentrenentwicklung in Allach die weiteren Entwicklungschancen für den Einzelhandel vorwiegend für die Schaffung von Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs genutzt werden. Das Quartierszentrum kann dann gestärkt durch diese dringend erforderliche Aufwertung seine Versorgungsrolle als zentraler Standort mittlerer Zentralität auch in Zukunft erfüllen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. deren Umsetzung soll die Versorgung in Allach durch neue Einzelhandelseinrichtungen verbessert werden. Ziel ist die Aufwertung und Belebung des gesamten Quartierszentrums Allach am zentralen Oertelplatz mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die wirtschaftliche Belebung des neuen Quartiersplatzes wird durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, die aufgrund der großflächigen Verkaufsflächen als Magnetbetriebe fungieren.

Durch die Möglichkeiten neben Einzelhandelsbetrieben auch Gastronomie und Dienstleistungen vorzuhalten, ist eine nachhaltige Belebung des Quartiersplatzes durch die Öffnung des Einkaufszentrums hin zum Quartiersplatz möglich.

Das geplante Konzept berücksichtigt darüber hinaus die Erfordernisse der Landesplanung und beeinträchtigt somit auch nicht die zentralörtliche Struktur im näheren Umfeld.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächen)**

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den einzelnen Teilgebieten WA 1 bis WA 3. Das Maß der baulichen Nutzung wird je Teilgebiet durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgelegt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossfläche anzurechnen. Damit wird einer baulichen Verdichtung über das festgesetzte Maß hinaus vorgebeugt.

Um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu folgenden Grundflächen überschritten werden:

Baugebiet	Nettobau- land in m <sup>2</sup>	Grund- fläche (GR) in m <sup>2</sup>	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Überschrei- tung um in m <sup>2</sup>	bis max. in m <sup>2</sup>	GRZ max.
WA 1	6.673	2.160	0,32	3.220	5.380	0,80
WA 2	2.639	2.000	0,76	635	2.635	1,00
WA 3	2.777	1.360	0,49	355	1.715	0,60
WA gesamt	12.089	5.520	0,46	4.210	9.730	0,80
SO Versorgungs- zentrum	14.643	13.045	0,89	1.605	14.650	1,00

Die durch die Festsetzungen maximal zulässigen Geschossflächen (GF) stellen sich wie folgt dar:

Baugebiet	Nettobau- land in m <sup>2</sup>	Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)
WA 1	6.673	6.200	0,93
WA 2	2.639	4.300	1,63
WA 3	2.777	3.000	1,08
WA gesamt	12.089	13.500	1,12
SO Versorgungs- zentrum	14.643	14.300	0,98

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten, insgesamt für das Allgemeine Wohngebiet jedoch unterschritten. Dies ist erforderlich im WA 2, um den baulich-strukturellen Maßstabssprung zwischen der bestehenden und künftigen Wohnbebauung und der großmaßstäblichen Baustruktur des Einkaufszentrums auf geringer Baugebietsfläche verträglich zu bewältigen. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO liegen damit vor. Die an das SO Versorgungszentrum kommun anzu-bauende Wohnbebauung als Sonderform einer Bebauung bedingt eine Überschrei-tung, die aber durch den Wohneinheiten zugeordnete Gartenanteile ausgeglichen wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 und WA 3 wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten. Dies ist im WA 2 erforderlich, um den o.g. Maßstabssprung zu bewältigen. Im WA 3 ist dies erforderlich, um auch hier die notwendige Lärmabschirmung zur südlich angrenzen-den gewerblichen Nutzung zu schaffen. Die Überschreitung wird ausgeglichen durch die Qualität der Freiflächen in der Townhausstruktur des WA 2 bzw. durch den Lärm-schutz der Freifläche im WA 3, zudem ergänzt der Quartiersplatz im Norden das An-gebot an Freiflächen.

Ebenso wird im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 und WA 2 die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 überschritten. Die Überschreitung ist erforderlich, um in dieser beengten städtebaulichen Situation die Möglichkeit für die flexible Anordnung von Tiefgaragen zu schaffen. Dies wird ausgeglichen durch die Sicherstellung ausreichend großer, ebenerdiger Freiflächen.

Durch eine Prüfung der möglichen gegenseitigen Verschattung der zulässigen Bebauung wurde festgestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung in allen Baugebieten gewährleistet ist. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird pro Hauseinheit ein erdgeschossiger Gartenanteil von mindestens 30 m<sup>2</sup> vertraglich geregelt. Darüber hinaus sind Dachterrassen und -gärten allgemein zulässig.

Im SO Versorgungszentrum sind die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschritten. Dies rechtfertigt sich aus dem Erfordernis, den Bauraum zugunsten des öffentlichen Platzes einzuschränken.

#### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Die Bauräume bilden die städtebauliche Entwurfsidee ab, sichern eine ausreichende Belichtung der Gebäude und ermöglichen zusammenhängende und gut nutzbare private Freiflächen. Sie lassen einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Baukörper zu.

Die stadträumlich wichtigen Gebäudekanten am Oertelplatz werden durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Aufgrund der Anforderungen des Lärmschutzes sind die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 im Süden ebenfalls durch die Festsetzung von Baulinien gesichert und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 wird die Bebauung als Kommunbebauung zum SO Versorgungszentrum und Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzt. Die Wohnbebauung ist durchgehend, ohne Zwischenräume und in geschlossener Bauweise, d.h. ohne seitlichen Grenzabstand, zu errichten. Diese Bauform führt zu einer Fassade mit Wohnnutzung entlang der Westseite des SO Versorgungszentrums und bindet dieses in die neue bzw. alte Wohnumgebung ein. Zugleich führt diese Bauweise zu einer Abschirmung gegenüber den Emissionen der Bahnlinie.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 1 wird durch Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise eine aufgelockerte Bebauung mit Punkthäusern gesichert, die zwischen der geschlossenen Wohnbebauung entlang des SO Versorgungszentrums und der bestehenden Wohnbebauung westlich der Lautenschlägerstraße vermittelt.

Unterbauungen für Tiefgaragen sind auch außerhalb der Bauräume im gesamten jeweiligen Baugebiet zulässig, um für Tiefgaragen geeignete Flächenschnitte zu erreichen. Die Größe der Unterbauung ist durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche beschränkt.

#### **4.5. Höhenentwicklung und Abstandsflächen**

Zur räumlichen Fassung des Quartiersplatzes und um den räumlichen Anforderungen der Sondergebietsnutzung zu entsprechen, wird im SO Versorgungszentrum am Oertelplatz eine Höhenentwicklung von bis zu 3 Geschossen mit einer Wandhöhe als Höchstmaß von 13,0 m festgesetzt. Das Hauptgebäude des SO Versorgungszentrum ist eingeschossig mit einer zulässigen Wandhöhe von maximal 7,0 m.

Für die Kommunbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Höhenentwicklung von maximal 3 Geschossen mit einer Wandhöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Der südlich anschließende Gebäudewinkel im WA 3 zur Hintermeierstraße ist maximal 4-geschossig mit einer Wandhöhe von maximal 12,0 m und mit einem erdgeschossigem Vorbau mit einer maximalen Wandhöhe von 5 m festgesetzt.

Im Sinne eines verträglichen städtebaulichen Übergangs zwischen der Kommunbebauung und der bestehenden Wohnbebauung westlich der Lautenschlägerstraße mit zwei Geschossen und Dach wird für die Punkthausbebauung im WA 1 eine Höhenentwicklung von maximal 3 Geschossen mit einer maximalen Wandhöhe von 9,0 m zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zur Lautenschläger- und zur Hintermeierstraße sowie zum Flurstück Nr. 1089/5 Gemarkung Allach einzuhalten. Dies stellt sicher, dass keine nachbarschaftlichen Konflikte mit den angrenzenden Bestandsbebauungen auftreten. Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 sind Rücksprünge von höchstens 5,0 m Tiefe und einer Breite von mindestens 4,5 m zwischen den Außenwandteilen ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig, um die für die Townhausstruktur typischen kleinen Höfe mit Freiflächen zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Durch eine Prüfung der möglichen gegenseitigen Verschattung der zulässigen Bebauung wurde festgestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung in allen Baugebieten gewährleistet ist.

#### **4.6. Dächer und Dachaufbauten**

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen sowie eine Begrünung der Dächer und eine Ausstattung mit Solaranlagen zu ermöglichen, werden für das Allgemeine Wohngebiet und das SO Versorgungszentrum flachgeneigte Dächer oder Flachdächer festgesetzt. Durch diese Dachform wird die Verschattung minimiert.

Untergeordnete Dachaufbauten – insbesondere technische Dachaufbauten – sollen in allen Baugebieten auf ein Mindestmaß hinsichtlich Art, Zweck, Höhe und Fläche

beschränkt und von der Dachkante um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt angeordnet werden. Damit wird eine ruhige Dachlandschaft erreicht und die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicher gestellt.

Satellitenanlagen an den Fassaden der Gebäude werden ausgeschlossen, um das nach außen wirkende negative Erscheinungsbild zahlloser einzelner Satellitenschüsseln am Gebäude zu vermeiden. Satellitenanlagen auf den Dachflächen sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückgesetzt anzuordnen. Dies ist begründet durch den eigenständigen Charakter der Bebauung im Planungsgebiet.

Technische Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) sind abweichend von der Flächenbegrenzung als Beitrag zur ökologischen Zielsetzung allgemein zulässig, allerdings von der Dachkante um ihre Höhe zurückgesetzt anzuordnen. Nach neueren Erfahrungen ergänzen sich diese Anlagen mit extensiver Dachbegrünung, daher sind diese in Kombination anzuwenden.

Die extensive Dachbegrünung im Allgemeinen kann außerdem als Trittstein in der Trockenbiotopvernetzung fungieren.

#### **4.7. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind Bodenmodellierungen in geringem Umfang im Zuge einer abwechslungsreichen Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung, der Spielplätze und zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an die umgebenden Verkehrsflächen zulässig.

#### **4.8. Verkehr**

##### **4.8.1. Erschließungskonzept**

Die Lautenschlägerstraße wird am Oertelplatz von der Vesaliusstraße abgehängt. Der Kfz-Verkehr, der sich bisher über die Lautenschlägerstraße in Richtung Oertelplatz orientiert, wird über den Knoten Vesaliusstraße/ Franz-Nißl-Straße und weiter im Netz verteilt. Eine direkte Durchfahrt für den Kfz-Verkehr von der Lautenschläger- in die Hintermeierstraße wird auch weiterhin nicht möglich sein.

Die Piperstraße kann in beiden Fahrtrichtungen befahren werden. Die gegenwärtige Einbahn-Regelung soll künftig aufgehoben werden. Der Busverkehr des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird ausschließlich über die Vesaliusstraße und die Georg-Reismüller-Straße zur und von der Bushaltestelle am Oertelplatz abgewickelt.

Die Nutzungen des SO Versorgungszentrum werden für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über eine Tiefgarage erschlossen. Diese Tiefgarage kann über zwei Zu- und Ausfahrten erreicht werden. Eine Rampe befindet sich direkt am Oertelplatz und die andere Möglichkeit wird in der Hintermeierstraße geplant.

Für die Kraftfahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes im Planungsgebiet sind Tiefgaragen mit eigenen Zu- und Ausfahrtsrampen vorgesehen, die direkt in die Lautenschläger- bzw. Hintermeierstraße münden.

Zusätzlich wird zur oberirdischen Erschließung des WA 2 ein Eigentümerweg (im Plan als „U-1717“ bezeichnet) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer nördlichen und einer südlichen Anbindung (Bügelerschließung) an die Lautenschlägerstraße und an den Quartiersplatz festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ dient als Fuß- und Radweg sowie der Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und der temporären Nutzung für Umzugszwecke. Im nördlichen Bereich ist eine Ausfahrt auf den Quartiersplatz zulässig.

Der Zulieferverkehr für das SO Versorgungszentrum muss für Sattelzüge und Lastzüge über einen in das Gebäude integrierten Ladehof erfolgen. Die Bebauung kann ggf. innerhalb des Bauraums an der südöstlichen Gebäudeecke an die entsprechenden Schleppkurven angepasst werden. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Hintermeierstraße.

Dieser Zulieferverkehr kann für LKWs auch über eine private Anlieferstraße östlich des SO Versorgungszentrum mit in das Gebäude integrierten Ladebuchten erfolgen. Die Zu- und Ausfahrt liegt im hinteren Bereich der Hintermeierstraße. Die Wendemöglichkeit muss auf dem eigenen Grundstück vorgesehen werden. Dies beschränkt die Größe der LKWs, die auf diese Weise zufahren. Zwischen der östlichen Anlieferstraße und dem direkt angrenzenden Fuß- und Radweg ist eine wirksame Abgrenzung zu schaffen, um den Fuß- und Radweg und dessen Nutzung nicht zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Überfahrt auf den Geh- und Radweg darf nur zu Rettungszwecken erfolgen.

Am Oertelplatz ist als Ersatz für die wegfallende oberirdische Anlage eine unterirdische P+R-Anlage mit ca. 120 Stellplätzen geplant. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Rampe am Oertelplatz (Georg-Reismüller-Straße), die gleichzeitig die nördliche Erschließung der Tiefgarage des SO Versorgungszentrum übernimmt.

#### **4.8.2. Verkehrsbelastungen**

Im Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftig zulässigen Nutzungen auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Das durch die Planung ausgelöste durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag beträgt 4.923 Kfz-Fahrten. Der Anteil des SO Versorgungszentrum beträgt mit 3.521 Fahrten 71,5 %.

Durch die vorliegende Planung ist mit einer Veränderung der Verkehrsmengen im angrenzenden Straßennetz in der Prognose für das Jahr 2025 wie folgt zu rechnen:

<b>Querschnitt</b>	<b>DTV 2010 (durchschn. täglicher Verkehr)</b>	<b>DTV für den Fall, dass die Planung nicht durchgeführt wird (Prognose- nullfall)</b>	<b>DTV für den Fall, dass die Planung durchgeführt wird (Prognose- planfall)</b>
Vesaliusstraße	4370	4988	6260
Piperstraße	100	116	240
Ertelstraße	158	183	360
Robert-Hartig-Straße	79	92	170
Hintermeierstraße	240	278	2570

Die Vesaliusstraße erfährt im Prognose-Planfall eine Zunahme des täglichen Verkehrs. Bei zu erwartenden stündlichen Spitzenverkehrsstärken bis ca. 750 Kfz/h behält die Vesaliusstraße in diesem Bereich trotz der Zunahme weiterhin ihren funktionalen Charakter als städtische Sammelstraße.

Die täglichen Verkehrsstärken, die für die Piperstraße, Ertelstraße und Robert-Hartig-Straße im Prognose-Planfall prognostiziert werden, befinden sich deutlich unter dem oberen Schwellwert von 400 Kfz/h, der nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für Wohnstraßen charakteristisch ist. Damit können auch im Prognose-Planfall für die beschriebenen Straßen die Erschließungsfunktion sowie die vorrangigen Nutzungsansprüche Aufenthalt und Parken gewährleistet bleiben.

Gegenüber der Bestandsituation, in der die Hintermeierstraße im kleinräumigen Straßennetz nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt, steigt im Prognose-Planfall die Bedeutung dieser Straße durch die neu hinzugekommene Erschließungsfunktion für das Planungsgebiet an. Dadurch ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Mit einer Spitzenbelastung von ca. 370 Kfz/h am Abend wird aber dennoch der obere Schwellwert von 400 Kfz/h für Wohnstraßen gemäß RAST 06 nicht überschritten. Vor diesem Hintergrund entspricht die Straße trotz der erwarteten Zunahme des motorisierten Verkehrs dem örtlichen Charakter im untersuchten Straßennetz. Neben den bestehenden, angrenzenden Gewerbebauten gewinnt diese Straße auch durch den geplanten Ladehof eine überwiegende Bedeutung als Gewerbestraße mit den Nutzungsansprüchen Liefern und Laden sowie Besucherverkehr.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Abwicklung des Verkehrs wurde die Leistungsfähigkeit folgender Verkehrsknoten untersucht:

<b>Knoten</b>
Oertelplatz
Vesaliusstraße / Franz-Nißl-Straße
Vesaliusstraße / Niggelstraße / Eversbuschstraße
Ludwigsfelder Straße / Georg-Reismüller-Straße
Ludwigsfelder Straße / Eversbuschstraße
Esmarchstraße / Elly-Staegmeyer-Straße / Kirschstraße

Esmarchstraße / Eversbuschstraße
Allacher Straße / Eversbuschstraße
Hintermeierstraße / Franz-Nißl-Straße

Die Analyse der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der Bestandssituation hat gezeigt, dass die meisten Knotenpunkte über ausreichend Reserven verfügen, um sowohl den prognostizierten generellen Anstieg des Verkehrsaufkommens wie auch das durch die geplante Nutzung gemäß Bebauungsplan erzeugte Verkehrsaufkommen ohne nennenswerte Einbußen in der Qualität des Verkehrsablaufes zu bewältigen.

Einzig der Knoten Ludwigsfelder Straße/ Georg-Reismüller-Straße gelangt bereits in der heutigen Situation in der Abendspitze an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit. Um die Auswirkungen des nach der Prognose der Landeshauptstadt München beträchtlich steigenden Verkehrsaufkommens auf der Ludwigsfelder Straße auf den Verkehrsablauf am Knotenpunkt zu untersuchen, wurde für diesen Knoten zusätzlich eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung für den Prognose-Nullfall erstellt. Die Berechnungen zeigen, dass der Knoten Ludwigsfelder Straße/ Georg-Reismüller-Straße mit dem für 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen – unabhängig von der Planung am Oertelplatz - seine Leistungsfähigkeit in der Abendspitze überschreiten wird. Insbesondere das Verkehrsaufkommen auf der Linkseinbiege-Beziehung kann die vorhandene Kapazität übersteigen und die Fahrzeuge müssen mit sehr hohen Wartezeiten rechnen. Wird dieser kritische Knotenpunkt mittels einer Lichtsignalanlage geregelt, so kann das durch die Planung zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen grundsätzlich leistungsfähig abgewickelt werden. Auch unabhängig von der Planung am Oertelplatz wird daher vorgeschlagen, zukünftig den Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage zu regeln.

#### **4.8.3. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Norden, östlich der Georg-Reismüller-Straße, ist der Bahnhofsvorplatz, der von Bussen umfahren wird. Hier liegen ebenerdig die Bushaltestellen, Taxisstände, Kiss+Ride-Plätze und Bike+Ride-Plätze. Gegebenenfalls kann dieser Platz mit einer Stadtloggia überdacht werden. Im Bereich der Verkehrsfläche ist auch die Errichtung einer eingeschossigen Anlage mit einer sozialen Einrichtung für die Verkehrsbetriebe (z.B. Aufenthaltsraum, Waschraum, Toiletten) und ein Kiosk zulässig. Auf dem Bahnhofsvorplatz ist auch eine überdachte Tiefgaragenzu- und -ausfahrt für die Park+Ride-Stellplätze sowie die Tiefgaragen-Stellplätze des SO Versorgungszentrum zugelassen.

Wesentliche Teile des Planungsgebiets dienten vormals Bahnzwecken. Die Freistellung des größten Teils der Flächen durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgte mit Bescheid vom 06.05.2011. Kleinere Teile der künftigen Platzfläche konnten bzw. können wegen ihrer bahnbezogenen Zwecke nicht bzw. noch nicht von Bahnzwecken freigestellt werden. Es handelt sich um die Flurstücke Nr. 1324/113 und 114 Gemarkung Allach. Flst. 1324/114 sichert die Anbindung der S-Bahn-Station an die Straßenverkehrsfläche. Mit Umsetzung des Bebauungsplans entfällt dieser Zweck, so dass dann eine Freistellung erfolgen kann. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich das Freistellungsverfahren einzuleiten, sobald die Voraussetzungen gegeben sind. Flst. 1324/113 kann hingegen nicht freigestellt werden, da es in der Schutzzone eines bahnbetriebs-



notwendigen GSM-Masten (digitaler Zugfunk) liegt. Die in diesem Bereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche (hier: Bahnhofsvorplatz) ist jedoch widmungskonform. Die Anforderungen der Schutzzone können im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Vollzug berücksichtigt werden. Die betreffenden Flächen wurden nachrichtlich als „eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche - widmungskonforme Überplanung“ in den Plan übernommen.

Zur Herstellung eines attraktiven, begrünten Quartiersplatzes, als öffentlicher Raum für das neue Quartierszentrum mit Aufenthaltsqualität, wird der südliche Bereich des Oertelplatzes zusammen mit der Lautenschlägerstraße im Abschnitt zwischen Vesalius- und Piperstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger“ festgesetzt. Dieser Platz ist ebenerdig als Fußgängerbereich mit entsprechender Gestaltung auszubilden. Auf dem Quartiersplatz ist die Nutzung eines Wochenmarktes möglich, die genaue Lage kann im Vollzug bei Gestaltung des Platzes geklärt werden. Ebenso dem späteren Vollzug vorbehalten bleibt die mögliche Anordnung von evtl. Freischankflächen und Fahrradabstellplätzen.

Die als Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ (letzterer als Fußgängerbereich) festgesetzten Flächen können primär zur Errichtung einer Tiefgarage für die Park+Ride-Stellplätze, ferner für eine Lieferzone und Zufahrt zur Tiefgarage des SO Versorgungszentrum unterbaut werden. Dabei sind die in diesem Bereich verlaufenden Kanäle der Münchner Stadtentwässerung ÜE 600/1100 und DN 350, die weder über- noch unterbaut werden dürfen, zu berücksichtigen. Zwischen Kanalaußenkante und Tiefgaragenaußenkante ist ein lichter Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Für zu pflanzende große Bäume ist zur Erhaltung ihrer Vitalität ein ausreichend großer Wurzelraum anzubieten.

Zur oberirdischen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA 2 wird ein Eigentümerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ (mit öffentlicher Widmung als Fuß- und Radweg) als Bügellerschließung mit einer nördlichen und einer südlichen Anbindung an die Lautenschlägerstraße und einer Anbindung an den Quartiersplatz festgesetzt. Sie dient als Fuß- und Radweg sowie der Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie der temporären Nutzung für Umzugszwecke. Im nördlichen Bereich ist eine Ausfahrt auf den „Quartiersplatz“ zulässig.

#### **4.8.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über den bestehenden nördlichen Zugang zum S-Bahnhalt Allach und die geplante zentrale Bushaltestellenanlage auf dem Bahnhofsvorplatz, welche Allach u.a. an Moosach, Pasing und Untermenzing anschließt, ist grundsätzlich eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben, die auch zur Umsetzung wesentlicher städtebaulicher Ziele wie dem Quartierszentrum oder der vorgeschlagenen baulichen Verdichtung im Umfeld des Bahnhofpunktes eine Vorbedingung darstellt.

#### **4.8.5. Fuß- und Radwegbeziehungen**

Der Oertelplatz und die S-Bahn-Haltestelle Allach sind – neben der Anbindung an die Georg-Reismüller-Straße – bereits heute von der Hintermeierstraße aus durch einen Fuß- und Radweg entlang der S-Bahn-Linie erschlossen. Dieser Fuß- und Radweg soll weiterhin bestehen bleiben, um die Erschließung des Oertelplatzes für Fußgänger- und Fahrradverkehr aus Richtung Süden sicherzustellen. Jedoch wird dieser zu Gunsten einer ökologischen Ausgleichsfläche entlang der Bahntrasse um ca. 2 m in Richtung Westen verschoben.

Im Bereich des Oertelplatzes soll der Radverkehr auf den Busverkehrsflächen und im Bereich der angrenzenden Straßen auf den Kfz-Fahrbahnen stattfinden.

Der begrünte Quartiersplatz wird als Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger festgesetzt. Im Bereich der Bushaltestellenanlage sind Fußgängerwege südlich angrenzend als Teil des Fußgängerbereiches, östlich im Bereich an der Bahn, westlich und nördlich an die Georg-Reismüller-Straße anbindend, vorgesehen. Ferner ist die Anbindung des Fußgängerverkehrs zwischen Bahnhof und Georg-Reismüller-Straße zwischen den genannten Fußgängerflächen mit Querung der Busspur herzustellen. Die Lautenschlägerstraße soll zwischen der Grundstückszufahrt zum Flurstück Nr. 560 Gemarkung Allach (Lautenschlägerstraße 1) und der Hintermeierstraße als Fuß- und Radweg ausgebildet werden, um Durchfahrtsverkehr in der Lautenschlägerstraße zu unterbinden.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die oberirdische Erschließung (Wohnwege) an die Lautenschlägerstraße und den Quartiersplatz angebunden.

#### **4.8.6. Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstückszu- und -ausfahrten**

Im gesamten Planungsgebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze für Anwohner, Beschäftigte und Kunden ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen. Die Tiefgaragen sind jeweils im gesamten Baugebiet zulässig. Um gut nutzbare Freibereiche und eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen, sind oberirdische Stellplätze innerhalb der Baugebiete ausgeschlossen.

Die Zu- und Ausfahrt zu der Tiefgarage des SO Versorgungszentrum erfolgt von Norden über die Georg-Reismüller-Straße über den Bahnhofsvorplatz und im Süden über die Hintermeierstraße. Die Stellplätze in dieser Tiefgarage können darüber hinaus als Stellplätze für Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes genutzt werden und als Stellplätze für eine P+R-Anlage.

Eine Unterbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ mit Tiefgaragen ist in Abstimmung mit der Münchner Stadtentwässerung nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Baugebiete SO Versorgungszentrum und das Allgemeine Wohngebiet Teilgebiet WA 2 dennoch abwassertechnisch erschlossen werden können.

Auch die Stellplätze für die Kindertageseinrichtung sind im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 in einer Tiefgarage unterzubringen. Für das Holen und Bringen der Kinder sind oberirdische Stellplätze in ausreichender Anzahl in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Die geplanten 120 Stellplätze der Park + Ride-Anlage können in einer Tiefgarage unter dem Oertelplatz (Bahnhofsvorplatz und Quartiersplatz), aber auch in der Tiefgarage des SO Versorgungszentrum untergebracht werden. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Rampenanlage an der Georg-Reismüller-Straße, über die auch die Erschließung der Tiefgarage des SO Versorgungszentrum erfolgt.

Die Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes sind im Westen über die Lautenschlägerstraße und für das WA 3 im Süden über die Hintermeierstraße möglich.

Detaillierte Angaben über die Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind in einer Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mindestens mit 0,60 m, für die Pflanzung von großen Bäumen um mindestens 1,20 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Die Aussparung in der Tiefgarage muss pro Baum ein Mindestmaß von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese Maßnahmen dienen einer nachhaltigen Begrünung und Bepflanzung.

Zusätzlich sollen im gesamten Umgriff für Besucherinnen und Besucher im öffentlichen Straßenraum ca. 30 Stellplätze angeboten werden. Das Profil der Lautenschlägerstraße im weiteren Verlauf nach Süden wird dahingehend verändert, dass Längsparker auf beiden Seiten und im südlichen Abschnitt auch Querparker vorgesehen sind.

#### **4.8.7. Fahrradabstellplätze**

Die Anzahl der nachzuweisenden Abstellplätze bemisst sich nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München. Stellplätze sind nach der Satzungsbestimmung des Bebauungsplanes innerhalb des Bauraums sowie in der Tiefgarage zulässig.

Im Bereich der Zugänge der Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes sowie des SO Versorgungszentrum sind bis zu 7 Fahrradabstellplätze pro Hauseingang auch außerhalb des Bauraums zulässig, um sicherzustellen, dass für Besucherinnen und Besucher und für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern ausreichend Möglichkeiten vorhanden sind.

Auf der Ostseite des Oertelplatzes nördlich und südlich des S-Bahn-Zugangs sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Bahnhofsvorplatz“ überdachte Abstellflächen für Fahrräder als Bike+Ride-Anlage festgesetzt. Auf diesen Flächen können die geplanten 340 Fahrradabstellplätze untergebracht werden.

#### **4.8.8. Brandschutzkonzept**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann.

In Abstimmung mit der Branddirektion der Landeshauptstadt München wurde das Bebauungsplankonzept geprüft. Folgende Hinweise wurden für die schwierig erscheinenden Bereiche gegeben:

- Die erforderliche Feuerwehrumfahrung östlich des SO Versorgungszentrums benötigt eine Mindestbreite von 3,50 m mit Möglichkeit des Überholvorgangs im Einsatz.
- Die Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrung westlich des SO Versorgungszentrums ist abhängig von der Ausgestaltung des SO Versorgungszentrums.
- Die Hauptzufahrt der Feuerwehr sollte im Süden (Hintermeierstraße) an der Anlieferzone sein; dort soll der Standort für die Brandmelderzentrale (BMZ) geplant werden.
- Der Einsatz von tragbaren Leitern ist im Allgemeinen Wohngebiet gegeben.
- Fluchtwege/ -treppenhäuser ins Freie in Ost- und Westrichtung aus der Tiefgarage des SO Versorgungszentrums sind notwendig.
- Die Feuerwehruzufahrt am Bahnhof ist über den Bahnhofsvorplatz gesichert.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes darf die öffentliche Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke München GmbH (SWM) in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „U-1717“ eingelegt werden und ist entsprechend zu sichern.

#### **4.9. Nebenanlagen**

In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Bauräume und in den Tiefgaragen zulässig, um das Freiflächenangebot nicht einzuschränken. In diesem Zusammenhang sind im Allgemeinen Wohngebiet Terrassen und Balkone nur innerhalb der Bauräume zulässig. Zur Vermeidung von gestalterischen Beeinträchtigungen der Freiflächen sind Gartenhäuser ausgeschlossen. Da die Bauräume auf das zulässige Nutzungsmaß abgestimmt sind, regeln die Satzungsbestimmungen Ausnahmen für Nebenanlagen außerhalb der Bauräume; sie umfassen u.a. Kinderspielplätze, Nebenanlagen von Kinderbetreuungseinrichtungen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag an der Kante zum öffentlichen Straßenraum im Bereich der Tiefgaragenzufahrten temporäre Abstellflächen zulässig. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA 2 ist im Fall der Teilung des Allgemeinen Wohngebietes durch entsprechende Vereinbarung (z.B. Dienstbarkeit) sicherzustellen, dass die Müllabholung des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA 2 über das Allgemeine Wohngebiet Teilgebiet WA 1 zur Lautenschlägerstraße organisiert werden kann.

Für Werbeanlagen und Fahrradabstellplätze werden in den Satzungsbestimmungen jeweils gesonderte Regelungen getroffen, um diese gestalterisch in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept einzubinden und Beeinträchtigungen der Freiflächen zu vermeiden.

#### **4.10. Einfriedungen**

Um den urbanen Charakter des Quartierplatzes zu wahren, sind aus stadtgestalterischen Gründen Einfriedungen im SO Versorgungszentrum zum Fußgängerbereich

ausgeschlossen. Soweit Einfriedungen zulässig sind, sind sie mit Ausnahme der Einfriedung der Ausgleichsfläche offen zu gestalten und zu hinterpflanzen. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind ohne durchgehenden Sockel zu gestalten, um die Passierbarkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

#### **4.11. Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um eine gestalterische Einbindung des Planungsgebietes in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu gewährleisten. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen und Hinweistafeln auf die Größe von 0,50 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage beschränkt, freistehende Anlagen sind ausgeschlossen, Fensterflächen sind freizuhalten.

Im SO Versorgungszentrum sind Werbeanlagen und Hinweistafeln nur innerhalb des Bauraums an den zum Quartiersplatz (Oertelplatz), zur Hintermeierstraße und zur Bahnlinie gewandten Fassaden zulässig.

#### **4.12. Grünordnung**

Durch verkehrliche Neuordnung entsteht vor dem Bahnhofsgebäude ein öffentlich nutzbares, Kfz-freies Quartierszentrum.

Die regelmäßige Pflanzung von mindestens 15 großen Laubbäumen einheitlicher Art unterstützt die Funktion der Platzfläche, die städtebauliche Mitte des Quartiers zu formulieren und wirkt mit, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Darstellung im Plan wurde als Hinweis vorgenommen, so dass die Ausführungsplanung in Bezug auf die Baumstandorte flexibel reagieren kann.

Der Quartiersplatz wird aufgrund der verkehrlichen Neuordnung teilweise auf die bisherige Lautenschlägerstraße ausgedehnt und bietet ausreichend Raum für einen Wochenmarkt.

Nördlich des Quartiersplatzes befindet sich der Bahnhofsvorplatz, der einen wichtigen Knotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr darstellt. Die Neupflanzung von fünf großen Laubbäumen an dieser verkehrlich geprägten Stelle ermöglicht eine Verbesserung des Aufenthaltes in den Buswartezonen, wertet die Flächen optisch auf und stellt eine Verknüpfung zum südlichen Teil des Oertelplatzes her.

An der Lautenschlägerstraße lockert eine regelmäßige Baumreihe die Situation auf und verleiht dem Straßenprofil Struktur. Östlich der Lautenschlägerstraße schließt die Wohnbebauung an, deren Freiflächen durch lockere Baumpflanzungen durchgrünt sind.

Die Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind so konzipiert, dass private und gemeinschaftlich nutzbare Flächen möglich sind. Die nach Bayerischer Bauordnung notwendigen Spieleinrichtungen können dort ebenso nachgewiesen werden.

Am südlichen Rand der Wohnbebauung befindet sich die Kindertageseinrichtung mit den zugehörigen Freiflächen. Um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten, orientiert sich die Freifläche der Kindertageseinrichtung zur Lautenschlägerstraße hin.

Die 4,5 m breite bahnbegleitende Ausgleichsfläche an der Ostseite des Planungsgebiets knüpft an benachbarte Biotopstrukturen außerhalb des Planungsumgriffes an. Sie haben eine ökologisch überörtlich vernetzende Funktion.

Auf die Ausführung einer oberflächigen und möglichst breitflächigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, z.B. in begrünten Flächen, Versickerungsmulden oder -gräben, als primäres Ziel wird hingewiesen. In Baugebieten mit einer zulässigen GRZ von 1,0 kann die Versickerung über Rigolen und/ oder Sickerschächte erfolgen. Analog soll auch die Versickerung der neu zu errichtenden Verkehrsflächen (Bahnhofsvorplatz und Quartiersplatz mit der heutigen Straßenfläche der Lautenschlägerstraße, die dem Quartiersplatz zugeschlagen wird, sowie der Eigentümerweg „U-1717“) über Rigolen und/ oder Sickerschächte erfolgen.

Westlich des Planungsgebiets am Oertelplatz liegt in fußläufiger Distanz ca. 160 m entfernt, westlich der Franz-Nißl-Straße eine zukünftig auszugestaltende öffentliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung, Spielmöglichkeiten und abwechslungsreichen, standortgerechten Vegetationsflächen, die als Teil des Grünzuges M (Würm-Grünzug) Erholungsfläche für die hinzukommenden Bewohnerinnen und Bewohner sein wird.

#### **4.13. Lärmschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung wurde für das Planungsgebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und Nutzung die Lärmsituation ermittelt und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

##### **Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmpegel betragen im Norden des SO Versorgungszentrums an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten bis zu 64/ 66 dB(A) und an den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten bis zu 57/ 53 dB(A) Tag/ Nacht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kerngebiet (MK), die für die Beurteilung der platzseitigen Bebauung des SO Versorgungszentrums herangezogen werden, da diese Nutzung für sich am ehesten einem Kerngebiet entspricht, von 60/ 50 dB(A) Tag/ Nacht an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten um bis zu 4/ 16 dB(A) Tag/ Nacht überschritten. An den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Im weiteren nach Süden verlaufenden SO Versorgungszentrum treten Verkehrslärmpegel entlang der Bahnstrecke von bis zu 65/ 66 dB(A) Tag/ Nacht auf. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE von 65/ 55 dB(A) Tag/ Nacht tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Die höchsten Beurteilungspegel im Wohngebiet treten mit bis zu 60/ 61 dB(A) Tag/ Nacht an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten im WA 3 auf. An den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten bzw. an den durch Gebäudeabschirmun-

gen lärmgeschützten Gebäudeseiten im WA 3 sowie in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 59/ 57 dB(A) Tag/ Nacht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/ 45 dB(A) Tag/ Nacht an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten im WA 3 um bis zu 5/ 16 dB(A) Tag/ Nacht überschritten. An den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten bzw. an den durch Gebäudeabschirmungen lärmgeschützten Gebäudeseiten im WA 3 sowie in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die Orientierungswerte um bis zu 4/ 12 dB(A) überschritten.

In den ebenerdigen Freibereichen des Wohngebietes (Privatgärten, Kinderfreispielfläche usw.) betragen die Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags. Auf dem Dach des Gebäudes im Sondergebiet Versorgungszentrum treten in der östlichen Hälfte Verkehrslärmpegel von bis zu 61 dB(A) und in der westlichen Hälfte von bis zu 58 dB(A) tags auf. Die Orientierungswerte werden somit in den ebenerdigen Freibereichen um bis zu 2 dB(A) tags, auf dem verkehrslärmexponierten Dach des Sondergebietes um 3 bis 6 dB(A) überschritten. Im Zeitraum Nacht entsteht auf Freiflächen keine Betroffenheit.

Die Verkehrslärmpegel betragen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße im westlichen Teil bis zu 60 dB(A) tags, in der Mitte bis zu 52 dB(A) tags und im östlichen Teil bis zu 51 dB(A) tags. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) tags im westlichen Teil der Grünfläche um bis zu 5 dB(A) tags überschritten. Im östlichen Teil der Grünfläche und in der Mitte der Grünfläche werden die Orientierungswerte eingehalten.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (WR, WA) 59/49 dB(A); diese werden auch für die Beurteilung von Parkanlagen herangezogen. Für Misch- und Kerngebiete betragen diese 64/54 dB(A) und für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/ oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) hinausgehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände, -wälle) kommen nicht in Betracht: Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht) in den obersten Geschossen der geplanten Gebäude wären Schallschutzwände mit einer Höhe von mehr als  $h = 7$  m erforderlich.

Der Lärmschutz im Allgemeinen Wohngebiet wird im Wesentlichen durch die Abschirmwirkung der bzgl. der Bahnlinie vorgelagerten Baukörper im SO Versorgungszentrum hergestellt.

Trotz der Abschirmung verbleiben Teilbereiche, in denen kein ausreichender Schallschutz hergestellt werden kann. Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass der erforderliche Lärmschutz an den Gebäudeseiten entlang der Bahnstrecke im WA 3 mit Überschreitung der gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel durch eine strikte Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden zu gewährleisten ist. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, so sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen alternativ durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Auf verbleibende Verkehrslärmbelastung kann durch eine ausreichende Schalldämmung der Wohnungsaußenwände, insbesondere der Fenster, in Verbindung mit Schalldämmlüftern bzw. anderen geeigneten Belüftungseinrichtungen reagiert werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden bei Beurteilungspegeln von mehr als 59/ 49 dB(A) tags/ nachts notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (weniger 59/ 49 dB(A) nachts) belüftet werden können.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab. Weiterhin ist der notwendige Schallschutz für die geplanten ebenerdigen Freibereiche mit dauerhafter bzw. mehrstündiger Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Spielflächen, Terrassen usw.) zu gewährleisten.

In den geplanten ebenerdigen Freibereichen der Wohnnutzungen mit Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Terrassen, Balkone o.ä.) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tagsüber eingehalten. Die Errichtung von Privatgärten, Terrassen, Balkonen usw. ist somit im ebenerdigen Freibereich der Wohnnutzungen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Die Baukörper im Bereich des SO Versorgungszentrum sowie im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 3 stellen den Schallschutz für die dahinter liegenden Wohnquartiere dar. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb dieser Baufelder selbst unterliegen dementsprechend hohen Verkehrslärmbelastungen. Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen,



die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die gebietstypischen Büronutzungen im Planungsgebiet durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags treten im vorliegenden Fall im SO Versorgungszentrum nicht auf, so dass für Fenster von Büroräumen keine mechanischen Belüftungseinrichtungen erforderlich werden. Eine nächtliche Betroffenheit wird bei Nichtwohnnutzungen ausgeschlossen.

Für die zulässigen Wohnnutzungen im SO Versorgungszentrum sind Gesundheitsgefährdungen, d.h. Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/ 60 dB(A) Tag/ Nacht, entscheidend. Diese werden insbesondere nachts zum Teil deutlich überschritten. Daher sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen im SO Versorgungszentrum an die der Bahnstrecke abgewandten westlichen Gebäudeseiten zu orientieren und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. anderen geeigneten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Für Planungen von öffentlichen Grünflächen in der Landeshauptstadt München gilt, dass auf mindestens zwei Dritteln von schutzbedürftigen Freiflächen für Kinder ein Lärmpegel von 57 dB(A) tags nicht überschritten wird. Auf dem verbleibenden Drittel der Fläche können Lärmpegel bis zu einer Obergrenze von bis zu 59 dB(A) tags (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete) abgewogen werden. Die Immissionsgrenzwerte auf der öffentlichen Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße werden lediglich im Nahbereich zur Willstätterstraße minimal überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden hierfür nicht erforderlich. Zum Schutz von Kinderfreispielflächen wird festgesetzt, einen Mindestabstand von 8 m zur westlichen Planungsgietsgrenze der öffentlichen Grünfläche einzuhalten.

### **Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen**

Das Planungsgebiet wird über Tiefgaragen mit Anschluss an die angrenzenden bestehenden Straßenverkehrswege Georg-Reismüller-Straße, Hintermeierstraße sowie Lautenschlägerstraße erschlossen. Ein Neubau von Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist nur als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Ein erheblicher baulicher Eingriff erfolgt im nördlichen Bereich der Lautenschlägerstraße zwischen Oertelplatz und Piperstraße, der künftig als Fuß- und Radweg nicht mehr für den motorisierten Verkehr freigegeben ist. Dieser Eingriff lässt keine negativen Auswirkungen erwarten, da sich hierdurch entsprechend des Verkehrsgutachtens künftig die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz und Lkw) auf der Lautenschlägerstraße sowie auf dem für den motorisierten Verkehr freigegebenen Bereich der Lautenschlägerstraße verringern (Verkürzung der Straße).

Gemäß schalltechnischer Untersuchung führt die Planung durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Vor allem im Tagzeitraum ist mit einer verstärkten Verkehrslärmbelastung durch den Ziel-/ Quellverkehr zu rechnen. Jedoch entsteht im vorliegenden Fall keine Betroffenheit bzw. die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel sind nicht wesentlich i.S.d. 16. BImSchV, so dass ein Anspruch der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben ist.

## **Anlagenlärm**

### **Anlagenlärm durch Anlagen außerhalb des Planungsgebietes (Vorbelastung)**

Die höchsten Beurteilungspegel durch Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebietes treten mit bis zu 61/ 42 dB(A) Tag/ Nacht an den südlichen und östlichen Fassaden im WA 3 auf. An den nördlichen und westlichen Fassaden betragen die Beurteilungspegel bis zu 54/ 39 dB(A) Tag/ Nacht. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55/ 40 dB(A) um bis zu 6/ 2 dB(A) Tag/ Nacht an den südlichen und östlichen Fassaden im WA 3 überschritten und an den abgewandten Gebäude-seiten eingehalten. Im WA 1, WA 2 und SO Versorgungszentrum werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Gewerbegebiete eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen sind mit bis zu 79/ 72 dB(A) tags/ nachts an den südlichen und östlichen Fassaden im südlichen Teil des Planungsgebietes im WA 3 zu erwarten. Damit wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für WA tags im gesamten Planungsgebiet eingehalten und nachts im WA 3 um bis zu 12 dB(A) überschritten. Gegenüber den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte entsteht hieraus jedoch keine größere Betroffenheit im Planungsgebiet. An den nördlichen und westlichen Fassaden des WA 3 sowie im WA 1, WA 2 und SO Versorgungszentrum wird das jeweilige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm tags und nachts eingehalten.

Es wird festgesetzt, dass an dem betroffenen Bereich mit Richtwert- bzw. Spitzenpegelüberschreitungen keine schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Dies sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer usw.). Neben einer strikten Grundrisorientierung können entlang der südlichen, östlichen sowie eines Teilbereichs der nördlichen Fassade im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 baulich-technische Maßnahmen (Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen usw.) vorgesehen werden, so dass 0,5 m vor den luftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden.

Relevante Anlagenlärmwirkungen auf die künftige öffentliche Grünfläche westlich der Franz-Nißl-Straße können ausgeschlossen werden. Für den nordöstlichen Bereich der Grünfläche wird empfohlen, bis zu einem Abstand von 13 m zum Bestandsgebäude auf der Flurstück Nr. 795/4 Gemarkung Allach auf die Errichtung von Kinderfreispielflächen o.Ä. zu verzichten.

### Anlagenlärm durch Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung) Emissionskontingentierung

Die schutzbedürftige Nachbarschaft des Planungsgebietes unterliegt bereits heute einer erheblichen Anlagenlärmvorbelastung. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen durch die Zusatzbelastung aus dem Planungsgebiet wird für das Sondergebiet Versorgungszentrum eine Beschränkung der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgeschrieben.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente stellt der Schutz der westlichen Wohngebiete (WA, maßgeblicher Immissionsort Lautenschlägerstraße 23) die höchsten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft. In südlicher und östlicher Richtung befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete sowie in größerer Entfernung Wohngebiete.

Entsprechend der umliegenden Betroffenheiten wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht: Die hierfür gewählten Richtungssektoren A, B und C unterteilen die Nachbarschaft in vier Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeiten und Abstände der Nachbarschaft unterschiedlich zu bewerten sind und damit Zusatzkontingente möglich wurden. Die Emissionskontingente mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten gewährleisten, dass die Zusatzbelastung des geplanten Sondergebietes nicht nennenswert auf die Nachbarschaft einwirkt. Dabei wurden aufgrund der gewerblichen Vorbelastung die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Planung in der Nachbarschaft um 10 dB(A) unterschritten.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente wurden für die im Plan dargestellten Kontingentflächen festgesetzt. Der Bezugspunkt und die Lage des Richtungssektors sind aus dem Plan sowie aus der textlichen Festsetzung erkenntlich.

Ausgehend von den Emissionskontingenten wurden die resultierenden Immissionskontingente  $L_{IK,i}$  in der Nachbarschaft für den Zeitraum Tag und den Zeitraum Nacht bestimmt. Die resultierenden Immissionskontingente  $L_{IK,i}$  sind für die einzelnen Teilflächen in folgender Tabelle zusammen gefasst und werden hinweislich wiedergegeben.

Teilfläche	TF 1 – SO (Bereich am Quartiersplatz) [dB]		TF 2 – SO (übriger Bereich) [dB]		Summe aller Teilflächen [dB]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Immissionsort						
IO-K1	39,5	24,5	41,4	26,4	43,6	28,6
IO-K2	40,1	25,1	42,5	27,5	44,5	29,5
IO-K3	39,4	24,4	43,4	28,4	44,8	29,8
IO-K4	32,0	17,0	44,3	29,3	44,5	29,5
IO-K5	27,7	12,7	42,2	27,2	42,4	27,4

IO-K6	27,1	12,1	45,0	30,0	45,1	30,1
IO-K7	25,6	10,6	39,0	24,0	39,2	24,2
IO-K8	23,6	8,6	34,9	19,9	35,2	20,2
IO-K9	25,3	10,3	35,7	20,7	36,1	21,1
IO-K10	31,3	16,3	42,3	27,3	42,6	27,6
IO-K11	33,7	18,7	40,0	25,0	40,9	25,9

### **Tiefgaragenzufahrten im WA**

Die erforderlichen Stellplätze für das Planungsgebiet werden in mehreren Tiefgaragen untergebracht. Infolge der Tiefgaragennutzung kann es zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft bzw. mit angrenzenden Wohnnutzungen der geplanten Bebauung kommen.

Lärmbelastungen können durch die baulichen Ausführungen der Tiefgaragenabfahrten vermieden werden. Deshalb wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenabfahrten von Wohnanlagen eingehaust und mit schallgedämmter Auskleidung ausgeführt werden müssen und diese dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) entsprechen.

## **5. Nachhaltigkeit und Ökologie**

Durch die Wiedernutzung von weitgehend brach liegenden ehemaligen Bahnflächen in hervorragend erschlossener Lage für den öffentlichen Verkehr wird dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachhaltig Rechnung getragen. Zusammen mit einer sparsamen Ausweisung von Verkehrsflächen, der Festsetzung einer kompakten Bauweise sowie der Schaffung von Ausgleichsflächen wird eine ökologisch verträgliche Stadtentwicklung sicher gestellt, auf Kosten des Erhalts innerstädtischer, ökologisch wertvoller Flächen. Auf weitere Ausführungen unter Ziffer 8.3.7 des Umweltberichts wird verwiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

### **6.1. Städtebauliche Ordnung**

- Städtebauliche Aufwertung eines in der Vergangenheit in großen Teilen zunehmend brach gefallen Areal
- Schaffung eines neuen Stadtquartiers mit eigener Identität, hohem Wohnanteil, Versorgungseinrichtungen, Quartiersplatz und der erforderlichen sozialen Infrastruktur
- Ermöglichen von großflächigem Einzelhandel und kleinteiliger Ladennutzung zur Versorgung der Bevölkerung
- Schaffung von Baugebieten für ca. 320 Einwohnerinnen und Einwohner und ca. 360 Arbeitsplätzen in mit öffentlichem Verkehr gut erreichbarer Lage.

## 6.2. Verkehr

- Neubau einer Park + Ride-Anlage
- Neubau einer Bike + Ride-Anlage
- Schaffung einer Zentralen Bushaltestelle
- Anbindung des neuen Quartiers an den S-Bahn-Halt Allach
- Schaffung von Fuß- und Radwegbeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz

## 6.3. Grünordnung

- Schaffung einer öffentlich nutzbaren, mit großen Laubbäumen bepflanzten Platzfläche als städtebauliche Mitte
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität des Bahnhofsvorplatzes
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit guter Zugänglichkeit und Nutzbarkeit
- Schaffung von privaten Spielflächen, die ohne Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den Wohngebäuden erreichbar sind
- Anbindung an die vorhandene Wegeführung
- Schaffung von privaten Freiflächen innerhalb des Wohngebietes, orientiert zu den Gebäuden
- Integration der notwendigen Flächen für die Feuerwehr in das Freiraumkonzept
- Schutz und Erweiterung der trocken-mageren Lebensbereiche entlang der Bahnlinie als ökologische Vernetzungsstruktur auch für Zauneidechse, Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke
- Stärken des Grünzugs M (Würm-Grünzug) durch die Schaffung und Einbettung der für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner notwendigen öffentlichen Grünfläche im Teilbereich westlich der Franz-Nißl-Straße.

## 6.4. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen/ Tiere und Landschaftsbild. Es besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 2 ha. Der Ausgleichsbedarf wurde gem. Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ermittelt. Nähere Angaben sind der Ziffer 8.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des Umweltberichts zu entnehmen.

## 7. Sozialgerechte Bodennutzung/ Kosten/ Maßnahmen/ Sonstige Verpflichtungen

### 7.1. Sozialgerechte Bodennutzung/ Kosten/ Maßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Im Rahmen des abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages gehen die Planungsbegünstigten u.a. folgende Verpflichtungen ein, insbesondere übernehmen sie die aufgeführten, planungsursächlichen Kosten und Lasten nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung:

- Unentgeltliche Abtretung der Grundstücksflächen für ursächliche öffentliche Verkehrsflächen, für externe Ausgleichsflächen und die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtung), Herstellung bzw. Kostenübernahme für die Herstellung und Pflege einschließlich der bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen

- Entgelt für bereits im Eigentum der Landeshauptstadt München stehende öffentliche Grünfläche und interne Ausgleichsfläche
- Verpflichtung zum Abschluss von Erschließungsverträgen bzw. einem Ausführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München bzgl. des Quartiersplatzes, der Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Grünfläche, der internen und externen Ausgleichsflächen und der Kindertageseinrichtung
- Entwickeln und Umsetzen eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt München
- Durchführung von Monitoringmaßnahmen und Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs-, vorgezogenen Ausgleichs- (CEF) und Kompensationsmaßnahmen (FCS) entsprechend den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); diese müssen auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrages werden.
- Verpflichtung zur Erbringung von gefördertem Wohnungsbau (Sozialbindungsvertrag)
- Regelung zum Nutzungsmix im SO Versorgungszentrum
- Regelung zur Realisierung von Townhäusern bzw. Reihenhäusern im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2
- Übernahme der Kosten des Bebauungsplanes, des städtebaulichen Vertrages und Folgeverträge
- Bauverpflichtung und Festlegung der Realisierungsreihenfolge der Bebauung
- Bestellung von Dienstbarkeiten
- Eintragung von Auflassungsvormerkungen im Grundbuch
- Erbringung von Sicherheiten.

Bei der Landeshauptstadt München verbleiben demnach insbesondere die Kosten der Komplementärfinanzierung der Kindertageseinrichtung, für Flächenabtretungen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie des Quartiersplatzes durch die Planungsbegünstigten sowie die Herstellungskosten und eine Projektmanagementgebühr für die Errichtung der P+R-Tiefgarage.

Hierbei handelt es sich um einen Altfall und nicht um einen Übergangs- bzw. Neufall im Sinne des Beschlusses zur Sozialgerechten Bodennutzung der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.06.2012, da der Aufstellungsbeschluss vor diesem Zeitpunkt gefasst wurde und keine Aussagen zur Änderung der Verwaltungspraxis enthielt (Berücksichtigung des fiktiven Wohnbaurechtes beim geförderten Wohnungsbau).

## **7.2. Sonstige Verpflichtungen**

In den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden weiter noch folgende Verpflichtungen aufgenommen werden:

- Verpflichtung zur Freimachung der Vertragsflächen einschließlich der externen Ausgleichsflächen von Abfall und Altlasten und zur Durchführung einer baubegleitenden Kampfmittelüberwachung im Rahmen der Aushubarbeiten
- Vertragliche Regelung zur Errichtung der P+R-Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes, des Quartiersplatzes sowie des SO Versorgungszentrums.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Einleitung**

#### **8.1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Planung, Angaben zum Standort, Art des Vorhabens**

Die wesentlichen stadtplanerischen und grünordnungsplanerischen Inhalte sowie Zielsetzungen im Planungsgebiet können den Ausführungen unter den Ziffern 3 und 4 der Begründung entnommen werden.

#### **8.1.2. Beschreibung der Festsetzungen**

Es werden Baugebiete mit Art und Maß der Nutzung, eine öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen sowie Ausgleichsflächen entlang der Bahnlinie festgesetzt. Im Detail wird auf die vorgesehenen Satzungsbestimmungen sowie die Festsetzungen im Plan verwiesen bzw. auf die Schilderung der Festsetzungen als Maßnahmen zum jeweiligen Schutzgut.

#### **8.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 4,1 ha. Zusätzlich bezieht der Bebauungsplan das Flurstück Nr. 794 Gemarkung Allach westlich der Franz-Niße-Straße ein mit ca. 0,5 ha zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Angaben zur Flächenbilanz sind der Ziffer 8.9 „Daten zum Bebauungsplan“ zu entnehmen.

#### **8.1.4. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind (Rechtliche Grundlagen und sonstige relevante Vorgaben)**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,
- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, siehe die entsprechende Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern.

### **8.2. Festlegung von Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in einem Scoping-Termin am 29.11.2011 mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt.

Die Umweltauswirkungen hinsichtlich folgender Schutzgüter bzw. Wirkungsbereiche wurden als nicht relevant bewertet und daher im Rahmen der Umweltprüfung nicht weiter behandelt:

- Schutzgut Wasser, Oberflächenwasser
- Schutzgut Abfall, Abwasser.

### **8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Bestandsaufnahme, Prognose, Maßnahmen)**

#### **8.3.1. Schutzgut Mensch**

##### **8.3.1.1. Wirkungsbereich Lärm**

###### **Bestand**

Das Planungsgebiet (Teilbereich am Oertelplatz) unterliegt einer hohen Verkehrslärmbelastung des Schienenverkehrs der Bahnstrecke München - Ingolstadt (Güter-, Fern- und S-Bahnverkehr) mit dem S-Bahnhof Allach sowie der angrenzenden Straßenverkehrswege.

Darüber hinaus unterliegen weite Teile des östlichen und südlichen Planungsgebietes am Oertelplatz den Anlagenlärmimmissionen der großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen östlich der Bahnlinie (u.a. Krauss-Maffei-Gelände) sowie der Gewerbeflächen südlich der Hintermeierstraße (Kirschgelände).

###### **Prognose bei Durchführung der Planung**

###### ***An das Planungsgebiet angrenzende Bereiche***

Durch die Umwidmung von potentiell lärmrelevant genutzten Bahnflächen (Lagerflächen o.ä.) zu einem Sondergebiet Versorgungszentrum und einem Allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich eine Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten.

Die Planung führt zwar durch den zusätzlichen Ziel-/ Quellverkehr und durch Fassadenreflexionen zu einer Erhöhung der Lärmbelastung an einzelnen Gebäudeteilen in der Nachbarschaft. Insgesamt führt die Planung in dem bzgl. der Bahnlinie dahinter liegenden Wohngebiet jedoch zukünftig zu einer erheblichen Verringerung der Verkehrslärmbelastung durch die Abschirmung der künftigen Bebauung.

An den Gebäuden der westlichen (Piperstraße) und südlichen (Hintermeierstraße) Nachbarschaft kommt es zwar zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel durch die Planung im Tagzeitraum. Da im Tagzeitraum jedoch die jeweiligen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, entsteht keine Betroffenheit. Im Nachtzeitraum ist die Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV (kleiner 2 dB(A), deutlich unterhalb von gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen). Damit können grundsätzlich erhebliche Lärmbelastungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Auch im Hinblick auf den Anlagenlärm führt die Planung durch die Gebäudeabschirmungen der geplanten Bebauung zu einer erheblichen Verringerung der Lärmbelastung des Anlagenlärms in weiten Teilen der angrenzenden Wohngebiete.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für das SO Versorgungszentrum kann davon ausgegangen werden, dass einzelne geräuschrelevante Betriebe und An-



lagen (Haustechnische Anlagen, Lkw-Anlieferbereiche usw.) im Rahmen der Bauausführungsplanung so gestaltet werden müssen, dass es durch deren Zusatzbelastung zu keinen Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft kommt. Aus Gründen der Lärmvorsorge wird darüber hinaus festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen im gesamten Planungsgebiet schallabsorbierend eingehaust ausgeführt werden müssen.

### ***Planungsgebiet***

Insbesondere die Gebäudeseiten an den Rändern des Planungsgebiets entlang der Bahnlinie (SO Versorgungszentrum) sowie der südliche Randbereich (Teilbereich WA 3) unterliegen Lärmbelastungen, die an betroffenen Gebäudeseiten eine Errichtung von Immissionsorten (Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume) nicht bzw. nur mit entsprechenden Schallschutzvorbauten zulässt. Durch entsprechende Festsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebiets hergestellt und zudem betriebliche Einschränkungen oder Eingriffe in die Bestandsrechte der angrenzenden Betriebe, Anlagen und Gewerbeflächen ausgeschlossen werden.

### **Maßnahmen**

#### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- Festsetzung der Realisierungsreihenfolge bzw. Erlass eines Baugebots, um die lärmabschirmende Wirkung durch die Gebäude des SO Versorgungszentrum sicherzustellen.
- An Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/ 49 dB(A) Tag/ Nacht und Lärmpegeln durch Anlagenlärm von 55/ 40 dB(A) Tag/ Nacht wird die Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen ausgeschlossen (strikte Grundrissorientierung), ausnahmsweise sind Schallschutzvorbauten zulässig.
- Für Räume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/ 49 dB(A) tags/ nachts werden eine geeignete Grundrissorientierung oder erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt
- Festsetzung des höchstzulässigen Emissionspotentials durch Kontingentierung des SO Versorgungszentrum
- Einhausung der Tiefgaragenzufahrten, schallabsorbierende bzw. lärmindernde Auskleidung.

#### ***Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können***

- Berücksichtigung eines ausreichenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile nach DIN 4109

#### ***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Der Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Planungsgebietes wird in den betroffenen Teilbereichen durch eine Grundrissorientierung der schützenswerten Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite sowie passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungselementen hergestellt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor der Zusatzbelastung des Anlagelärms aus dem SO Versorgungszentrum

wird eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Der Schutz der Nachbarschaft vor der Zusatzbelastung des Anlagelärms von Tiefgaragenrampen wird durch Einhausung und schallabsorbierende Auskleidung erreicht.

#### **8.3.1.2. Wirkungsbereich Erschütterungen / Sekundärer Luftschall**

Für das Planungsgebiet wurden Auswirkungen durch Erschütterungen und sekundärem Luftschall untersucht. Einzuhaltende Mindestabstände zur Bahnlinie betragen bei Büronutzung mindestens 24 m und bei Wohnnutzungen mindestens 51 m.

##### **Maßnahmen**

- Gemäß § 16 des Satzungstextes sind zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall entsprechende Maßnahmen zu treffen.

#### **8.3.1.3. Wirkungsbereich elektromagnetische Felder**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die elektrifizierte DB-Bahnstrecke München - Ingolstadt. Von den Bahnstromoberleitungen gehen niederfrequente elektrische und magnetische Felder aus. Details sind der Ziffer 2.2.5.4 zu entnehmen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder sind nicht zu erwarten.

##### **Maßnahmen**

- keine erforderlich

#### **8.3.1.4. Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

##### **Bestand**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb von bebautem Siedlungsgebiet, aber derzeit zum großen Teil brach. Es befinden sich hauptsächlich im Norden auf dem Oertelplatz Lichtquellen. Auf dem Gelände bestehen nur vereinzelte Gebäude oder Strukturen mit einem nennenswerten Schattenwurf.

##### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Es werden neue Lichtquellen, bedingt durch die Beleuchtung von Gebäuden und Wegen, entstehen. Zudem führt die geplante Bebauung – entsprechend des jahres- und tageszeitlichen Sonnenstandes – zu Verschattungen der Gebäude untereinander sowie der Grün- und Freiflächen. In einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Verschattung grundsätzlich keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) bewirkt.

##### **Maßnahmen**

##### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- Höhenbeschränkung der Baukörper
- Ausgestaltung der Baugrenzen
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante
- Verzicht auf sich bewegende Leuchtreklamen an den Außenfassaden.

***Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden***

- Nachweis von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach DIN 5034 im Bauvollzug

***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Die geplanten Baustrukturen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Freiflächen oder die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben.

### **8.3.1.5. Wirkungsbereich Erholung**

**Bestand**

Das Planungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung wird zukünftig ein Quartiersplatz als öffentlicher Raum für das neue Quartierszentrum geschaffen. Räumlich gliedert sich der Quartiersplatz in einen ruhigeren Bereich im Süden zum Verweilen und einem dem Verkehr dienenden Bereich im Norden mit Bushaltestellen. Der Quartiersplatz soll großzügig strukturiert und dem öffentlichen Charakter entsprechend urban gestaltet werden. Der befestigte Platz soll mit fünfzehn großen Laubbäumen bepflanzt werden. Nach Süden schließen die Freiflächen der Wohnbebauung mit spezifischen Spielangeboten für Kinder und Kleinkinder und einem Freispielbereich für die Kindertagesstätte an. Der Bereich des Wohngebiets soll auch mit Baumpflanzungen durchgrünt werden.

Zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zur Naherholung bezieht der Bebauungsplan Nr. 1655 a außerhalb der Baugebiete das Flurstück Nr. 794 Gemarkung Allach westlich der Franz-Nißl-Straße ein. Die ca. 0,5 ha große Fläche liegt in ca. 160 m Entfernung zum Planungsgebiet und ist von der Lautenschlägerstraße aus über die Ertelstraße bzw. Robert-Hartig-Straße fußläufig gut zu erreichen.

Die öffentliche Grünfläche bietet ein den Anwohnern aller Altersgruppen entsprechendes Erholungsangebot.

**Maßnahmen**

***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- Schaffung eines Quartierplatzes als öffentlicher Raum für das neue Quartierszentrum
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche in guter fußläufiger Erreichbarkeit
- Sicherung privater Freiflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Ausschluss von oberirdischen Kfz-Stellplätzen in den Baugebieten und Beschränkung von Nebenanlagen
- Pflanzung von großen Laubbäumen im Bereich der Bushaltestellen und der Fußgängerfläche zur Verbesserung des lokalen Klimas.

***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Der Bebauungsplan sieht ein System öffentlicher und privater Freiflächen vor, die sich mit den umliegenden Grün- und Freiflächen vernetzen.

Der Stadtbezirk Allach-Untermenzing erhält einen neuen Quartiersplatz mit hochwertigen

ger Aufenthaltsqualität. Der baumüberstandene Platz ermöglicht flexible Nutzungen, z.B. als Wochenmarkt.

#### **8.3.1.6. Wirkungsbereich Sicherheit - Verkehrssicherheit**

Das Planungsgebiet ist im Norden frei zugänglich, liegt im Süden derzeit teilweise brach und ist im Ganzen gut einsehbar. Die umliegenden Straßen sind beleuchtet. Mit der Planung entstehen neue Wegeführungen zum Quartiersplatz und durch die künftigen Wohngebiete.

##### **Maßnahmen**

##### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- offene Gestaltung des Quartierplatzes und der Freiflächen
- Abgrenzung der Spielflächen im Allgemeinen Wohngebiet mit niedrigen Hecken

##### ***Maßnahmen, die im Bauvollzug umgesetzt werden***

- Beleuchtung der Hauptwege und Erschließungsflächen

##### ***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Die Beleuchtung der Straßen und Wege wird verbessert. Mit der offenen Gestaltung einschließlich der Beleuchtung der Hauptwege kann der Entstehung von möglichen Angsträumen vorgebeugt werden.

#### **8.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **8.3.2.1. Wirkungsbereich Vegetation**

##### **Bestand**

Die Vegetationsbeschreibung ist der Ziffer 2.2.3 der Begründung zu entnehmen.

##### **Baumbilanz**

Es ist davon auszugehen, dass alle auf den künftigen Baugrundstücken, Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen vorhandenen Bäume gerodet werden müssen. Es sind voraussichtlich ca. 26 Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung unterliegen bzw. die den Kriterien dieser Verordnung entsprechen (Acer Arten, Betula, Fraxinus, Carpinus, Pinus, Aesculus, Sambucus, Salix Arten, mit einem Stammumfang von 0,8 bis 2,5 m). Dabei handelt es sich insbesondere auch um den auf dem heutigen Bahnhofsvorplatz vorhandenen Bestand aus 8 Bäumen mit einem Durchschnittsalter von 50-60 Jahren (Fraxinus, Carpinus, Pinus, Aesculus mit einem Stammumfang von 0,9 bis 2,4 m).

Die Festsetzungen sichern die Neupflanzung von ca. 49 Bäumen. Die Baumbilanz ist damit mehr als ausgeglichen.

##### **8.3.2.2. Wirkungsbereich Fauna**

Für das Gebiet wurden 2010 und 2011 Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Dabei wurden folgende Artenvorkommen festgestellt:

### **Streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:**

#### ***Zauneidechse***

Bei Begehung des Planungsgebietes wurde die Zauneidechse, eine nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) streng geschützte Art, ausschließlich durch ein zurückgelassenes Häutungsfragment nachgewiesen. Auch bei intensiver Nachsuche erfolgte nur ein einzelner Nachweis.

Gemäß der Begehung besitzt nur ein kleiner Bereich von ca. 1.300 m<sup>2</sup> im Westen (Fundort des Häutungsfragments) eine optimale Habitateignung für die Zauneidechsen. Es ist wahrscheinlich, dass der bereits in Nord-/ Südrichtung im Osten an das Areal angrenzende Asphaltweg und mehr noch die großflächige Asphaltfläche im Südosten des Planungsgebietes als wirkungsvolle Barriere, die geeignete Habitatstrukturen des Planungsgebietes von denen der östlichen Bahnanlagen trennt. Außerhalb des Planungsgebietes, östlich des Fuß- und Radweges, entlang der Bahntrasse konnten mehrere Individuen bzw. Lebendfunde nachgewiesen werden. Auf Grund dessen wurden in einem weiteren Gutachten die bestehenden Vernetzungsflächen entlang der Bahn nach Norden und Süden untersucht. Ergebnis der Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung dieser Vernetzungszone von einer „lokalen Population“ von maximal 50 Individuen auszugehen ist.

Vorhandene Lärmschutzwände, Unterführungen und Brückenbauwerke bilden nach Osten, Süden und Norden verschiedenste Barrieren. Auf Grund dessen muss von einer relativ isolierten Lage ausgegangen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population ist als schlecht zu bezeichnen.

#### ***Wechselkröte***

Wechselkröten, eine Art des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und bayernweit vom Aussterben bedroht, können auf dem Planungsgebiet des Oertelplatzes nachgewiesen werden. Es ist von bis zu 15 adulten Tieren auszugehen.

Die lokale Population der Wechselkröte am Oertelplatz ist bereits von der Allacher Metapopulation, insbesondere den Populationen östlich der Gleisanlagen isoliert. Die Lärmschutzwand der im Osten verlaufenden Gleisanlagen ist praktisch nicht passierbar. Ehemals vorhandene Durchlässe sind bereits seit längerer Zeit verschüttet.

Von der Gesamtfläche im Planungsareal stehen der Art maximal 1,5 ha nutzbarer Landlebensraum zu Verfügung, was in Anbetracht des bereits ausgeführten Isoliergrades dieser Teilpopulation selbst bei Hinzurechnung der wenigen noch geeigneten angrenzenden Teilflächen kaum ausreichen dürfte, um ein dauerhaftes Überleben dieser Population zu sichern. Abzüglich der versiegelten Bereiche ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Minimumareals dieser Art das verbleibende Gelände als erforderlicher Landlebensraum der lokalen Population zu bewerten. Auch bei Belassen der Fläche ist von einem schlechten Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen. Es handelt sich somit um eine kleine isolierte Population.

Nach aktuellen Einschätzungen ist davon auszugehen, dass 50 % der aktuellen bzw. rezenten Laichbestände der Allacher Metapopulation vom Vorhaben am Oertelplatz betroffen sein werden.

Für die Wechselkröte gilt die Einschätzung der isolierten Lage analog. Auch bei Belassen der Fläche ist von einem schlechten Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen.

### **Fledermäuse**

Auf der Projektfläche Oertelplatz konnte die Gruppe der Weißrand-/ Rauhauffledermaus und der Große Abendsegler nachgewiesen werden. Quartierhinweise wurden, obwohl geeignete Verstecke in Bäumen und Gebäuden vorhanden sind, auf und im direkten Umfeld keine gefunden. Dem Areal kommt weder als Jagdhabitat noch als essentielle Verbindungslinie zwischen potentiellen Quartierstandorten in Allach und den angenommenen Jagdhabitaten, z.B. in der Angerlohe, eine nennenswerte Bedeutung zu.

Der Projektbereich ist zwar für einige Fledermausarten als Teillebensraum geeignet, da er zum einen ein kleines (potentielles) Jagdgebiet darstellt, zum anderen aber auch Quartiersmöglichkeiten sowohl für baum- wie gebäudebewohnende Fledermausarten zu bieten hat, er wird jedoch, wie die Detektoraufnahmen im Mai und Juni 2010 zeigten, nahezu nicht von Fledermäusen genutzt. Da das Gelände aufgrund seiner Größe und den darauf vorhandenen Gehölzen nur ein beschränktes Nahrungsangebot bereitstellen kann, müssten etwaige Fledermausvorkommen noch weitere Jagdreviere im Umfeld aufsuchen, um ihren Nahrungsbedarf decken zu können. Möglicherweise stellt aber der nachts hell erleuchtete Gleisbereich und das angrenzende Kraus-Maffei-Gelände eine Barriere für einige Arten dar, die sie nur schwer überwinden können, so dass Fledermausvorkommen auf der westlichen Seite des Gleisbereichs von den sehr gut geeigneten Jagdhabitaten der beiden, östlich der Gleise liegenden, Lohwald-Bereiche abgeschnitten wären. Zudem können sich lichtscheue und lärmempfindliche Arten durch den angrenzenden S-Bahnbetrieb so gestört fühlen, dass sie die Projektfläche als Jagdhabitat meiden bzw. auch die Flugwege entlang der Gleise und Straßen scheuen. Es ist daher anzunehmen, dass sich der Großteil der lokalen Fledermausfauna näher an der „ungestörten“ Allacher- und Angerlohe bzw. auch im direktem Umfeld zur Würm aufhält.

### **Europäische Vogelarten, geschützt gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie:**

Im Planungsgebiet wurden überwiegend sogenannte "Allerweltsarten" (gem. Bewertungskriterien BayStMI, 2011) nachgewiesen, bei denen ein Verlust weniger Fortpflanzungstätten durch die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes führt. Von den prüfrelevanten 11 verbleibenden Vogelarten nutzen 7 Arten das Planungsgebiet ausschließlich als Nahrungshabitat:

Baumfalke, Grünspecht, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Sperber, Turmfalke.

Bei allen Arten ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet ausschließlich fakultativ bejagt wird und weitaus großräumigere Nahrungshabitate im Umgriff bestehen bleiben. Somit kann hier ein Funktionsverlust für potenziell im Umgriff bestehende Fortpflanzungsstätten und somit eine Erfüllung eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Analoges gilt für die beiden als potenzielle Wintergäste auftretenden Arten Erlenzeisig und Saatkrähe.

Somit verbleiben die Arten Gartenrotschwanz und Goldammer, bei denen durch das Planvorhaben einzelne Brutplätze verloren gehen können.

### **Besonders geschützte Arten gemäß BNatSchG:**

#### ***Schmetterlinge***

Der Idas-Silberfleck-Bläuling kommt in niedriger Populationsdichte vor (10 - 25 Individuen). Aufgrund der hervorragenden Eignung der Fläche ist von Bodenständigkeit auszugehen (Weiteres siehe unten).

#### ***Heuschrecken***

Die Blauflügelige Ödlandschrecke kommt im Planungsgebiet mit ca. 40 - 50 Individuen vor. Die Untersuchungsfläche hat für die Blauflügelige Ödlandschrecke im Raum Allach derzeit durchaus größere Bedeutung. Die Planung sieht eine Verschiebung des bestehenden Radweges nach Westen vor. Hierdurch wird eine zusammenhängende, direkt an die Vernetzungszone der Gleisanlage angrenzende Ausgleichsfläche mit einer Breite von 4,50 m geschaffen. Diese wird als kiesige, vegetationsarme Rohbodenfläche mit Magerrasenanteilen ausgebildet. Neben dieser Fläche mit einer Größe von 1.055 m<sup>2</sup> wird eine weitere Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Ludwigsfeld mit einer Größe von 7.000 m<sup>2</sup> errichtet, die ebenfalls als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke dient.

#### ***Weitere Amphibien***

Bei der Untersuchung eines nicht dicht verschlossenen Technischachtes konnten ein Bergmolch und eine Erdkröte, beide besonders geschützt gemäß BNatSchG, nachgewiesen werden. Ein weiterer Bergmolch wurde beim Anheben einer Versteckstruktur entdeckt.

#### ***Weitere Säugetiere***

Im Gebiet wurden im Rahmen der Erhebungen lediglich der Igel und Jungtiere der Feldmaus beobachtet.

### **Funktionsbeziehungen**

Die bestehenden mageren Flächen entlang der Bahnlinie stellen eine Ausbreitungsachse für Arten trockener Standorte dar. Sie ist eine wichtige Komponente im städtischen Biotopverbund von Trocken- und Ruderalstandorten. Trotz der Erhaltung eines schmalen Verbundkorridors entlang der Bahnlinie kann eine Beeinträchtigung der Biotopvernetzungsfunktion nicht vollständig vermieden werden. Für die besonders geschützten Arten Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke wird es durch die Planung zu einer Verkleinerung des Lebensraumes am Ort kommen. Für die streng geschützte Art Zauneidechse wird die Ausbreitungsachse durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich diese hauptsächlich auf den Bahnbegleitstreifen beschränkt. Durch die Verschiebung des Radweges nach Westen und Herstellung einer Ausgleichsfläche direkt angrenzend an die Vernetzungsachse kann es hier zu einer Verbesserung der Situation kommen.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Planung sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Hiervon betroffene Arten sind die Zauneidechse und die Wechselkröte, wobei die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 sowie Nr. 3 erfüllt werden. Ebenso im Hinblick auf Baumfledermäuse wird potentiell von dem Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgegangen.

Eine Vermeidung der Verbotstatbestände ist nicht realisierbar, da die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Ruhestätten nicht im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern gestellt. Der Antrag legt dar, dass die Schaffung des dringend erforderlichen Quartierszentrums mit Wohnen und Versorgungseinrichtungen entsprechend dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesse einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen (die Entwicklung basiert auf dem Zentrenkonzept und dem wohnungspolitischen Handlungskonzept der Landeshauptstadt München), zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population von Zauneidechse, Wechselkröte und Baumfledermaus vermieden und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes durch Kompensations- und Pflegemaßnahmen (FCS Maßnahmen) gesichert wird. Am 17.12.2012 wurde von der Regierung von Oberbayern die artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt.

Für weitere streng geschützte Arten sind bei der Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Soweit das Vorhaben in seinen Wirkungen relevante Arten betrifft, sind Maßnahmen zur Vermeidung ausreichend. Bei den festgestellten Fledermaus- und Vogelarten ist durch das Baugeschehen eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der von der Planung betroffenen Arten kann als gesichert betrachtet werden.

Für die besonders geschützten Arten Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke wird sich durch Verschmälerung des Vernetzungskorridores eine Verschlechterung des Lebensraumes ergeben. Deshalb werden innerhalb der externen Ausgleichsflächen im Bereich Langwieder Haide neue Lebensräume für diese Arten geschaffen.

## **Maßnahmen**

### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- Festlegungen zur Begrünung und zur Bepflanzung
- Festlegung von Pflanzenqualitäten, Pflanzenarten und Standortqualitäten
- Neupflanzungen von ca. 49 Bäumen
- Schaffung bahnnahe Entwicklungsflächen als offene Kiesflächen sowie Magerrasenflächen entlang der Bahnlinie innerhalb des Bebauungsplangebiets. Durch gezielte bauliche Maßnahmen dient die Fläche zusätzlich als Vermeidungsmaßnahme für die Zielart Zauneidechse (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme) nach Verlegung des planfestgestellten Wegs.

### ***Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt werden***

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt:

- Vermeidung der Tötung von Wechselkröten (Evakuierung adulter Tiere, Laich und Larven)



- Herstellung und Aktivierung eines Tümpels in der nördlichen Angerlohe zur Umsiedlung von Laich bzw. Larven um zu vermeiden, dass der Reproduktionserfolg dieser Art durch die Planung gefährdet wird
- Vermeidung der Gefährdung von Vogelbrut und Fledermäusen: Rodung von Gehölzbeständen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September) entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
- Vermeidung von Kleintierfallen, Vogelverlusten durch Glasanflug
- Beleuchtung von Außenanlagen: Abschirmung unmittelbarer Lichtabstrahlung auf die bahnbegleitenden Entwicklungsflächen
- CEF-Maßnahme für die von der Planung betroffenen Brutvögel: Anlage von Niststapeln auf der Ausgleichsfläche Ludwigsfeld (siehe Ziffer 8.5)
- Um die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG zu schaffen, werden auf dem Flurstück Nr. 1/10, Gemarkung Ludwigsfeld, FCS-Maßnahmen ("favourable conservation status") durchgeführt (Ausgleichsfläche, Größe ca. 7.000 m<sup>2</sup>).
- Regelung des Zeitpunkts und der Zuständigkeit für die Herstellung der Ausgleichsflächen mit FCS-Maßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Ziffer 8.5)
- Schaffung von Lebensräumen für Idas-Bläuling und Blauflügelige Ödlandschrecke auf den Ausgleichsflächen der Langwieder Haide.

Detaillierte Angaben zu Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen siehe Ziffer 8.5.

### ***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Durch die geplanten Grün- und Freiflächen in den Wohnbaugebieten werden neue Vegetationsflächen geschaffen. Zudem wird in den Freiflächen durch die vorgesehenen Baumpflanzungen der Verlust des Baumbestandes kompensiert.

Durch die Überbauung der bisherigen Brachflächen werden Lebensräume bzw. Nahrungsquartiere für Pflanzen und Tiere beseitigt. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Reduzierung bestehender Landlebensräume und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Wechselkrötenpopulation sowie Zauneidechsenpopulation. Zur Kompensation der Eingriffe werden außerhalb des Planungsgebiets auf der Flurstück Nr. 1/10 (ehemals Flurstück Nr. 1/6), Gemarkung Ludwigsfeld (Ausgleichsfläche) Lebensräume für die Wechselkröte und Zauneidechse hergestellt. Die Maßnahmen in der Ausgleichsfläche haben das Ziel, den Erhaltungszustand dieser Populationen zu sichern und gleichzeitig für die weiteren, nach BNatSchG geschützten und durch die zukünftige Bebauung gestörten Arten neuen Lebensraum anzubieten. Ziel ist es, die FCS-Maßnahme im Sommer 2013 herzustellen, um durch eine zweimalige Impfung in 2013 und 2014 eine schnellere Funktionsfähigkeit zu erreichen. Desweiteren werden auf dieser Ausgleichsfläche teilweise die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG kompensiert, welche durch die geplante Bebauung entstehen.

Als Maßnahme zur Stärkung der ökologischen Vernetzungsfunktion werden entlang der Bahnlinie, im Plan als Entwicklungsfläche gekennzeichnete Flächen, zusätzliche geeignete Ersatzlebensräume für die Zauneidechse geschaffen (kiesige Brachflächen

sowie Magerrasenflächen). Mit den Entwicklungsflächen innerhalb des Planungsgebiets entlang der Bahnlinie soll der Verlust von Lebensräumen für die Zauneidechse minimiert werden und gleichzeitig Lebensräume für die Blauflügelige Ödlandschrecke und den Idasbläuling geschaffen werden. Die ökologischen Vernetzungzone wird entsprechend den Zielen des ABSP entwickelt und soll sich in das Gesamtgefüge der bahnbegleitenden Vernetzungsstrukturen einfügen. Um diese Zone in einer funktionsfähigen Breite einrichten zu können, wird der vorhandene 4 m breite Radweg um 2 m nach Westen verschoben werden. Durch diese Maßnahme wird eine zusammenhängende und durch einen Zaun gesicherte Vernetzungszone mit einer Breite von ca. 4,5 m entstehen. Diese grenzt direkt an die derzeit im Bestand vorhandene ca. 2,5 m breite Vernetzungssachse entlang der Bahn an.

Durch die vorgesehenen und abgestimmten Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen werden die Populationen der im Planungsgebiet und in dessen Umfeld artenschutzrechtlich relevanten Arten in ihrer Metapopulation gesichert.

### **8.3.3. Schutzgut Boden**

#### **8.3.3.1. Natürliche Grundlagen, Geologie, Boden**

Eine Beschreibung des Bodens erfolgt in Ziffer 2.2.3 der Begründung.

#### **8.3.3.2. Wirkungsbereich Versiegelung**

##### **Bestand**

Der Bestand charakterisiert sich durch kleinstrukturierte und junge Brachflächen von Siedlungsräumen mit einem hohem Anteil an versiegelten Flächen und Rohböden. Es ergibt sich für das Planungsgebiet im Bestand ein Versiegelungsgrad von ca. 60 %.

##### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird ein Großteil der Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die Bodenfunktionen (Biotopentwicklungsfunktion, Pufferfunktion und z.T. Grundwasserneubildungsfunktion) gehen in diesen Bereichen verloren. Die Bodenversiegelung nimmt deutlich zu. Es ergibt sich für das Planungsgebiet nach Bebauung ein Versiegelungsgrad von ca. 91 %.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

- Reduzierung der Versiegelungen auf das notwendige Maß
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen gem. Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Vollständige Versickerung des Regenwassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans primär oberflächlich und breitflächig, wo nicht möglich über Rigolen/ Sickerschächte
- Weitgehende Integration der Nebenanlagen für Abfallentsorgung und Fahrradabstellplätze in den allgemeinen Wohngebieten vorrangig in die Gebäude
- Extensive Begrünung der Dachflächen
- Bereitstellung ausreichend großen durchwurzelbaren Bodenraumes für die Baumpflanzungen im Bereich des Platzes nördlich des geplanten SO Versorgungszentrum.

### ***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Mit Realisierung der Planungen werden große Teile der heute unversiegelten Flächen für Bebauung und Erschließung versiegelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verbleiben negative Auswirkungen, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (Ziffer 8.4) zu kompensieren sind.

Insgesamt erhöht sich der Versiegelungsgrad auf ca. 91 % der Flächen im Planungsgebiet. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen.

### **8.3.3.3. Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen, Altlasten**

#### **Bestand**

Das Gelände wurde von ca. 1925 bis 1945 teilweise als Kiesgrube genutzt. Die Grube wurde in den darauffolgenden Jahren wiederverfüllt. Anschließend wurde ein Teil des aufgefüllten Areales versiegelt, bebaut und für unterschiedliche gewerbliche Zwecke genutzt.

Die Verfülltiefen im Planungsgebiet liegen zwischen 0,5 m - 4,3 m. Das Areal südlich des Oertelplatzes (bis auf Flurstück 1089/2 und 1324/56) ist als Altstandort gekennzeichnet. Die Auffüllung ist schadstoffbelastet. Einstufungsrelevant sind hier im Wesentlichen die Parametergruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle sowie punktuell auch Mineralölkohlenwasserstoffe. Auf dem Bebauungsplanareal liegen beinahe flächendeckend Auffüllungen vor, die zahlreiche Verunreinigungen aufweisen, die oft den Stufe-2-Wert des Merkblattes des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. den Z2-Wert des Eckpunkte-Papiers überschreiten. Insoweit ist das Areal als erheblich belastet einzustufen und wurde daher im Plan gekennzeichnet. Trotz der bereichsweise hohen Schadstoffkonzentrationen sind die Verunreinigungen in Hinblick auf die künftige Nutzung als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar anzusehen.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden die Belastungsschwerpunkte aus dem Untergrund entfernt/ saniert und damit Vorsorge für die betroffenen Schutzgüter getroffen.

#### ***Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können***

- Altlastensanierung im Bereich der Belastungsschwerpunkte mit fachgutachterlicher Begleitung
- Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben (Aushub unter fachtechnischer Überwachung, Separation nach organoleptischen Gesichtspunkten, Zwischenlagerung in Haufwerken, Deklarationsanalyse, Abtransport im Übernahme- bzw. Begleitscheinverfahren)
- In Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt sind einschlägige Auflagen bzw. Maßnahmen zur Überwachung des Aushubes und ggf. zur ordnungsgemäßen Entsorgung oder einer Sicherung in Abhängigkeit von der Nutzung von verbleibenden Auffüllungsböden durch entsprechende Regelungen sicherzustellen.

- Sicherstellung durch Regelung im städtebaulichen Vertrag.

#### **Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Negative Auswirkungen über den Wirkungspfad Boden/ Bodenluft – Mensch und Boden – Grundwasser sind bei der Durchführung der genannten Maßnahmen nicht gegeben.

#### **8.3.3.4. Wirkungsbereich Bodenfunktion**

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich großflächig eine anthropogene Auffüllung. Bohrungen ergaben Auffüllungsmächtigkeiten von 0,5 - 4,3 m.

Durch die gegebenen Vornutzungen ist kein natürlicher Bodenaufbau vorhanden.

##### **Maßnahmen**

- Beschränkung der maximal möglichen Bodenversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

#### **Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Bislang zum großen Teil brach liegende Flächen werden in Siedlungsflächen umgewandelt. Durch Optimierung der Ausnutzung wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen.

Unterirdische Baukörper der Tiefgaragen werden weitgehend mit einer Bodenauflage überdeckt und begrünt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut bei Realisierung der Planung sind auf Grund der bestehenden anthropogenen Veränderungen als nicht erheblich einzustufen.

#### **8.3.3.5. Wirkungsbereich – Sonstige Beeinträchtigungen – Kampfmittel**

Gemäß der Informationen des Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Bombardierung im 2. Weltkrieg mit Kampfmitteln zu rechnen, allerdings liegen keine gesicherten Ergebnisse zum Untersuchungsgebiet vor.

##### **Maßnahmen**

- Bei Umbaumaßnahmen ist mit Blindgängern zu rechnen. Tiefbaumaßnahmen sollten daher kampfmitteltechnisch begleitet werden.

#### **8.3.4. Schutzgut Wasser - Wirkungsbereich Grundwasser**

##### **8.3.4.1. Wirkungsbereich – Veränderung des Flurabstandes**

Die Grundwasserfließrichtung verläuft großräumig von Süd nach Nord. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei rund 6 - 8 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist in nord-/ nordöstliche Richtung gerichtet. Der höchste anzunehmende Grundwasserspiegel (HHW1940) liegt bei ca. 3 - 4 m unter GOK.

##### **Maßnahmen**

- keine erforderlich, da die Tiefgarage voraussichtlich nicht in den Grundwasserspiegel einbindet.

### 8.3.4.2. Wirkungsbereich – Schadstoffbelastungen

#### **Bestand**

(Siehe auch Ziffer 8.3.3.3 Altlasten)

Erhöhte Gehalte an den vergleichbar gut wasserlöslichen Mineralölkohlenwasserstoffen wurden bis auf einen Punkt nicht nachgewiesen, sodass von diesen Stoffen keine Grundwassergefährdung in den Untersuchungsbereichen abzuleiten ist. Die an diesem Bohrpunkt nachgewiesenen 160 mg/kg sind vertikal abgegrenzt. Auch hier ist keine Grundwassergefährdung abzuleiten.

Die Schadstoffgruppe der PAK ist aufgrund der chemischen Stoffeigenschaften in der Regel schlecht wasserlöslich. Die durchgeführte Bodenuntersuchung zeigt jedoch, dass vereinzelt umweltrelevant erhöhte Gehalte des vergleichsweise gut wasserlöslichen Einzelstoffparameters Naphthalin vorliegen. Eine umweltrelevante Verfrachtung von Schadstoffen über den Sickerwasserpfad ist somit prinzipiell möglich. Durch die Tatsache, dass in den geogenen Liegendproben in der Regel keine umweltrelevanten erhöhten PAK-Gehalte nachgewiesen wurden, ist ein großflächiger Eintrag von PAK über den Sickerwasserpfad eher unwahrscheinlich.

Die Schadstoffgruppe der Schwermetalle ist aufgrund der chemischen Stoffeigenschaften in der Regel schlecht wasserlöslich. Die Belastungen durch diese Stoffe sind somit an den Auffüllungskörper gebunden und stellen keine Grundwassergefährdung dar. Die durchgeführte Untersuchungskampagne zeigt jedoch, dass Blei (Pb) und Kupfer (Cu) vereinzelt eluierbar sind und umweltrelevant erhöhte Gehalte vorliegen. Eine umweltrelevante Verfrachtung von Schadstoffen über den Sickerpfad ist somit möglich. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München hat sich der Gefahrenverdacht entgegen den Ausführungen des Gutachters für PAK, Blei und Kupfer erhärtet, so dass weitere Maßnahmen zur Untersuchung des Grundwassers grundsätzlich erforderlich werden, solange keine relevanten Verbesserungen der Altlastensituation im Rahmen der angestrebten Neubebauung realisiert sind. Daher fordert das Wasserwirtschaftsamt München im Abstrom der südlichen Verdachtsflächen die Errichtung einer Grundwassermessstelle und eine Grundwasserüberwachung.

Es wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen an hochmobilen leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen und leichtflüssigen halogenierten Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft nachgewiesen. Eine von diesen Stoffen ausgehende Grundwassergefährdung ist in den Untersuchungsbereich nicht zu erkennen.

#### **Maßnahmen**

##### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- keine erforderlich

##### ***Maßnahmen aufgrund anderer bestehender Gesetze und Regelwerke***

- Errichtung einer Grundwassermessstelle und Grundwasserüberwachung, s.o.  
(Siehe auch Ziffer 8.3.3.3 Altlasten)

##### ***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

(Siehe Ziffer 8.3.3.3 Altlasten)

### 8.3.5. Schutzgut Luft / Klima

Der Oertelplatz liegt im Nordwesten des Münchner Stadtgebiets an der Bahntrasse München-Ingolstadt. Generell weist das Stadtklima gegenüber dem Umland geringere Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen und höhere Luftverunreinigungen auf. Im Herbst und Winter kommt es häufig zu Inversionswetterlagen, bei denen es durch die allgemein schwachen Winde und den daher geringen vertikalen und horizontalen Luftaustausch zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der bodennahen Atmosphäre kommt. Bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen sind vor allem die stark überwärmten (bebauten) Gebiete als stadtklimatisch belastete Bereiche einzustufen. Der hohe Durchgrünungsgrad in der Umgebung mindert die thermische Belastung jedoch ab. Das Untersuchungsgebiet hat auf Grund seiner topographischen Ausprägung und Lage keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Auch als Luftleitbahn spielt es nur eine untergeordnete Rolle, da die Bahntrasse von Nord-nordwest nach Südsüdost verläuft und somit für die Frischluftzufuhr bei Schwachwindlagen ungünstig liegt.

Lokalklimatisch ist durch die Überbauung und Zunahme der Versiegelung von ca. 60 % auf ca. 91 % mit einer verstärkten Wärmeabstrahlung zu rechnen, die vor allem im Sommer zu einer verstärkten Aufheizung führen kann.

Die lufthygienischen Bedingungen sind insofern betroffen, als dass im Bestand bis auf den Oertelplatz keine Verkehrsbelastung vorhanden ist, während nach Durchführung der Planung Anwohner-, Kunden- und Lieferverkehr auftreten. Da die überwiegende Zahl der Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen ist und die einschlägigen Normen und Bestimmungen bei der Entlüftung einzuhalten sind, wird von einer nicht erheblichen lufthygienischen Mehrbelastung im Planungsfall ausgegangen.

#### **Maßnahmen**

##### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

Erhöhung der Verdunstungsrate durch

- intensive Begrünung der Baugrundstücke
- Dachbegrünung
- Pflanzungen von großen Laubbäumen auf urbanen Platzflächen

Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Bei Realisierung der Planung wird auf Grund der günstigen klimatischen Umgebungsbedingungen und in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen keine wesentliche Veränderung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen prognostiziert.

### 8.3.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von München. Das Gebiet um den Oertelplatz wird optisch von der Stellplatzanlage und diversen Zwischenlagernutzungen sowie von einem Hochbunker dominiert.

Am Oertelplatz selbst prägen großkronige Laubbäume, vor allem Kastanien, Esche und Ahorn das Ortsbild. Sie überstellen den kleinen Platz, um den derzeit Bushaltestellen angeordnet sind und flankieren diese an der westlichen Straßenseite der Georg-Reismüller-Straße. Südlich des Bunkers haben sich auf aufgelassenen, gewerblich genutzten Flächen über längere Jahre Laubgehölze angesiedelt.

Das Planungsgebiet selbst hat keine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit den heutigen Nutzungen vermittelt es größtenteils den Eindruck einer Brachfläche.

Mit der Planung wird das Planungsgebiet verkehrlich und städtebaulich neu geordnet. Die Neubebauung wird zukünftig die Stadtkante zu den im Osten anschließenden Bahnflächen und dem im Süden anschließenden Gewerbe bilden. Die Höhenentwicklung der Bebauung orientiert sich an der Umgebung.

Das geplante Gebiet wird keine gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette und damit keine stadtbildrelevante Fernwirkung erzielen.

### **Maßnahmen**

#### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- Beschränkung der Gebäudehöhen
- Begrünung der Straßen
- Platz-, Grün- und Freiflächen mit Baumpflanzungen
- Regelungen zur Gestaltung und Anordnung der Baukörper
- Regelung zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen.

#### ***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Bei Realisierung der Planung wird sich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich grundsätzlich wandeln. Durch die städtebauliche Neuordnung in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen wird der Bereich um den Bahnhof Allach eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

### **8.3.7. Energie**

Ein wesentlicher Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs sowie des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ist die Anordnung von sich ergänzenden Nutzungen in möglichst fußläufiger räumlicher Nähe sowie die Anordnung von Nutzungen in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Hierdurch kann insbesondere der Verzicht auf die Nutzung des Pkw als ein wesentlicher Faktor des menschlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gefördert werden.

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor trägt einen wesentlichen Anteil zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. In erster Linie gilt es daher, durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen, beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik, den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO<sub>2</sub>, zu reduzieren. Von zunehmender Bedeutung ist die Nutzung natürlicher Energiequellen, wie z.B. Solarenergie und Erdwärme.

Im Bauvollzug ist die Verordnung zur Energieeinsparung (EnEV 2009) sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zu berücksichtigen.

### **Maßnahmen**

#### ***Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen***

- Gliederung der sich ergänzenden Nutzungsarten (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, soziale Infrastruktur) an einem Quartiersplatz mit direktem Anschluss zum S-Bahn-Halt und zentralem Bushalt

- Sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen
- Kompakte Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

***Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Vollzug angewandt werden können***

- Einhaltung der EnEV 2009 sowie darüber hinausgehender Standards

***Effektive Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen***

Die Planung ermöglicht eine in Bezug auf Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Ressourceneinsatz optimierte Bebauung. Sie eröffnet den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit einer Energie- und CO<sub>2</sub>-bewussten Lebensweise.

**8.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Mit Schreiben vom 07.04.2011 und 28.04.2011 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde das Planungsgebiet in seinem archäologisch untersuchten Teil zur bauseitigen Nutzung freigegeben. Befunde, die weitere archäologische Ausgrabungen erforderlich machen, wurden nicht festgestellt. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**Maßnahmen**

- keine erforderlich

**8.3.9. Abfälle, Abwässer**

Derzeit fallen im Planungsgebiet keine zu entsorgenden Abwässer oder Abfälle an. Die zukünftig geplanten Gebäude werden entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München angeschlossen.

Die Planung sieht vor, dass die Entsorgung des Mülls über die öffentlichen Straßen erfolgt. Die notwendigen Wertstoffinseln können im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Eine geordnete Entsorgung der Abfälle und Abwässer aus dem Planungsgebiet ist somit sichergestellt.

**Maßnahmen**

- keine erforderlich

**8.3.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet weitgehend als Brachfläche bestehen bleibt. Auf den momentan bebauten Grundstücken könnten die bisherigen Nutzungen stattfinden.

**8.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Neuversiegelung von Böden, der Verlust von Vegetationsstrukturen und von faunistisch relevanten Lebensräumen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Abs. 3 BauGB bzw. § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Dabei sind Bereiche innerhalb des Bebauungsplanumgriffes in Flächen nach § 34 und § 35 BauGB



zu unterscheiden. Gemäß § 18 BNatSchG kann für die Erhöhung von bereits vorhandenem Baurecht eine Ausgleichspflicht entsprechend dem Umfang der Erhöhung festgestellt werden. Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Gemäß Leitfaden wurden die Flächen des Planungsgebietes den Kategorien mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Das Planungsgebiet besteht im Wesentlichen aus Brachflächen, die in den unversiegelten Bereichen überwiegend eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die vorhandenen Gehölzbestände weisen eine geringe und mittlere Bedeutung auf. Die Planung weist eine GRZ von  $> 0,35$  auf und wird damit dem Eingriffstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Der Versiegelungsgrad weist ca. 90 % der Gesamtfläche auf.

Bezogen auf die Betroffenheit der Schutzgüter und die prognostizierte Eingriffsschwere der geplanten Nutzungen wurden die Kompensationsfaktoren anhand des Leitfadens ermittelt.

Die Berechnung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ergibt einen Gesamtbedarf von ca. 2 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation der zukünftigen Eingriffe im Planungsgebiet.

Davon werden Teile des zu leistenden Ausgleichs im Bebauungsplangebiet und im näheren Umfeld auf der Gemarkung Ludwigsfeld erbracht. Der restliche zu erbringende Ausgleich wird als „externer Ausgleich“ im Bereich der Flächen der Langwieder Haide hergestellt. Hier besteht ein Konzept zur Pflege und Entwicklung, welches in Teilen bereits umgesetzt ist.

#### **Ausgleichsfläche im Bebauungsplangebiet**

Durch die Herstellung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ innerhalb des Bebauungsplangebietes, die sich zukünftig in direktem Zusammenhang mit mageren Ruderalflächen auf Bahngrundstücken befinden, kann eine Ausgleichsfläche von 1.055 m<sup>2</sup> im Gebiet hergestellt werden.

#### **Kompensations- und Ausgleichsfläche Gemarkung Ludwigsfeld**

Eine weitere Kompensation wird im Rahmen herzustellender FCS Maßnahmen für die Anhang IV Arten Zauneidechse und Wechselkröte erbracht. Die zukünftige Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1/10 der Gemarkung Ludwigsfeld hat eine Größe von 7.000 m<sup>2</sup>.

Derzeit wird die Fläche als intensives Ackerland genutzt. Durch das Abschieben von Oberboden und den Auftrag von Kies werden offene, magere Standorte für wärmeliebende Arten geschaffen. Entsprechende Einbauten dienen den Arten als Landlebensraum, zur Überwinterung und der Reproduktion.

### **Externer Ausgleich Langwieder Haide**

Der externe Ausgleich wird gemäß dem bestehenden und mit den Fachbehörden abgestimmten Rahmenkonzept auf der Langwieder Haide erbracht. Die darin festgelegten und bewerteten Flächen besitzen Aufwertungspotentiale. Die Größe der Ausgleichsflächen im Bereich der Langwieder Heide beträgt 6.379 m<sup>2</sup>.

## **8.5. Artenschutz**

Die durch die Planung betroffenen schützenswerten Tierarten wurden in Ziffer 8.3.2.2 beschrieben. Die Angaben beruhen auf dem Untersuchungsbericht der saP (Projektfläche Oertelplatz, München-Allach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Ohnes & Schwahn, 2012). Die Artenschutzmaßnahmen werden gegliedert in Vermeidungsmaßnahmen (V), Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF) und Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands der Population (FCS). Die saP wird ein Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

### **Die saP kommt zu folgendem Ergebnis und trifft nachfolgende Vermeidungs- und Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen:**

- Bei der Realisierung der Planung sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Hiervon betroffene Arten sind die Zauneidechse und die Wechselkröte, wobei die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 sowie Nr. 3 erfüllt werden. Im Hinblick auf Baumfledermäuse wird potentiell von dem Eintreten des Verbotstatbestand Abs. 1 Nr. 3 ausgegangen.
- Eine Vermeidung des Verstoßes gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (im Sinne des § 44 Abs. 5) erscheint nicht realisierbar, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Ruhestätten nicht im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

**Damit ist für die Zauneidechse, die Wechselkröte und vorsorglich für die Baumfledermäuse ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG erforderlich.**

Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 17.12.2012 wurde die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655a vorgesehenen Baumaßnahmen erteilt. Der Ausnahmebescheid ist mit Auflagen verbunden, die mit den nachfolgend dargestellten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen der saP übereinstimmen:

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Schädigungen oder Störungen, die auf die geschützten Tierarten einwirken, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

### **V 1 - Vermeidung der Tötung von Wechselkröten**

Die wenigen, im Planungsgebiet aktuell reproduzierenden, adulten Wechselkröten zu evakuieren und damit vor einer Tötung oder Verletzung durch die Baufeldfreilegung zu bewahren, ist mit zumutbarem Aufwand nicht zu realisieren. Durch Umsiedlung von Laich bzw. Larven wird jedoch vermieden, dass der Reproduktionserfolg dieser Art durch die Planung gefährdet wird. Damit wird v.a. ein entscheidender Beitrag dazu geleistet, dass die ohnehin bereits stark dezimierte Allacher Metapopulation dieser Art einen weiteren Verlust von Allelen ihres Genpools hinnehmen muss, der ihre langfristigen Überlebenschancen beeinträchtigen könnte.

Das Laichgewässer am Oertelplatz unterliegt deshalb bis zum Baubeginn einem regelmäßigen Monitoring, das sicherstellt, dass zur Laichzeit der Wechselkröte immer günstige Laichbedingungen bestehen (ggf. erfolgt Wasserzuführung). Durch dieses Monitoring wird auch jeder Laicherfolg festgestellt, worauf Laichschnüre oder Kaulquappen zum jeweils günstigsten Zeitpunkt in Ersatzgewässer verfrachtet werden.

Die Umsiedlung erfolgt zunächst in einen kurzfristig ertüchtigten Tümpel östlich der Bahnlinie, in einer Magerrasenfläche nördlich der Angerlohe. Hiermit wird die dortige Reliktpopulation gestärkt, die bis zum Bau der Lärmschutzwände an der Bahnlinie mit dem Laichbestand im Planungsgebiet vernetzt war (siehe auch Maßnahme FCS 1).

Mit Genehmigung der Regierung von Oberbayern erfolgte bereits im Juli 2011 die erste Umsiedlung von mehr als 11.000 Kaulquappen und über 1.100 Hüpferlingen. Im daran anschließenden Monitoring konnte festgestellt werden, dass in dem neu geschaffenen Laichplatz keine Ausfälle zu verzeichnen waren und alle Kaulquappen in die Metamorphose gingen. Eine zweite Umsiedlungsmaßnahme erfolgte 2012.

Für die zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, wurde vom Planungsbegünstigten ein Grundstück mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Ludwigsfeld am 07.11.2012 erworben, auf dem u.a. weitere Laichplätze für die Wechselkröte erstellt werden. Nach deren Fertigstellung werden Laich bzw. Larven der Art - bis zur Inanspruchnahme des Laichplatzes am Oertelplatz durch die geplanten Baumaßnahmen - zur Begründung einer neuen Wechselkrötenpopulation hierhin verfrachtet.

### **V 2 - Vermeidung der Gefährdung von Vogelbrut**

Um Vögel gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie nicht zu töten oder zu verletzen, bzw. deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), erfolgt die Baufeldfreilegung außerhalb der Brutperiode der Vogelarten des Siedlungsraumes (1. März bis 15. August). Eingriffe innerhalb dieses Zeitraumes würden allenfalls auf gesonderten Antrag erfolgen, wenn durch ergänzende avifaunistische Untersuchungen eine Betroffenheit von Vogelbruten ausgeschlossen werden kann. In Anbetracht der Artenausstattung und Brutpaarzahlen dürfte dies jedoch nur für Teilflächen bzw. Teilstrukturen zu erwarten sein, für die auch eine Funktion als essenzielles Nahrungshabitat von Brutrevieren angrenzender Nistplätze auszuschließen ist.

### **V 3 - Vermeidung der Gefährdung von Fledermäusen**

Bei den Untersuchungen zur Wochenstubenzeit 2010 wurden keine Quartierhinweise auf Fledermäuse im Planungsgebiet gefunden. Damit ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass vorhandenes Quartierpotenzial sporadisch, insbesondere aber außerhalb der o.g. Untersuchungszeit von Fledermäusen genutzt wird. Bei den bestehenden Gebäuden kann u.U. auch eine Quartiernutzung erst eintreten, wenn sie über einen längeren Zeitraum leer stehen (u.a. auch in Folge einer Schaffung von Einflugsmöglichkeiten durch Vandalismus oder Winterquartiereignung durch eingedrungene Feuchte in Kellerräumen).

Um Gebäude bewohnende Fledermäuse nicht zu töten oder zu verletzen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), erfolgt vor Abriss der bestehenden Bau-substanz eine Inspektion von deren Quartierpotenzial durch einen Fledermausspezialisten, ggf. auch mit vorsichtiger Öffnung von Quartiermöglichkeiten, wenn diese auch mit dem Endoskop nicht einsehbar sind. Diese Untersuchung erfolgt in warmen Phasen des Zeitraums Mai - August, da dann neben Sichtung von Spuren oder Tieren zusätzlich akustische Registrierung von Rufen im bzw. aus dem Quartier Erfolg versprechend eingesetzt werden kann.

Finden sich dabei günstige Quartierstrukturen oder Spuren von Quartiernutzung (ohne aktuellen Besatz), werden sofort Maßnahmen ergriffen, die eine nachfolgende Nutzung durch bzw. Gefährdung von Fledermäusen ausschließen (Demontage oder entsprechend weite Öffnung, damit durch Lichteinfall und/oder Luftdurchzug keine Quartiereignung mehr besteht; bei absolut sicherem Ausschluss von Besatz und anderweitiger Zugangsmöglichkeiten kann auch ein persistierender Verschluss der Ein-/Ausflugöffnung erfolgen).

Werden bei dieser Kontrolle nicht reproduzierende Fledermäuse in Sommer- oder Zwischenquartieren gefunden, werden deren Quartiere durch umsichtige (Teil-) Demontage soweit in ihrer Funktion pessimiert, dass eine Absiedlung dieser Tiere in nachfolgenden Nächten erwartet werden kann. Eine unmittelbare Vergrämung durch diese Arbeiten bei Tageslicht muss dabei jedoch auszuschließen sein. Können die Tiere entnommen werden, erfolgt eine Umsiedlung in artspezifisch geeignete Fledermauskästen, die an geeigneter und nahe liegender Stelle aufgehängt werden (z.B. an der Angerlohe). Ist bei der Öffnung des Quartiers eine unmittelbare Verscheuchung nicht auszuschließen und auch eine sichere Entnahme der Tiere nicht möglich, muss abgewartet werden, bis sie von selbst in ein anderes Quartier umsiedeln, bevor Maßnahmen durchgeführt werden, die eine weitere Quartiernutzung ausschließen. Werden bei der Kontrolle reproduzierende Fledermäuse vorgefunden (hoch trüchtige Weibchen oder bereits mit Jungtieren) ist in jedem Falle abzuwarten, bis sich die Kolonie auflöst oder einen Quartierwechsel vollzieht, bevor Maßnahmen am Quartier erfolgen können.

Baum bewohnende Fledermäuse: Hinsichtlich des Baumquartierpotenzials wurden Höhlen- bzw. Höhlenverdachtsbäume identifiziert. Da jedoch Höhlen in Altbäumen vom Boden aus manchmal nicht gesehen werden können, sollen alle entsprechend alten Laubbäume als "potentielle Quartierbäume" für Fledermäuse behandelt werden; solche stehen jedoch nur unmittelbar am Oertelplatz.

Im Gegensatz zu Höhlen brutenden Vögeln ist für einzelne Fledermausarten eine ganzjährige Quartiernutzung möglich. Für eine Fällung am unkritischsten sind die Monate September und Oktober bei trockener Witterung und Nachttemperaturen von mehr als 8° C. Die von der Fällung betroffenen Höhlenbäume sind vorsichtig umzulegen und einige Nächte so zu lagern, dass etwaige darin befindliche Tiere die Verstecke verlassen und in umliegende Quartiere ausweichen können. Ist diese Lagerung nicht möglich, müssen die (liegenden) Bäume auf potenziell besetzte Quartiere endoskopisch untersucht werden, bevor eine weitere Bearbeitung erfolgen kann. Gegebenenfalls vorgefundene Tiere sind dann fachkundig umzusiedeln (Entnahme, soweit möglich oder Sicherung des Baumabschnittes der das Quartier enthält).

Müssen die Fällarbeiten im Winterhalbjahr durchgeführt werden, müssen vorher darin überwinterte Tiere sicher ausgeschlossen werden (Baumbesteigung und endoskopische Begutachtung; Verschluss zweifelsfrei unbesetzter, potenzieller Quartiere). Eine Fällung besetzter Höhlenbäume kann nicht in der strikten Winterschlafphase, d.h. im Zeitraum potenziell strenger Frostperioden erfolgen (November – Februar; Erfrierungsgefahr beim Quartierwechsel) und auch nicht in den Monaten März/ April, in denen die Fledermäuse oft noch stark geschwächt sind.

Mit der Unterlassung von Eingriffen in der Vogelbrutzeit werden prinzipiell auch Beeinträchtigungen von Fledermäusen während der Wochenstubenzeit vermieden (Mai bis Mitte August). Bei den hier potenziell zu erwartenden "Baumfledermausarten" ist jedoch nicht von Reproduktion im Plangebiet auszugehen, sondern allenfalls mit Besatz von nicht reproduzierenden Tieren in Sommer- oder Zwischenquartieren. Bei erforderlichen Fällungen innerhalb der Wochenstubenzeit könnte - auf gesonderten Antrag - somit analog verfahren werden, wie für den Zeitraum September und Oktober beschrieben wurde. Sollten diesbezüglich Bedenken eingeräumt werden, kann vorsorglich eine vorher gehende Inspektion durchgeführt werden (Baumbesteigung und endoskopische Höhlen-/ Spaltbegutachtung). Im Zuge dieser Begutachtung können dann auch zweifelsfrei unbesetzte Quartiermöglichkeiten verschlossen werden, um bis zum Fälltermin einen Bezug auszuschließen und bei besetzten Sommer- oder Zwischenquartieren kann der Zugang so präpariert werden, dass ein ungehinderter Ausflug, jedoch kein erneuter Einflug mehr möglich ist. Nach diesen Maßnahmen können die Bäume dann auch konventionell gefällt werden, wenn die Witterung zwischenzeitlich einen Ausflug ermöglicht hat. Würden unerwarteter Weise reproduzierende Fledermäuse vorgefunden (hoch trüchtige Weibchen oder bereits mit Jungtieren) wäre in jedem Falle abzuwarten, bis sich die Kolonie auflöst oder einen Quartierwechsel vollzieht, bevor Maßnahmen am Quartier bzw. Baum erfolgen können.

#### **V 4 - Vermeidung von Kleintierfallen**

Um vorsorglich Individuenverluste bei Kleintieren - insbesondere von den im Umgriff des Planungsgebiets (z.B. Bahnbegleitbiotop) mutmaßlich überlebenden Individuen der Wechselkröte – durch Fallen wie z.B. Lichtschächte oder Treppenabgänge zu vermeiden, sind diese mit geeigneten Abdeckungen zu versehen (z.B. feine Schutzgitter auf Schächten) bzw. entsprechend baulich konstruktiv anzulegen (z.B. Aufsockelung von Abgängen).

### ***V 5 - Vermeidung von Vogelverlusten durch Glasanflug***

Vogelgefährdende transparente oder stark spiegelnde großflächige Glasflächen in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen, etc. werden vermieden bzw. durch den Einsatz von strukturiertem, mattierten, bedrucktem, etc. Glas entschärft. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist hingegen nicht geeignet, Verluste zu verhindern.

### ***V 6 - Beleuchtung der Außenanlagen***

Die Beleuchtungsplanung der östlichen Außenanlage erfolgt mit Leuchtkörpern, deren Ausrichtung und Abschirmung unmittelbare Lichtabstrahlung auf den Bahn begleitenden Biotopstreifen vermeidet. Nach Möglichkeit finden zur Wegebeleuchtung auch Natriumdampflampen oder vergleichbare Leuchtmittel Verwendung, die keine Attraktionswirkung auf nachtaktive Fluginsekten haben. Hiermit wird vermieden, dass durch Lichtfallenwirkung das Nahrungsangebot für Zauneidechsen im Bahnbegleitbiotop dezimiert wird.

### **CEF-Maßnahmen**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind bei der gegebenen Planung für die Wechselkröte nicht möglich.

Für die Zauneidechse gilt nahezu Analoges. Es können ebenfalls keine vollumfänglichen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, da eine vollständige Verlegung des planfestgestellten Geh- und Radweges aus dem Bereich östlich der geplanten Bebauung nicht möglich ist. Es ist vorgesehen, den Weg im Zuge der Planung zur Bebauung hin zu verschieben, sodass sich eine Verbreiterung des Vernetzungskorridors entlang der Bahnlinie ergibt (ca. 4,50 m). Dieser Flächengewinn bietet aber dennoch günstige Voraussetzungen, die lokale Population zu stützen und die Vernetzungssachse entlang der Bahn zu stärken.

Die erforderlichen populationsbiologischen Maßnahmen erfolgen damit für beide Arten in der Ersatzfläche auf dem Flurstück Nr. 1/10 Gemarkung Ludwigsfeld, nördlich des Rangierbahnhofs.

### ***CEF 1 - Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten***

Die Landeshauptstadt München ermöglicht durch die Verschiebung des Fuß – und Radweges die Einrichtung eines ca. 4,50 m breiten Grünstreifens auf ihrem Flurstück Nr. 1324/102, entlang des die Bahn begleitenden Zauneidechsenhabitats am Oertelplatz. Zum Schutz der störungsempfindlichen Zauneidechse gegenüber Beunruhigung durch Fußgänger und frei laufende Hunde ist dieser Streifen zum Weg hin einzufrieden (Zaunhöhe 1,10 m).

Hier ist im Zuge des Rückbaues des bestehenden Geh- und Radweges auch der nährstoffreiche Oberboden zu beseitigen. Der anschließende Substratauftrag erfolgt mit zunehmender Schichtstärke vom Weg aus, hin zur DB-Grundstücksgrenze (0 -30 cm, nährstoffarmer Oberboden), um unterschiedlich dichte und hohe Vegetationszonen für die Zauneidechse zu erzielen.

Die anzustrebende Vegetationsstruktur soll ein fließender Übergang von schütterem Magerrasen entlang des Weges, über zunehmende Vegetationsdichte hin zu einem blütenreichen Saum entlang der gebüschbetonten Bahnbegleitstruktur werden (Deckung und Nährtierangebot). Die Einsaat orientiert sich an einer Förderung des Nährtierangebots und der Artengarnitur der derzeitigen Magerstandorte im Planungsgebiet. Hinsichtlich der Saatgutmischung bietet sich an, auch Raupenfutterpflanzen des Idasbläulings zu berücksichtigen, z.B. Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Bunte Kronwicke (*Coronilla varia*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Gewöhnlicher Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Feldklee (*Trifolium campestre*).

Die Pflege der Fläche erfolgt – der Vegetationsentwicklung angepasst – durch Mahd im Abstand von 1-2 Jahren im Herbst, mit Mähgutbeseitigung und einer Schnitthöhe von ca. 6 cm. Im schütterten Magerrasenbereich entlang des Weges ist zur Erhaltung einer dauerhaft schütterten Vegetationsstruktur bei Bedarf zudem eine Bodenöffnung mit geeigneten Methoden durchzuführen (Grubbern, Fräsen auf max. 2 m Breite).

In der Mitte des Korridors sind dann die Fortpflanzungs- und Ruhestätten einzurichten. Hier ist noch hinreichender Abstand zur künftigen Gebäudeverschattung gegeben, wie auch eine Reduzierung der Vormittagsbeschattung, welche durch regelmäßig wieder aufkommende Gebüsch an der Bahnböschung gegeben sein kann.

Analog zu den Kompensationsmaßnahmen FCS 4 und FCS 6 der saP vom März 2012, Ergänzungsstand Nov. 2012 werden je vier frostsichere Spaltenquartiere und je vier Sand-Eiablageplätze angelegt, die über die Korridorlänge gleichmäßig verteilt werden. Zur Gewährleistung der Pflegbarkeit (mähen, fräsen) ist die Breite bzw. Ost-West-Ausdehnung dieser Strukturen auf 1 m zu beschränken (1,5 m bei potenzieller Korridorbreite 5,5 m). Die Länge der Spaltenquartiere beträgt ca. 2 m, die der Eiablageplätze ca. 4 - 5 m. Damit die Sand-Eiablageplätze langfristig offen bleiben, ist einwachsende Vegetation bei Bedarf zu entfernen (nicht von Mai bis August, d.h. außerhalb der Gelegeinkubationszeit).

### **CEF 2 - Anlage von Niststapeln**

Für die wenigen Paare, der vom Vorhaben betroffenen Brutvögel sind CEF-Maßnahmen nicht zwingend erforderlich. Speziell für den Gartenrotschwanz werden jedoch auf der Kompensationsfläche in der Gemarkung Ludwigsfeld vorsorglich zwei spaltenreiche Niststapel errichtet. Hierzu kommen 2,5 m lange Stämme aus entasteten, aber nicht entrindeten Starkhölzern unterschiedlichen Durchmessers zur Verwendung (idealerweise langlebige Harthölzer, wie Buche oder Eiche), die auf einer Länge von 6 m x 2,5 m hoch zu stapeln und mit je zwei Stahlseilen zu sichern sind. Ihre Positionierung erfolgt in ausreichender Entfernung, an den Enden der rund 120 m langen Brombeer-Schlehenhecke, um mindestens zwei Revierbildungen von Halbhöhlenbrütern zu ermöglichen. Diese Niststapel schaffen auch – zumindest für einzelne Fledermausarten – ein Quartierangebot.

### **FCS-Maßnahmen**

Als Grundlage für die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme sind sogenannte Kompensationsmaßnahmen erforderlich (FCS-Maßnahmen = Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands von Populationen gem. § 45 Abs.

7 BNatSchG). In Verbindung mit der Vermeidungsmaßnahme V1 wurden hierzu in einer Magerrasenfläche nördlich der Angerlohe bereits 2011 kurzfristig provisorische Maßnahmen begonnen, die in 2012 fortgeführt und gesichert wurden (Maßnahme

FCS 1). Zur vollständigen Umsetzung der erforderlichen FCS-Maßnahmen (Nr. 2 - 6) wurde von der Grundstückseigentümerin auf dem Flurstück Nr. 1/10 Gemarkung Ludwigsfeld, nördlich des Rangierbahnhofs, eine Fläche mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> bereits am 07.11.2012 erworben.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung der Planung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender FCS-Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Populationen der Wechselkröte und der Zauneidechse:

### ***FCS 1 und 2 - Ersatzlaichtümpel für die Wechselkröte***

Wesentliche naturschutzfachliche Voraussetzung für die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme ist die Gewährleistung von nachhaltig günstigen Reproduktionsbedingungen für die Wechselkröte, um den Erhaltungszustand ihrer Populationen durch das vorliegende Planvorhaben nicht zu beeinträchtigen. Hierzu ist die Neuanlage optimaler Laichgelegenheiten mit hinreichend großem Angebot an umgebendem, angereicherten Landlebensraum erforderlich.

Für die Art geeigneter und für die Etablierung stabiler Populationsgrößen hinreichend großer Landlebensraum ist in beiden Fällen gegeben. Im Falle der Magerrasen nördlich der Angerlohe (FCS 1) ist dieser bekannter Maßen bereits vorhanden. In der Gemarkung Ludwigsfeld (FCS 2) werden die Tümpel von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Neuanlage umgeben sein (s. FCS 2+3); darüber hinaus grenzen dort Pferdekoppeln an, die erfahrungsgemäß für die Wechselkröte gut nutzbar sind.

### ***FCS 1 - Ersatztümpel nördlich der Angerlohe***

Damit zumindest mit der Absiedlung des Nachwuchses der Wechselkröten aus dem Planungsgebiet sofort begonnen werden konnte (Maßnahme V 1), wurde bereits am 06.07.2011 - mit Einwilligung des Baureferats -Gartenbau - kurzfristig ein trocken gefallener Laichtümpel in einer Magerrasenfläche nördlich der Angerlohe provisorisch mit Teichfolie ausgelegt. Bis zur Fertigstellung der Maßnahme FCS 2 (s.u.) wurde 2012 der Laicherfolg vom Oertelplatz hierhin verfrachtet. Damit wird eine Population gestärkt, die bis zum Bau der Lärmschutzwände an der Bahn mit dem Laichbestand im Planungsgebiet vernetzt war und die aufgrund fehlender, für die Art geeigneter Laichgewässer an der Angerlohe in den letzten Jahren bis auf einen kleinen Restbestand von wenigen Individuen eingebrochen ist.

Dieser provisorische Folientümpel muss in 2013 noch so weit gesichert werden, dass für die vom Oertelplatz hierher umgesiedelten Tiere künftig eine erfolgreiche Reproduktion ermöglicht und ihr Fortbestand - im Sinne der Maßnahme V 1 - gewährleistet ist. Hierzu soll die durch Perforation gefährdete Teichfolie - in einer für die Wechselkröte bewährten Bauweise - mit einer Betonschutzschicht abgedeckt werden. Um regelmäßige Austrocknung zu ermöglichen und gleichzeitig eine hinreichende Überspannungsdauer für jährlich wenigstens eine Larvalentwicklungsphase zu sichern, wird in Anbetracht des geringen Einzugsbereiches von Niederschlägen eine maximale Wassertiefe von 25 cm (bis max. 30 cm) avisiert.

### ***FCS 2 - Ersatztümpel in der Gemarkung Ludwigsfeld***



Zur vollständigen Umsetzung der erforderlichen FCS-Maßnahmen (Nr. 2 - 7) wurde vom Planungsbegünstigten auf der Flurnummer 1/10 der Gemarkung Ludwigsfeld eine Fläche mit 7.000 m<sup>2</sup> erworben. Auf dieser Fläche sind - als Ersatz für das im Zuge der künftigen Bebauung verloren gehende Laichgewässer der Wechselkrötenpopulation am Oertelplatz (Einzugsgebiet ca. 880 m<sup>2</sup>, Wasserfläche max. 200 m<sup>2</sup>, Wassertiefe max. 20 cm) - auf einem mit Ton gedichteten Lacheneinzugsgebiet (Kies als Auflast, Schutzschichten) von ca. 1000 m<sup>2</sup> zwei temporär wasserführende Wasserlachen mit 25 cm und 15 cm Maximalwassertiefe anzulegen. Die Größe ist so zu dimensionieren, dass sich bei maximaler Wasserführung die Wasserfläche der flacheren Lache auf 200 m<sup>2</sup> ausdehnen kann und die tiefere Lache dann rund 140 m<sup>2</sup> messen soll.

Der Vorteil von großen Lachen ist nicht nur, dass sie eine bessere Ernährungsbasis für die artbedingt große Menge an Kaulquappen bieten, sondern auch von Vögeln schlechter ausbeutbar sind, die den Kaulquappen in der Uferzone nachstellen (z.B. Krähen, Elstern). Temporäre Wasserführung und v.a. geringe Wassertiefe verhindern eine Brutansiedlung von Enten, die den Laich der Wechselkröte fressen und auch ihren Larven nachstellen. Der von Vögeln ausgeübte Fraßdruck kann zusätzlich gemildert werden, indem auf 30 % der zentralen Sohlfläche Grobkies aufgebracht wird, in dessen Lückensystem sich die Kaulquappen bei niedrigem Wasserstand verstecken können. Ein umlaufender Grobkieskeil dient als Kapillarsperre zum umgebenden Gelände und bietet den Hüpferlingen Deckung beim Landgang.

Durch wiederkehrende Pflegegänge (Mini-Bagger, etc.) sind die Kleingewässer außerhalb der Präsenzzeit der adulten Tiere und ihrer Entwicklungsstadien (Ende Oktober bis Ende März) von Sukzession und Beschattung freizuhalten.

Wenn sich nach Fertigstellung dieser FCS-Maßnahme am Oertelplatz keine Reproduktion mehr einstellen sollte oder diese aus populationsgenetischer Sicht zu gering ist für die Begründung einer vitalen, neuen Wechselkrötenpopulation in der Maßnahmenfläche Ludwigsfeld, muss der Besatz durch (zusätzliche) Umsiedlung einer hinreichenden Menge von Kaulquappen aus FCS 1 erfolgen.

### ***FCS 3 - Schaffung von Landlebensraum für die Wechselkröte***

Als Ersatz für die im Zuge der künftigen Bebauung verloren gehenden Landlebensräume der Wechselkrötenpopulation am Oertelplatz (ca. 12.000 m<sup>2</sup> mit guter Habitat-eignung) ist außerhalb des Lacheneinzugsgebiets von FCS 2 (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) auf mindestens 4.500 m<sup>2</sup> ein dauerhaft niedrigwüchsiges und kiesdurchsetztes Wechselkröten-Landhabitat zu entwickeln (Ziel: geringer Raumwiderstand, gute Bodenerwärmung). Bei der Pflege ist zur Erzielung dauerhaft niedrigwüchsiger und kiesdurchsetzter Landhabitate neben einer Beweidung auch für Teilbereiche ein alle 2-3 Jahre vorzunehmendes Pflügen, Grubbern oder die Verdichtung mit der Rüttelplatte zur Verzögerung des Sukzessionsangriffs denkbar.

Die Gangöffnungen von Wühlmausbauen werden von der Wechselkröte als Ruhestätte genutzt. Zusätzlich sind Tagesversteckplätze im Umgriff der Laichgewässer einzubringen. Diese müssen von plattenartiger Form sein, damit sich der Schlupfspalt darunter gut erwärmen kann (Totholz und Steinwürfe aus polygonalem Grobkorn wer-

den von der Wechselkröte aus thermischen Gründen kaum genutzt); einzelne dieser Plattenverstecke sollen dabei an feuchten Bodenstellen des Einzugsgebietes von FCS 2 zu liegen kommen, damit für Hüpferlinge auch Fluchtverstecke vor den potenziell auftretenden Sklavenameisen gegeben sind (z.B. *Formica fuscocinerea* aus dem Rangierbahnhofgelände).

#### ***FCS 4 - Schaffung frostsicherer Ruhestätten für Wechselkröte und Zauneidechse***

Als Ersatz für die im Zuge der künftigen Bebauung verloren gehenden Ruhestätten beider Arten wird lockeres Oberbodenmaterial, das bei der Anlage von FCS 2 und 3 anfällt, in einem rund 120 m langen Wall an der Nordgrenze der Ausgleichsfläche als Oberbodenmiete eingebaut, damit eine Grabemöglichkeit in frostfreie Tiefe für bodenlebende Kleinsäuger besteht (Wühlmausarten), deren Baue von Wechselkröte und Zauneidechse als Winterquartiere genutzt werden (0,8 m Tiefe erforderlich, beide Zielarten graben diese tief gehenden Quartiere i.d.R. nicht selbst). Dieser Wall dient zugleich der Abschirmung der dauerhaft niedrigwüchsig zu haltenden Wechselkröten-Landhabitate (FCS 3, s.o.) gegenüber Nährstoff- und Pestizideinträgen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die im Norden anschließt. Am Fuß der südlichen Wallböschung wird eine flache Sickermulde angelegt, damit aus dem Wall selbst keine Einschwemmung - z.B. bei Starkregen - in die Wechselkrötenfläche erfolgen kann. Abgesehen von den vorgesehenen Maßnahmen FCS 5 (s.u.), die an der südexponierten Flanke vorgesehen sind, soll an diesem Wall Altgrasflur entwickelt werden, mit der die Ansiedlung von Kleinsäufern und damit die natürliche Entstehung von Bodenhöhlen gefördert wird. Des Weiteren sind Altgrasfluren auch bedeutender Lebensraum für die Jungtiere der Zauneidechse.

Unabhängig von der Erwartung, dass o.g. natürliche Winterversteckmöglichkeiten entstehen sollen, sind jedoch bereits mit der Anlage des Walles vier tief reichende Ruhestätten an unbeschatteten Stellen im Fußbereich der südlichen Böschung anzulegen (Abgleich mit FCS 5). Der Aufbau kann mit einfachsten Mitteln erfolgen; entscheidend für eine gute Akzeptanz und den Schutz der Tiere vor Fressfeinden ist lediglich, dass plattenartiges Material zur Verwendung kommt, mit dem enge Spaltquartiere aufgebaut werden können. Hierzu werden am geplanten Böschungsfuß, auf einer Fläche von ca. 1,5 m x 1,5 m, Platten schichtweise gestapelt (z.B. Abfall von Gehwegplatten) und mit der Wallschüttung dann soweit überdeckt, dass die Vorderkante des Plattenstapels noch aus dem Böschungsfuß heraus ragt (Sonnplatzfunktion). Die Schichtabstände, resp. die Spaltenhöhe wird damit eingestellt, dass vor der Aufbringung jeder Plattenlage auf die darunter liegende Kiesel bis maximal 2,5 cm Korngröße aufgestreut werden. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die entstehenden Spalten verengen - optimalerweise zur Seite hin, damit von vorne nach hinten höhere Durchgänge offen bleiben. Die Plattenstapel müssen zumindest an der unbedeckten Stirnseite so hoch sein, dass sie über die umgebende Bodenvegetation knapp herausragen (Eidechsen-Sonnplatz). Gegebenenfalls muss durch Pflegemahd in zweijährigen Abständen gesichert werden, dass die Stirnseite dieser Quartiere nicht von umgebender Vegetation, insbesondere von Gehölzen und *Rubus* überwachsen und beschattet wird.

An der offenen Stirnseite können - aus ästhetischen Gründen - auch Natursteinplat-

ten verwendet werden. Mithin können hier etwas größere Platten empfehlenswert sein, die aufgrund ihres Gewichts nicht so einfach entwendet werden können.

#### **FCS 5 - Schaffung südexponierte Brombeer-Schlehenhecke**

Als Ersatz für die im Zuge der künftigen Bebauung verloren gehenden Lebensräume der Zauneidechsen vom Oertelplatz (rund 1.300 m<sup>2</sup> mit guter Habitateignung) ist als Lebensraum für diese Art auf ca. 850 m<sup>2</sup> eine Brombeer-Schlehenhecke anzulegen, entlang eines Oberbodenwalles. Der Wall dient auch hier der Abschirmung des südexponierten bzw. südlich vorgelagerten Heckenbereiches vor Nährstoff- und Pestizideinträgen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Norden. Zur Verbesserung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebots (Insekten) sind einzelne blühende Kleinbäume/ Großsträucher in die Hecke zu integrieren. Zur Verwendung kommt autochthones Pflanzmaterial.

Großsträucher/Kleinbäume (aut. WG 09 EAB):

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Zweiggrifflg. Weissdorn (*Crataeg laevigata*)

Sträucher (aut. WG 09 EAB):

Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*) – mit Stacheln! (autochthones Pflanzmaterial nicht zwingend, da bei dieser Artengruppe meist nicht verfügbar)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Das Heckenschema soll zu einer höhengestaffelten Deckungsstruktur für die Zauneidechse führen (z.B. 3-reihig, Pflanzraster 1,25 m x 1,25 m), an der südseitig mesotrophe Säume mit 1 - 2 m Breite zu entwickeln sind. Diese Gebüchsäume sollen nicht jährlich vollständig, sondern immer nur 50 % wechselweise gemäht werden (verbleibender Rückzugsraum). Mindestens alle 2 Jahre muss jedoch eine Pflegemahd erfolgen, um eine ungewollte Ausbreitung der Gehölze zu vermeiden; dies erfordert z.B. die Schlehe, die lange Wurzelaustriebe bildet.

Am südlichen Heckenrand sind in ausreichender Zahl Sonnplätze vorzusehen (ca. alle 6 m), die bis auf Höhe des Brombeer-Dickichts hochragen. Dabei sollten kombinierte Stein- und Totholzstrukturen verlegt werden, damit thermisch unterschiedliche Sonnplatzqualitäten für unterschiedliche Insulationsverhältnisse gegeben sind. An Steinstrukturen eignet sich am besten plattenförmiges Material (mit rauer Oberfläche), unter das sich die Tiere regengeschützte Sommerverstecke graben können, die sich bei Besonnung auch erwärmen. Den Ansprüchen der Zauneidechse würden z.B. Betonbruchplatten genügen, die aus der Entsiegelung betonierter Flächen oder beim Abbruch von Plattenfundamenten bzw. Betonböden anfallen, die dann mit der "kiesrauen" Unterseite nach oben gekehrt ausgelegt werden.

Das für die Wechselkröte bestehende regionale Artenschutzhilfsprogramm wird bei Durchführung der o.g. Maßnahmen nicht durch das Vorhaben behindert.

Für die wenigen Paare, der vom Vorhaben betroffenen Brutvögel sind FCS-Maßnahmen nicht zwingend erforderlich. Speziell der Goldammer kommen jedoch die o.g. Säume an den Hecken als Brutplatz zugute.

#### **FCS 6 - Schaffung von Eiablageplätzen für die Zauneidechse**

Der südexponierten Brombeer-Schlehenhecke vorgelagert sind drei Sandmieten zur Eiablage anzulegen. Der Abstand der Eiablageplätze zu den Sonnplätzen und Winterverstecken der Zauneidechse soll dabei mind. 6 m betragen. Damit die Sandmieten auch langfristig nicht völlig zuwachsen darf deren Fläche nicht kleiner 6 m x 4 m sein und die maximale Schichthöhe muss 0,8 m betragen. Die Fläche der Sandmieten ist hierzu auf eine Tiefe von ca. 0,5 m auszuheben, die Sandschüttung erfolgt dann mit einer Höhe von 0,3 m über GOK. Je Eiablageplatz ist auf 0,5 m Breite umlaufend um die niedrige Böschungskante initial niederwüchsige Deckungsvegetation zu pflanzen (z.B. Besenheide), die mit ihren Wurzeln auch den Randbereich der Sandhügel stabilisiert.

#### **Die Untersuchungen zu den vorliegenden Angaben führen weiterhin zu dem Ergebnis:**

- Für weitere streng geschützte Arten sind bei der Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.
- Soweit das Vorhaben in seinen Wirkungen relevante Arten betrifft, sind Maßnahmen zur Vermeidung ausreichend, um eine Verletzung oder Tötung von gemeinschaftsrechtlich geschützten Fledermaus- und Vogelarten oder deren Entwicklungsformen zu umgehen.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten hier betroffener Arten bleibt trotz des Eingriffs im räumlichen Zusammenhang gewahrt.
- Bei den hier gegebenen Fledermaus- und Vogelarten ist durch das Baugeschehen eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht zu erwarten.
- Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der von der Planung betroffenen Arten kann als gesichert betrachtet werden.

### **8.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde in einem städtebaulichem und landschaftsplanerischem Ideenwettbewerb überprüft, wie die beabsichtigten Nutzungen am besten angeordnet werden können. Der bei diesem Verfahren auf den ersten Rang gesetzte Entwurf des Büros Hierl Architekten mit Grabner+Huber Landschaftsarchitekten wurde gemäß der Empfehlungen der Jury überarbeitet und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Auf dem Planungsgebiet soll im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung in München-Allach in zentraler Lage ein notwendiges Quartierszentrum mit Versorgungseinrichtungen für das Stadtviertel und eine neue Wohnsiedlung auf nicht mehr benötigten ehemaligen Bahnflächen errichtet werden. Die Entwicklung basiert auf dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München und unterliegt daher dem überwiegend öffentlichen Interesse.

Aufgrund der hohen Zentralität des Planungsgebiets am S-Bahnhof Allach in seiner Funktion als wichtiger Verkehrsknotenpunkt in München-Allach mit Busanbindung und Park+Ride-Angebot sind andere Grundstücke zur Entwicklung des benötigten Quartierszentrums nicht geeignet.

In der Begründung zum Antrag auf Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Nr. 5 BNatSchG wurden die Voraussetzungen hierfür dargelegt, als da sind:

Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen, zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen von Zauneidechse, Wechselkröte und Fledermäuse vermieden und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Arten auf der Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region nicht behindert wird sowie Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG hierzu keine weiter gehenden, nicht erfüllbaren Anforderungen enthält. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 17.12.2012 wurde die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1655 a vorgesehenen Baumaßnahmen erteilt. Der Ausnahmebescheid ist mit Auflagen verbunden, die mit den unter Ziffer 8.5 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen der saP übereinstimmen.

## **8.7. Zusätzliche Angaben**

### **8.7.1. Gutachten, technische Verfahren**

Folgende Gutachten fanden in der Umweltprüfung Berücksichtigung:

#### **Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung:**

- Erschütterungstechnische Untersuchung; Bericht Nr. 700-3705-E; Möhler + Partner Ingenieure AG; Dezember 2012
- Untersuchung elektrische und magnetische Felder; Bericht Nr. 700-3059-EMF; Möhler + Partner Ingenieure AG; September 2012
- Verkehrstechnische Untersuchung; Ingenieurbüro Vössing GmbH; August 2012
- Schalltechnische Untersuchung; Bericht Nr. 700-3705; Möhler + Partner Ingenieure AG; August 2012 (und ergänzende Stellungnahme zur geänderten Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung vom 04.03.2013)
- Schalltechnische Untersuchung, externe Grünfläche; Bericht Nr. 700-3705-1; Möhler + Partner Ingenieure AG; März 2013

#### **Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Arbeitsgemeinschaft: Ohnes & Schwahn; Ökologiebüro Gruber; März 2012 (Ergänzungsstand November 2012)
- Faunistische und floristische Bestandserhebung; Ohnes & Schwahn; Dezember 2010

### **Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser:**

- Abfalltechnische Detailuntersuchung; campus Ingenieurgesellschaft mbH; Juli 2012

### **8.7.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Gemäß § 4 c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Folgende Maßnahmen werden von den jeweiligen Fachgutachtern vorgeschlagen und sollen zum Monitoring im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes herangezogen werden:

#### **Überprüfung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen und des Verkehrsaufkommens zum Prognosehorizont 2025**

Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation geändert haben (Verkehrsmengenansätze, Bewegungshäufigkeiten, Nutzungsänderungen o.ä.), sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Verkehrsmengen des Schienen- und Straßenverkehrs sowie die Ansätze zum Anlagenlärm fünf Jahre nach Fertigstellung des SO Versorgungszentrum durch das RGU-UW in Kooperation mit PLAN HA I/3 und PLAN HA IV/4 sowie ggf. dem KVR HA III/1 zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen.

#### **Überprüfung der fachgerechten Herstellung der Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen**

Die Maßnahmen des Monitoring werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt München und den Planungsbegünstigten gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern im Rahmen des Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Wechselkröte und die Zauneidechse festgelegt und vereinbart. Über die Durchführung der Kontrollen zur erfolgreichen Besiedelung und deren Ergebnisse sind Berichte an die höhere Naturschutzbehörde der Regierung von Oberbayern, die Untere Naturschutzbehörde, Baureferat, Hauptabteilung Gartenbau und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Grünordnung vorzulegen.

Ebenfalls ist ein Monitoring für die weiteren Zielarten Blauflügelige Ödlandschrecke und Idas-Bläuling im Bereich des Verbundkorridors an der Bahnlinie (Ausgleichsfläche) durchzuführen. Die Ergebnisse der jährlichen Begehungen sind den oben genannten städtischen Stellen mitzuteilen. Sie dienen der Erfolgskontrolle der Vernetzungswirksamkeit des Verbundkorridors.

## 8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Planungsgebiet befindet sich im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing. Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung werden heute zum größten Teil brachliegende Flächen einem stadtteilbezogenem Zentrum mit Büro-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnbaunutzungen zugeführt.

### Schutzgut Mensch

Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der in dem bestehenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Gleichzeitig müssen die künftigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 vor dem umgebenden Gewerbe- und Verkehrslärm in der Hintermeierstraße mittels Grundrissorientierungen und teilweisen passiven Maßnahmen am Gebäude vor Lärm geschützt werden. Aufgrund der gewählten Bauweise gibt es die Möglichkeit Wohnungen so zu situieren, dass ein Teil der schützenswerten Aufenthaltsräume an den von den Verkehrswegen abgewandten Fassaden zu liegen kommen. Zudem wird mittels der Gebäudefigur ein gegen Norden, innen liegender, vom Verkehrslärm abgeschirmter Grünbereich geschaffen. Relevante Auswirkungen durch Erschütterungen und elektromagnetische Felder sind nicht gegeben. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Anteil an Vegetationsflächen vermindert sich. Aufgrund der Planung werden voraussichtlich ca. 26 Bäume gefällt, die der Baumschutzverordnung unterliegen bzw. die Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllen. Durch die Pflanzung von ca. 49 Bäumen wird der Verlust ausgeglichen.

Laut der faunistischen Untersuchung sind Vorkommen streng und besonders geschützter Arten (Zauneidechse, Wechselkröte, verbreitete Fledermausarten, häufige Vogelarten und die Arten Gartenrotschwanz und Goldammer, Idas-Silberfleck-Bläuling, Blauflügelige Ödlandschrecke) vorhanden. Bei der Realisierung der Planung sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Zauneidechse und die Wechselkröte zu erwarten. Um den Erhaltungszustand der von der Planung betroffenen Arten Zauneidechse und Wechselkröte zu sichern, werden außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück Nr. 1/10 Gemarkung Ludwigsfeld (Ausgleichsfläche) Lebensräume für die Wechselkröte und Zauneidechse hergestellt.

Zur Gewährleistung der ökologisch bedeutenden Vernetzungszone entlang der Bahn werden Ausgleichsflächen in Form von Magerrasenflächen angelegt. Gleichzeitig kann auf diesen Flächen durch Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse sowie Fledermäuse der Eingriff vermindert werden. Bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

### Schutzgut Boden

Insgesamt kommt es durch die Planung gegenüber der tatsächlichen Versiegelung zu einer Erhöhung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich hierfür wird außerhalb des Planungsgebiets erbracht. Altlasten sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

### **Schutzgut Wasser**

Durch das Bauvorhaben kommt es aller Voraussicht nach zu keinen Eingriffen in das Grundwasser.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Eine grundsätzliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Klimatisch gesehen wird die Situation im Planungsgebiet gleich bleiben.

### **Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung kommt es bei der Realisierung zu einer positiven Veränderung des Ortsbilds. Mit der Bebauung wird ein zum Teil brachliegendes innerstädtisches Areal aufgewertet. Die Neubebauung wird zukünftig die Stadtkante zu den im Osten anschließenden Bahnflächen und im Süden anschließenden Gewerbe bilden. Die Höhenentwicklung der Bebauung orientiert sich an der Umgebung. Die Planung lässt somit in der Münchner Stadtsilhouette keine stadtbildrelevante Fernwirkung erwarten.

### **Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Auswirkungen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei der Realisierung der Planung keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Durch o.a. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Eingriffe in die Schutzgüter sowie durch die durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich werden die nachteiligen Umweltauswirkungen minimiert und bleiben in einem vertretbaren Rahmen.



## 8.9. Daten zum Bebauungsplan

Nutzung	Fläche ca. [m <sup>2</sup> ]	Anteil an der Gesamt- fläche	Geschoss- fläche GF max. [m <sup>2</sup> ]	Wohnein- heiten ca.	Ein- wohner ca.	Arbeits- plätze ca.
Nettobauland (Baugrund- stücke)						
WA 1	6.673	16,17%	6.200	61	141	16
WA 2	2.639	6,40%	4.300	43	98	
WA 3 (davon Kita)	2.777	6,73%	3.000 700	22	51	8
SO Versorgungs- zentrum	14.643	35,49%	14.300	14	31	327
<b>Summe</b>	<b>26.732</b>	<b>64,79%</b>	<b>27.800</b>	<b>140</b>	<b>321</b>	<b>351</b>
öffentliche Verkehrs- flächen inkl. Platzflächen	13.475	32,66%				
davon Eigentümer- weg U-1717	1.548					
Ausgleichsflä- che innerhalb	1.055	2,56%				
Bruttobauland	41.262	100,00%				
öffentliches Grün (Fl.Nr. 794)	4.940					
Planungsge- biet gesamt	46.202					
Ausgleichsflä- chen extern	18.979					

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt 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 den Bezirksausschuss 23
3. An das Baureferat
4. An das Baureferat VV EO
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/42
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