

Telefon: 0 233-26025  
22664  
22632  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/31 P  
PLAN-HA II/531  
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609  
Hanns-Seidel-Platz (südlich),  
Fritz-Erler-Straße (westlich),  
Von-Knoeringen-Straße (nördlich),  
Thomas-Dehler-Straße (östlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57 ba und 57 bd)**

### **- Billigungsbeschluss -**

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 06303**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Brandschutzplan mit Darstellung der Feuerwehruzufahrts-/aufstellflächen

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 37 ff.)

#### **A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 1609 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 24.04.2012 mit 24.05.2012 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **1. Bebauungsdichte und Höhenentwicklung**

Das überstrapazierte Wort "urban" steht hier für eine äußerst dichte Bebauung. Der

ganze Komplex gleicht einer Festung, abgeschottet nach allen Seiten. Eine lockere schlichte Bebauung hätte diesem Platz in einem ohnehin dicht bebauten Gebiet wie Neuperlach gut getan.

Das Projekt erscheint insgesamt überdimensioniert, durch seine dichte Bebauung mit 300 Wohneinheiten (= mind. 600 Bewohner), Büroflächen mit 880 Arbeitsplätzen, 10.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen und einem Sozialbürgerhaus sowie Kindertagesstätte mit entsprechendem Publikumsverkehr. Dabei ist aus den Unterlagen unklar geblieben, ob das dort ebenfalls geplante Hochhaus mit 16 Etagen in diesen Zahlen schon enthalten ist.

Diese Zusammenballung von Bewohnern, Arbeitsplätzen, Kunden und Besuchern kann nur negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld haben, vor allem in Bezug auf die Verkehrs- und Parkraumproblematik.

Ein weiterer Einwand forderte die Bebauungshöhe auf die Umgebung anzupassen. Eine nicht angepasste Bebauung würde die Besonnung und Aussicht der Umgebungsbebauung beeinträchtigen.

### **Stellungnahme:**

Mit der vorliegenden Planung werden die im Aufstellungsbeschluss und im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss formulierten Ziele verfolgt. Berücksichtigung findet dabei die Weiterentwicklungen dieser Ziele, die sich aus den Ergebnissen des durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs, des Realisierungswettbewerbs und dem laufenden Planungs- und Abstimmungsprozess mit den Grundeigentümern ergeben haben.

Der städtebauliche und grünplanerische Entwurf für das neue Stadtteilzentrum setzt sich mit Ort und Maßstab auseinander und bildet mit der homogenen Höhenentwicklung und der Fassung der Straßenräume einen angenehm ruhigen Kontrast zum heterogenen Umfeld. Im Zusammenhang mit dem prägenden Hochpunkt zeichnet sich der Entwurf durch ein eigenständiges, speziell für den Ort entwickeltes Konzept aus und bildet eine neue, außergewöhnliche Mitte in Neuperlach.

Die städtebauliche Figur vermittelt Offenheit und Transparenz. Dies wird durch die strahlenförmigen Durchlässe verstärkt, die in das neue Zentrum hinein führen und zugleich die Verbindung zur Nachbarschaft herstellen.

Die winkelförmigen Gebäude, die jeweils aus einem innen- und einem außenliegenden Schenkel bestehen, besetzen zum einen die Grenzen des Quartiers, zum anderen zonieren sie einen gemeinsamen und geschützten Binnenbereich. Die oberen Geschosse staffeln sich von Außen nach Innen hin ab und ermöglichen nutzbare Dachflächen.

Das profilüberragende Gebäude an der Thomas-Dehler-Straße stellt eine markante, städtebauliche Sonderform im baulichen Gefüge dar und gibt dem Ort eine neue übergreifende Identität. In der Hochhausstudie "Leitlinien zu Raumstruktur und Stadt-

bild“ von 1996 wird das Planungsgebiet als Standort für Hochhäuser gesehen. Bestätigt wurde diese Einschätzung und die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenentwicklung von maximal 60 m durch die im Vorfeld des Wettbewerbes 2010 erstellte Sichtfeldanalyse.

Raum für Spiel, Aufenthalt und Erholung bietet die im Zentrum des Areals liegende öffentliche Grünfläche. Die öffentliche Grünfläche mündet mit einer großen Landschaftstreppe in den tiefer gelegenen Platz – den Tiefhof. Neben der öffentlichen Grünfläche bieten die als Platz gestalteten westlich angrenzenden privaten Freiflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie die für Fußgängerinnen und Fußgänger vorbehaltenen Bereiche südlich und östlich des Kerngebietes Aufenthaltsqualität. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen im Kerngebiet MK und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 kann hier ein belebter Stadtplatz entstehen, der in seiner Funktion als Kreuzungspunkt wichtiger Nord-Süd- und Ost-West-gerichteter Wegebeziehungen gestärkt wird. Hier soll auch zukünftig der Wochenmarkt stattfinden, der sich bis in die Hofbereiche der Sondergebiete SO 1 und SO 2 ausdehnen kann.

Die den Unterlagen zum Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB zugrunde liegenden Eckdaten haben sich im Laufe der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Planungswettbewerbes dahin gehend verändert, dass nunmehr innerhalb des Planungsgebietes ca. 420 statt ca. 300 Wohneinheiten errichtet werden sollen, darin ca. 990 statt ca. 690 Einwohner leben werden und ca. 720 statt ca. 880 Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Die bereits im Grundsatzbeschluss aufgeführte mögliche Verkaufsfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> wird auch in der aktuellen Planung beibehalten.

Mit diesem städtebaulichen Entwurf gelingt es, die in Neuperlach benötigten stadtteil- und jugendkulturellen Einrichtungen (u.a. Münchner Stadtbibliothek, Münchner Volkshochschule, FestSpielHaus) sowie weitere öffentliche und bürgerschaftliche Nutzungen (u.a. Sozialbürgerhaus) zu schaffen und diese mit den weiteren dort vorgesehenen Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Hotel, Kindertageszentrum, Familien- und Beratungszentrum etc. zu einem neuen Stadtteilzentrum Neuperlachs unter Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit, der Inklusion sowie im Sinne von Gender Mainstreaming zu entwickeln.

Da sich aus den o.a. Nutzungen (Kultur, Einkaufen, Arbeiten und Wohnen), vor allem im Hinblick auf den Verkehr, gewisse Veränderungen ergeben werden, wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr untersucht hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass

- die Entwicklungsflächen durch ihre direkte Anbindung an das örtliche Hauptstraßen und durch ihre unmittelbare Nähe zum U-Bahnhaltepunkt Neuperlach Zentrum gekennzeichnet ist,
- das Straßennetz - Fritz-Erler-Straße, Von-Knoeringen-Straße, Thomas-Dehler-Straße - ausreichend leistungsfähig ausgebaut ist und der zusätzliche ausge-

- löste Verkehr ohne größere Einschränkungen des Fahrverkehrs auf den umgebenden Straßen abgewickelt werden kann,
- der vorgesehene Rückbau des freilaufenden Rechtsabbiegers (Bypass) von der Fritz-Erler-Straße in die Von-Knoeringen-Straße umsetzbar ist

Nachteilige Auswirkung auf die Umgebungsbebauung entstehen durch die geplante Höhenentwicklung nicht, da mit Ausnahme des Hochpunktes im Kerngebiet an den Rändern des Planungsgebietes die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden. Die nördlichen Abstandsflächen des mit 60 m (18 Geschosse) festgesetzten Gebäudeteiles im Kerngebiet überschreiten jedoch die Mitte der nördlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Busbahnhof). Auch daraus entstehen insbesondere für das nördlich angrenzende Bürogebäude keine negativen Auswirkungen, da durch die punktuelle Ausformung des Hochpunktes im Kerngebiet MK an der nördlich angrenzenden Bebauung nur eine temporäre Verschattung von rund 2 Stunden zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (21. März / 23. September) entsteht. Dem steht eine Besonnungsdauer von rund 9 Stunden gegenüber. Im Übrigen überlappen sich die Abstandsflächen nicht.

## **2. Büronutzung**

Die Notwendigkeit von weiteren Bürogebäuden wird angezweifelt. Es wird auf die in ganz München seit längerem leer stehenden Bürokomplexe verwiesen.

### **Stellungnahme:**

Gegenüber der ursprünglichen Planung, in der noch ein größerer Umfang an Büroflächen vorgesehen war, wurden die Büroflächen zugunsten eines größeren Angebotes an dringend benötigtem Wohnraum reduziert. Der Stellungnahme wurde damit im laufenden Planungsprozess bereits entsprochen.

## **3. Hochhaus**

Ein 16-stöckiges Gebäude, als sogenannter Hochpunkt, wird unabhängig von der Nutzungsart abgelehnt.

### **Stellungnahme:**

Siehe dazu auch die Ausführungen zu Punkt 1, Absatz 5

## **4. Grünfläche**

Die Grünfläche in Form eines Rechteckes wird als völlig sinnfreie bzw. sinnlose Einrichtung mit einer Alibifunktion bezeichnet. Man sollte nicht annehmen, dass dort, wie

im Entwurf gezeigt wird, Ball gespielt werden darf und dass sich jemand auf der Wiese niederlässt. Eine gerundete, geschwungene Kiesfläche mit etlichen Bäumen ist völlig ausreichend, um einen Platz zu überqueren.

Es werden die Grünflächen verschattet sein, weil die herumstehenden Gebäude nur wenig Licht und noch weniger Sonne auf den Platz lassen.

### **Stellungnahme:**

Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Areals wird sowohl für die Bewohnerschaft des Quartiers als auch für die Allgemeinheit Raum für Spiel, Aufenthalt und Erholung bieten. Durch die künftige Bebauung entsteht hier im Innern des Quartiers ein lärmgeschützter Bereich. Die parkartige Gestaltung dieser Grünfläche soll im wesentlichen durch eine großzügige und offene Rasenfläche geprägt werden, über die Baumgruppen verteilt sind, die sich zu den Rändern, vor allem zum östlichen Rand hin, verdichten. Ausstattungselemente zum Spielen und weitere Erholungsangebote wie die Landschaftstreppe zum Verweilen erhöhen den Freizeitwert. Die offene Rasenfläche eignet sich für Bewegungsspiele und individuelle Aneignung. Damit wird ein vielfältiges Nutzungsangebot geschaffen; eine sinnfreie bzw. sinnlose Einrichtung wird nicht entstehen.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung mit ihrer zur öffentlichen Grünfläche abgestaffelten Bauweise lässt sowohl besonnte als auch schattige Bereiche entstehen, die je nach Tages- und Jahreszeit einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen.

## **5. Einzelhandel und Gastronomie**

Wie im PEP wird auch hier für kleine private Geschäfte keine Chance gesehen. Auch im PEP haben sich auf Kosten der Individualität Kettenläden angesiedelt, die die hohen Mieten aufbringen können. Nur ein Beispiel von vielen: eine kleine gemütliche Restauration musste einem ebenfalls überall vertretenen Schuhgeschäft weichen.

### **Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan kann nur den Rahmen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vorgeben, das heißt, wo z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, etc. grundsätzlich zulässig sind. Weitere, darüber hinaus gehende Differenzierungen sind im Rahmen des Bau- und Planungsrechtes nicht möglich und obliegen dem weiteren Planungsprozess. Innerhalb des Planungsgebietes sind gastronomische Betriebe wie Schank- und Speisewirtschaften, Café, Bistros etc. sowohl im Kerngebiet MK als auch in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 zulässig.

Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) in einer Größenordnung von rund 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

## 6. Flohmarktnutzung

Veranstaltungen wie der Flohmarkt am Samstag wurden verboten, jetzt soll auch der Flohmarkt am Sonntag untersagt werden. Dies sind harmlose Veranstaltungen, die dennoch menschliche Komponente haben und für viele Menschen, Käufer und Verkäufer, wertvoll sind. Ein harmloser Flohmarktbetrieb hat mehr sozialen und menschlichen Charakter als ein noch so bemühter Kulturbetrieb. So stirbt hier wieder ein Stück Menschlichkeit.

### Stellungnahme:

Auf der großen Platzfläche südlich des Hochpunktes sowie auf den südlich anschließenden Freiflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Marktnutzung und eine Nutzung für Flohmärkte grundsätzlich möglich. Die Entscheidung, ob hier auch ein Flohmarkt durchgeführt werden wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.

## 7. Globaler Trend

Zusammenfassend wurde einer großen Enttäuschung Ausdruck gegeben, dass hier mit einem ungeheuren Aufwand zugunsten des Fortschrittsglaubens wieder ein Stück Land versiegelt werden soll. Auch die wohlgesetzten Worte der Verantwortlichen können nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch der Hanns-Seidel-Platz Teil des globalen Problems ist, nämlich der Trend auch den letzten verbliebenen freien Quadratmeter zu nutzen.

### Stellungnahme:

Die städtebauliche Entwicklung am Hanns-Seidel-Platz geht zurück auf den Stadtratsbeschluss vom Februar 1961, bei dem der Bereich von Perlach als „Baugebiet Nr. 18 - Großwohnanlage Perlach“ in den Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot in München aufgenommen und die Freigabe für die weitere Planung erteilt wurde. Mit Beschluss des Stadtrats vom Juni 1966 wurde die Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, u.a. für das Zentrum und das Bauquartier Mitte ausgelobt. Die Preisgerichtssitzung fand Juli 1968 statt. Anders als für das Bauquartier Mitte wurde der Siegerentwurf für das Zentrum nie umgesetzt.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom Mai 1974 hat der Stadtrat die frühere Planung für das Stadtteilzentrum Neuperlach aufgegeben und ein neues Konzept beschlossen (Bebauungsplan Nr. 57 bd), das den geänderten wirtschaftlichen Voraussetzungen Rechnung trug und sich baulich und finanziell leichter verwirklichen ließ.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom Juli 1987 und der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 bd für den Bereich südlich des Hanns-Seidel-Platz hat der Stadtrat auf der Basis umfangreicher Untersuchungen entschieden, dass die festgesetzten Nutzungen aus heutiger stadtplanerischer Sicht und in Abwägung mit den neu entwickel-

ten Zielvorstellungen (u.a. Erhöhung der Urbanität, Unterbringung von Einrichtungen, die das bestehende Nutzungsangebot ergänzen, Anordnung von Wohnnutzung in geeigneten Bereichen) keine zwingende Notwendigkeit mehr besteht.

Um beim Projekt Hanns-Seidel-Platz einen entscheidenden Schritt weiterzukommen und als Zeichen gegenüber den Bürgerinnen und Bürger von Neuperlach, hat der Stadtrat im Juli 2009 für den Bereich des Hanns-Seidel-Platz einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb (Preisgerichtssitzung März 2010) und für das kulturelle Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen im Dezember 2012 einen Realisierungswettbewerb (Preisgerichtssitzung Dezember 2013) ausgeschrieben.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich bei dem Bereich südlich des Hanns-Seidel-Platzes nicht um eine isolierte Freifläche handelt, die erst durch den Bebauungsplan Nr. 1609 einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Gesamtplanung Neuperlachs zu sehen, die hier schon seit den 1960er Jahren die bauliche und funktionale Mitte Neuperlachs vorsieht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 bd, werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Mit der baulichen Verdichtung innerhalb bestehender Ortsteile wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelung von Grünflächen am Stadtrand entgegengewirkt. Zudem entstehen im Planungsgebiet zukünftig lärmgeschützte und gut nutzbare Grün- und Freiflächen, die allen Bürgerinnen und Bürgern zugute kommen.

## **8. Tiefgaragenzufahrt**

Es wird Bezug genommen, dass unter dem neuen Rampen-Hügel zur Fußgängerbrücke eine Tiefgaragenzufahrt für die Wohnbebauung und das kulturelle Bürgerzentrum vorgesehen ist.

Nachdem es hier gemäß Ihrer Tabelle unter Punkt D um 280-300 Wohneinheiten geht, dürfte es sich um eine Großgarage mit ebenso vielen Stellplätzen handeln. Dazu kommen wohl noch Stellplätze für das Bürgerzentrum. Somit dürfte die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt recht häufig befahren werden.

Dabei ist aber zu beachten, dass sie nur wenige Meter von der Ein- und Ausfahrt des Busbahnhofs entfernt liegen soll. Somit treffen dann dort auf der Fritz-Erler-Str. die ab- oder einbiegenden städt. Busse mit dem Tiefgaragenverkehr zusammen. Gegenseitige Behinderungen sind dadurch vorhersehbar. Hier empfiehlt sich die Suche nach alternativen Standorten für die TG-Zufahrt.

Ein weiterer Einwand forderte generell keine Tiefgaragenzu- und -abfahrt in der Fritz-Erler-Straße. Begründet wurde dies durch eine Zunahme der Lärmbelastung und der Feinstaubbelastung durch ein- und ausfahrende Autos. Zudem wird beim Ein- und Ausfahren in der TG in den fließenden Verkehr eine deutliche Verkehrsbehinderung und ein erhöhtes Unfallrisiko befürchtet.

### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die bisher im Bereich der Fritz-Erler-Straße zunächst vorgesehene Tiefgaragenlösung mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt für das Kerngebiet MK und dem allgemeinen Wohngebiet aufgegeben. Die Anordnung nur einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt für fünf Baugebiete erschien nicht sinnvoll und praktikabel, da das Kerngebiet MK, das Allgemeine Wohngebiet WA (1) und WA (2) sowie das Allgemeine Wohngebiet WA (3) und WA (4) von drei verschiedenen Investoren errichtet werden sollen. Im Bebauungsplan ist nunmehr vorgesehen, für das Kerngebiet MK, die allgemeinen Wohngebiete WA (1) und WA (2) sowie für das WA (3) und WA (4) unter Einbindung des Sondergebietes SO 3 (2) drei separate und räumlich getrennte Tiefgaragen mit jeweiliger Ein- und Ausfahrt zur Fritz-Erler-Straße festzusetzen. Damit ist eine weitgehend unabhängige Bebauung jedes der einzelnen Baugebiete gewährleistet.

Die Leistungsfähigkeit und die Verträglichkeit der Tiefgaragenein- und ausfahrten, u.a. im Bereich der Fritz-Erler-Straße wurden im Verkehrsgutachten geprüft. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die o.a. Erschließungen ohne größere Leistungseinschnitte des fließenden Verkehrs durchführbar sind. Die drei Tiefgaragenausfahrten werden im Rechtsfahrsinn geregelt, die sich dadurch ergebenden Beeinträchtigungen sind laut Verkehrsgutachten marginal bis gering.

Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, wird ein Linksabbiegen aus der Tiefgarage des Kerngebietes MK in die Fritz-Erler-Straße verhindert, indem die in diesem Bereich bestehende Wendestelle im Mittelteiler zurückgebaut wird.

Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Grundsätzlich sind gemäß Parkplatzlärmstudie Immissionen durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagerscheinungen in Wohngebieten gehören und keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen. Dennoch wurde die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in der Nachbarschaft der Planung (Fritz-Erler-Straße) die Immissionsrichtwertanteile der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden. Allein schon aufgrund des Abstandmaßes (> 10 m) wird auch das Spitzenpegelkriterium nachts eingehalten. Aus Gründen der Lärmvorsorge wird eine Einhausung bzw. Integrierung der Tiefgaragenrampen, sowie deren schallabsorbierende Verkleidung festgesetzt. Analoges gilt auch für die Luftschadstoffbelastungen. Hier wird eine mechanische Entlüftung der Tiefgaragen über Dach festgesetzt. Aufgrund der Planung ist somit mit keinen über das übliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen, die eine Umplanung rechtfertigen würde.

### **9. Fußgängerbrücke**

Der Rampenhügel stellt mit einem barrierefreien Weg die Verbindung zur Fußgängerbrücke über die Fritz-Erler-Straße her. Hierzu wird vorgetragen, dass es dabei wesentlich erscheint, durch geeignete Maßnahmen die jetzige missbräuchliche Nutzung



der Fußgängerbrücke und ihrer Rampen, bis zum Gerhart-Hauptmann-Ring hin, durch Radfahrer zu unterbinden. Die winkelige Konstruktion der Brücke mit Treppen und abschüssigen Rampen ist für eine gemeinsame Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer nicht geeignet, sondern sie führt jetzt schon permanent zu Behinderungen, Gefährdungen und Beinahe-Zusammenstößen.

### **Stellungnahme:**

Sowohl der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerb für den Bereich des Hanns-Seidel-Platz (Preisgericht 12.03.2010) als auch der Realisierungswettbewerb für das Kulturelle Bürgerzentrum und den beiden nördlichen Wohngebäuden (Preisgericht 05.12.2013) sahen den Abbruch der bestehenden Rampenanlage und den Neubau einer barrierefreien Rampenanlage im Bereich des Hanns-Seidel-Platz vor.

Die im Realisierungswettbewerb dargestellte Lösung für den Neubau der barrierefreien Rampenanlage im nordöstlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger -, wird in den Bebauungsplanentwurf als Festsetzung übernommen. Die Anlage bietet, abgesehen von einem kurzen Stück im oberen Bereich getrennte Bereiche für Fußgängerinnen / Fußgänger einerseits und für Personen mit Rollatoren, Rollstühlen, Kinderwägen und für Radfahrerinnen / Radfahrer andererseits. Zudem werden die einzelnen Bereiche im Vergleich mit der momentan bestehenden Rampe deutlich aufgeweitet und verbreitert.

Radfahrerinnen / Radfahrer, die künftig die neue Rampe benutzen, können an deren Ende direkt auf den parallel zum Busbahnhof geplanten Radweg einfahren, der eine neue Radwegeverbindung zwischen der Fritz-Erler- und Thomas-Dehler-Str. bilden soll. Der übrige Personenkreis benutzt den „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger“ östlich und südlich des kulturellen Bürgerzentrums, um in Richtung Thomas-Dehler-Straße bzw. in das U-Bahn Sperrengeschoss zu gelangen.

Mit diesen geplanten Maßnahmen kann ein weitgehend entspanntes Nebeneinander von unterschiedlichen Personenkreisen (Fußgängerinnen / Fußgänger, Personen mit Rollatoren, Rollstühlen und Kinderwägen, Radfahrerinnen / Radfahrer) gewährleistet werden.

Die außerhalb des Geltungsbereiches des BP 1609 liegende Brücke über die Fritz-Erler-Straße, die aufgrund mangelnder Breite (5,0 m) nicht für den Radverkehr befahrbar ist, wird baulich unverändert bleiben. Diesbezüglich können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festsetzungen getroffen werden. Das Einwandschreiben wurde deshalb an die zuständigen Fachbehörden weitergeleitet.

## **10. Verkehr**

Bezüglich der Ausführung, dass das bestehende Straßennetz ausreichende Reserven für den Neuverkehr durch die geplante Bebauung aufweist wird folgendes angemerkt:

Dies ist in Zweifel zu ziehen, denn bereits heute kann man an jedem Arbeitstag, vor allem morgens, auf der Fritz-Erler-Str. in Richtung Süden (Siemens AG), zwischen dem Busbahnhof und der Von-Knoeringen-Str., Verkehrsstaus beobachten. Dies schon auf dem einzigen Teil dieser Straße, der zwei Fahrspuren und einen Parkstreifen aufweist. Wenn dann auch noch die Rechtsabbiegerspur beseitigt wird und der Fuß- und Radweg aufgeweitet wird, so wird der Verkehrsraum noch weiter verengt. Die übrigen Abschnitte der Fritz-Erler-Str. haben in Praxis nur eine Fahrspur und einen Parkstreifen pro Richtung, obwohl sie gemäß Punkt B.3.1 zum Primärnetz gehört.

Da ist die Thomas-Dehler-Str. in diesem Bereich besser ausgebaut, mit 2 Fahrspuren und Parkstreifen in jede Richtung, obwohl sie zum Sekundärnetz gehört.

Deshalb ist nicht zu erkennen, wie die Fritz-Erler-Str. ausreichende Reserven für die Aufnahme des Neuverkehrs aufweisen soll. Diese scheinen eher noch auf der Thomas-Dehler-Str. vorhanden zu sein. Die Idee, diese Straße vielleicht auch noch zu verengen, ist hoffentlich ohnehin vom Tisch.

Von einem Vertreter einer WEG werden zudem folgende Einwände gegen die geplante Maßnahme, das Verkehrsaufkommen an der Thomas-Dehler-Straße zu vermindern und die Fritz-Erler-Straße entsprechend zu belasten, geltend gemacht:

Eine Begründung für das genannte Vorhaben der Stadtverwaltung ist bisher unterblieben. Bei objektiver Betrachtung sind jedoch ausschließlich Argumente dafür erkennbar, diese Maßnahme zu unterlassen:

Die Thomas-Dehler-Straße ist bereits jetzt ausschließlich mit Gewerbebauten besetzt; umso mehr wird dies nach der Bebauung des Hanns-Seidel-Platzes der Fall sein, nachdem für dessen Westseite nach dem optimierten Plan ausnahmslos Einzelhandelsgeschäfte und Büros vorgesehen sind. Umgekehrt ist Fritz-Erler-Str. schon derzeit eine reine Wohnstraße und in deutlich gesteigertem Maße dann, wenn die bis zu sieben Stockwerke hohen Wohneinheiten verwirklicht sind.

Es erscheint erstaunlich, dass die ansonsten in Entscheidungen dieser Art als sensibel geltenden Gremien der Stadt es als erstrebenswert ansehen, ohne Not Verkehrsaufkommen von Gewerbe- in Wohngebiete zu verlegen. Dass ein geplantes Kindertageszentrum zwar durch einen Erdwall gegenüber dem Busbahnhof geschützt, zur Fritz-Erler-Str. hin aber mit den Auswirkungen von nochmals erhöhtem Straßenverkehr konfrontiert werden soll, macht das Vorhaben noch fraglicher.

Das Lärm und Schadstoffausstoß künftig nicht mehr wie bisher belastungsmindernd über den freien Platz abfließen können, sondern sich infolge der Bebauung konzentrieren, muss als unabwendbar hingenommen werden; immerhin ist die nunmehr bevorstehende Gestaltung des Platzes zu begrüßen. Dies gilt auch für die Tatsache, dass sich durch dessen Urbanisierung naturgemäß der Druck auf die Verkehrs- und Parkplatzsituation rund um das Areal deutlich erhöhen wird.

An dieser Stelle ist auf die bereits derzeit hohe Belastung der Fritz-Erler-Str. - auch mit Schwerlastverkehr - einschließlich vier Buslinien hinzuweisen.

All dies ist nur erträglich mit der Aussicht auf Besserung im Hinblick auf die im Zuge des Verkehrskonzeptes für den Münchner Osten als besonders dringendes Projekt vorgesehene Südanbindung Perlach, die laut den Festlegungen des Planungsreferates die "Entlastung des Straßenzugs Carl-Werny-Straße/Fritz-Erler-Straße/Heinrich-Wieland-Straße" vorsieht. Nachdem die Stadt die bereits jetzt hohe Belastung der Fritz-Erler-Straße offensichtlich kennt, ist das jetzt in Rede stehende Vorhaben bereits aus diesem Grunde absolut unverständlich.

Eine über die genannten Erschwernisse hinausgehende Erhöhung des Straßenverkehrs in der Fritz-Erler-Str. durch verkehrsmindernde Maßnahmen in der Thomas-Dehler-Str. ist für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner unzumutbar und sollte ersatzlos entfallen.

### **Stellungnahme:**

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist es üblich, alle verkehrlichen Fragen mithilfe eines Verkehrsgutachtens zu beantworten und zu untersuchen, ob die vorliegende Planung und deren Auswirkungen auf den Verkehr verträglich abwickelbar sind.

Bei dem gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 (Hanns-Seidel-Platz) wurde ein aktuelles Verkehrsgutachten von einem externen Ingenieurbüro erstellt.

Dieses Gutachten hat den Nachweis erbracht, dass der entstehende Neuverkehr durch die Bebauung des o.g. Bebauungsplanes im umgebenden Straßennetz und an den umgebenden Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dabei wurden selbstverständlich alle neuralgischen Knotenpunkte in der näheren Umgebung auf ihre Leistungsfähigkeit geprüft sowie alle verkehrlichen Entwicklungen bis zum Prognosehorizont 2030 miteinbezogen.

Die im Rahmen des erstellten Verkehrsgutachtens getroffenen Annahmen sind vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft worden.

Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit werden die maßgebenden Verkehrsströme in Qualitätsstufen eingeteilt und bewertet. Bei den vorliegenden Knotenpunkten sind dem Verkehrsgutachten zur Folge in den Prognosen stabile Verkehrsabläufe vorhanden. Auch bei auftretenden geringen Wartezeiten ist die Leistungsfähigkeit eindeutig gegeben.

Die Planungen sehen zwar vor, den freilaufenden Rechtsabbieger von der Fritz-Erler-Straße in die Von-Knoeringen-Straße zurückzubauen, eine kombinierte Fahrspur für die Rechtsabbiegenden und geradeaus fahrende Kraftfahrzeuge wird jedoch erhalten bleiben. Das Verkehrsgutachten hat ebenfalls belegen können, dass die Verkehrsabwicklung an diesem Knotenpunkt ebenfalls ausreichend leistungsfähig ist.

Im Rahmen des Verkehrlichen Grundsatzbeschlusses für den Münchner Südosten vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 10541) wurde die Thematik zum Hanns-Seidel-Platz mit einer möglichen Verkehrsreduzierung in der Thomas-Dehler-Straße diskutiert. Details können der o.g. Beschlussvorlage, Kapitel 9.2 entnommen werden.

Es werden aktuell zwei Planfälle (keine / mit Verkehrsreduzierung Thomas-Dehler-Straße) diskutiert und die verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen dargestellt und verglichen.

Der Planfall 2 sieht einen möglichen Rückbau der Thomas-Dehler-Straße zwischen der Fritz-Schäffer-Straße und der Von-Knoeringen-Straße auf einen Fahrstreifen je Richtung vor. Zudem könnte die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf maximal 30 km/h begrenzt werden.

Eine Entscheidung, ob es hier zu einer Verkehrsverlagerung kommen soll oder nicht, wurde noch nicht getroffen. Zu diesem Thema ist nach wie vor eine Öffentlichkeitsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksausschusses und interessierter Bürgerinnen und Bürger geplant. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden ebenfalls die Auswirkungen beider Planfälle untersucht.

## **11. Stellplätze**

Es wird angezweifelt, dass für Besucherinnen und Besucher des Wohngebietes Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen.

Dies mag allenfalls an Sonn- und Feiertagen so sein, denn an Arbeitstagen sieht die Situation jetzt schon völlig anders aus.

Die Parkstreifen an den Straßen um das Planungsgebiet herum sind dann dicht beparkt,

- durch "wildes" Park & Ride Parken der U-Bahn-Benutzer aus dem Umland, vor allem seitdem der P&R-Platz in Neuperlach Süd kostenpflichtig ist,
- durch Besucher des PEP, die die Parkhäuser scheuen,
- durch Besucher der Postfiliale München 83,
- durch Anwohner der jetzigen Wohnbebauung,
- durch Mitarbeiter oder Besucher der umliegenden Firmen und Verwaltungen (BBV-Versicherung, Wacker-Chemie und Dt. Rentenversicherung Bayern Süd), die dort entweder keinen Tiefgaragenplatz haben oder keinen Parkplatz auf deren Gelände finden.

Die verkehrsmäßige Wechselwirkung zwischen diesen Kerngebietsnutzungen (nach B.1) und dem Planungsgebiet ist in Ihrem Entwurf ohnehin nicht dargestellt.

Da die angrenzenden Straßen an Arbeitstagen jetzt schon keinen freien Parkraum bieten, was sich durch die Ansiedlung weiterer 300 Wohneinheiten, zahlreicher Gewerbebetriebe und Büros noch verstärken wird, ist es völlig unverständlich, wie Sie zur Auffassung kommen können, dass dann Besucher-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen würden.

Dazu kommt noch, dass auch die neue Kindertagesstätte PKW-Verkehr durch Hinbringen und Abholen der Kinder mit sich bringen wird.

Ferner werden durch die neue Bebauung Hunderte von Parkplätzen auf den jetzigen drei Parkflächen am Hanns-Seidel-Platz wegfallen. Es ist nicht anzunehmen, dass die beiden PEP-Parkhäuser durch bisherige bewußte Nichtnutzung so viel freie Kapazität

haben. Die Folge daraus wird sein, dass sich der Parkplatz-Suchverkehr in die Straßen im weiteren Umkreis verlagern wird. Diese weisen aber bekanntlich dichte Wohnbebauung auf, so dass auch dort jetzt schon kein Platz ist.

Von einer Bürgerin wird bezüglich ebenfalls eine unzureichender Parkplatzausstattung für Pendler und PEP-Besuchern bemängelt.

Von einer weiteren Bürgerin werden Ersatzparkplätze für die heute von PEP-Besuchern genutzten Stellplätze auf dem Hanns-Seidel-Platz gefordert.

### **Stellungnahme:**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die Anwohner und Anwohnerinnen bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Die Summe der Besucherstellplätze werden nach Anzahl der Wohneinheiten und den Gegebenheiten vor Ort wie z.B. der vorhandenen ÖPNV-Erschließung abgeleitet.

Im begleitenden Verkehrsgutachten wurde die Thematik der Stellplätze detailliert betrachtet.

Dieses hat den Nachweis geführt, dass für die geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen vorgesehen werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den anschließenden Bauvollzug wird gewährleistet, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen in den Tiefgaragen errichtet werden. Dadurch werden die pflichtigen Stellplätze für die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplan ausschließlich unterirdisch nachgewiesen.

Besucherstellplätze für die Gäste der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebietes befinden sich entlang der Fritz-Erler-Straße (Westseite), der Von-Knoeringen-Straße (Nordseite) und der Thomas-Dehler-Straße (Ostseite). Hier können ca. 64 - 65 Stellplätze angeboten werden. Aus der geplanten Wohnnutzung von ca. 582 Wohneinheiten (inkl. 165 Räume im Wohnheim für Studenten, Auszubildende und Personen in Mangelberufen) ergeben sich entsprechend der Stellplatzsatzung (1 Stellplatz pro Wohneinheit, 0,8 Stellplatz pro Wohneinheit bei sozialem Wohnungsbau und 1 Stellplatz je 5 Betten bei Wohnheim) ca. 430 pflichtige Stellplätze. Im Zusammenhang mit den im Straßenraum möglichen Besucherstellplätze ergibt sich für den Wohnungsbau im Straßenraum ein Schlüssel von einem Besucherstellplatz je sieben Wohneinheiten, d.h. insgesamt ca. 59 Besucherstellplätze und für das Wohnheim ergibt sich im Straßenraum ein Schlüssel von einem Besucherstellplatz je 28 Betten, d.h. ca. 6 Besucherstellplätze. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist dies ein angemessener Wert.

Für den Bring- und Holverkehr des Kindertageszentrums werden in der Fritz-Erler-Straße entsprechende Kurzzeitparkzonen vorgesehen, deren Nutzung durch verkehrsordnende Maßnahmen (eingeschränkte Halteverbote zugunsten des Bring- und Holverkehrs) gesichert werden sollen.

Die momentan auf dem Hanns-Seidel-Platz situierten Stellplätze sind sämtlich Stellplätze, die durch Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgelöst werden. Aktuell befindet sich auf dem Hanns-Seidel-Platz ein nicht bewirtschafteter Parkplatz mit ca. 550 Stellplätzen. Teilweise werden diese für den Zweck von sog. „grauem“ Park and Ride genutzt. Dies stellt derzeit eine geduldete Nutzung dar, für deren Erhalt kein Bestands- oder Rechtsanspruch besteht. Im Sinne der Verursacherprinzips müssen diese Stellplätze zukünftig am Ort der Nutzung nachgewiesen werden. Durch folgende Maßnahmen wird gewährleistet, dass an anderer Stelle ein zusätzliches Stellplatzangebot entsteht:

Für das PEP sind nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ausreichend Stellplätze vorhanden. Das Parkhaus Süd (ca. 815 Stellplätze) und das Parkhaus Nord, das nach dem Umbau ca. 1.130 Stellplätze aufweist, haben in der Summe rund 1.945 Stellplätze.

Nach dem Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrats zum Gesamtkonzept für Park and Ride - Anlagen sowie Bike and Ride - Anlagen in München vom 24.01.2007 ist vorgesehen, im Rahmen der Entwicklungsplanung Carl-Wery-Straße (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57 cl – Teilbereich 1, rechtsverbindlich seit 31.03.2014) eine Aufstockung des dortigen Angebots um bis zu 300 zusätzliche Stellplätze vorzusehen (künftige Gesamtstellplätze Neuperlach Süd: 780). Dementsprechend soll durch diese Angebotserweiterung ein frühzeitiges Abfangen der Pendler und Pendlerinnen an der Stadtgrenze erreicht werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen, die eine Errichtung zusätzlicher Stellplatzkapazitäten an anderer Stelle zum Ziel haben, werden Verbesserungen der Stellplatzversorgung erzielt.

## **12. Lärmschutzmaßnahmen**

Es werden Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm im Planungsgebiet erwähnt. Diese sind aber dann nicht nur an den Neubauten, sondern auch an der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung erforderlich.

### **Stellungnahme:**

Die schalltechnischen Auswirkungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Ein Kapitel befasste sich ausschließlich mit den Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Nachbarschaft. Dazu wird folgendes ausgeführt:

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden für beide Planfälle (mit und ohne Verkehrsreduzierung) in einem schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenz-

werte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. Obwohl durch den Ziel- und Quellverkehr entlang der Von-Knoeringen-Straße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz/Tag entsteht, erhöhen sich die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft um maximal 2,0 dB(A) bei absoluten Pegeln von weniger als 70/60 dB(A) Tag/Nacht. Die Pegelerhöhungen sind daher nicht wesentlich im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung. Somit resultiert in beiden Planfällen kein Anspruch der umgebenden Nachbarschaft des Planvorhabens auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens.

### **13. Dimensionierung des Bauvorhabens**

Zusammenfassend erscheint die geplante Bebauung als zu groß für den vorhandenen Verkehrs- und Parkraum, da die damit verbundenen Probleme schon jetzt ganz offenkundig sind.

#### **Stellungnahme:**

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs sind die Ergebnisse der für den Bereich des Hanns-Seidel-Platz durchgeführten Wettbewerbe.

Gemäß dem Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes (Preisgerichtssitzung März 2010) und des Realisierungswettbewerbes für das kulturelle Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen (Preisgerichtssitzung Dezember 2013) sind die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das die bestehenden und die zukünftig entstehenden Verkehre betrachtet und deren Auswirkungen auf die oben genannten Straßen darstellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das umgebende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ausgebaut ist und der zusätzlich ausgelöste Verkehr kann ohne größere Einschränkung des Fahrverkehrs auf den umgebauten Straßen (u.a. Rückbau des freilaufenden Rechtsabbiegers von der Fritz-Erler- in die Von-Knoeringen-Straße) abgewickelt werden.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Punkt 11 verwiesen.

### **14. Gestaltung**

Die Entstehung eines trostlosen, rundum einbetonierten Platzes wird befürchtet. Ein zentraler Platz war schon immer ein offenes Vehikel mit auf ihn zu laufenden Straßen oder Wegen und mit einer Gestaltung die sich von der Umgebung in aller Regel abhob. Jetzt sie eine weitere Betonwüste mit ausdruckslosen Gebäuderiegeln geplant mit Schaufensterfronten für wen?

Es wurde die Auffassung vorgetragen, dass die Architekten offensichtlich nur in der Lage sind in geraden Linien und der Lieblingsfarbe Grau zu denken und zu arbeiten (denkt man z. B. an den Arnulfpark oder an die geplante Bebauung im neuen Südfriedhof könne man sich nur wundern. Nur lieblose Gebäudekisten, symmetrisch geordnet).

Der Hanns-Seidel-Platz wird austauschbar mit jedem anderen Ort auf der Welt. Ein Unikat sieht anders aus. Als positives Beispiel für eine gelungene Planung wird die Bebauung an der Ständlerstraße benannt.

### **Stellungnahme:**

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist zum einen das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für den Bereich Hanns-Seidel-Platz, der u.a. auch die Form und Größe für die Platz- und die öffentliche Grünfläche vorgab, aber insbesondere das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für das kulturelle Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen. Die Siegerentwürfe setzen am Hanns-Seidel-Platz neue städtebauliche Akzente, in erster Linie durch den neuen Hochpunkt an der Thomas-Dehler-Straße. Mit seiner skulpturalen Ausformung entsteht eine unverwechselbare Architektur, die eine neue Identität schafft und über das Quartier hinaus das Erscheinungsbild Neuperlachs prägen wird.

Die neu entstehende Platzfläche mit dem Tiefhof bildet einen multifunktionalen Knotenpunkt, der die öffentlichen Einrichtungen, die Einzelhandelsflächen, die angrenzenden Wohnquartiere und den U-Bahnhof Neuperlach barrierefrei miteinander verbindet.

Über eine Landschaftstreppe ist der Tiefhof an die zentrale öffentliche Grünfläche angebunden. Die Landschaftstreppe dient dem Aufenthalt und kann als eine Art Amphitheater für Open-Air-Veranstaltungen im Tiefhof genutzt werden.

Baumpflanzungen auf diesen öffentlichen Flächen sowie auf den privaten Freiflächen der Baugebiete setzen Akzente und tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Die Ränder des Planungsgebiets entlang der Thomas-Dehler Straße und der Von-Knoeringen-Straße werden mit Baumpflanzungen aufgewertet und die Baumreihe entlang der Fritz-Erler-Straße wieder ergänzt. Insgesamt wird eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets erreicht.

Um eine aufeinander abgestimmte Gestaltung und Ausführung der einzelnen Hochbaumaßnahmen sowie der Grün- und Freiflächen erreichen zu können, wird ein für alle Bauvorhaben geltender Gestaltungsleitfaden erstellt und die Eingabepläne müssen einem Beratergremium vorgelegt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass in der neuen Mitte von Neuperlach qualitätsvolle und dem Ort entsprechend gestaltete Gebäude und Freiräume entstehen.



## **15. Zentraler Platz**

Beim Hanns-Seidel-Platz sollen die Fußgänger einen abgesenkten Bereich bevölkern. Man weiß aber, dass die Menschen gerne auf erhöhten Positionen Platz nehmen bzw. in einem Cafe sitzen wollen, um etwas zu sehen. Und im abgesenkten hat es noch weniger Licht und Sonne.

Es sind viele Details zu kritisieren. Fazit: Der Entwurf ist nicht menschenfreundlich. Der Platz wird von umstehenden Gebäuden erdrückt, es gibt kein Freiheitsgefühl, die Konzentration auf die Innenfläche lässt die Inspiration in größere Weiten, ein "Hinaus" nicht zu. Der Platz wird versteckt!

### **Stellungnahme:**

Gerade das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs für das kulturelle Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus hat deutlich gezeigt, dass der Tiefhof aufgrund der angrenzenden städtischen Einrichtungen im kulturellen Bürgerzentrum (u.a. Veranstaltungsaal, Studiotheater, Münchner Volkshochschule, Münchner Stadtbibliothek, FestSpielHaus) ein lebendiger Ort werden kann, durch seine Ausrichtung nach Süden hell und freundlich wirken und dadurch Aufenthaltsqualität haben wird. Sicher werden diese Umstände dazu beitragen, dass sich in diesem Bereich eine gastronomische Einrichtung ansiedeln kann.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Punkt 14 verwiesen.

## **16. Sicherheit**

Durch die vielen kleinen Innenhöfe und die unübersichtlichen Gebäuderiegel wird die Entstehung eines kriminellen Treffpunktes befürchtet. Gefördert wird dies zusätzlich durch die Unterführung. Als mögliche Auswirkung wird angeführt, dass die viele Bewohner und Bewohnerinnen den Hanns-Seidel-Platz meiden werden.

### **Stellungnahme:**

Das Planungskonzept versucht gerade durch die Anordnung von im Zentrum liegenden öffentlichen, belebten Freiräumen, Offenheit und Transparenz zu vermitteln. Dies erhöht die soziale Kontrolle aller Bereiche innerhalb des Planungsgebietes. Unterstützt wird diese Offenheit weiter durch die strahlenförmigen Durchlässe, die die Verbindung des neuen Zentrums zur Nachbarschaft herstellen sowie die ergänzende großzügige Platzfläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 2, die dadurch erreicht wird, dass bei den Baukörpern der Querriegel auf die Erd- und 1. Obergeschossebene verzichtet wird.

Durch die Ansiedlung städtischer Einrichtungen, wie z.B. Stadtbibliothek, Münchner Volkshochschule, FestSpielHaus, Studiotheater aber auch des Einzelhandels wird die

neue Mitte von Neuperlach einen Anziehungspunkt für die Bevölkerung darstellen und sie zu einem lebendigen Ort werden lassen.

Dadurch, dass sich Teile der Erschließung der kulturellen Einrichtungen sowie des Einzelhandels im wenig mit Tageslicht beleuchteten Übergangsbereich zum Sperrengeschoss des U-Bahnhofs befinden, wird gerade dieser Bereich besonders hell und freundlich gestaltet.

Die geäußerten Bedenken sind daher unbegründet, da genau das Gegenteil mit der Planung erreicht werden soll (siehe dazu auch die Ausführungen zu den Punkten 14 und 15).

### **17. Konfliktpotenzial durch öffentliche Einrichtungen und Open-Air-Veranstaltungen**

Durch die Konzentration von Kindertagesstätte, Bürgerzentrum, kulturelles Zentrum wird ein Konfliktpotenzial der Nutzung öffentlicher Grünfläche und privater Grünfläche gesehen. Insbesondere da diese zueinander nur mit einem geringen Abstand getrennt sind.

#### **Stellungnahme:**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die relevanten Lärmemissionen für das Plangebiet selbst sowie für die umliegende Nachbarschaft betrachtet. Im Ergebnis ist ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen möglich, wenn bestimmte Maßnahmen vorgesehen werden. In Kapitel 4.10.1 (Seite 106) sind die Maßnahmen aufgeführt, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen geregelt sind oder die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt werden.

### **18. Münchner Forum, Schreiben vom 22.05.2012**

Grundsätzlich wird die Neubebauung als Aufwertung Neuperlachs begrüßt. Im Einzelnen wird aber kritisiert;

Der Umgriff ist zu klein gewählt: sowohl der Busbahnhof als auch die Straßenquerung zum PEP über die Thomas-Dehler-Straße gehören in den Umgriff. Den Busbahnhof hätte man in die Planung integrieren können und die Hoffnung auf eine Verkehrsberuhigung der Thomas-Dehler-Straße wurde weder angesprochen noch erfüllt.

Die zwei bis drei vorgesehenen kleinen Marktplätze sind kein adäquater Ersatz für den bestehenden Marktplatz bzw. Wochenmarkt, der ja ein besonderer Anziehungspunkt in Perlach ist. Um diesen nicht zu verlieren, sollte überlegt werden, das Hochhaus im Westteil der "Bebauung Nord" in den Nordteil der "Bebauung West" zu verschieben und die "Bebauung Nord" erst mit der westlichen Kante der nach Norden

auskragenden Bürger-/Kulturhausbebauung zu beginnen. Dadurch könnte im Nordwesten des jetzigen Planungsumgriffes zum PEP zugewandt ein adäquater neuer großer Marktplatz entstehen. In das Hochhaus sollte in das oberste Geschoss ein öffentlich zugängliches Cafe integriert bzw. ermöglicht werden.

Die Bauform der "Bebauung Süd" in Form eines Bumerangs ist der im Grundsatzbeschluss angestrebten Hotelnutzung für die damit verbundene Hotelvorfahrt geschuldet. Aufgrund des Wegfalls der Hotelnutzung und jetzt vorgesehenen Mischnutzung aus Wohnen, Büro und Einzelhandel fällt die Notwendigkeit einer Hotelvorfahrt weg und die Form des Baukörpers, der den Straßenverlauf negiert und nur "tote" Straßenräume erzeugt, ist unmotiviert. Die nach Süden gerichteten Öffnungen des Baukörpers in den obersten Etagen werden den Schall der Von-Knoeringern-Straße optimal in diese leiten und sind somit problematisch.

Die generelle Crux scheint jedoch, dass hier öffentliche Räume als Nebeneffekt einer rein privat finanzierten Investition geschaffen werden sollen; dies ist zur Erreichung einer notwendigen Qualität der öffentlichen Räume nicht zielführend. Hier muss sich auch die Landeshauptstadt München für das Zentrum Neuperlachs, immerhin von der Größe einer bayerischen Großstadt wie Ingolstadt, selbst einbringen und finanziell engagieren.

### **Stellungnahme:**

Der Busbahnhof war und ist in den Bebauungsplänen Nr. 57 ba und Nr. 57 bd als öffentliche Straßenverkehrsfläche – Bus-Bahnhof festgesetzt. Ein Umbau des Busbahnhofs (falls überhaupt notwendig) könnte auch unabhängig von einer Einbindung in den gegenständlichen Bebauungsplan im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 57bd erfolgen. Eine Aufnahme des Bus-Bahnhof in den Planungsumgriff ist daher nicht erforderlich.

Die Thomas-Dehler-Straße ist in den Bebauungsplänen Nr. 57 ba und 57 bd als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufnahme der Straßenquerung zum PEP über die Thomas-Dehler-Straße in den Planungsumgriff ist nicht notwendig, da bei einer plausiblen Begründung Umbauten innerhalb des Straßenraums im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne für möglich erachtet werden.

Die Umsetzung einer möglichen, noch in Diskussion stehenden, Verkehrsberuhigung bzw. Verkehrsreduzierung der Thomas-Dehler-Straße und eine damit verbundene Verbesserung der Querungssituation für den Fuß- und Radverkehr bzw. eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Stärkung der Verbindung der neuen Nutzungen am Hanns-Seidel-Platz mit dem bestehenden PEP wäre auch in den gegenständlichen Umgriffen der o.a. Bebauungsplänen möglich. Die Stadt kann dementsprechend, bei einer plausiblen Begründung, eine Umgestaltung des Straßenraums innerhalb der Straßenbegrenzungslinien vornehmen.

Im Rahmen des Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Planfälle (Planfall 1 – ohne Verkehrsreduzierung und Planfall 2 – mit Verkehrsreduzierung der Thomas-Dehler-Straße) untersucht. Derzeit sind allerdings noch keine abschließenden Entscheidungen bzgl. der beiden Planfälle getroffen worden. Zu diesem Thema ist nach wie vor eine Öffentlichkeitsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksausschusses und interessierter Bürgerinnen und Bürger geplant.

Aussagen zum Verkehrsgutachten sind in Kapitel 4.8 - Verkehrskonzept der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt.

Der schalltechnischen Untersuchung wurden beide o.a. Planfälle zu Grunde gelegt und die Auswirkungen auf das Planungsgebiet sowie auf die angrenzenden Bereiche untersucht. Ausführungen dazu sind in der Begründung des Bebauungsplans (Kapitel 4.10.1 - Schall) und in den Festsetzungen (§ 16 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) wiedergegeben.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist das Ergebnis des für den Bereich Hanns-Seidel-Platz durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Für die Konkretisierung der Planung südlich des Busbahnhofs wurde 2013 der Realisierungswettbewerb für das kulturelle Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen (Preisgerichtssitzung Dezember 2013) durchgeführt, dessen Ergebnis sich in der Planung für das Kerngebiet MK und das Allgemeine Wohngebiets WA (1) und WA (2) sowie in den Platzflächen südlich und östlich des Kerngebiets und des Tiefhofs widerspiegelt. Der Wochenmarkt lässt sich auf den im Bebauungsplan vorgesehen Flächen südlich des Kerngebiets, im Sondergebiet SO 1 und bis einschließlich des ersten Hofes des Sondergebiets SO 2 verwirklichen, da bei den Baukörpern im Sondergebiet SO 1 und SO 2 in den Querriegeln auf die Ausführung der Erd- und 1. Obergeschossebene verzichtet wird.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Kerngebiet MK - Schank- und Speisewirtschaften nicht ausgeschlossen, sodass innerhalb des Kerngebiets ein Café zulässig ist. Die genaue Lage kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgelegt werden. Die Anregung wurde im Hinblick auf die Investoren ausschreibung für das Kulturelle Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen an das Kommunalreferat weitergegeben.

Die Nutzung des südlichen Gebäudes (Sondergebiet SO 3(1) und SO 3(2) – Wohnen, Einzelhandel sowie Lager und Nebenanlagen für Einzelhandelsbetriebe) hat sich in der Folge der Überarbeitung generell geändert. So dient die Erdgeschossbereich an der Thomas-Dehler Str. / Von-Knoeringen-Str. als Anlieferzone für die Nutzungen in den Sondergebieten. Östlich daran angrenzend soll im Erdgeschoss ein Familien- und Beratungszentrum untergebracht werden. Die Stockwerke darüber sind für die Errichtung von Wohnheimen für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf vorgesehen.

Die Baukörperform wurde bewusst beibehalten, da sie Teil des prämierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist und im Einklang bzw. in Abstimmung mit den Baukörpern in den Sondergebieten und den Allgemeinen Wohngebieten steht und eine Änderung

dieses Baukörpers auch Auswirkungen auf alle Baukörper der angrenzenden Baugebiete gehabt hätte. Zudem kann eine bessere Ein- und Ausfahrtssituation aus der Tiefgarage der Sondergebiete SO 1, SO 2 sowie für SO 3 (1) gewährleistet und im Vorgarten entlang der Von-Knoeringen-Straße eine Baumreihe ermöglicht werden.

Auf die ursprünglich im fünften und sechsten Obergeschoss nach Süden ausgerichteten Öffnungen wird verzichtet. Statt dessen ist über dem sechsten Obergeschoss die Ausbildung eines zusätzlichen Dachgartengeschosses zulässig. Zum Schutz dieser Freibereiche vor Lärmgeräuschen, ist die Errichtung einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand erforderlich.

Ausgehend davon, dass sich der letzte Absatz auf den Verkauf der Nordparzelle (Kerngebiet MK) bezieht und die öffentlichen Nutzungen in einem privaten Gebäude realisiert werden, nimmt das Kommunalreferat wie folgt Stellung:

Die Realisierung der im Norden des Planungsgebiets liegenden Bebauung / Parzelle, mit dem kulturellen Bürgerzentrum und dem Sozialbürgerhaus in den unteren Stockwerken sowie den darüber liegenden Wohnungen im Turm, soll tatsächlich durch einen privaten Investor erfolgen. Die komplexen Anforderungen an eine derartige Mischung von Nutzung lassen sich vorzugsweise von erfahrenen Firmen mit dem entsprechenden Know-How umsetzen.

Die Stadt definiert und orientiert die geplanten öffentlichen Nutzungen am Bedarf und schreibt die Realisierung entsprechender baulicher Anlagen im Rahmen des Verkaufs der Parzelle fest. Umfang und Ausstattung der vom Investor zu erbringenden Leistung werden im Vorgriff zum Verkauf konkret verhandelt und eine entsprechende Realisierung vertraglich dauerhaft sichergestellt. Es besteht daher kein Anlass zu der Befürchtung, dass die öffentlichen Nutzungen nur als Nebenprodukt gesehen werden und vom Investor nicht im notwendigen Umfang und in der wünschenswerten Qualität unterstützt werden.

## **19. Wunsch nach Errichtung eines Biergartens im Bebauungsplangebiet**

Es wurde vorgetragen, dass ein Biergarten zur Münchner Lebensart gehört und dieser eine Stätte der Begegnung und Kommunikation ist. Deshalb wird beantragt, in dem Bebauungsplangebiet einen Biergarten aufzunehmen. Zudem wurde geltend gemacht, dass eine vernünftige Erschließung des Zentrums mit dem Fahrrad vom Wohnring und von Perlach her im Bebauungsplan nicht ersichtlich ist. Diese Erschließung ist zur Sicherheit der Fußgänger und Fußgängerinnen und für die Akzeptanz des Zentrums von großer Wichtigkeit.

### **Stellungnahme:**

Auf den Freiflächen im Bereich des Tiefhofes ist die Errichtung von Freischankflächen grundsätzlich möglich. Die Nutzung dieser Freischankflächen beschränkt sich aufgrund der geplanten Nachbarschaft zum Wohnen (WA (1) -WA (4)) voraussichtlich auf den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr). Im Rahmen des Bauvollzugs ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob das Betreiben der Freischankfläche im gesamten Tagzeit-

raum zulässig ist oder ob weitere organisatorische und bautechnische Schallschutzmaßnahmen (Nutzungseinschränkungen, Abschirmungen) notwendig sind (siehe Kapitel 4.10.1 Seite 106).

Prinzipiell sind die oben angesprochenen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr vom Wohnring bzw. von Perlach zum Hanns-Seidel-Platz außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan-Umgriffs. Nichtsdestotrotz sind die genannten Wegeverbindungen von wesentlicher Bedeutung. Die Landeshauptstadt München verfolgt das Ziel, den Nahverkehr (Fuß- und Radverkehr) weiter zu fördern.

Dem Thema Fuß- und Radverkehr ist im Begründungstext des Bebauungsplans ein eigenes ausführliches Kapitel gewidmet (Kapitel Nr. 4.8.3, Seite 99). Die Bestandsanalyse, auch in Hinblick auf die verkehrliche Erschließung ist in Kapitel 2.2 (Seite 61) enthalten. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs ist sichergestellt, dass eine verkehrssichere Abwicklung, selbstverständlich auch für den Fuß- und Radverkehr, sichergestellt ist.

Unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanentwurf ist eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Hanns-Seidel-Platzes aus Richtung Ortskern Perlach (Pfanzeltplatz) für den Fuß- und Radverkehr über die Putzbrunner- bzw. Thomas-Dehler-Straße gewährleistet. Dort befindet sich größtenteils ein beidseits verlaufender baulicher Radweg. Nach dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München ist die Putzbrunner Straße darüber hinaus Teil einer Radverkehrs-Nebenroute. Ausreichende Fußwege und Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr sind ebenfalls vorhanden. Eine weitere Variante ist über den Lorenz-Hagen-Weg, Lüderstraße, Theodor-Heuss-Platz und Fritz-Schäffer-Straße (ebenfalls Neben- bzw. Hauptroute des VEP-R).

Die Erreichbarkeit des Hanns-Seidel-Platzes vom Wohnring aus über öffentliche Verkehrsflächen bestehen entweder nördlich des PEP über den Adenauerring / die Fritz-Schäffer-Straße oder südlich des PEP über den Schumacherring / die Von-Knoeringen-Straße. Die direkte, zum Teil auf Privatgrund liegende Verbindung vom Wohnring zum Hanns-Seidel-Platz führt u.a. über das Einkaufszentrum PEP. Diese Wegeverbindungen sind jedoch, wie bereits beschrieben, kein Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

## **B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

### **1. Kreisjugendring, Schreiben vom 20.07.2015**

Der Kreisjugendring München-Stadt merkt an, dass mit der Nachverdichtung dieser Fläche natürlich ein weiterer „Freiplatz“ u. a. für Kinder und Jugendliche verloren geht.

Allerdings muss unbedingt berücksichtigt werden, wie mit dem Kulturhaus auf dem Hanns-Seidel-Platz verfahren wird. Dieses ist als einer von mehreren Veranstaltungsorten in Neuperlach sehr wichtig und darf keinesfalls ersatzlos wegfallen. Günstige Räume für Fremdnutzungen, Feiern, Stadtteilgruppen etc. sind in Neuperlach nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Das belegen die hohen Anfragen allein bei unseren KJR-Einrichtungen.

Um also der hohen Nachfrage nach Raumüberlassungen gerecht zu werden, bedarf es hier unbedingt eines Ersatzes statt einer zusätzlichen Belastung.

#### **Stellungnahme:**

Der Planungsbereich wurde abgesehen von dem Bereich zwischen dem provisorischen Bürgerzentrum und dem ehemaligen Postgebäude weitgehend als Parkplatz genutzt. Angebote für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Basketballkörbe, Tischtennisplatten, Schaukeln etc. gab es in diesem Bereich nicht. Insofern geht durch die geplante Neubebauung auch diesbezüglich kein Angebot verloren. Ein ausreichender „Freiplatz“ für Jugendliche und Kinder im öffentlichen Raum ist durch die Schaffung der Plätze südlich und östlich des künftigen Kulturellen Bürgerzentrums, dem Tiefhof sowie der öffentlichen Grünfläche gegeben.

Durch den Neubau des Kulturellen Bürgerzentrums mit Sozialbürgerhaus im Bereich des Kerngebiets MK soll gerade das Zentrum von Neuperlach aufgewertet werden und das Angebot an kulturellen Einrichtung deutlich erweitert werden. So ist vorgesehen in dem künftigen Kulturellen Bürgerzentrums mit Sozialbürgerhaus u.a. folgende Einrichtungen, die bereits Bestandteil des Planungswettbewerbes waren unterzubringen: Münchner Stadtbibliothek, Münchner Volkshochschule, FestSpielHaus sowie Räume für bürgerschaftliche Nutzungen wie z.B. ein großer Saal für kulturelle Veranstaltungen, Räume für Studiotheater, Vereine, Gruppen, Familienfeiern etc.).

### **2. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.07.2015**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:  
Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wurde den Grundstückseigentümern zur Beachtung im weiteren Verfahren, insbesondere im Bauvollzug, zugeleitet. Das Landesamt für Denkmalpflege wurde über diese Informationsweitergabe in Kenntnis gesetzt.

### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.08.15**

Am Rande des Plangebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Es wird gebeten, bei allen Grabungen am oder im Erdreich die Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Desweiteren befinden sich im Plangebiet Hausanschlüsse, die nach Kündigung aller aktiven Anschlüsse durch die Kunden entfernt werden müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umlegungsmaßnahmen kostenpflichtig sind.



Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es unbedingt notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewerbebauten der

Deutschen Telekom Technik GmbH  
T NL Süd, PTI 25, Bauherrenberatung  
Blutenburgstraße 1  
80636 München

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Es wird noch folgender fachlicher Hinweis mit der Bitte um Aufnahme in die Satzungsbegründung gebeten:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Vers- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wurde an die Grundstückseigentümer mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren zugeleitet.

**4. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.08.15**

Wenngleich die Planungen im Rahmen der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern zum Fachziel großflächiger Einzelhandel darstellbar sind, sollte ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklungs- und Überlebensmöglichkeiten der Quartierszentren gelegt werden. So wird die fußläufig erreichbare Nahversorgung durch die Konzentration von Nahversorgungsbetrieben im Stadtteilzentrum massiv gefährdet, wenn die vorhandene Kaufkraft ausschließlich vom Stadtteilzentrum attrahiert wird.

**Stellungnahme:**

Das polyzentrale Versorgungsnetz, das eine fußläufige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet, ist ein Ziel des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München.

Um die wohnortnahe Versorgungsqualität auch langfristig aufrecht zu erhalten bzw. zu verbessern, ist es ein wichtiges Anliegen bestehende zentrale Einzelhandelsstandorte zu stärken und zu sichern. Dieser Belang fließt regelmäßig bei der Entwicklung von Neustandorten des Einzelhandels mit ein.

Um zu überprüfen, ob die geplante Schaffung von u.a. großflächigem Einzelhandel am Hanns-Seidel-Platz negative Auswirkungen auf die umgebenden Nahbe-

reichszentren und integrierten Streulagen, wie z.B. das Quiddezentrum, Sudermannzentrum oder „Life“ hervorruft, wurde ein Marktgutachten im Sinne des Zentrenkonzeptes erarbeitet, das auch zukünftig diese Nahversorgungsstrukturen sichert.

Entsprechende Regelungen wurden in den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag übernommen.

**5. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.08.15**

Mit den geplanten Ausweisungen Kerngebiet, Sondergebiet 1-3 und Allgemeines Wohngebiet besteht Einverständnis. Es wird die geplante Nutzungsmischung begrüßt, da sie einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung bzw. Aufwertung des Stadtteilzentrums Neuperlach darstellt.

Allerdings wird gebeten, darauf zu achten, dass keine immissionsrechtlichen Konflikte (Ladezonen, Lkw-Verkehr etc. ) entstehen.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen des Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die auch den Anlagenlärm, der u.a. von der Anlieferzone im Sondergebiet SO 3 (1) und von der Ladezone im Kerngebiet MK ausgeht, untersucht. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den einschlägigen Immissionsorten sicherstellen zu können, wurden in § 16 der Satzung entsprechende Regelungen aufgenommen. Damit ist eine Balance zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohnen gewährleistet.

**6. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 23.2 - Personenbeförderung, Schienenverkehr, Landeseisenbahnaufsicht, Schreiben vom 04.12.15**

Die Genehmigungsbehörde nach dem PBefG, Sachgebiet 23.2, hat keine Einwände - ein Bebauungsplan nach § 9 BauGB ersetzt nach § 28 Abs. 3 PBefG die Planfeststellung bzw. Plangenehmigung, die sonst bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen gewesen wäre. Insofern muss die Genehmigungsfähigkeit auch durch die Landeshauptstadt München geprüft werden.

Die Genehmigungsbehörde nach dem PBefG, Sachgebiet 23.2 hat eine erste Einschätzung von der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB), Sachgebiet 31.2, eingeholt. Von dort erfolgte die Rückmeldung, dass die vorgelegten Unterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichen. Nachfolgend die Hinweise nach der ersten Sichtung durch die TAB zur Kenntnis:

Der Wegfall zweier Zu-/Abgänge ist problematisch. Für die unterirdische Personenverkehrsanlage muss ein geprüftes und genehmigtes Brandschutzkonzept vorliegen, aus dem hervorgeht, dass die Flucht- und Rettungsmöglichkeiten für den Ereignisfall auch nach dem Umbau noch ausreichend vorhanden sind. Fer-

ner ist der TAB zufolge zu absehbar, dass ein massiver Eingriff in die bestehende BOStrab Betriebsanlage vorliegt und damit die gesamte Betriebsanlage ggf. brandschutztechnisch und anderweitig an den Stand der Technik angepasst werden muß. Zudem ist der Abschluß der BOStrab-Betriebsanlage zum neuen Tiefhof nicht näher beschrieben.

### **Stellungnahme:**

In der Besprechung am 16.12.2015 wurde mit den Stadtwerken München (SWM) vereinbart, dass die beiden Verfahren - Bebauungsplan und Planfeststellung - getrennt behandelt werden.

Im Nachgang zu dem o.a. Abstimmungsgespräch, haben die SWM Kontakt mit der Regierung von Oberbayern (ROB), Sachgebiet 23.2 aufgenommen und das weitere Vorgehen besprochen. Die ROB bestätigt, dass ein eigenständiger Antrag auf Änderung der Planfeststellung (bzgl. Änderung der Zugänge zur U-Bahn und die Anbindung Planungsgebietes an das Sperrengeschoss) möglich ist, wobei hierzu die Schnittstellen zwischen Bebauungsplan und Planfeststellung sauber zu definieren sind.

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass die innerhalb des Bebauungsplans dargestellten und dem Planfeststellungsbeschluss vom 28.03.1972 unterliegenden Bauteile und Bereiche mit separaten Planzeichen gekennzeichnet und in der ergänzenden Zeichenerklärung unter C) Hinweise beschrieben werden. Zusätzlich wurde bzgl. der bestehenden Planfeststellung in die Begründung ein entsprechender Passus aufgenommen (siehe Ausführung unter Ziffer 5. - Änderung der bestehenden Planfeststellung). Damit ist die Forderung der ROB nach einer sauberen Trennung zwischen Bebauungsplan und Planfeststellung erfüllt und die Änderung der Planfeststellung kann in einem eigenen Verfahren durchgeführt werden.

Die weiteren Abstimmungen bezüglich einer Beauftragung des notwendigen Brandschutzgutachtens, der Änderung der Planfeststellung, der Nutzungsrechte der betroffenen Flächen und der Abwicklung der Baumaßnahme und zum Unterhalt erfolgen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zwischen den SWM, den Grundstückseigentümern und dem Kommunalreferat.

### **C) Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat sich in der Sitzung vom 18.08.2015 mit der Planung befasst und nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Nach Vorberatung in seinem Unterausschuss Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung hat sich der Bezirksausschuss 16 in der Sitzung seines Ferienausschusses

schusses mit der oben genannten Beschlussvorlage zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 Hanns-Seidel-Platz befasst.

Hierzu hat das Gremium folgende Stellungnahme beschlossen:

1. Zur Thematik des Artenschutzes, Punkt 4.6. der Beschlussvorlage, merkt der Bezirksausschuss 16 an:

Die im Planungsgebiet lebende Kolonie von Haussperlingen lebt aktuell hauptsächlich von Langgrasfluren, Wildrosen, Salweiden, div. Wildkräutern mit Läusen und Samen. Damit die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der Kolonie der Haussperlinge erfolgreich sein können, fordert der Bezirksausschuss 16, dass nicht nur Ersatz-Brutplätze vorab angeboten werden (Ersatzmaßnahmen am Neubau oder Integration in die Fassade), sondern auch ein Nahrungshabitat. Wichtig ist, dass das Nahrungshabitat und die Brutplätze dicht beieinander liegen. Das Nahrungshabitat muss aus naturnah begrünten Flächen bestehen (heimische Wildpflanzen) und es müssen auch ausreichend Sämereien von Wildpflanzen zur Verfügung stehen.

Die durch Naturschutzverbände (Artenschutz/LBV/Fachbereich Gebäudebrüter) geforderten 45 Brutplätze wurden zwar übernommen, für diese sind aber ein Nahrungshabitat von 5000 m<sup>2</sup> erforderlich. Die laut Beschlussvorlage vorgesehenen 500 m<sup>2</sup> als Nahrungshabitat sind für diesen Zweck zu klein. Die Dachbegrünung v. a. der niedrigeren Dächer im Ostteil könnte anteilig zum Nahrungshabitat beitragen. Auch die öffentlichen Grünfläche sollten nicht nur mit Rasen und Bäumen bepflanzt sein, sondern auch anteilig mit Pflanzen für das Nahrungshabitat. Ein Mosaik von für den Haussperling geeigneten Flächen soll es über das gesamte Bebauungsplangebiet hinweg, aber nahe den Brutplätzen, geben. Dazu gehören auch Möglichkeiten zum Staub- und Wasserbad. Auch Fassadenbegrünung wäre eine gute Methode, Schutzgehölze auf kleinstem Raum anzubieten. Ein „Mosaik, rein auf die große Grünfläche bezogen“ wäre hierfür nicht ausreichend. Daher sollte an geeigneter Stelle eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

Der Bezirksausschuss 16 würde es sehr begrüßen, wenn die Metallskulptur vor dem Kulturhaus (Kunstwerk Legung 3) weiterhin den Haussperlingen dienlich sein könnte.

Allerdings bittet der Bezirksausschuss 16 zu prüfen, wie gleichzeitig verhindert werden kann, dass sich in dieser Skulptur weiterhin Ratten ansiedeln. Hier ist ein geeigneter Aufstellungsort zu finden bzw. ein Aufstellungsort entsprechend vorzubereiten.

Zu den einzelnen Satzungsbestimmungen regt der Bezirksausschuss 16 in diesem Zusammenhang folgende Ergänzungen an:

**zu § 24 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen:**

Der Bezirksausschuss 16 fordert, dass bei der extensiven Dachbegrünung eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm (exklusiv Drainschicht)

vorgegeben wird.

**zu § 26 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen:**

Bei dem Anteil von 70% Laubbäumen fordert der Bezirksausschuss 16, dass davon mindestens 50% heimische Wildarten sind.

**Stellungnahme:**

Die öffentliche Grünfläche wird nicht nur mit Rasen und Bäumen bepflanzt werden. Vielmehr wird hier, da die öffentliche Grünfläche an die an den Stirnseiten der Querriegel anzubringenden Brutplätze angrenzt, auch das notwendige neue Nahrungshabitat für die Haussperlinge entstehen. Dies bedeutet, dass in der öffentlichen Grünfläche insgesamt 500 m<sup>2</sup> als Nahrungshabitat mit heimischen und fruchttragenden Sträuchern und Wildstauden zu bepflanzen sind. Die Dachbegrünung auf den niedrigeren Bauteilen im Sondergebiet SO 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (1), die als Gras-/Krautflur zu entwickeln ist, ergänzt das Nahrungshabitat. Darüber hinaus müssen im Allgemeinen Wohngebiet bei Bepflanzungen ein Viertel der verwendeten Pflanzen für Haussperlinge geeignete Nahrungsquellen darstellen. Zusammen mit diesen Maßnahmen, die das in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Nahrungshabitat ergänzen, kann ein ausreichendes Nahrungsangebot gesichert werden.

Ferner sind beispielsweise Schnittheckenelemente in der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen bzw. ist die vorhandene Stahlskulptur wieder aufzustellen, welche als Ruhe- und Versammlungsplätze für die Haussperlinge dienen sollen. Angebote für Staubbad und Wasserbad/Tränke werden ebenfalls bereit gestellt.

Insgesamt wird somit wieder ein adäquater Lebensraum für die Haussperlingspopulation geschaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die örtlichen Satzungen wie die Freiflächengestaltungssatzung (Gestaltungs- und Begrünungssatzung), die auch hier gilt, ergänzt.

In der Freiflächengestaltungssatzung wird in § 4 Abs. 2 die Begrünung von geeigneten, großflächigen Außenwänden geregelt. In diesem Zusammenhang werden in der Freiflächengestaltungssatzung insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude als geeignet aufgeführt. Die vorgesehene Wohnbebauung lässt dagegen eine differenzierte Fassadengestaltung mit großem Fensteranteil und großzügigen Balkonen/Loggien erwarten. Falls dennoch großflächige Fassadenflächen entstehen sollten, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Freiflächengestaltungssatzung eine Fassadenbegrünung eingefordert werden. Eine Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Anregungen im Hinblick auf die Wiederaufstellung der Skulptur wurden an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.

Für eine extensive Dachbegrünung schafft eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm (inklusive Drainschicht) ausreichende Wachstumsbedingungen. Um für die Haussperlingspopulation zusätzliche Nahrungsquellen in für sie

gut erreichbarer Höhe zu sichern, wurde für den 8,5 m hohen Bauteil im Sondergebiet SO 1 und den 5 m hohen Bauteil im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) der in der Satzung festgelegte Substrataufbau erhöht, um hier die Entwicklung einer Gras-/Krautflur zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet wird in klimatischer Hinsicht tendenziell auch künftig städtisch geprägte Standortverhältnisse aufweisen. Dies stellt für das Pflanzenwachstum extreme Bedingungen dar, die durch den zu erwartenden Klimawandel noch verstärkt werden. Entscheidend ist daher bei den Bäumen eine standortgerechte Artenauswahl, die gewährleistet, dass sich die neu zu pflanzenden Bäume nachhaltig entwickeln können. In diesem Fall sind jedoch auch die Lebensansprüche der Haussperlinge maßgeblich. Deshalb wird die Satzung dahingehend geändert, dass in der öffentlichen Grünfläche mindestens 40 % standortgerechte heimische Baumarten einschließlich Sorten zu verwenden sind.

2. Der Bezirksausschuss ist der Auffassung, dass eine 75 %ige Stellplatzquote für die vorgesehenen Nutzungen nicht ausreichend ist. Es ist darauf zu achten, dass ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Insbesondere das vorgesehene Kulturhaus benötigt dringend öffentliche Stellplätze. Es darf keine Stellplatzablöse möglich sein.

### **Stellungnahme:**

Siehe dazu auch die Ausführungen zu Punkt 11

Ergänzend dazu kann noch folgendes aufgeführt werden:

Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebietes innerhalb einer Entfernung von 600 Metern zum Haltepunkt der U-Bahn sind für Nichtwohnnutzungen in den Sondergebieten und im Kerngebiet MK nur 75 % der nach Art.47 BayBO notwendigen Stellplätze real herzustellen. Diese Festsetzung steht im Einklang mit § 3 Abs.2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Die Festsetzung gilt nicht für Wohnnutzungen, hierfür sind 100 % der Stellplätze herzustellen. Mit der Reduzierung für die Nichtwohnnutzung wird der sehr guten Erschließung des Planungsgebietes durch öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen sowie das Ziel unterstützt, den Individualverkehr nach Möglichkeit zu reduzieren und Anreize für die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs zu schaffen.

Unabhängig davon besteht die Möglichkeit weitere Stellplätze entsprechend § 4 Abs. 2c der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München abzulösen. Diese Regelungen stärken ebenfalls den ÖPNV und tragen zur allgemeinen Verkehrsvermeidung bei. Zudem können mit den Mitteln aus der Stellplatzablöse zum Beispiel Park+Ride Parkplätze an anderer Stelle finanziert und hergestellt werden. Diese Maßnahme unterstützt das Ziel, Autofahrerinnen und Autofahrer schon außerhalb des Stadtgebiets zum Umsteigen auf öffentliche Verkehrsmittel zu bewegen und damit das Stadtgebiet von motorisiertem Individualverkehr zu entlasten.

3. In den Sondergebieten SO 1 und es SO 2 sind zusätzlich Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorzusehen.

**Stellungnahme:**

In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes, im Kerngebiet MK und in den Sondergebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit ist planungsrechtlich ein ausreichender Spielraum für die Errichtung solcher Anlagen innerhalb des Planungsgebietes möglich.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen Vorrang haben. Die Einrichtungen zur Gesundheitsvorsorge und -betreuung sind vorgesehen.

4. Im Sondergebiet SO 3 sollte auch die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen werden.

**Stellungnahme:**

Im Sinne einer Belebung des neuen Zentrums Neuperlachs sollen die Schank- und Speisewirtschaften in den Baugebieten möglich sein, die am neuen Marktplatz und an der Thomas-Dehler-Straße liegen. In diesem Bereich sind in ausreichendem Umfang attraktive Schank- und Speisewirtschaften denkbar. Im Umkehrschluss werden diese in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets und der Sondergebiete SO 3 (1) und SO 3 (2) ausgeschlossen.

5. Ob die Schulversorgung in Anbetracht der erheblichen Wohnnutzung ausreichend ist, erscheint höchst zweifelhaft, noch dazu weil die Theodor-Heuss-Schule neu gebaut werden soll und deshalb zumindest zeitweise als Schulstandort nicht zur Verfügung stehen wird. Es sind umgehend Planungen aufzunehmen, mit dem Ziel eine ausreichende Schulversorgung sicherzustellen, sei es durch Neubau oder durch Erweiterung einer Schule in der näheren Umgebung.

**Stellungnahme Referat für Bildung und Sport**

Die neue Wohnbebauung am Hanns-Seidel-Platz ist in der aktuellen Schülerprognose und damit in der Entwicklung der zuständigen Sprengelgrundschule am Theodor-Heuss-Platz berücksichtigt.

Es ist richtig, dass das derzeitige Schulgebäude der Grundschule am Theodor-Heuss-Platz in einem schlechten baulichen Zustand ist, sodass es abgebrochen und ein Neubau erstellt wird.

Während des Abbruchs und Neubaus wird selbstverständlich – wie bei Generalinstandsetzungen oder Ersatzneubaumaßnahmen üblich – eine Interimspavillonanlage erstellt, in der die Schülerinnen und Schüler während der Bauzeit unterrichtet werden.

Als künftige Größe der Grundschule ist eine Fünf-Zügigkeit vorgesehen, davon vier Regelzüge und ein Zug für Übergangsklassen (Ü-Klassen).

Die Schulversorgung für die neue Wohnbebauung am Hanns-Seidel-Platz kann damit als gesichert angesehen werden.

6. Der im nördlichen Bereich des Baugebietes befindliche Busbahnhof, der sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, ist in die Planungen mit einzubeziehen. Nur so kann eine homogene Planung auch der öffentlichen Verkehrsanbindung des Gebietes erfolgen. Der im Bestand verbleibende Busbahnhof wirkt sonst als unansehnlicher Fremdkörper neben dem Planungsgebiet.

**Stellungnahme:**

Der Busbahnhof war und ist bereits in den Bebauungsplänen Nr. 57 ba und 57bd als öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bus-Bahnhof festgesetzt. Ein Umbau des Busbahnhofes (falls überhaupt notwendig) könnte auch unabhängig von einer Einbindung in den gegenständlichen Bebauungsplan im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 57bd erfolgen. Eine Aufnahme des Bus-Bahnhofes in den Geltungsbereich des BP 1609 ist daher nicht erforderlich.

7. Die vorgesehene Zahl der Wohneinheiten wird die Schaffung eines kulturellen und urbanen Zentrums nach Meinung des Bezirksausschuss 16 erheblich behindern. Die ursprüngliche Konzeption, nämlich ein städtisch geprägtes Stadtteilzentrum zu schaffen, wird durch die nunmehr vorgesehene extensive Wohnbebauung erheblich erschwert werden.  
Es ist jetzt bereits ersichtlich, dass die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen – urbane und gewerbliche Strukturen) ein erhebliches Konfliktpotenzial in sich bergen.

**Stellungnahme:**

Aufgrund des dringend benötigten Wohnbedarfs in München wurde der Anteil der Büronutzung zugunsten eines höheren Wohnanteils reduziert. Die Nutzungsdurchmischung ist gewollt und vermeidet eventuelle Leerstände von Büroräumen. Durch den höheren Wohnanteil, dem damit verbundenen höheren Anteil an neuen Bewohnerinnen und Bewohner, wird die Belebung des Stadtteilzentrums gefördert und der Einzelhandel im und außerhalb des Gebiets entsprechend der größeren Nachfrage gestärkt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die relevanten Lärmemissionen der verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes betrachtet und auf mögliche Konfliktpotenziale geprüft. Im Ergebnis ist ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen möglich, wenn bestimmte Maßnahmen (z.B. zeitliche Regelung von Anlieferungen, Beschränkung der Anzahl von kulturellen Veranstaltungen im Freien, Einpegelung und gezielte Ausrichtung von Beschallungsanlagen, etc.) berücksichtigt werden (siehe § 17 Abs.17 der Satzung).



Die Nutzung der Freischankfläche im Kerngebiet beschränkt sich auf den Tagzeitraum. Im Rahmen des Bauvollzugs ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob das Betreiben der Freischankfläche im gesamten Tagzeitraum zulässig ist oder ob weitere organisatorische und bautechnische Schallschutzmaßnahmen (Nutzungseinschränkungen, Abschirmungen) notwendig sind.

Siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 4.10.1 der Begründung

8. Die im Sondergebiet SO3 vorgesehenen Baukörper sind einfach und monolithisch gestaltet und bilden einen unpassenden und unansehnlichen Bauriegel.

**Stellungnahme:**

Die Form des Baukörpers in den Sondergebiet SO 3 (1) und SO 3 (2) entspricht dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, die durch die geschlossene Bauweise für den zentralen Bereich einen wirksamen Schutz vor den Emissionen der Von-Knoeringen-Straße bietet.

Die Baukörperform wurde deshalb bewusst beibehalten, da sie zudem Teil des prämierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist und im Einklang mit den Baukörpern der Sondergebiete und des Allgemeinen Wohngebietes steht. Eine Änderung dieses Baukörpers hätte demnach auch Auswirkungen auf alle Baukörper der angrenzenden Baugebiete.

Unabhängig davon bietet die Tiefe des Bauraumes in einem gewissen Umfang die Möglichkeit Vor- und Rücksprünge in der Südfassade einzuplanen. Aus diesem Grund wurde die Südseite als Baugrenze, nicht als Baulinie, festgesetzt. Der im Bebauungsplan hinweislich dargestellte Baukörper innerhalb des festgesetzten Bauraumes ist nicht bindend und kann im Rahmen der konkreten Hochbauplanung und der sonstigen Festsetzungen gestaltet werden.

Im Hinblick auf den Abstand zur Von-Knoeringen-Straße kann durch die Lage und Form des Bauraumes eine sinnvolle Ein- und Ausfahrtssituation aus der Tiefgarage der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1) gewährleistet sowie Bäume auf Privatgrund entlang der Von-Knoeringen-Straße gepflanzt werden.

9. Es wird angeregt, eine zusätzliche Rahmenplanung für das den Bebauungsplan umliegende Gebiet einzuleiten. Ziel dieser Rahmenplanung sollte es sein, eine Antwort auf die Frage zu geben, wie das vorgesehene urbane Stadtteilzentrum unter Berücksichtigung der umliegende Nutzungen gefördert werden kann.

**Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplan füllt als letzter Bebauungsplan die planungsrechtliche Lücke im Zentrum Neuperlachs. Im gesamten Umfeld des Planungsgebietes bestehen flächendeckend rechtsverbindliche Bebauungspläne, durch die die Rahmenbedingungen hinsichtlich Städtebau und möglicher Nutzungen be-

reits festgelegt sind. Insofern böte eine Rahmenplanung nur sehr geringe Handlungsspielräume hinsichtlich Städtebau und alternativer Nutzungen.

Die Rahmenbedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan wurden durch diverse Beschlüsse bereits festgelegt. Diese Beschlüsse waren dann Grundlage für die durchgeführten Wettbewerbe, die wiederum Grundlage für den nun vorliegenden Bebauungsplan sind.

Insofern liegt hier ein seit langem abgestimmtes Gesamtkonzept vor, das u.a. Grundlage der Bauleitplanung ist. Eine Rahmenplanung wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

#### **D) Änderungen der Planung**

##### **Wesentlichen Änderungen gegenüber dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

###### **Kerngebiet MK – Kulturelles und soziales Bürgerzentrum - Nordparzelle:**

Die städtebauliche Konfiguration wurde dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbes, der im Jahre 2013 durchgeführt wurde, angepasst. Die Büronutzung wurde in ihrem Umfang reduziert. In den Obergeschossen des Hochpunktes sind daher nun auch Wohnungen möglich. Dieser ist statt der ursprünglichen sechzehn Geschosse nun mit achtzehn Geschosse möglich, wobei das oberste Geschoss als Technikgeschoss festgesetzt ist.

Ein im Bereich des kulturellen und sozialen Bürgerzentrums nutzbares Flugdach bildet den optischen Übergang vom Kerngebiet zum nördlichen Wohngebiet WA (1).

###### **Sondergebiete SO 1, SO 2 - Westparzelle:**

Ursprünglich war hier in den Obergeschossen Büronutzung vorgesehen. Nach der Überarbeitung sind ab dem 2. Obergeschoss

- im SO 1 ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -betreuung
- im SO 2 ausschließlich Wohnungen

vorgesehen. Um die höheren Anforderungen der Wohnnutzung an Belichtung und Belüftung zu sichern, ist ein Schenkelgebäude entfallen.

Die städtebauliche Konfiguration im Erdgeschoss wurde für die hier vorgesehene Einzelhandelsnutzung optimiert, sodass auch hier die Anordnung größerer Anteile an Verkaufsflächen möglich ist.

###### **Sondergebiete SO 3 (1) und SO 3 (2) - Südparzelle:**

Die ursprünglich vorgesehene Büronutzung ist entfallen. Die Flächen für die Einzelhandelsnutzungen wurden auf die Fläche der Erdgeschossenebene beschränkt. In den Obergeschossen (ab dem 1. bzw. 2. Obergeschoss) sind nun Wohnheime für Studierende, Auszubildende sowie Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf zulässig.

###### **Allgemeines Wohngebiet WA (1) bis WA (4) - Ostparzelle:**

Zugunsten einer größeren öffentlichen Grünfläche wurden die Winkelgebäude des Allgemeinen Wohngebietes (WA (1) bis WA (4)) in Richtung Osten, näher an die Fritz-

Erler-Straße verschoben. Die auf den jeweiligen Schenkelgebäude zurückgesetzten siebten Geschosse wurden um ein Geschoss reduziert. Dies verbessert die Belichtung und Besonnung in den Wohnhöfen.

**Öffentliche Grünfläche:**

Die im Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs westlich der öffentlichen Grünfläche vorgesehene Fortsetzung des Tiefhofs mit Wasserspiel und einer Treppe im Süden ist zugunsten der Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche entfallen. Die Zugänglichkeit der zentralen öffentlichen Grünfläche vom SO 1 und SO 2 auf Erdgeschosebene wurde dadurch deutlich verbessert.

**Öffentliche Verkehrsflächen:**

Die vorgesehene Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) wurde an das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes angepasst. Dies betrifft auch den Übergang von der öffentlichen Grünfläche in den Tiefhof und im weiteren Verlauf zum Sperrengeschoss der U-Bahnhaltestelle Neuperlach Zentrum. Im nordöstlichen Bereich wird der Aufgang zur Fußgängerbrücke über die Fritz-Erler-Straße mit einer Kombination aus Treppen und barrierefreien Rampen gelöst.

**Wesentliche Änderungen gegenüber dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Im Bebauungsplan sind nunmehr die durch Beschluss vom 28.03.1972 planfestgestellten Bauteile und Bereiche gekennzeichnet und in der ergänzenden Zeichenerklärung unter C) – Hinweise beschrieben. Im Untergeschoss werden planfestgestellte Bereich gesondert dargestellt.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme der Bezirksausschusses 16 kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages der Referentin entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1609 für den Bereich Hanns-Seidel-Platz (südlich), Fritz-Erler-Straße (westlich), Von-Knoeringen-Straße (nördlich), Thomas-Dehler-Straße (östlich), Plan vom 30.05.2016 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen, sobald die Zustimmung der Vollversammlung des Stadtrates zu den vertraglichen Regelungen gemäß der Beschlussvorlage des Kommunalreferates vorliegt, die Grundvereinbarung und Grundstückstauschverträge notariell geschlossen wurden und die vertraglich vereinbarten Sicherheiten und Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext  
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609  
der Landeshauptstadt München  
Hanns-Seidel-Platz (südlich), Fritz-Erler-Straße (westlich),  
Von-Knoeringen-Straße (nördlich), Thomas-Dehler-Straße (östlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 57 ba und 57 bd)

vom

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

## **§ 1**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich zwischen Hanns-Seidel-Platz (südlich), Fritz-Erler-Straße (westlich), Von-Knoeringen-Straße (nördlich) und Thomas-Dehler-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 30.05.2016, angefertigt vom GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 57 ba und Nr. 57 bd werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1609 verdrängt.

## **§ 2**

### **Art der Nutzung**

Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Kerngebiet und drei Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3, wobei das allgemeine Wohngebiet aus den Teilbaugebieten WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4) und das Sondergebiet SO 3 aus den Teilbaugebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) besteht.

## **§ 3**

### **Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet WA**

- (1) Das Allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den Teilbaugebieten WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4).
- (2) In allen Teilbaugebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach

§ 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- (3) In allen Teilbaugebieten werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke ausgeschlossen.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) ist im gesamten Erdgeschoss ausschließlich eine Gemeinbedarfsfläche für ein Kindertageszentrum (KITZ) sowie die Erschließung für die darüberliegende Wohnnutzung zulässig.

## **§ 4**

### **Art der Nutzung Kerngebiet MK**

- (1) Im Kerngebiet MK sind Wohnnutzungen nur in dem Bauteil, für das eine höchstzulässige Geschossigkeit von XVIII festgesetzt ist, ab dem 7. Geschoss zulässig.
- (2) Im Kerngebiet MK sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren
  - Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Kinos
  - Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Videotheken, Sex-Shops
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
  - Parkhäuser
- (3) Im Kerngebiet MK werden Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **§ 5**

### **Art der Nutzung Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit**

- (1) Das Sondergebiet SO 1 - Einzelhandel, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit - dient vorwiegend der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
- (2) Im Sondergebiet SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, sofern deren Kernsortiment aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Münchner Sortimententliste oder aus dem Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren gebildet wird,
  - Schank- und Speisewirtschaften, Apotheken, Dienstleistungs- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Banken- und Versicherungswesens im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 1.Untergeschoss,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -betreuung.

- (3) Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 1. Untergeschoss zulässig.
- (4) Das zentrenrelevante Randsortiment der zulässigen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- (5) Die Betriebsform "Einkaufszentren" ist nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Art der Nutzung Sondergebiet SO 2 – Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit**

- (1) Das Sondergebiet SO 2 - Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit - dient vorwiegend der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und dem Wohnen.
- (2) Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, sofern deren Kernsortiment aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Münchner Sortimentenliste oder aus dem Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren gebildet wird,
  - Schank- und Speisewirtschaften, Apotheken und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -betreuung, Dienstleistungs- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Banken- und Versicherungswesens im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 1. Untergeschoss,
  - Wohnen ab dem 2. Obergeschoss; Nebenräume die der Wohnnutzung dienen sind auch ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- (3) Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 1. Untergeschoss zulässig.
- (4) Das zentrenrelevante Randsortiment der zulässigen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- (5) Die Betriebsform "Einkaufszentren" ist nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Art der Nutzung Sondergebiet SO 3 - Wohnen, Einzelhandel sowie Lager und Nebenanlagen für Einzelhandelsbetriebe**

- (1) Das Sondergebiet SO 3 besteht aus den Teilbaugebieten SO 3 (1) und SO 3 (2)
- (2) Alle Teilbaugebiete des Sondergebiets SO 3 - Wohnen, Einzelhandel sowie Lager und Nebenanlagen für Einzelhandelsbetriebe - dienen vorwiegend dem besonderen Wohnbedarf sowie der Unterbringung von Einrichtungen des Einzelhandels, der Anlieferung und Lagerung sowie den sonstigen Nebenanlagen für die Nutzungen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 und SO 3.

- (3) In allen Teilbaugebieten des Sondergebietes SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
  - nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Erdgeschoss
  - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf.
- (4) Im Sondergebiet SO 3 (1) sind neben den in Abs. 3 zulässigen Nutzungen auch Anlagen für die Anlieferung und Lagerung von Waren für die Einzelhandelsbetriebe der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (2) zulässig.

## § 8

### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 7 aufgeführten Dachaufbauten.
- (2) Im Kerngebiet MK sind die Flächen von Räumen im ersten Untergeschoss, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (3) Im Kerngebiet MK wird in dem Bauteil, für den als Höchstmaß eine Wandhöhe von 60 m festgesetzt ist, das oberste Geschoss als Technikgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossfläche darf um diese Fläche überschritten werden.
- (4) In den Sondergebieten SO 1 darf die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) durch großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel im 1. Untergeschoss bis zu einer maximalen GFZ von 3,0 überschritten werden.
- (5) In den Sondergebieten SO 2 darf die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) durch großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel im 1. Untergeschoss bis zu einer maximalen GFZ von 3,0 überschritten werden.
- (6) In den folgenden Baugebieten darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) wie folgt überschritten werden:

im Kerngebiet MK	bis zu einer GRZ von 1,00
im Sondergebiet SO 1	bis zu einer GRZ von 1,00
im Sondergebiet SO 2	bis zu einer GRZ von 1,00
im Sondergebiet SO 3 (1)	bis zu einer GRZ von 1,00
im Sondergebiet SO 3 (2)	bis zu einer GRZ von 0,95



im Allgemeinen Wohngebiet WA (1)	bis zu einer GRZ von 0,95
im Allgemeinen Wohngebiet WA (2)	bis zu einer GRZ von 0,95
im Allgemeinen Wohngebiet WA (3)	bis zu einer GRZ von 0,95
im Allgemeinen Wohngebiet WA (4)	bis zu einer GRZ von 0,95

- (7) Die Flächen der im Plan festgesetzten Durchfahrten und Flächen unterhalb von Überbauungen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- (8) Die maximal zulässige Geschossfläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und dem allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) darf durch bauliche Anlagen über Durchfahrten, die im Plan festgesetzt sind und über festgesetzten Dienstbarkeitsflächen liegen, überschritten werden.
- (9) Die sich aus der festgesetzten maximal möglichen Geschossflächenzahl ergebende Geschossfläche darf für Abstellräume von Fahrrädern, Kinderwägen und Mobilitätshilfen, für Räume zur dauerhaften Müllaufbewahrung und für Gemeinschaftsräume überschritten werden, sofern diese Räume der festgesetzten Wohnnutzung zugeordnet werden, diese Räume in das jeweilige Erdgeschoss der Gebäude integriert sind sowie alle sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhenentwicklung, Bau-raum) eingehalten werden.

## § 9

### Höhenentwicklung, Wandhöhen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 539,40 m über Normalnull (NN).
- (2) Von der Lage der festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann um bis zu 1,0 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) bis WA (4) dürfen die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung durch einzelne Balkone und deren Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,75 m überschritten werden.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4) und in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) darf von der festgesetzten Wandhöhe von 22 m um maximal 0,3 m abgewichen werden.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4) und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die jeweiligen Höhen der Ober- und Unterkanten der Fugenteile entlang der Fritz-Erler-Straße und der Thomas-Dehler-Straße aufeinander abzustimmen.

- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) und im Kerngebiet MK darf die festgesetzte Wandhöhe durch das in der Planzeichnung festgesetzte Flugdach bis zu einer Wandhöhe von 25,5 m überschritten werden.
- (7) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf im Bereich zwischen dem Kerngebiet MK und dem Sondergebiet SO 1 durch einen Übergangsbereich / Tiefhof unterbaut werden. Die Höhenlage des Tiefhofes bezieht sich auf die im Sperrengeschoss des U-Bahnhofes Neuperlach Zentrum vorhandene Höhenlage bzw. Fußbodenoberkante (FOK) von 534,50 m über Normalnull (NN)
- (8) Dachaufbauten, Lärmschutzwände und Absturzsicherungen nach § 20 dieser Satzung dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten, sofern in § 20 keine anderen Regelungen getroffen werden.
- (9) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) sind auf den unmittelbar an der Fritz-Erler-Straße liegenden Gebäudeteilen (Fugenbauteile), für die als Höchstmaß 5 Vollgeschosse festgesetzt sind, transparente Lärmschutzwände in der Ebene der straßenseitigen Fassade bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zugunsten von Dachterrassen zulässig.

## § 10

### **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Durchfahrten, Durchgänge**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) können die Baugrenzen zur Außenspielfläche des Kindertageszentrums durch Terrassen überschritten werden. Die festgesetzte Grundfläche darf um diese Flächen überschritten werden.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) bis WA (4) und in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3(2) darf die jeweilige nördliche Baulinie und die der Fritz-Erler-Straße, Thomas-Dehler-Straße und Von-Knoeringen-Straße jeweils zugewandte Baugrenze durch aufgesetzte Fensterelemente an der Fassade (z.B. Französische Fenster, Kastenfenster, verglaste Loggien, Erker, etc.) bis zu einer Tiefe von maximal 0,40 m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses in Anspruch nehmen.
- (3) Baugrenzen und Baulinien dürfen, mit Ausnahme der Baulinien und Baugrenzen, die unmittelbar an die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger) angrenzen durch Lichtschächte und Fluchttreppen um maximal 1,20 m überschritten werden. Die festgesetzte Grundfläche darf um diese Flächen überschritten werden.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2), WA (3) und WA (4) dürfen die südlichen und westlichen Baugrenzen um maximal 1,0 m für Terrassen überschritten werden.
- (5) Die Bebauung in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) und im Allgemeinen Wohngebiet WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4) ist entlang der Thomas-Deh-

ler-Straße, der Von-Knoeringen-Straße und der Fritz-Erler-Straße in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

- (6) In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und dem allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) sind die baulichen Anlagen über Durchfahrten, die im Plan festgesetzt sind und über festgesetzten Dienstbarkeitsflächen liegen, transparent auszuführen.
- (7) Die Gebäude in den Sondergebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) entlang der Von-Knoeringen-Straße sind durchgehend profil- und höhengleich zu errichten.
- (8) Die Durchfahrten im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA (2), WA (3) und WA (4) sind jeweils mit einer lichten Höhe und lichten Breite von mindestens 3,50 m herzustellen.
- (9) Die Überbauungen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind jeweils mit einer lichten Höhe von mindestens 7,0 m herzustellen. Unterhalb dieser festgesetzten Überbauungen sind Erschließungskerne für die jeweilige Überbauung zulässig.
- (10) Die Überbauungen im Allgemeinen Wohngebiet WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4), die Durchgänge in Nord-Süd-Richtung im Allgemeinen Wohngebiet WA (2), WA (3) und WA (4) sowie der Durchgang im Sondergebiet SO 3 (2) sind jeweils mit einer lichten Höhe von mindestens 2,80 m herzustellen.
- (11) Von der Lage und Größe der festgesetzten Durchfahrten / Durchgänge kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 11

### **Flächen für Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

- (1) Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur in den Gebäuden, in den Tiefgaragen und in den entsprechenden planlich oder textlich festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Anlagen außerhalb der Bauräume zulässig:  
 Im Allgemeinen Wohngebiet je Gebäudezugang maximal 10 offene und nicht überdachte Fahrradabstellplätze  
 Im Kerngebiet MK und in den Sondergebieten je Gebäudezugang maximal 15 offene und nicht überdachte Fahrradabstellplätze  
 Aufstellflächen für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag  
 Anlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze) im Allgemeinen Wohngebiet
- (3) Trafostationen, Flächen für Einkaufswägen und zur dauerhaften Müllaufbewahrung sind nur innerhalb von Gebäuden, Tiefgaragen und innerhalb der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b. A. u.G.) zulässig.

## § 12

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger**

- (1) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind folgende Anlagen zulässig:
  - Tiefhof
  - Übergangsbereich (Untergeschoss zwischen dem Sperrengeschoss des U-Bahnhofes Neuperlach Zentrum und dem Tiefhof)
  - Öffnungen zur Belichtung des Übergangsbereich
  - Räumliche Nutzungen für das Kerngebiet MK im Untergeschoss
  - Tiefgaragen mit dazugehörigen Zufahrten und Rampen für das Kerngebiet MK
  - Rampen zur Erschließung der Fahrradabstell- und Müllräume für das Kerngebiet MK im Untergeschoss
  - Tiefgaragen für das Allgemeine Wohngebiet WA (1) und die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1)
  - Notausgänge, Lichtschächte, Treppenanlagen, Rolltreppen und Aufzüge
  - Fahrradabstellplätze und Werbeanlagen in dem durch diese Satzung zulässigen Umfang
- (2) Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA (1) ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine barrierefreie Fuß- und Radfahrerrampe zur Brücke über die Fritz-Erler-Straße herzustellen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf in diesem Bereich durch Radfahrer befahren werden.
- (3) Von der Lage der in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Aufzugsanlage kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 13

### **Stellplätze, Tiefgaragen**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume, in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sowie in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b. A. u. G.) unterzubringen.
- (2) Im Kerngebiet MK und in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) dürfen von den nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze für denjenigen Anteil der Geschossfläche, der nicht auf Wohnnutzung entfällt, nur 75 % der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen real hergestellt werden.
- (3) Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig.

- (4) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftstiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) sowie von den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Tiefgaragenrampen sind in die Bebauung zu integrieren.
- (6) Abweichend von Abs. 5 ist die Tiefgaragenrampe zum Kerngebiet MK in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschließlich ihrer Aufstellfläche einzuhausen und in die Treppenanlage zu integrieren.  
Im Bereich der Aufstellfläche zur Fritz-Erler-Straße sind die Umschließungsflächen so zu gestalten, dass die Einsehbarkeit in die Straße gewährleistet ist.
- (7) Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge aus den Tiefgaragen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- (8) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) sind neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auch Nutzungen der Ver- und Entsorgung und Lagerräume zulässig.
- (9) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.

## **§ 14**

### **Fahrradabstellplätze**

Die nach Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Tiefgaragen und in den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) zulässig. Sie müssen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem nach § 10 Abs. 2 dieser Satzung geregelten Umfang zulässig.

## **§ 15**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Von der festgesetzten Lage der Gehrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Dienstbarkeitsfläche für einen beschränkten Personenkreis F (B) in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 beschränkt sich auf ein Fahrrecht für Marktbetreiber und die Landeshauptstadt München.

## **§ 16**

### **Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

- (1) Die Gemeinschaftstiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes WA (1) und WA (2) sind Gemeinschaftsanlagen für das Allgemeine Wohngebiet WA (1) und WA (2).
- (2) Die Gemeinschaftstiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes WA (3), WA (4) und des Sondergebiets SO 3 (2) sind einschließlich der Ein- und Ausfahrt Gemeinschaftsanlagen für das Allgemeine Wohngebiet WA (3), WA (4) und das Sondergebiet SO 3 (2).
- (3) Die Gemeinschaftstiefgaragen der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1) sind einschließlich der Ein- und Ausfahrt Gemeinschaftsanlagen für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1).
- (4) Die Gemeinschaftstiefgaragen der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1) sowie deren Ein- und Ausfahrt dürfen durch zu- und ausfahrende Fahrzeuge der Tiefgarage des Kerngebietes MK mit benutzt werden.

## § 17

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall)

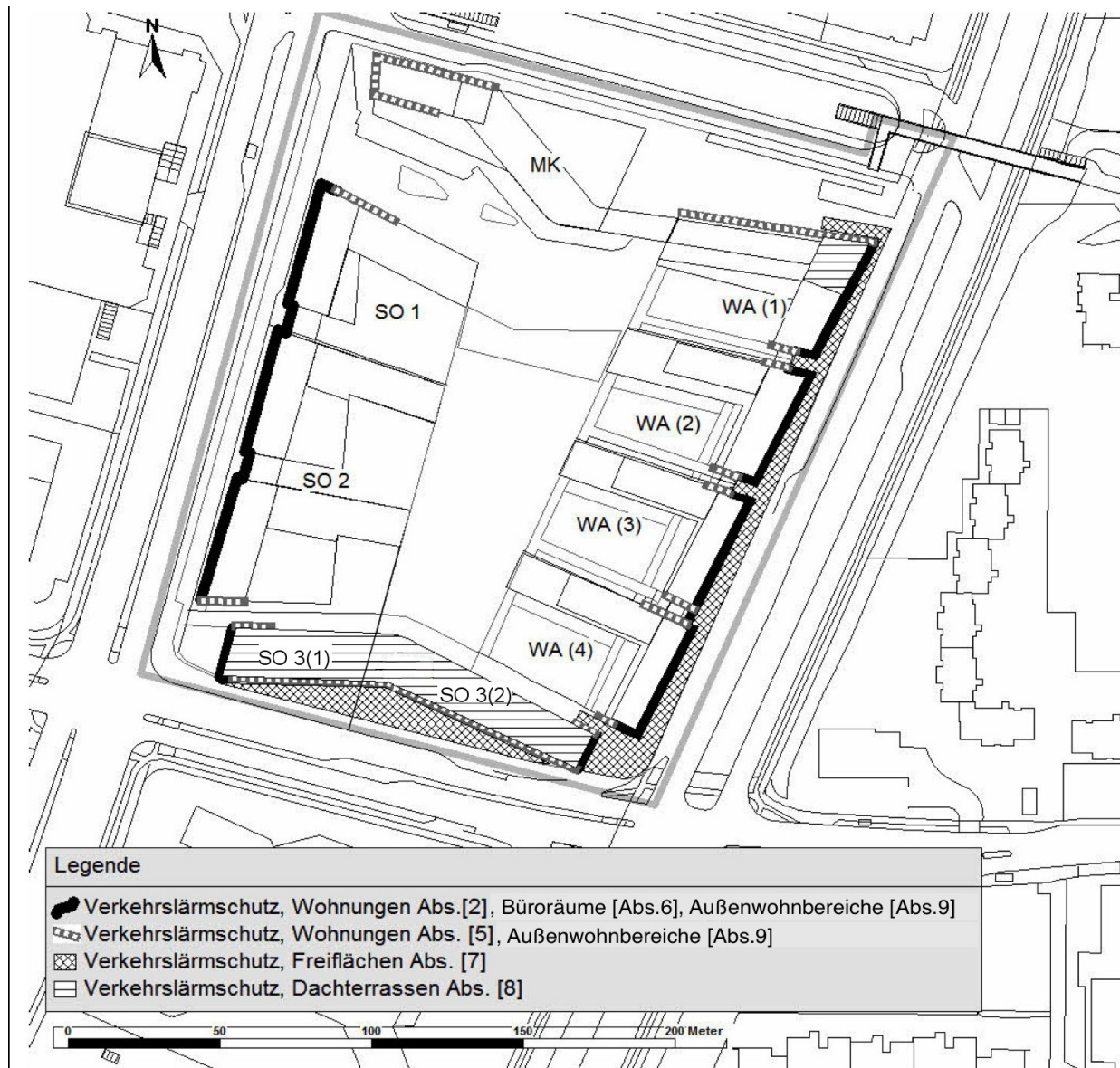


Abbildung 1 (zu § 16, Absätze 2, 5, 6, 7, 8 und 9)

- (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 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und höher auftreten, ist nur dann zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Kastenfenster, Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden. (siehe Abbildung 1)
- (3) Alternativ zu Absatz (2) sind an den betroffenen Fassaden auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig, die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) tags und nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- (4) In den Bereichen nach Absatz (2) muss jede Wohnung mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu einer nicht gekennzeichneten Gebäudeseite aufweisen. Ausnahmsweise kann davon in den Eckbereichen der Gebäude abgewichen werden, sofern diese Wohnungen über Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Kastenfenster, Kaltloggien) geschützt werden, so dass bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) in der überwiegenden Zahl der Aufenthaltsräume einer einseitig orientierten Wohnung sichergestellt ist.
- (5) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung im Sinne der DIN 1946-6 sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Hotelzimmern, die ausschließlich Fenster oder andere ins Freie führende Öffnungen haben, an denen der Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können. (siehe Abbildung 1)
- (6) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Büroräume und Ähnliches an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. (siehe Abbildung 1)
- (7) In den gekennzeichneten Freibereichen entlang der Fritz-Erler-Straße und Von-Knoerdingen-Straße sind Freiflächennutzungen zum Aufenthalt (wie z.B. Kinderspielflächen) nicht zulässig. (siehe Abbildung 1)
- (8) In den vorgesehenen gekennzeichneten Dachterrassen-Freibereichen (SO 3 (1), SO 3 (2) und WA (1)) sind Freiflächennutzungen zum Aufenthalt nur zulässig, sofern durch aktive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrs-



lärms von 59 dB(A) tags (Aufpunkthöhe  $h = 2$  m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird. (siehe Abbildung 1)

- (9) Bei Wohnnutzungen ist für Balkone, Loggien usw. durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 59 dB(A) tags (Aufpunkthöhe  $h = 2$  m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird. Sofern die jeweilige Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite ( $< 59$  dB(A) tags) verfügt, sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche bis zu einem Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) tags zulässig. (siehe Abbildung 1)
- (10) Durchgänge und Durchfahrten innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung sind aus Gründen des Verkehrslärmschutzes im Allgemeinen Wohngebiet WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4) bis zu einer Breite von 6 m bzw. in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 bis zu einer Breite von 9 m und einer lichten Höhe von maximal zwei Geschossen zulässig.
- (11) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $a_{500} \geq 0,6$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.  
Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1$  dB(A)) erhöhen.
- (12) Pkw-Fahrten in und aus der Tiefgarage des Kerngebietes MK, verursacht durch gewerbliche und kulturelle Nutzungen, sind im Zeitraum Nacht (22-6 Uhr) nur über die südliche Zu-/Abfahrt im Sondergebiet SO 3 (1) zulässig, es sei denn, es wird der Nachweis erbracht, dass die Lärmschutzanforderungen am maßgeblichen Immissionsort im benachbarten östlichen Reinen Wohngebiet (WR) durch geeignete Maßnahmen erfüllt werden können.
- (13) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind im MK entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes ab dem 6. Obergeschoss, entlang der westlichen Hälfte der südlichen Baugrenze im SO 2, sowie entlang der südlichen Baugrenze im SO 3 (1) und SO 3 (2) in einem Abstand von bis zu 36 m zur Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern der maßgebliche Immissionsrichtwert sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen (z.B. Prallscheiben oder Laubengangerschließung) zur Abschirmung des Anlagenlärms eingehalten werden.  
Alternativ kann im Sondergebiet SO 2 auf die Maßnahme verzichtet werden, wenn im Rahmen eines Bauantrages von Seiten des Antragsstellers erklärt wird, dass in der südwestlichen Anlieferzone im Sondergebiet SO 3 (1) keine Anlieferungen nachts (22- 6 Uhr) stattfinden und dies in die Baugenehmigung aufgenommen wird.

- (14) Für die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet SO 3 (1) ist ein eingehauster Bereich bzw. ein Bereich mit Tor innerhalb des Gebäudes herzustellen (z. B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Anlieferungen zwischen 22-5 Uhr sind unzulässig.
- (15) Für die Anlieferung der Einzelhandelseinheiten direkt über die Höfe des SO 1, SO 2 und SO 3 (1) gelten folgende Einschränkungen:
- Die Anlieferung darf nur mittels Sprinter und Kleintransporter erfolgen.
  - Die Anlieferungen dürfen nur am Tag außerhalb der Ruhezeiten von 07-20 Uhr erfolgen.
  - Die Ladetätigkeit ist nur per Hand oder Hubwagen zulässig.
  - Die Anlieferhäufigkeit wird auf 6 Fahrzeuge pro Tag bei Vorbelastung in den Innenhöfen (Markt, Kulturveranstaltungen im Freien, etc.) bzw. 12 Fahrzeuge pro Tag ohne Vorbelastung in den Innenhöfen beschränkt.
- (16) Im Zeitraum Nacht (22-6 Uhr) ist in der nördlichen Anlieferzone im Kerngebiet MK eine Lkw-Anlieferung pro voller Stunde, wobei die Anfahrt zur Ladezone bereits im Tagzeitraum (bis 22 Uhr) erfolgt sein muss oder zwei Anlieferungen (inkl. An-/Abfahrt) mit Kleintransporter zulässig, wenn die Ladezone mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB eingehaust bzw. in das Gebäude integriert wird.  
Alternativ ist nachts bei Nichteinhausung der Ladezone (Überdachung mit offener Nord- und Ostseite) eine Anlieferung (inkl. An-/Abfahrt) mit einem Kleintransporter zulässig.
- (17) Kulturveranstaltungen im Tiefhof sind im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) nicht zulässig.

## § 18

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Erschütterungen)**

- (1) In den Baugebieten ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Juni 1999) nicht überschreiten.
- (2) Durch geeignete Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass folgende Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung (sekundärer Luftschall) in Gebäuden nicht überschritten werden:
- |        |           |
|--------|-----------|
| tags   | 35 dB(A)  |
| nachts | 25 dB(A). |
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

## § 19

### **Entlüftungseinrichtungen**

- (1) Die Entlüftung der Tiefgaragen ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über die Dächer der zugeordneten Gebäude zu führen.

- (2) Entlüftungseinrichtungen sind so anzubringen, dass sie die Qualität und Nutzbarkeit von Freibereichen auf Dächern nicht einschränken.

## § 20

### Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Absturzsicherungen

- (1) Dachaufbauten und sonstige bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme des festgesetzten Flugdaches, ausschließlich mit einem Flachdach zu errichten.
- (2) Dachaufbauten auch für die Unterbringung von technischen Anlagen sind auf den Dächern nur bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig.
- (3) Dachaufbauten, auch für die Unterbringung von technischen Anlagen, sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind im Sondergebiet SO 3 (1) und SO 3 (2) sowie im Kerngebiet MK, auf dem Gebäudeteil, für den als Höchstmaß sechs Vollgeschosse festgesetzt ist, Dachaufbauten die der gemeinschaftlichen Nutzung der Dachfläche als Freifläche dienen, sofern diese in die dort erforderliche Lärmschutzwand bzw. die Außenwand integriert werden (siehe dazu Ausführungen in § 17 Abs. 8)
- (4) Dachaufbauten für die Unterbringung von technischen Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) müssen gruppiert angeordnet werden und mit einem Sichtschutz umgeben sein.
- (5) Dachaufbauten für die Unterbringung von technischen Anlagen sind in folgenden Dachbereichen nicht zulässig:  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) über dem Flugdach und über dem Gebäudeteil mit einer maximal möglichen Wandhöhe von 5 m  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2), WA (3) und WA (4) über den Gebäudeteilen, für die als Höchstmaß fünf Vollgeschosse festgesetzt sind  
 Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 über den Gebäudeteilen, für die als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt sind
- (6) Dachaufbauten für die Unterbringung von technischen Anlagen dürfen die Grundflächen des unmittelbar darunter liegenden Geschosses wie folgt maximal einnehmen:

im Kerngebiet MK	- im Bereich mit max. 4 und 6 Vollgeschossen	maximal 5 %
im Sondergebiet SO 1	- im Bereich mit max. 5 Vollgeschossen	maximal 5 %
im Sondergebiet SO 1	- im Bereich mit max. 6 Vollgeschossen	maximal 20 %
im Sondergebiet SO 2	- im Bereich mit max. 5 Vollgeschossen	maximal 5 %
im Sondergebiet SO 2	- im Bereich mit max. 6 Vollgeschossen	maximal 20 %
im Sondergebiet SO 3 (1)		maximal 5 %
im Sondergebiet SO 3 (2)		maximal 5 %
im Allgemeinen Wohngebiet WA (1)		maximal 10 %
im Allgemeinen Wohngebiet WA (2)		maximal 5 %
im Allgemeinen Wohngebiet WA (3)		maximal 5 %

im Allgemeinen Wohngebiet WA (4)	maximal 5 %
----------------------------------	-------------

- (7) Dachaufbauten für die gemeinschaftliche Freiraumnutzung von Dachflächen als Dachgärten sind ausschließlich zulässig:
- im Sondergebiet SO 1 und SO 2 über den Gebäudeteilen, für die als Höchstmaß fünf Vollgeschosse festgesetzt sind
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) unter dem Flugdach und direkt östlich/südöstlich an das Flugdach angrenzend
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA (2), WA (3) und WA (4) über den Gebäudeteilen, für die als Höchstmaß fünf und sechs Vollgeschosse festgesetzt sind.

Die in Satz 1 genannten Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und bis zu einer Größe von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig, soweit es sich z.B. um Dachausstiege in Verbindung mit den gemeinschaftlichen Treppenhäusern, Technik- und Lagerräume sowie Pergolen oder funktional vergleichbare Anlagen handelt.

- (8) In den Sondergebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) und im Kerngebiet MK ist über dem als Höchstmaß festgesetzten sechsten Vollgeschoss, die Ausbildung eines zusätzlichen Dachgartengeschosses zulässig. Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen wie unter Absatz 7 aufgeführt, sowie Gemeinschaftsräume, die der gemeinschaftlichen Freiraumnutzung der Dachflächen als Dachgärten dienen und eine Größe von maximal 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen sind nicht zulässig.
- (9) Absturzsicherungen von Dachterrassen sind nur in Form von Geländern bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Ausnahmsweise sind Absturzsicherungen von Dachterrassen in Form von Brüstungen zulässig, wenn die jeweils festgesetzte Wandhöhe eingehalten wird.
- (10) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbeschränkung nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von max. 1,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.

## § 21

### Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen

Gemeinschaftsantennen, -Funk- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe allseitig von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

## **§ 22**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig.
- (2) Im Kerngebiet MK und in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegendende Werbeanlagen (wie z. B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (6) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Werbeanlagen nur in Form von maximal 4 Stelen zulässig, die eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten dürfen.

## **§ 23**

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

- (1) Mit Ausnahme des Tiefhofes und der Tiefgaragenrampe zum Kerngebiet MK in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
- (2) Bodenmodellierungen in geringem Umfang sind nur zulässig:
  - zur Gestaltung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
  - zur Gestaltung der Spielflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) bis WA (4)
  - zur Gestaltung der Spielfläche in der öffentlichen Grünfläche
  - für die erforderliche Überdeckung für große Bäume auf Tiefgaragen.
- (3) Unterschiedliche Höhenniveaus in den Freiflächen der Baugebiete sind durch bauliche Elemente wie Sitzmauern, Stützmauern oder Treppen abzufangen.

## § 24

### Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke 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.
- (2) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20 bis 25 cm Stammumfang,
  - für große Bäume in Straßen und Plätzen: 25 bis 30 cm Stammumfang
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): 18 bis 20 cm Stammumfang.
- (3) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen von 12 m<sup>2</sup>.
- (4) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 25

### Grünordnung Baugebiete

- (1) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind mit Baumpflanzungen und Rasen oder Pflanzflächen zu gestalten und zu begrünen. Ausgenommen sind platzartig gestaltete Aufenthaltsbereiche der Freianlagen und Bereiche vor Ladengeschäften.
- (2) Die Dächer sind entsprechend den Festsetzungen im Plan zu begrünen. Dies gilt nicht im Kerngebiet auf dem 18-geschossigen Bauteil und dem Flugdach im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) sowie bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche/Spielflächen/Terrassen auf den Dächern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.  
Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.  
Abweichend hiervon ist im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) auf der Dachfläche des Bauteils mit einer maximalen Wandhöhe von 5 m und im Sondergebiet SO 1 auf der Dachfläche des Bauteils mit einer maximalen Wandhöhe von 8,5 m für eine Gras-/Krautflur eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) sowie im Sondergebiet SO 2 auf den Dachflächen der Bauteile mit einer maximalen Wandhöhe von 8,5 m für eine intensive Begrünung eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (3) Die Dachflächen im Kerngebiet MK auf dem 6-geschossigen Bauteil, im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) unter dem Flugdach, im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) auf den 5- und 6-geschossigen Bauteilen, in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf den

5-geschossigen Bauteilen und in den Sondergebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) können als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzung gestaltet werden. Hierfür ist auf mindestens 20 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

- (4) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Baugebieten nachzuweisen. Im Kerngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) können diese im Bereich von Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzung und im Sondergebiet SO 2 im Bereich der Freiflächen auf den Bauteilen mit einer maximalen Wandhöhe von 8,5 m nachgewiesen werden.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Wohnungsgärten zulässig.
- (6) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe größer 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) standortgerechter oder standortgerechter heimischer (einschließlich Sorten) Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil standortgerecht heimischer Baumarten (einschließlich Sorten) muss insgesamt mindestens 40 % betragen.
- (7) Auf den als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereichen sind für die Bepflanzung mindestens 25 % für Haussperlinge geeignete Nahrungspflanzen zu verwenden.
- (8) Pro Hof der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind jeweils mindestens vier große Formgehölze wie z.B. Platane, Linde oder vier mittelgroße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (9) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

## **§ 26**

### **Grünordnung Verkehrsflächen**

- (1) Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mindestens ein großer oder mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Innerhalb der Verkehrsfläche Thomas-Dehler-Straße ist eine Baumreihe mit einem Regelabstand von 13 m aus großen standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen.

## § 27

### Grünordnung öffentliche Grünfläche

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Fläche ist mit Baumpflanzungen und Rasen sowie unter Beachtung der Artenschutzmaßnahmen gemäß § 29 (2) und (3) zu gestalten und zu begrünen.  
Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünfläche ist mindestens ein großer standortgerechter oder standortgerecht heimischer (einschließlich Sorten) Baum zu pflanzen. Der Anteil an Laubbäumen muss insgesamt mindestens 70 % betragen, der Anteil standortgerecht heimischer Baumarten (einschließlich Sorten) insgesamt mindestens 40 %.
- (2) Gestaltungselemente wie eine Landschaftstreppe zum Tiefhof, Schmuckpflanzungen, Kunstobjekte sind zulässig.

## § 28

### Einfriedungen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) ist die Außenspielfläche des Kindertageszentrums mit einem offenen Zaun mit einer Höhe von bis zu 1,50 m einzufrieden. Dieser ist außen mit Schnitthecken aus Laubgehölzen oder ausdauernden Kletterpflanzen einzugrünen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1), WA (2), WA (3) und WA (4) sind als Sichtschutz zwischen Terrassen nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von maximal 2,15 m und einer Länge von 3,00 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
- (3) Darüber hinaus sind Einfriedungen ausgeschlossen.

## § 29

### Artenschutzmaßnahmen

- (1) Für die Vogelart Haussperlinge sind insgesamt 45 geeignete künstliche Nistplätze dauerhaft anzubringen:
  - an den westlichen, an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Fassaden des Allgemeinen Wohngebiets WA (2) und WA (3) je 5 Stück und des WA (4) 10 Stück,
  - an den östlichen, an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Fassaden der Sondergebiete SO 1 5 Stück und SO 2 je 10 Stück.Die Nistplätze sind in Bezug auf das anschließende Gelände in einer Höhe von mindestens 3,00 m bis maximal 10,00 m anzuordnen. Baumpflanzungen müssen hierzu einen Kronenabstand von 5 m einhalten.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist für die Vogelart Haussperlinge ein geeignetes Nahrungshabitat in einer Größe von insgesamt mindestens 500 m<sup>2</sup> zu gestalten, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Das Nahrungshabitat darf maximal in drei Teilflächen aufgeteilt werden, die jeweils eine Mindestbreite von 1,2 m aufweisen müssen. Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche geeignete Ruhe- und Versammlungsplätze (z.B. vorhandene Stahlskulptur, mindestens 1,2 m hohe Schnittheckenelemente) zu schaffen und auf Dauer zu erhalten.



- (3) Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und/oder der öffentlichen Grünfläche sind die notwendigen ergänzenden Komfortfunktionen Wasserbad/Tränke und Staubbad vorzusehen und auf Dauer zu erhalten.
- (4) Großflächige Glaselemente, Übereckverglasungen, Glasbrüstungen etc. sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes (Verwendung von z.B. reflexionsarmem, strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas) auszubilden.

## **§ 30**

### **Änderung der bestehenden Planfeststellung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der planfestgestellten Bereiche gelten nach Abschluss eines entsprechend durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens zur Änderung des bestehenden Planfeststellungsbeschlusses vom 28.03.1972.

## **§ 31**

### **Inkrafttreten**

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

Anlage zu den §§ 4, 5 und 6

### **Sortimentsliste**

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Sanitätswaren
- Baby- und Kinderartikel
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Büromaschinen, EDV, Telekommunikation
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten
- Fahrräder
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel. Haushaltswaren, Silberwaren
- Lederwaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente (Unterkategorie der zentrenrelevanten Sortimente)**

- Arzneimittel
- Blumen (Schnittblumen)
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften

#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Motorradzubehör, -teile, -reifen, (inkl. Motorradbekleidung)
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung	61
2. Ausgangssituation	61
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	61
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	61
2.3. Vorbelastungen	65
2.4. Planerische Ausgangslage	66
2.5. Rechtliche Ausgangslage	67
3. Planungsziele	69
4. Planungskonzept	70
4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee	70
4.2. Art der baulichen Nutzung	71
4.2.1. Kerngebiet	72
4.2.2. Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit	73
4.2.3. Sondergebiet SO 2 – Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit	73
4.2.4. Sondergebiet SO 3 – Wohnen, Einzelhandel sowie Lager und Nebenanlagen für Einzelhandelsbetriebe	74
4.2.5. Allgemeines Wohngebiet	75
4.2.6. Einzelhandel, Beschränkung der Verkaufsflächen	76
4.3. Maß der baulichen Nutzung	77
4.3.1. Städtebauliche Eckdaten	77
4.3.2. Grundflächen (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO	78
4.3.3. Grundflächen (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO	78
4.3.4. Geschossflächen (GFZ)	79
4.3.5. Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO	79
4.3.6. Sonstige Festsetzungen zum Maß der Nutzung	82
4.4. Stadtgestalt	83
4.4.1. Höhenentwicklung, Wandhöhe	83
4.4.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchfahrten, Durchgänge	84
4.4.3. Flächen für Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	86
4.4.4. Abstandsflächen und Belichtung	86
4.4.5. Dächer, Dachformen	87
4.4.6. Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Absturzsicherungen, Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen, Entlüftungseinrichtungen	87
4.4.7. Werbeanlagen	88
4.4.8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen	89
4.4.9. Dienstbarkeiten	89
4.4.10. Gemeinschaftsanlagen	90
4.5. Grünordnung	90
4.5.1. Grünordnung allgemein	90
4.5.2. Grünordnung Baugebiete	91
4.5.3. Grünordnung Verkehrsflächen	92

4.5.4.	Grünordnung öffentliche Grünfläche	93
4.5.5.	Einfriedungen	93
4.5.6.	Freiflächenversorgung, Versiegelung, Baumbilanz	93
4.6.	Artenschutz	94
4.7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	95
4.8.	Verkehrskonzept	95
4.8.1.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	95
4.8.2.	Motorisierter Individualverkehr	96
4.8.3.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radwegeverbindungen, Barrierefreiheit	99
4.8.4.	Nahmobilität	100
4.8.5.	Ruhender Verkehr, Tiefgaragen	101
4.8.6.	Anlieferung	103
4.8.7.	Fahrradabstellplätze	104
4.8.8.	MVG Radstation	105
4.8.9.	Erschließung des Tiefhofs und des Übergangsbereichs	105
4.9.	Feuerwehr, Brandschutz	105
4.10.	Immissionsschutz	106
4.10.1.	Schall	106
4.10.2.	Erschütterungen	110
4.11.	Stadtklima, Windkomfort	111
4.12.	Sparten	112
4.13.	Nachhaltigkeit	112
4.14.	Soziale Infrastruktur	115
4.15.	Sozialgerechte Bodennutzung	115
5.	Änderung der bestehenden Planfeststellung	116
6.	Wesentliche Auswirkungen	117
7.	Daten zum Bebauungsplan	118

## 1. Anlass der Planung

Zur Linderung der Wohnungsnot, der sich die in den 1950er Jahren rapide wachsende Stadt München gegenüber sah, beschloss der Münchner Stadtrat 1960 die Errichtung von "Entlastungsstädten". Neuperlach, eine dieser Entlastungsstädte, ist das größte westdeutsche Siedlungsprojekt nach dem Zweiten Weltkrieg. Für den Bereich des Planungsgebietes war das eigentliche Zentrum mit trichterförmigen, bis zu 17-geschossigen Häuserzeilen und zwei sich kreuzenden, offenen Ladenpassagen geplant. Die kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen sollten auf den Bereich südlich des Busbahnhofs konzentriert werden.

Diese Planung wurde jedoch mit Ausnahme des Briefzustellstützpunktes mit Postfiliale und dem Bürgerhausprovisorium bis heute nicht umgesetzt. Daher stellt der Bereich südlich des Busbahnhofs am Hanns-Seidel-Platz seit langem eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar.

Der Münchner Stadtrat hat deshalb am 22.07.2009 beschlossen, für die nicht umgesetzte neue Mitte Neuperlachs am Hanns-Seidel-Platz den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den am 22.07.1987 beschlossenen Aufstellungsbeschluss zu modifizieren. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzepte für die Neuplanung sollten in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb gefunden werden.

Nach erfolgter Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes wurde für den Teilbereich des kulturellen Bürgerzentrums sowie dem nordöstlichen Bereich mit der Wohnnutzung ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis ebenfalls in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden soll.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf – Perlach südlich des Busbahnhofs am Hanns-Seidel-Platz, zwischen Thomas-Dehler-Straße und Fritz-Erler-Straße, sowie nördlich der Von-Knoeringen-Straße. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine Größe von ca. 4,1 ha. Davon befinden sich rund 74 % (ca. 3,0 ha) in der Hand der Landeshauptstadt München. Der restliche Bereich steht im Eigentum zweier Privateigentümer.

### 2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

#### Nutzungen im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist weitgehend unbebaut und weist derzeit eine städtebaulich ungeordnete und optisch wenig ansprechende Situation auf. Im Nordwesten des Gebietes, an der Thomas-Dehler-Straße, wurde 2001 ein Bürgerhausprovisorium zur kulturellen Nutzung errichtet. Im Osten an der Fritz-Erler-Straße befindet sich eine Postfiliale sowie ein Briefzustellstützpunkt der Deutschen Post AG, die beide nicht mehr genutzt und außer Betrieb sind. Auf der im Bebauungsplan Nr. 57 bd von 1977 als "Markt" festgesetzten und den daran angrenzenden Flächen befindet sich ein ca. 3.700 m<sup>2</sup> großer Platz, auf dem in regelmäßigen Abständen Wochen- / Flohmärkte und Stadtteilstefte abgehalten werden. Die restlichen, unbebauten Flächen werden als

Stellplatzflächen, u.a. für die Perlacher-Einkaufs-Passage (PEP) und das Bürgerhausprovisorium genutzt.

### **Nutzungen in der Umgebung**

Westlich der Thomas-Dehler-Straße liegt die Perlacher-Einkaufs-Passage (PEP). Im Norden und Süden grenzt an das Planungsgebiet jeweils ein Kerngebiet an. Im Osten, entlang der Fritz-Erler-Straße, erstreckt sich ein großes Wohngebiet mit einer durch vier- bis achtzehngeschossige Gebäude geprägten Bebauung.

### **Böden, Topographie**

Das Planungsgebiet ist zu ca. 65 % versiegelt bzw. mit verdichteten Kiesflächen teilweise versiegelt. Die im Planungsgebiet noch vorhandenen Böden sind anthropogen überprägt und weisen kein natürliches Bodengefüge auf.

Bis auf einen ca. 2 m hoch aufgeschütteten Wall entlang der Fritz-Erler-Straße im süd-östlichen Bereich des Planungsgebiets und einen Geländesprung südlich des bestehenden Marktplatzes ist das Gelände nahezu eben:

Thomas-Dehler-Straße / Hanns-Seidel-Platz:	539,72 m ü.NN
Thomas-Dehler-Straße / Von-Knoeringen-Straße:	539,11 m ü.NN
Fritz-Erler-Straße / Hanns-Seidel-Platz:	537,54 m ü.NN
Fritz-Erler-Straße / Von-Knoeringen-Straße:	538,50 m ü.NN

### **Grundwasser**

Der höchste Grundwasserstand (1940) wurde in der Südost-Ecke des Planungsgebietes mit ca. 534,10 m ü. NN und damit ca. 4,40 m unter der Geländeoberkante und in der Nordwest-Ecke des Planungsgebietes mit ca. 533,40 m ü. NN, ca. 6,30 m unter der Geländeoberkante ermittelt.

### **Vegetation**

Die Marktfläche ist mit Bäumen (überwiegend Ahorne) überstellt. Diese Bäume befinden sich nahezu ausschließlich in Belagsflächen bzw. in wassergebundenen Flächen und weisen eine relativ geringe Vitalität auf. Wesentlich vitaler und wertvoller stellt sich der Baumbestand (überwiegend Ahorne und Linden) im nordöstlichen Bereich um das Gebäude der ehemaligen Postfiliale dar. Ebenso war der Parkplatz im Südwesten von Bäumen überstellt und eingegrünt (überwiegend Platanen, vereinzelt Robinien). Für ein bereits genehmigtes Parkhausprovisorium wurden jedoch inzwischen diese Bäume bis auf den Baumbestand direkt entlang der Thomas-Dehler-Straße gefällt.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume (insgesamt ca. 160 Stück) weisen Stammumfänge zwischen 60 und 100 cm auf. Ca. 100 Bäume unterliegen der städtischen Baumschutzverordnung (BaumSchVO).

Auf dem vorhandenen Wall entlang der Fritz-Erler-Straße und an der Von-Knoeringen-Straße im Südosten des Planungsgebietes hat sich Gehölzaufwuchs und Ruderalvegetation entwickelt.

Prägende Grünstrukturen außerhalb des Planungsgebietes bilden vor allem die Baumreihen der Fritz-Erler-Straße und der Baum- und Strauchbestand auf dem öst-

lich gelegenen Wall an der Fritz-Erler-Straße zum Wohngebiet am Gerhart-Hauptmann-Ring.

### **Fauna**

Eine Population von Haussperlingen (Gebäudebrüter, streng geschützt gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie) hat ihre Brutplätze am Bürgerhausprovisorium im Planungsgebiet. Die Gehölz- und Ruderalflur im Südosten stellt die Hauptnahrungsquelle für diese Haussperlingspopulation dar.

Neben den Haussperlingen wurden noch die beiden Vogelarten Amsel und Mönchsgasmücke im Planungsgebiet als brütend bzw. möglicherweise brütend erfasst. Die weiteren vorgefundenen Vogelarten (Blau-, Kohlmeisen, Fitis, Straßentauben und Krähen) hielten sich nur zur Nahrungssuche im Planungsgebiet auf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Hanns-Seidel-Platz keine Habitatstrukturen aufweist, die eine vielfältige Vogelwelt befördern.

Während einer Begehung im Sommer 2011 wurden zwei Individuen des Hauhechel-Bläulings sowie Schmalbienen nachgewiesen (jeweils besonders geschützt gemäß BNatSchG).

### **Stadtklima**

Laut Klimafunktionskarte ist das Planungsgebiet umgeben von Siedlungsräumen mit weniger günstiger bis ungünstiger bioklimatischer Situation. Das Planungsgebiet selbst wurde aufgrund seiner überwiegenden Klassifizierung als Straßen- bzw. Kiesfläche im Bestand nicht bewertet. Eine besondere bioklimatische Bedeutung kommt dem Planungsgebiet aufgrund seiner Größe, Lage und aktuellen Grünausstattung nicht zu.

### **Erholung, öffentliche Grünflächen**

Die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung ist durch großzügig wirkende, private Freiflächen gekennzeichnet.

Zum Planungsgebiet liegen in erreichbarer Nähe eine öffentliche Grünfläche in ca. 250 m Entfernung am Theodor-Heuss-Platz im Wohnring und eine weitere öffentliche Grünfläche in ca. 500 m Entfernung am Annette-Kolb-Anger/Ständlerstraße. Östlich der vorhandenen Brücke über die Fritz-Erler-Straße ist eine kleine öffentliche Grünfläche ohne Aufenthaltsmöglichkeit vorhanden, die die Fuß- und Radweganbindung begleitet. In ca. 1 km Entfernung befinden sich der Ostpark und in etwas mehr als 1 km der Truderinger Wald.

Als Treffpunkt und Aufenthaltsfläche wird auch das Vorfeld der Perlacher Einkaufs-Passage PEP genutzt.

An der Ecke Fritz-Erler-Straße / Ständlerstraße ist eine Bezirkssportanlage vorhanden.

Im Verhältnis zur vorhandenen Bevölkerung sind diese öffentlichen Grünflächen flächenmäßig jedoch nicht ausreichend. Die Umgebung ist daher bereits heute mit öffentlichen Grünflächen deutlich unterversorgt.

## **Verkehrliche Erschließung**

### **Öffentlicher Verkehr**

Durch seinen direkten Anschluss zum U- / Bus-Bahnhof Neuperlach Zentrum (U-Bahn-Linie U 5 und U 7) mit seinen Ausgängen auf die beiden Straßenseiten der Thomas-Dehler-Straße und zum Hanns-Seidel-Platz hin sowie dem Busbahnhof mit seiner derzeitigen Buslinien (Metro Buslinie 55 und Stadtbuslinien 139, 192, 196, 197, 198 und 199) verfügt der Hanns-Seidel-Platz über einen sehr guten ÖPNV-Anschluss.

Durch die Öffnung der planfestgestellten Aussenwand des U-Bahnhofs Neuperlach Zentrum im Bereich des Hanns-Seidel-Platz, zwischen der südlichen Rampe an der Thomas-Dehler-Straße und dem Aufgang zum Hanns-Seidel-Platz, könnte das Planungsgebiet auch auf der Ebene des 1. Untergeschosses direkt an das Sperrengeschoss des o.a. U-Bahnhofs angeschlossen werden. Das heißt, die kulturellen und sozialen Nutzungen im Kerngebiet MK, die Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 und der Tiefhof wären zum Beispiel direkt mit der U-Bahn Stadion verbunden, was den ÖPNV-Anschluss nochmals deutlich aufwerten würde (weitere Ausführungen dazu siehe Ziffer 2.5 - Rechtliche Ausgangslage – Planfeststellung und Ziffer 5. - Planfeststellung).

### **Fuß- und Radverkehr**

Rund um das Planungsgebiet sind straßenbegleitende Fuß- und Radwege angelegt. Aufgrund der Lage des Hauptzugangs zum PEP in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Haltestelle „Neuperlach-Zentrum“ und des Busbahnhofs ist im Bereich Thomas-Dehler-Straße / Busbahnhof ein erhöhtes Fußverkehrsaufkommen vorhanden. Im weiteren Verlauf nach Osten besteht eine Wegebeziehung zum Wohngebiet am Gerhart-Hauptmann-Ring. Die Fritz-Erler-Straße wird durch eine Brücke für den Fußverkehr überquert.

Im Verkehrsentwicklungsplan für den Radverkehr (VEP-R) ist eine Nebenroute vom Nordwesten zum Südosten des Planungsgebietes geplant. Entlang der Thomas-Dehler-Straße und der Von-Knoeringen-Straße sowie entlang des Busbahnhofs verlaufen Nebenrouten des Realisierungsnetzes des Baureferates. Die geplante Route des VEP-R soll dort durch die Netzkonzeption des Realisierungsnetzes des Baureferates ersetzt werden.

### **Motorisierter Individualverkehr**

Der motorisierte Individualverkehr wird durch die gut ausgebauten, umliegenden Straßen Fritz-Erler-Straße (Primärnetz gemäß Verkehrsentwicklungsplan- VEP) und Thomas-Dehler-Straße (Sekundärnetz gemäß VEP) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. In ca. 3 km Entfernung besteht über die Thomas-Dehler-Str. und Ständlerstr. (St 2078, Primärnetz gem. VEP) sowie über die Anschlussstelle München-Perlach Anschluss an die Bundesautobahn A8 München-Salzburg.

### **Parkplätze auf dem Hanns-Seidel-Platz**

Derzeit wird der südliche Bereich des Hanns-Seidel-Platzes vorwiegend als Parkplatz genutzt. Die Stellplätze dort werden teils von Kundinnen und Kunden des PEP belegt.



Größtenteils wird der Parkplatz auf dem Hanns-Seidel-Platz jedoch der geduldeten Nutzung, des sogenannten „grauen Park and Ride“, zugeordnet

### **Fahradabstellplätze**

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, am U-Bahnhof Neuperlach Zentrum sind ca. 145 Fahrradstellplätze im öffentlichen Straßenraum situiert. Das vorhandene Angebot deckt den Bedarf an Fahrradabstellplätzen nahezu ab.

### **Sparten**

Am Planungsgebiet liegen aufgrund seiner zentralen und gut erschlossenen Lage alle relevanten Versorgungsleitungen an.

## **2.3. Vorbelastungen**

### **Verkehr**

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen weisen folgende Belastungszahlen auf Höhe des Planungsgebietes auf, die auf Verkehrszählungen aus dem Jahr 2010 beruhen:

Thomas-Dehler-Straße:	17.900 Kfz/24h (SV-Anteil: 4 bis 5 %)
Fritz-Erler-Straße:	13.400 Kfz/24h (SV-Anteil: 7 bis 8 %)
Von-Knoeringen-Straße:	6.000 Kfz/24h (SV-Anteil: 1 bis 2 %)
Busbahnhof:	1.000 – 1.100 Busse/24h

Auf der Thomas-Dehler-Straße überwiegt der Fahrverkehr in Richtung Süden, auf der Fritz-Erler-Straße orientiert sich der Verkehr verstärkt nach Norden. Das hohe Aufkommen auf der Thomas-Dehler-Straße resultiert u.a. aus den Einkaufsfahrten zum PEP und der Nutzung des Planungsgebietes als Parkplatz.

### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet ist insbesondere durch den Verkehrslärm der Fritz-Erler-Straße, der Thomas-Dehler-Straße sowie des Busbahnhofs immissionsbelastet. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung, die von allen Seiten auf das Plangebiet einwirkt, treten hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel vor allem entlang der Grundstücksgrenzen auf.

An der Fritz-Erler-Straße und der Thomas-Dehler-Straße betragen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms bis zu 74/64 dB(A) Tag/Nacht. Mit zunehmendem Abstand zur Straße nehmen die Verkehrslärmimmissionen ab, sodass im Inneren des Plangebietes die Verkehrslärmpegel noch 59/49 dB(A) Tag/Nacht betragen.

### **Anlagenlärm**

Anlagenlärmwirkungen aus der Nachbarschaft können in gewissem Umfang vom Ladehof Ost und den Freischankflächen des Einkaufszentrums „PEP“ im Westen, den haustechnischen Anlagen auf dem Bürogebäude der Wacker Chemie GmbH im Norden sowie vom Bürogebäude der Bayerischen Beamten Versicherung im Süden ausgehen.

### **Erschütterungen**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich der Erschütterungen der U-Bahn-Linie U5, die in Nord-Süd-Richtung in der Thomas-Dehler-Straße verläuft.

Zur Beurteilung der Erschütterungen auf zukünftige Gebäude wurden auf dem Grundstück an mehreren Positionen Erschütterungsmessungen mit vertikaler Schwingungserfassung durchgeführt und eine Prognose der zu erwartenden Immissionen erstellt. Die Prognoseberechnungen hatten zum Ergebnis, dass die erwarteten Erschütterungsimmissionen in den geplanten Gebäuden die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (allgemeines Wohngebiet) einhalten. Erschütterungseinwirkungen, die oberhalb einer Schwinggeschwindigkeit von 8 mm/s liegen und damit Gebäudeschäden verursachen könnten, sind nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte für den Mittelungspegel (L<sub>m,sek</sub>) des sekundären Luftschalls (Nacht) und den maximalen sekundären Luftschall (L<sub>sek, max Nacht</sub>) werden an den repräsentativen Immissionsorten nicht eingehalten.

## **2.4. Planerische Ausgangslage**

### **Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb 2010**

Von den Grundeigentümern wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht empfahl mit seiner einstimmigen Entscheidung am 12.03.2010 den Entwurf des 1. Ranges vom Büro Spacial Solutions GmbH, Prof. Dieterle Architekt BDA, München mit Landschaftsarchitekten Brandhoff Voß, München der Bauleitplanung zugrunde zu legen. Entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts sowie der Tatsache, dass durch den Verkauf zweier Grundstücke neue Investoren am Verfahren beteiligt sind, wurde der Wettbewerbsentwurf überarbeitet und weiterentwickelt.

### **Realisierungswettbewerb 2013**

Zur Konkretisierung des vorangegangenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs wurde 2013 für den nördlichen Teil des Planungsgebietes (Nordparzelle, nördliche Ostparzelle) ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Gegenstand des Wettbewerbs waren in der Nordparzelle die Gebäude- und die Freiraumplanung für ein kulturelles Bürgerzentrum mit Sozialbürgerhaus und Wohnungen und in der nördlichen Ostparzelle geförderter Wohnungsbau mit Kindertageszentrum und Freiflächen.

Als Sieger aus dem Wettbewerb gingen die Wiener Büros Delugan Meissl Associated Architects (ZT) mit Helmut Wimmer und Partner und mit EGKK Landschaftsarchitektur hervor.

### **Zentrenkonzept**

In der Systematik des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München befindet sich das Planungsareal innerhalb des Stadtteilzentrums Perlach. Stadtteilzentren versorgen in etwa 50.000 Einwohner in einem Teilraum der Stadt mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Diese Versorgungsfunktion übernimmt derzeit innerhalb des Stadtteilzentrums Perlach das „Einkaufs-Center Neuperlach“ (PEP) an der Thomas-Dehler-Straße und Ollenhauerstraße. Das PEP wurde 1981 als Einkaufszentrum eröffnet. Die Verkaufsfläche beträgt laut einer Erhebung aus dem Jahr 2012 ca. 37.000 m<sup>2</sup>.

Im Stadtteilzentrum Perlach fehlt ein für ein Stadtteilzentrum erforderliches und angemessenes soziales und kulturelles Nutzungsangebot. Dieses Defizit soll durch die Neuplanungen am Hanns-Seidel-Platz behoben werden.

Aufbauend auf ein durch die Landeshauptstadt München beauftragtes Einzelhandelskonzept für den Münchner Südosten im Jahr 2004 wurde für den Hanns-Seidel-Platz eine Einzelhandelskonzeption entwickelt, die ein selbständiges Fachmarktkonzept als Ergänzung zum PEP mit einer spezifischen Sortimentsauswahl und einer Verkaufsfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup>, davon maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nahversorgung vorsah. Alternativ war eine Erweiterung des Einkaufszentrums PEP um maximal 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne weitere sortimentspezifische Einschränkungen vorstellbar.

Die Konkretisierung der Planung und die sich verändernden einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen machten eine Anpassung der Eckdaten erforderlich. Im Zuge dessen wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt, anhand von zwei Gutachten Potenziale für das Stadtteilzentrum Perlach zu ermitteln, sowohl für eine Erweiterung des Einkaufszentrums PEP als auch für die Neuentwicklung am Hanns-Seidel-Platz. Die Verträglichkeit der zukünftigen Entwicklungen im Hinblick auf die bestehenden Zentren war dabei zentraler Inhalt der Prüfung. Für das Planungsgebiet am Hanns-Seidel-Platz wurde durch die GMA als Alternative zum oben genannten Fachmarktkonzept ein geändertes Nutzungsprogramm mit dem Schwerpunkt auf die Nahversorgung untersucht und unter der Einhaltung von Größen- und Sortimentsbeschränkungen als städtebaulich vertretbar eingestuft. Im Ergebnis wurden folgende, sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen:

- Lebensmittel: max. 5.000 m<sup>2</sup> VK
- Drogeriewaren: max. 1.200 m<sup>2</sup> VK
- ergänzende Kleinflächen mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten: max. 1.500 m<sup>2</sup> VK

### **Hochhausstudie 1996 /Sichtfeldanalyse 2010**

In der Hochhausstudie „Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“, herausgegeben 1996, wird das Planungsgebiet als potentieller Standort für Hochhäuser gesehen. Bestätigt wird diese Einschätzung durch eine Sichtfeldanalyse von 2010, die die Stadtbildverträglichkeit bei einer Höhenentwicklung von 50 m bis 60 m sieht.

## **2.5. Rechtliche Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet vorwiegend als Gemeinbedarfsnutzung Verwaltung (V), entlang der Thomas-Dehler-Straße und am Hanns-Seidel-Platz als Kerngebiet (MK) dargestellt. Überlagert werden diese Nutzungen durch die Darstellung "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" sowie dem Hinweis auf das Stadtteilzentrum gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

#### **Bebauungsplan Nr. 57 ba**

Der nördliche Teil der Thomas-Dehler-Straße ist durch den Bebauungsplan Nr. 57 ba festgesetzt. Die nordwestliche Ecke des Bebauungsplanes Nr. 1609 greift in diesen Bebauungsplan ein, sodass dieser hier teilgeändert wird.

#### **Bebauungsplan Nr. 57 bd**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1609 befindet sich im Umgriff des seit 10.03.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 bd. Dessen Geltungsbereich umfasst neben Flächen östlich der Thomas-Dehler-Straße auch ein Kerngebiet nördlich des Hanns-Seidel-Platzes und größere Bereiche westlich der Thomas-Dehler-Straße. Für den Bereich östlich der Thomas-Dehler-Straße sind vorwiegend Flächen für den Gemeinbedarf (Verwaltung, Bürgerhaus, Deutsche Bundespost) sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen (Busbahnhof, Markt) festgesetzt. Im südwestlichen Teilbereich ist ein Parkhaus festgesetzt.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1609 wird der Bebauungsplan Nr. 57 bd teilgeändert.

#### **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609**

Da die durch den Bebauungsplan Nr. 57 bd festgesetzten Nutzungen zum großen Teil überholt waren, wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 22.07.1987 für das Gebiet südlich des Hanns-Seidel-Platzes zwischen Fritz-Erler-, Von-Knoeringen- und Thomas-Dehler-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1609 beschlossen. Insbesondere der im Bebauungsplan Nr. 57 bd festgesetzte Bedarf für die Nutzung „Gemeinbedarfsfläche Verwaltung“, aber auch ein Großteil der öffentlichen Verkehrsflächen und die Nutzung „Parkhaus“ sollten entfallen.

Als primäres Ziel wurde die Erhöhung der Urbanität durch die Etablierung eines vielfältigen Nutzungsspektrums sowie eines Beziehungsgeflechts formuliert.

#### **Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609**

Das Planungsgebiet im Zentrum von Neuperlach, einstmals als wirtschaftlicher und kultureller Schwerpunkt geplant und bis heute nicht umgesetzt, soll nun ein urbanes Zentrum mit den Schwerpunkten kulturelles Bürgerzentrum, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie, Wohnbebauung, multifunktionaler Marktplatz sowie privaten Frei- und öffentlichen Grünflächen bilden.

Dies hat die Vollversammlung des Stadtrats im Rahmen eines Grundsatz- und Eckdatenbeschluss am 22.07.2009 beschlossen.

### **Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die beabsichtigten Planungen hervorgerufen werden, ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Ungeachtet des gewählten Verfahrens werden die artenschutzrechtlichen Belange im Weiteren entsprechend berücksichtigt. Trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 24.04. bis 24.05.2012 durchgeführt und den Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 02.05.2012 die Ziele und Zwecke der Planung erläutert, um ihnen die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

### **Planfeststellung U-Bahn**

Die U-Bahn-Linie (U5 und U 7), der U-Bahnhof Neuperlach Zentrum sowie die Ausgänge an die Oberfläche sind durch den Planfeststellungsbeschluss vom 28.03.1972 gesichert.

Um das Planungsgebiet über den Tiefhof und den Übergangsbereich direkt an das U-Bahn Sperrengeschoss anbinden zu können, ist hierfür ein Durchbruch / die Öffnung der planfestgestellten Außenwand des U-Bahnhofs Neuperlach Zentrum erforderlich (weitere Ausführungen dazu siehe Ziffer 5. - Planfeststellung).

## **3. Planungsziele**

Mit der vorliegenden Planung werden die im Aufstellungsbeschluss und im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss formulierten Ziele verfolgt. Berücksichtigung findet dabei die Weiterentwicklungen dieser Ziele, die sich aus den Ergebnissen der durchgeführten Wettbewerbe und dem laufenden Planungs- und Abstimmungsprozess mit den Grundeigentümern ergeben haben:

- Entwicklung eines belebten und urbanen Stadtteilzentrums Neuperlachs, das durch eine städtebaulich markante Neugestaltung im Zusammenspiel mit der Unterbringung von stadtteil- und jugendkulturellen Einrichtungen sowie weiteren öffentlichen Nutzungen als Identifikationspunkt für den Stadtteil wirken soll
- Entwicklung von Freiräumen mit hoher Gestaltqualität und Identität im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee
- Ergänzung der zentralen Einrichtungen durch Einzelhandelsflächen, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieangeboten
- Schaffung von Wohnraum in vielfältiger Form, neben gefördertem und freifinanziertem Wohnraum auch durch Angebote für temporäres Wohnen wie Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf, Boardinghäuser und Hotelnutzungen
- Erstellung einer Kindertageseinrichtung in Form eines Kindertageszentrums (KiTZ)

- Nachhaltige Belebung des öffentlichen Raumes durch einen multifunktionalen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, der auch die Funktion eines identitätsstiftenden Marktplatzes übernehmen kann
- Schaffung erholungsrelevanter öffentlicher Grün- und Freiflächen und gut nutzbarer privater Freiräume
- Schaffung neuer Fuß- und Radwegebeziehungen mit Anbindung an das bestehende Wegenetz zum PEP und zu den Haltestellen des ÖPNV, um die bisher vorhandene Barrierewirkung zu beseitigt
- Anbindung des Tiefhofes mit seinen Zugängen zu den kulturellen und bürgerschaftlichen Einrichtungen sowie den Einzelhandelseinrichtungen über eine "neue" fußläufige Verbindung zum Sperrengeschoss der U-Bahn.
- Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß und Aufwertung des Straßenraums
- Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee**

Der städtebauliche und grünplanerische Entwurf für das neue Stadtteilzentrum setzt sich mit Ort und Maßstab auseinander und bildet mit der homogenen Höhenentwicklung und der Fassung der Straßenräume einen angenehm ruhigen Kontrast zum heterogenen Umfeld. Der Entwurf zeichnet sich insofern durch ein eigenständiges, speziell für den Ort entwickeltes Konzept aus und bildet eine neue, außergewöhnliche Mitte in Neuperlach.

Nach außen vermittelt die städtebauliche Figur Offenheit und Transparenz, im Inneren bietet sie Schutz und atmosphärische Behaglichkeit. Strahlenförmige Durchlässe führen in das neue Zentrum hinein und stellen zugleich die Verbindung zur Nachbarschaft her. Die winkelförmigen Gebäude bestehen aus einem innen- und einem außenliegenden Schenkel. Damit besetzen sie zum einen die Grenzen des Quartiers, zum anderen zonieren sie einen gemeinsamen Binnenbereich. Die oberen Geschosse staffeln sich von Außen nach Innen hin ab, bieten somit eine gute Belichtung der Innenhöfe und ermöglichen nutzbare Dachflächen.

Ein profilüberragendes Gebäude südlich des Hanns-Seidel-Platzes und an der Thomas-Dehler-Straße gelegen stellt eine markante, städtebauliche Sonderform im baulichen Gefüge dar und gibt dem Ort eine neue übergreifende Identität.

Im Zentrum des Areals befindet sich die öffentliche Grünfläche. Sie bietet einen geschützten Raum für Spiel, Aufenthalt und Erholung. Die parkartige Gestaltung ist im wesentlichen durch eine großzügige und offene Rasenfläche geprägt, über die Baumgruppen verteilt sind, die sich zu den Rändern verdichten. Die öffentliche Grünfläche mündet mit einer großen Landschaftstreppe in den tiefer gelegenen Platz - Tiefhof, der mit dem Sperrengeschoss des U-Bahnhof Neuperlach Zentrum verbunden ist. Für

das Bürgerzentrum ergeben sich hier vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der barrierefreie Zugang zum Tiefhof soll über zwei Aufzugsanlagen erfolgen.

Die winkelförmige Anordnung der Gebäude des allgemeinen Wohngebiets bildet gut nutzbare und geschützte private Freiflächen aus, die mit der öffentlichen Grünfläche korrespondieren und sich in ihrer Raumwirkung wechselseitig ergänzen.

Alle Erschließungswege dienen auch als Rettungswege für die Feuerwehr.

Im Verbindung mit dem Übergang zum PEP entsteht zwischen den Einzelhandelsnutzungen der Sondergebiete, dem Kerngebiet und dem Anschluss an den Busbahnhof ein urbaner Platzbereich. Dieser ist ausschließlich den Fußgängern vorbehalten und unterstützt die primären Wegeverbindungen in und durch das neue Stadtquartier. Gleichzeitig steht diese Fläche als Marktplatz für einen Wochenmarkt zur Verfügung.

Die Anbindung an das Einkaufszentrum PEP und den U-Bahnhof erfolgt zum einen ebenerdig über den neuen Marktplatz, der die öffentliche Fläche um das Bürgerzentrum herum belebt, zum anderen durch eine neu geschaffene Verbindung zum Sperrengeschoss des U-Bahnhofes.

Der Anschluss an das östliche Wohngebiet erhält eine großzügige Freitreppe und ein neues Rampenbauwerk, um die barrierefreie Nutzung zu sichern. Der gesamte Bereich wird von Bäumen überstellt. An diesem intensiv durch Fahrrad- und fußläufigen Verkehr genutzten Knotenpunkt werden öffentliche Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt.

Weitere Fahrradstellplätze befinden sich an der Thomas-Dehler-Straße, begleitet von einer Baumreihe. Diese ersetzen und ergänzen in ihrer Anzahl die Stellplätze, die derzeit noch am Abgang zur U-Bahn untergebracht sind

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

Entsprechend den Planungszielen werden mit diesem Bebauungsplan folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

Ein Kerngebiet südlich des Busbahnhofs, Sondergebietsnutzungen für Einzelhandel, Wohnen, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit entlang der Thomas-Dehler-Straße und Von-Knoeringen-Straße sowie ein Allgemeines Wohngebiet entlang der Fritz-Erler-Straße.

Im Kerngebiet sollen schwerpunktmäßig die stadtteilkulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 vorwiegend großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Nutzungen des Beherbergungs- und Dienstleistungsgewerbe vorgesehen werden. Zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumes sind neben der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet auch Wohnnutzungen sowie andere Wohnformen (Wohnheim für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf) in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 zulässig. Dies ermöglicht Wohnen in zentraler und bestens erschlossener Lage. Damit wird den Zielen der Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen, da Wohnen, Einkaufen, Kultur und öffentliche Nutzungen eng miteinander verbunden sind. Durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird die gewünschte Belebung des Stadtteilzentrums gefördert. Durch die

Lage des Kerngebietes und der Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird in Verbindung mit der Platzfläche eine funktionale Anbindung an den großflächigen Einzelhandel (PEP) westlich der Thomas-Dehler-Straße geschaffen. Gestärkt wird diese Verbindung durch die wie unter Kapitell 4.1 beschriebene zukünftige neu geschaffene unterirdische Verbindung über das Sperrengeschoss der U-Bahn-Haltestelle Neuperlach-Zentrum.

#### **4.2.1. Kerngebiet**

Mit der Festsetzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO wird dem Ziel der Schaffung des neuen Zentrum Neuperlachs im Sinne eines belebten und urbanen Stadtteilzentrums Rechnung getragen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der in Neuperlach benötigten Einrichtungen - Kulturelles Bürgerzentrum“ und Sozialbürgerhaus - geschaffen. Das kulturelle Bürgerzentrum wird Räume zur stadtkulturellen und bürgerschaftlichen Nutzung, ein Stadtteilzentrum der Münchner Volkshochschule, eine Münchner Stadtbibliothek sowie die jugendkulturelle Einrichtung „FestSpielHaus“ umfassen.

Um die funktionalen Zusammenhänge der kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen im profilüberragenden Teil des Gebäudes zu unterstützen und zu stärken sowie eine gute Erreichbarkeit und Orientierung für die Besucher dieser Einrichtungen zu gewährleisten sind diese im Untergeschoss, im Erdgeschoss und bis zum 5. Obergeschoss (6te Geschossebene) vorgesehen. Entsprechend wird festgesetzt, dass die Wohnnutzung ab dem 7. Geschoss zulässig ist. Durch die Lage in den oberen Geschossen und der hier zu erwartenden überdurchschnittlich guten Besonnung und Belüftung der Wohnungen wird ein Wohnen in zentraler Lage in qualitätsvoller Weise ermöglicht. Die Geschossfläche für Wohnen mit rund 4.340 m<sup>2</sup> entspricht einem Anteil von 22 % der maximal zulässigen Geschossfläche im Kerngebiet.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren werden im Kerngebiet ausgeschlossen, da das Gebäude im Kerngebiet primär die kulturellen Nutzungen aufnehmen soll, die auch Grundlage für den Realisierungswettbewerb waren. Zudem sind innerhalb des Planungsgebietes Einzelhandelseinrichtungen in den unmittelbar angrenzenden Sondergebieten im zentrenverträglichen Umfang möglich.

Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, Videotheken und Sex-Shops sind aufgrund ihrer nachteiligen Auswirkungen (z.B. Trading-Down-Effekt) und der unmittelbaren Nachbarschaft zu den kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen wie auch der Nähe zu den Wohnnutzungen ausgeschlossen. Damit soll das angestrebte Erscheinungsbild nicht belastet und den Ansprüchen an ein familienfreundlichen Stadtteilzentrum Rechnung getragen werden.

Tankstellen und Parkhäuser sind an dieser Stelle im Zusammenhang mit der angestrebten stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Wirkung des Gebietes und unter Berücksichtigung der geplanten Schaffung eines Stadtteilzentrums nicht verträglich und werden deshalb nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ebenso werden die sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet MK nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da mit den anderweitigen Festsetzungen zu Woh-



nungen den Zielen des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung getragen wird und an anderer Stelle, u.a. im Sondergebiet SO 3 besondere Wohnformen zulässig sind.

#### **4.2.2. Sondergebiet SO 1 – Einzelhandel, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit**

Das Sondergebiet SO 1 - Einzelhandel, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit - dient vorwiegend der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Zur Stärkung und Belebung des neuen Stadtteilzentrums und des zukünftigen Platzes werden als Ergänzung zu den öffentlichen Nutzungen im Kerngebiet vorwiegend Einzelhandelsnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt. Durch die Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO können die städtebaulich gewünschten Nutzungen am Platz gezielt festgesetzt und die besondere städtebauliche Situation gesichert werden. Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt zudem aufgrund der funktionalen Zusammenhänge und im Kontext mit den Sondergebieten SO 2 und SO 3. Dies gilt vor allem für die, auch großflächigen, Einzelhandelsnutzungen, die sich zukünftig vom Platz nach Süden entlang der Thomas-Dehler-Straße im Erdgeschoss, 1. Untergeschoss und 1.Obergeschoss bis in das Sondergebiet SO 2 erstrecken sollen. Die Anlieferung für die Nutzungen im Sondergebiet SO 1 erfolgt im Ladehof des SO 3 (1) und über das SO 2, sodass hier ein ebenfalls in inhaltlicher und funktionaler Zusammenhang der einzelnen Sondergebiete entsteht.

Die großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe und die weiteren zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Apotheken und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und -betreuung, Dienstleistungs- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Banken- und Versicherungswesens werden auf das Erdgeschoss, das 1.Obergeschoss und das 1.Untergeschoss beschränkt, um die gewünschte Belebung der öffentlichen Flächen und des Platzes zu stärken. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in allen Geschossen zulässig.

Um die Nutzungen in der vorgesehenen Art, dem jeweiligen Umfang und der städtebaulich gewünschten Mischung aus groß- und nicht großflächigem Einzelhandel, Beherbergung, Dienstleistung und Gesundheit umsetzen zu können, wird das Baugebiet deshalb als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **4.2.3. Sondergebiet SO 2 – Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit**

Das Sondergebiet SO 2 - Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit - dient vorwiegend der Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben sowie dem Wohnen.

Entlang der Thomas-Dehler-Straße werden im Zusammenhang mit den Sondergebiet SO 1 ebenfalls Einzelhandelsflächen festgesetzt.

In Analogie zur Festsetzung der horizontalen Nutzungsgliederung im Sondergebiet SO 1, wird im Sondergebiet SO 2 ebenfalls festgesetzt, dass großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Apotheken und

Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und –betreuung, Dienstleistungs- sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Banken- und Versicherungswesens nur im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und im 1. Untergeschoss zulässig sind.

Entgegen der ursprünglichen Planung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes 2010, die in den Obergeschossen Büronutzung vorsah, sind nunmehr ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zulässig. Nebenräume, die der Wohnnutzung dienen, sind bereits ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Der Umfang der Wohnnutzung wird bei Realisierung in den Obergeschossen des Sondergebietes SO 2 rund 8.300 m<sup>2</sup> betragen. Dies sind rund 50 % der maximal möglichen Geschossfläche des Sondergebietes SO 2. Damit unterscheidet sich das Baugebiet, auch im Zusammenhang mit den zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzungen, wesentlich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO.

Um die Nutzungen in der vorgesehenen Art, dem jeweiligen Umfang und der städtebaulich gewünschten Mischung aus groß- und nicht großflächigem Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gesundheit umsetzen zu können, wird das Baugebiet deshalb als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Der gegenüber der ursprünglichen Planung von 2010 höhere Wohnanteil innerhalb des Planungsgebietes trägt zum einen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in München bei, zum anderen ist durch die größere Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner eine größere Belebung des Stadtteilzentrums und eine erhöhte Nachfrage bei den Einzelhandelsnutzungen zu erwarten. Dies entspricht den formulierten Planungszielen und trägt insgesamt zur Stärkung des Stadtteilzentrums bei.

#### **4.2.4. Sondergebiet SO 3 – Wohnen, Einzelhandel sowie Lager und Nebenanlagen für Einzelhandelsbetriebe**

Entlang der Von-Knoeringen-Straße wird das Sondergebiet SO 3 mit 2 Teilbaugebieten festgesetzt.

Das Sondergebiet SO 3 – Wohnen, Einzelhandel sowie Lager und Nebenanlagen für Einzelhandelsbetriebe - dient der Unterbringung von Einrichtungen des Einzelhandels, dem Wohnen, der Anlieferung und Lagernutzung sowie den sonstigen Nebenanlagen für die Nutzungen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 und SO 3.

Als sinnvolle Ergänzung und Abrundung zur großflächigen Einzelhandelsnutzung entlang der Thomas-Dehler-Straße werden im Sondergebiet SO 3 nicht großflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerk- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die Einzelhandelsnutzungen werden dabei auf das Erdgeschoss beschränkt, da dies in Verbindung mit den Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die Belebung der Erdgeschosszone unterstützt.

Um die Freibereiche der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 von störendem Anlieferverkehr freizuhalten, ist eine zentralisierte Anlieferung für alle Sondergebiete im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes in Form eines Ladehofes im Sondergebiet SO 3 (1) vorgesehen. Hier ist eine verkehrsgünstige Erschließung des Anlieferbe-

reiches über die Von-Knoeringen-Straße und die Thomas-Dehler-Straße gegeben. Deshalb sind im SO 3 (1) auch Anlagen für die Anlieferung und Lagerung von Waren für die Einzelhandelsbetriebe der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 zulässig.

Da im Allgemeinen Wohngebiet, im Sondergebiet SO 2 und im Kerngebiet regulärer Wohnraum planungsrechtlich ermöglicht wird, soll im Sondergebiet SO 3 in den Obergeschossen Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf (wie z.B. für Personal in Kindertagesstätten, Kinderkrippen, Kindergärten, Krankenhäusern, etc.) geschaffen werden.

Um das Wohnraumangebot für diese speziellen Nutzergruppen zu sichern und um die städtebaulich gewünschte Mischung dieser Wohnformen mit den anderen zulässigen Nutzungen sowie der Anlieferung und der Nebenanlagen für die Sondergebiete umsetzen zu können, wird das Baugebiet als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **4.2.5. Allgemeines Wohngebiet**

Entlang der Fritz-Erler-Straße wird ein allgemeines Wohngebiet mit 4 Teilbaugebieten festgesetzt. Durch seine Lage wird eine funktionale Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten östlich der Fritz-Erler-Straße geschaffen, die durch die vorhandene Brücke über die Fritz-Erler-Straße unterstützt wird. In den Teilbaugebieten WA (1) und WA (2) soll vorwiegend geförderter Wohnraum geschaffen werden. Im Teilbaugebiet WA (1) ist zudem im gesamten Erdgeschoss eine Gemeinbedarfsfläche für ein 5-gruppiges Kindertageszentrum mit einer Außenspielfläche von rund 750 m<sup>2</sup> vorgesehen. In den Teilbaugebieten WA (3) und WA (4) ist eine Mischung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau vorgesehen.

Da in den benachbarten Baugebieten Schank- und Speisewirtschaften und kulturelle Nutzungen in ausreichendem Umfang möglich sind, werden diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Im Sinne eines belebten Stadtteilzentrums sollen diese Nutzungen auf die Bereiche um den öffentlichen Platz beschränkt bleiben und dieser dadurch in seiner Funktion gestärkt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form eines Hotels sind in ausreichendem Umfang und sehr gut erreichbarer Lage im Sondergebiet SO 1 geplant. Um kein Überangebot an Beherbergungsbetrieben zu generieren sind keine weiteren Betriebe dieser Art im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da diese Nutzungen in ausreichendem Umfang in den angrenzenden Baugebieten möglich sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage im Zentrum Neuperlachs nicht zulässig. Diese Nutzungen würden dem Ziel eines urbanen Stadtteilzentrums und den damit verbundenen Ansprüchen - auch an eine hohe Gestaltqualität der Freiräume - widersprechen.

#### 4.2.6. Einzelhandel, Beschränkung der Verkaufsflächen

Um ein zeitgemäßes und attraktives Flächenangebot für eine zukünftige Einzelhandelsnutzung anzubieten und unerwünschte Kaufkraftabflüsse aus anderen Zentren nur in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zuzulassen, wird die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs eingeschränkt. Den fachlichen Steuerungsrahmen bilden die, anhand von Gutachten, entwickelten Einzelhandelskonzepte aus den Jahren 2004 und 2013, die eine zentrenverträgliche Gesamtentwicklung des Stadtteilzentrums Perlach sicherstellen sollen. Die Ziele des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München werden somit in der Planung berücksichtigt.

Konkrete Regelungen, insbesondere zu den Obergrenzen der Verkaufsfläche der Nahversorgung (max. 5.000 m<sup>2</sup> VK für Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, 1.200 m<sup>2</sup> VK für Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente) werden in der Grundlagenvereinbarung unter § 16 - Größen- und Sortimentsbeschränkungen für den Einzelhandel - getroffen.

Durch die oben genannten Festsetzungen und der einschränkende Festsetzung der Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 1. Untergeschoss in Verbindung mit den eng gezogenen Baugrenzen kann in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) insgesamt eine Verkaufsfläche (VK) von rund 10.100 m<sup>2</sup> generiert werden, die sich wie folgt auf die einzelnen Baugebiete und Geschosse verteilt:

Baugebiet	VK Einzelhandel UG	VK Einzelhandel EG und 1. OG	VK Gesamt
Sondergebiet SO 1	ca. 2.100 m <sup>2</sup>	ca. 650 m <sup>2</sup>	ca. 2.750 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 2	ca. 3.200 m <sup>2</sup>	ca. 3.350 m <sup>2</sup>	ca. 6.550 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 3 (1) und SO 3 (2)	-	ca. 800 m <sup>2</sup>	ca. 800 m <sup>2</sup>
VK Gesamt	ca. 5.300 m <sup>2</sup>	ca. 4.800 m <sup>2</sup>	ca. 10.100 m <sup>2</sup>

Die Verkaufsfläche VK entspricht einheitlich 75% der Geschossfläche

Es werden sortiments- und flächenbezogene Einschränkungen in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung getroffen. Es wird festgesetzt, dass in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nur großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, deren Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist oder aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren gebildet wird (Münchner Sortimentsliste). Die weiteren zulässigen, kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 (1) und SO 3 (2) ergänzen das Warenangebot. Die Betriebsform "Einkaufszentrum" ist nicht zulässig, um eine Erweiterung des PEP auch zukünftig auszuschließen.

Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass am Hanns-Seidel-Platz an Stelle oder ergänzend zu einer Fachmarktnutzung auch ein attraktives Nahversorgungsangebot entstehen kann, das die Ansiedlung aller für diesen Bedarfsbereich gängigen

Betriebstypen der Nahversorgung in einer zeitgemäßen Größenordnung in den Geschossen UG, EG und 1. OG ermöglicht. Um die Zentrenverträglichkeit zu gewährleisten, sind darüber hinaus Beschränkungen der maximal möglichen Verkaufsflächen für Lebensmittel und Drogeriewaren entsprechend den Ergebnissen des Marktgutachtens 2013 erforderlich. Diese werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Im EG und 1. OG werden in Ergänzung zu den großflächigen Betrieben, Flächen für kleinflächigen Einzelhandel geschaffen, um dort kleinteilige Ladenstrukturen zu entwickeln, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen können.

Im Sondergebiet SO 3 (1) und SO 3 (2) sind Einzelhandelsnutzungen nur in nicht großflächigem Umfang zulässig und zudem auf das Erdgeschoss beschränkt. Die somit in Frage kommende Fläche würde einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> entsprechen. Nach derzeitiger Planung ist hier jedoch nur eine soziale Einrichtungen in Form eines Familienzentrums beabsichtigt. Im Bebauungsplan soll jedoch die Möglichkeit für eine nicht großflächige Einzelhandelsnutzung offen gehalten werden.

#### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

##### 4.3.1. Städtebauliche Eckdaten

Für das Kerngebiet MK, die Sondergebiete und das Allgemeine Wohngebiet ergeben sich folgende städtebaulichen Eckdaten:

Baugebiet	Fläche des Bau- gebietes	GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	GRZ (§ 19 Abs. 2 BauN- VO)	GR (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GRZ (§ 19 Abs. 4 BauN- VO)	GF	GFZ
Kerngebiet MK	2.902 m <sup>2</sup>	2.612 m <sup>2</sup>	0,90	2.902 m <sup>2</sup>	1,0	20.227 m <sup>2</sup>	6,97
Sondergebiet SO 1	2.871 m <sup>2</sup>	1.723 m <sup>2</sup>	0,60	2.871 m <sup>2</sup>	1,0	5.914 m <sup>2</sup>	2,06
Sondergebiet SO 2	5.618 m <sup>2</sup>	3.652 m <sup>2</sup>	0,65	5.618 m <sup>2</sup>	1,0	12.697 m <sup>2</sup>	2,26
Sondergebiet SO 3 (1)	1.679 m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	0,50	1.679 m <sup>2</sup>	1,0	3.929 m <sup>2</sup>	2,34
Sondergebiet	2.640 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	0,50	2.508 m <sup>2</sup>	0,95	6.574 m <sup>2</sup>	2,49

SO 3 (2)							
Allgemeines Wohngebiet WA (1)	2.629 m <sup>2</sup>	1.577 m <sup>2</sup>	0,60	2.498 m <sup>2</sup>	0,95	8.492 m <sup>2</sup>	3,23
Allgemeines Wohngebiet WA (2)	2.953 m <sup>2</sup>	1.477 m <sup>2</sup>	0,50	2.805 m <sup>2</sup>	0,95	6.910 m <sup>2</sup>	2,34
Allgemeines Wohngebiet WA (3)	2.981 m <sup>2</sup>	1.341 m <sup>2</sup>	0,45	2.832 m <sup>2</sup>	0,95	6.856 m <sup>2</sup>	2,30
Allgemeines Wohngebiet WA (4)	3.038 m <sup>2</sup>	1.367 m <sup>2</sup>	0,45	2.886 m <sup>2</sup>	0,95	6.744 m <sup>2</sup>	2,22
<b>Summe</b>	<b>27.311 m<sup>2</sup></b>	<b>15.909 m<sup>2</sup></b>		<b>26.599 m<sup>2</sup></b>		<b>78.343 m<sup>2</sup></b>	

Für die Baugebiete wird das Maß der Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO) und maximal zulässige Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt, ergänzt durch textliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung.

#### 4.3.2. Grundflächen (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO

In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes liegt die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen bei 0,45 und 0,60 und damit über der Obergrenzen von 0,4 nach § 17 BauNVO.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 (2) liegt die GRZ bei Werten zwischen 0,5 und 0,65. Damit wird die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ in Sondergebieten von 0,8 eingehalten.

Im Kerngebiet liegt die GRZ mit 0,90 innerhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 1,0.

#### 4.3.3. Grundflächen (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Die maximal zulässige GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) überschritten werden, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

In den Baugebieten liegen die Werte zwischen 0,95 und 1,0.

Mit Ausnahme des Kerngebietes MK werden damit die nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO zulässigen GRZ-Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet trägt in erster Linie die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen zu dem erforderlichen GRZ-Wert von 0,95 bei. In den Sondergebieten sind es die im Untergeschoss vorgesehenen Einzelhandelsflächen mit den zugeordneten Organisations- und Nebenflächen, Lagerflächen und Technikräume. Durch die vollflächige Unterbauung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird hier

eine GRZ-Wert von 1,0 erreicht. Im Sondergebiet SO 3 (1) trägt in erster Linie die Unterbringung der Ladezone und der Lagerflächen im Untergeschoss sowie im SO 3 (2) der pflichtigen Stellplätze in der Tiefgarage zu dem erforderlichen GRZ-Wert von 1,0 bzw. 0,95 bei. Im Kerngebiet MK wird durch den auf das Gebäude beschränkte Grundstückszuschnitt die maximal mögliche Obergrenze von 1,0 erreicht.

#### **4.3.4. Geschossflächen (GFZ)**

Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen von 1,2 durch die festgesetzten GFZ-Werte von 2,22 bis 3,23 deutlich überschritten. In den Sondergebieten liegen die GFZ-Werte zwischen 2,06 bis 2,49 weitgehend im Rahmen der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 2,4 für Sondergebiete. Die GFZ von 6,97 im Kerngebiet MK liegt deutlich über der nach BauNVO zulässigen Obergrenze von 3,0 für Kerngebiete. In diesem Wert sind jedoch auch die Flächen des ersten Untergeschosses berücksichtigt.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die festgesetzte GFZ durch Einzelhandelsflächen im ersten Untergeschoss bis zu einer GFZ von 3,04 im Sondergebiet SO 1 bzw. 3,01 im Sondergebiet SO 2 überschritten werden, um auch im Untergeschoss Einzelhandelsflächen zu ermöglichen und damit eine weitere Belebung dieses Bereichs des Tiefhofes zu erreichen.

#### **4.3.5. Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO**

Vorab wird darauf hingewiesen, dass die Baunutzungsverordnung als Bundesrecht flächendeckend im gesamten Bundesgebiet gültig ist. Somit gelten dieselben Obergrenzen der einzelnen Gebietskategorien in Innenstädten wie im ländlichen Raum, obwohl sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen jeweils grundlegend unterscheiden.

In den einzelnen Baugebieten werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grund- und Geschossflächen in unterschiedlichem Maße überschritten. Diese Überschreitungen, die sich aus der hohen Dichte der Planungskonzepte der Preisträgerentwürfe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes und des Realisierungswettbewerbes ergeben und die hier umgesetzt werden sollen, sind aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und begründen sich zudem aus der besonderen örtlichen Situation und der Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge.

##### **Besondere städtebauliche Gründe**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet Münchens, das durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck, vor allem auch hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist. Die Umgebung ist geprägt durch eine meist vielgeschossige Bebauung mit teilweise flächenintensiver Bebauung und einer entsprechend hohen baulichen Dichte.

Das in der Planung festgesetzte Maß der Nutzung ist erforderlich, um das Zentrum Neuperlachs städtebaulich und funktional adäquat in die Umgebung einzubinden und insbesondere das kulturelle Bürgerzentrum, das Sozialbürgerhaus und den Einzel-

handel zu ermöglichen und den in München dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen, der Einzelhandel und die ergänzenden Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Apotheken, Dienstleistungen, etc. tragen dem Ziel der Entwicklung eines belebten und urbanen Stadtteilzentrums Neuperlachs Rechnung, das als Identifikationspunkt für den Stadtteil wirkt. Die Wohnnutzung soll den vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Deckung des genannten Bedarfs zur Verfügung.

Gerade in den sogenannten integrierten Lagen mit guter Erschließung gilt es deshalb, durch eine bauliche Verdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauliche Nutzung zu schaffen. Hinzu kommt, dass dieser Bereich bestens durch den ÖPNV erschlossen ist. Ferner ermöglicht die verdichtete Bauweise die Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche, die auch der Allgemeinheit zu Gute kommt. Eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle trägt dazu bei, dass entsprechend dem hohen Nutzungsdruck im Bereich der Landeshauptstadt einer Zersiedelung von Stadtrandgebieten vorgebeugt werden kann.

Entsprechend der Beurteilung des Preisrichtergremiums des städtebaulichen Ideenwettbewerbes gelingt es der Arbeit, die stadträumlichen Bezüge der Umgebung aufzunehmen, die funktionalen Anforderungen zu erfüllen und eine „Insel des Schutzes“ im Inneren mit hoher differenzierter Aufenthaltsqualität auszubilden. Es wird eine hohe stadträumliche Durchlässigkeit auf Grund einer regelhaften Baustruktur bei gleichzeitig wirkungsvollem Lärmschutz und der geschickten Anordnung des Marktplatzes direkt am Übergang zum PEP und am Zugang zur U-Bahn erreicht. Durch die neu geschaffene Verbindung zum U-Bahn-Sperrengeschoss wird Tageslicht in die unteren Verkaufsgeschosse gelenkt, der Marktplatz zusätzlich belebt und ein Zugang zum geschützten Innenbereich ermöglicht. Die Situierung des Hochhaus an dieser Stelle leitet die Besucher in das Zentrum hinein. Der südliche Abschluss weitet den städtebaulichen Raum, reagiert wohltuend auf die Struktur des Bürohauses gegenüber und stellt richtige Fußgängerbezüge her. Das Bürgerzentrum im Norden an der zentralsten Stelle liegt richtig und gliedert durch seine Sonderform auch die südliche Begrenzung des Hanns-Seidel-Platzes (Busbahnhof). Die übrigen Nutzungen, wie Einzelhandel, Büro, Wohnen und Kindertagesstätte sind nach Meinung des Preisrichtergremiums grundsätzlich schlüssig angeordnet.

Die Planung setzt die Planungsziele konsequent um und erlaubt die Entwicklung eines belebten und urbanen Stadtteilzentrums Neuperlachs, das als Identifikationspunkt für den Stadtteil wirkt durch eine städtebaulich markante Neugestaltung im Zusammenspiel mit der Unterbringung von stadtteil- und jugendkulturellen Einrichtungen sowie weiteren öffentlichen Nutzungen, die Ergänzung der zentralen Einrichtungen durch Einzelhandelsflächen, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieangeboten. Zudem wird Wohnraum in vielfältigen Angeboten und für unterschiedliche Bewohnergruppen sowie eine Kindertageseinrichtung geschaffen.



Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebauliche Brachfläche beseitigt. Durch den vorgesehenen (Markt)Platz und die zentrale öffentliche Grünfläche werden attraktive und gut nutzbare öffentliche Freiräume geschaffen und das Wegenetz sinnvoll ergänzt.

### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Planung sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Wohnnutzungen in den gut besonnten und belüfteten Obergeschossen der Gebäude. Der Lichteinfallswinkel von 45° vor Fenstern von Aufenthaltsräumen der Wohnungen ist im gesamten Planungsgebiet gegeben. Im Kerngebiet sowie den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossen der Sondergebiete kann in der Lichteinfallswinkel von 45° an fast allen Fassaden nachgewiesen werden, sodass auch diesbezüglich von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

Durch die Struktur des städtebaulichen Entwurfes entsteht ein geschützter Innenbereich, der durch einen baulichen Rahmen die Emissionen des umgebenden Straßenverkehrs wirkungsvoll abschirmt. Damit entstehen neben gesunden Wohnverhältnissen im Innern der Gebäude auch geschützte öffentliche und private Grün- und Freiflächen.

Es werden möglichst große lärmgeschützte und vielfältig nutzbare, öffentliche und private Grün- und Freiflächen, im SO 2 auf dem Dach des Einzelhandels, gesichert. Die ebenerdigen privaten Freiflächen werden durch zusätzliche, gemeinschaftlich genutzte Dachgärten ergänzt. Dadurch wird ein qualitätsvolles Arbeits- und Wohnumfeld ermöglicht.

Darüber hinaus wird außerhalb des Planungsgebiets die öffentliche Grünfläche am Annette-Kolb-Anger aufgewertet und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität verbessert. Dies stellt eine wesentliche Maßnahme gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dar, um bei der vorgesehenen Dichte den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung zu sichern. Mit dem barrierefreien Anschluss an die vorhandene Brücke über die Fritz-Erler-Straße wird auch die Erreichbarkeit dieser Erholungsfläche deutlich verbessert.

Durch die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen und das Anfahren der Tiefgaragen direkt von den bestehenden Straßen entstehen autofreie und weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit können sowohl eine familienge-rechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten als auch Rückzugsorte für die in diesem Bereich Beschäftigten geschaffen werden.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO, hier insbesondere die Überschreitung der Grundflächen auf Werte von bis zu 1,0 werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Schaffung einer nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche, die eine ungehinderte Versickerung zulässt. In Verbindung mit Baumpflanzungen werden positive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebietes erreicht.

- Reduzierung der zulässigen Gesamtgrundfläche gegenüber dem bisher rechtlich zulässigen Maß nach geltendem Bebauungsplan.
- Dachbegrünung, die der Erwärmung im Gebiet entgegenwirkt und eine regenrückhaltende Wirkung hat.
- Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen, wodurch weitere begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen entstehen.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung, welche die Entwicklung eines belebten und urbanen Stadtteilzentrums Neuperlachs ermöglicht und die vorgenannten Maßnahmen und Umstände rechtfertigen und kompensieren die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

#### **4.3.6. Sonstige Festsetzungen zum Maß der Nutzung**

Um einer baulichen Verdichtung über das im Bebauungsplan zulässige Maß hinaus vorzubeugen, wird festgesetzt, dass generell bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen sind. Dies gilt analog im Kerngebiet MK für die Flächen von Räumen im ersten Untergeschoss.

Da die Unterbringung der technischen Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc.) auf dem Dach des Gebäudes im Kerngebiet MK, das mit einer Wandhöhe von 60 m festgesetzt ist ausgeschlossen werden soll, wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss dieses Gebäudes als Technikgeschoss auszubilden ist und dafür die maximal zulässige Geschossfläche des Kerngebiets MK um diese Fläche überschritten werden darf.

Um die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, für Räume zur dauerhaften Müllaufbewahrung und für Gemeinschaftsräume durch ausreichend große, witterungsunabhängige Abstellräume innerhalb der Erdgeschosse der Gebäude zu fördern, wird festgesetzt, dass durch diese Räume die Geschossfläche überschritten werden darf. Die übrigen Festsetzungen wie z.B. die Grundfläche, die Höhenentwicklung, die Bauräume müssen dagegen eingehalten werden.

Um die städtebaulich gewünschte Durchlässigkeit von der Thomas-Dehler-Straße, Von-Knoeringen-Straße und Fritz-Erker-Straße in das Planungsgebiet hinein zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die Flächen der im Plan festgesetzten Durchfahrten bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Um die Marktnutzung im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 zu ermöglichen, gilt dies analog auch für die Flächen unterhalb der festgesetzten Unterbauungen in diesen Baugebieten.

Durch die Festsetzung, dass die Geschossfläche in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) durch bauliche Anlagen über Durchfahrten, die im Plan festgesetzt sind und über festgesetzten Dienstbarkeitsflächen liegen, überschritten werden darf, wird ermöglicht in diesen Bereichen, neben Loggien und Balkonen auch Wohn- und Aufenthaltsräume umzusetzen.

#### **4.4. Stadtgestalt**

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes im Sinne der Wettbewerbsergebnisse und der Einbindung in die Umgebung werden detaillierte Festsetzungen zur Stadtgestalt getroffen.

##### **4.4.1. Höhenentwicklung, Wandhöhe**

Die Höhenentwicklung entlang der Fritz-Erler-Straße, von Knoeringen-Straße und Thomas-Dehler-Straße wird im Bebauungsplan einheitlich mit 22 m festgesetzt, um eine umlaufend gleiche Höhe in diesem Bereich zu erzielen. Im übrigen Planungsgebiet wird die zulässige Höhenentwicklung im Bebauungsplan durch die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse, teilweise in Verbindung mit maximal möglichen Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhen beziehen sich für alle Baugebiete auf den Höhenbezugspunkt von 539,40 m über Normalnull (NN) an der nordwestlichen Umgriffsgrenze in der Thomas-Dehler-Straße.

Die Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung sichern in Verbindung mit den im Plan festgesetzten Wandhöhen die Umsetzung der Baukörper entsprechend den Wettbewerbsentwürfen. Um in der konkreten Hochbauplanung eine gewisse Flexibilität zu sichern, ist eine Abweichung von der Lage um maximal 1,0 m möglich. Um ausreichend große Außenwohnbereiche in den Obergeschossen des Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, dürfen einzelne Balkone und deren Überdachungen die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung bis zu einer maximalen Tiefe von 2,75 m überschreiten. Diese Tiefe ergibt sich auch aus brandschutztechnischen Notwendigkeiten.

Entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept wird am Rand der Bebauung eine einheitliche Wandhöhe von 22 m festgesetzt. Um Spielräume für die Hochbauplanung zu ermöglichen, darf von der festgesetzten Wandhöhe um maximal 0,30 m nach unten abgewichen werden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung, dass die sogenannten Fugenbauteile entlang der Fritz-Erler-Straße und der Thomas-Dehler-Straße in der Höhenlage aufeinander abgestimmt werden müssen, wird ein homogener Höhenverlauf entlang der umgebenden Straßen gesichert. Lediglich das Flugdach über dem Kerngebiet MK und dem allgemeinen Wohngebiet WA (1) sowie untergeordnete Dachaufbauten, Lärmschutzwände und Absturzsicherungen auf den Dächern dürfen diese Wandhöhe überschreiten. Die Umsetzung dieser baulichen Anlagen sichert den qualitätsvollen und gefahrlosen Aufenthalt auf den nutzbaren Dachflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) sind auf den unmittelbar an der Fritz-Erler-Straße liegenden Gebäudeteilen, für die als Höchstmaß 5 Vollgeschosse festgesetzt sind, transparente Lärmschutzwände in der Ebene der straßenseitigen Fassade bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zugunsten von Dachterrassen zulässig. Dies ermöglicht die lärmgeschützte Nutzbarkeit dieser Dachbereiche unter Berücksichtigung, dass die unmittelbar angrenzenden Fassadenflächen durchlaufen und sich so eine auch in diesem Bereich gestalterisch anspruchsvolle Fassade verwirklichen lässt.

Die im Plan mit maximal 18 Geschossen und einer maximal möglichen Wandhöhe von 60 m festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt die Umsetzung des identitätsstiftenden Hochpunktes entsprechend dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbes.

Durch die Höhe des profilüberragenden Gebäudes von 60 m sind keine wesentlichen, über den Nahbereich hinausgehenden, stadtbildrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Da die Höhenentwicklung damit unter den als verträglich eingeschätzten Höhen im Sinne der durchgeführten Hochhausstudie und der Sichtfeldanalyse bleibt, wird keine gesonderte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erforderlich.

Die Höhenlage des entwurfsprägenden Tiefhofes bezieht sich auf die im Sperrengeschoss des U-Bahnhofes Neuperlach Zentrum vorhandenen Höhenlage bzw. Fußbodenoberkante (FOK) von 534,50 m über Normalnull (NN). Damit kann ein höhengleicher Übergang zum bestehenden Sperrengeschoss des U-Bahnhofes und eine fußgängerfreundliche und behindertengerechte Nutzung auf der Ebene des Tiefhofes gewährleistet werden.

#### **4.4.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchfahrten, Durchgänge**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen, in städtebaulich wirkenden Bereichen durch Baulinien definiert. Diese sind sehr eng an die vorgeschlagenen Baukörper angelehnt, um die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbes und des Realisierungswettbewerbes umzusetzen. So werden jeweils an der Nord- und Westseite des Kerngebietes MK Baulinien festgesetzt, um das markante Erscheinungsbild des profilüberragenden Gebäudes zu sichern. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und dem allgemeinen Wohngebiet werden die für die Charakteristik des städtebaulichen Entwurfes relevanten Nord- und Südkanten sowie die der öffentlichen Grünfläche zugewandten Gebäudeteile als Baulinien festgesetzt.

Um dennoch gewisse Freiheiten im Bauvollzug und der Detailplanung der Gebäude zu ermöglichen, sind Ausnahmen bzw. Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen festgesetzt.

Die im allgemeinen Wohngebiet vorwiegend mit einer Tiefe von 16 m festgesetzten Bauräume erlauben ansonsten eine ausreichende Flexibilität im Bauvollzug. In diesen Tiefen sind neben den Hauptgebäuden auch Balkone möglich. In Analogie dazu werden auch die Fingergebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit dieser Tiefe festgesetzt, da hier ebenfalls die Wohnnutzung vorgesehen ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA (1) wird der Bauraum für die Unterbringung des Kindertageszentrums aufgeweitet. Notwendige Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, um nutzungsgerechte befestigte Freibereiche zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2), WA (3) und WA (4) dürfen die südlichen und westlichen Baugrenzen durch Terrassen um maximal 1,0 m überschritten werden, um eine durchgehende gut nutzbare Terrassenzone ausbilden zu können.

Für den Bauvollzug wird eingeräumt, dass

- im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) bis WA (4) und in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3(2) darf die jeweilige nördliche Baulinie und die der Fritz-Erler-Straße, Thomas-Dehler-Straße und Von-Knoeringen-Straße jeweils zugewandte Baugrenze durch aufgesetzte Fensterelemente an der Fassade (z.B. Französische Fenster, Kastenfenster, verglaste Loggien, Erker, etc.) bis zu einer Tiefe von maximal 0,40 m überschritten werden dürfen, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand des Geschosses in Anspruch nehmen.
- die Baugrenzen und Baulinien, mit Ausnahme der Baulinien und Baugrenzen, die unmittelbar an die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger) angrenzen durch Lichtschächte und Fluchttreppen um maximal 1,20 m überschritten werden dürfen.

Die Bebauung entlang der Thomas-Dehler-Straße, der Von-Knoeringen-Straße und der Fritz-Erler-Straße ist in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Ergänzend dazu sind die Gebäude im Sondergebiet SO 3 (1) und SO 3 (2) durchgehend profil- und höhengleich zu errichten. Mit diesen Festsetzungen wird zum einen dem Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbes entsprochen, der einen homogenen städtebaulichen Rand vorsieht, zum anderen hat die geschlossene Bebauung entlang der Straßen schallschützende Funktion für den Innenbereich. Die Festsetzung zur profil- und höhengleichen Errichtung der Sondergebiet SO 3 (1) und SO 3 (2) ist notwendig, da diese beiden Sondergebiete voraussichtlich zeitlich versetzt errichtet werden.

Die baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) bis WA (4) über Durchfahrten, die im Plan festgesetzt sind und über festgesetzten Dienstbarkeitsflächen liegen, sind transparent auszuführen, um die städtebaulich gewünschte Gliederung und Durchlässigkeit auch im Bereich der Fassade zu unterstreichen bzw. zu erreichen.

Die Festsetzung von Mindestbreiten- und -höhen von 3,50 m für Durchfahrten sichert die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr. Die Festsetzung einer lichten Höhe von mindestens 2,80 m sichert die Umsetzung der jeweiligen Durchgänge und Überbauungen, ohne den Anspruch einer Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr.

Die lichte Höhe von mindestens 7,0 m unter den Überbauungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ermöglicht neben einer ansprechenden räumlichen Situation mit hoher Aufenthaltsqualität einen konfliktfreien Ablauf der hier vorgesehen Marktnutzung.

Um Spielräume für den Bauvollzug zu ermöglichen, kann von der Lage und Größe der festgesetzten Durchfahrten / Durchgänge ausnahmsweise abgewichen werden.

#### **4.4.3. Flächen für Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Zur Sicherung möglichst großer Freiflächen sind die Nebenanlagen sowie Trafostationen und weitere Nutzungen in die Gebäude zu integrieren oder in den Untergeschossen einzuplanen.

Abweichend von den o.g. Festsetzungen sind außerhalb der Bauräume offene und nicht überdachte Fahrradabstellplätze in eingeschränkter Anzahl zulässig. Dies ermöglicht eine praxisnahe und geordnete Situierung temporärer Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ebenso dürfen Mülltonnen am Tag der Abholung außerhalb der Bauräume aufgestellt werden. Die genaue Situierung erfolgt im Rahmen des Bauantrages. Anlagen für Kinderspielplätze sind ebenfalls außerhalb der Bauräume zulässig.

Die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA (3) Nebenräume auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Baulinie und der nördlich gelegenen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in der Tiefgarage zulässig sind, sichert eine flexible Nutzung der Tiefgarage unter Berücksichtigung der notwendigen Kellerräume.

#### **4.4.4. Abstandsflächen und Belichtung**

Mit Ausnahme des Hochpunktes im Kerngebiet werden an den Rändern des Planungsgebietes die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten. Die nördlichen Abstandsflächen des mit 18 Geschossen festgesetzten Gebäudeteiles im Kerngebiet überschreiten jedoch die Mitte der nördlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Busbahnhof) um rund ca. 7,50 m. Nachteilige Auswirkungen entstehen dadurch nicht, da durch die punktuelle Ausformung des Hochpunktes im Kerngebiet MK an der nördlich angrenzenden Bebauung nur eine temporäre Verschattung von rund 2 Stunden zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (21. März/ 23. September) entsteht. Dem steht eine Besonnungsdauer von rund 9 Stunden gegenüber. Die Belüftung erfährt durch die Unterschreitung der Abstandsflächen keine Einschränkung. Sowohl die bestehende Nutzung als Bürogebäude, als auch die planungsrechtliche Festsetzung als Kerngebiet erlauben hier ausschließlich Nichtwohnnutzungen, so dass hier eine mögliche Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen nicht berührt wird. Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden durch die geringfügige Abstandsflächenunterschreitung wie oben dargestellt nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Planungsgebietes können die Abstandsflächen nicht in allen Bereichen eingehalten werden. So sind bei Ausnutzung der maximal möglichen Geschossigkeiten Überschneidungen der Abstandsflächen in den Innenhöfen des allgemeinen Wohngebietes und der Sondergebiete SO 1 und SO 2 gegeben. Zwischen den Gebäuden des Kerngebietes und des Sondergebietes SO 1, sowie zwischen dem südlichen Gebäude des Sondergebietes SO 2 und dem SO 3 (1), sowie zwischen dem Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA (4) und dem Sondergebiet SO 3 (2).

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse wurden die Besonnung und Belichtung der Gebäudeteile geprüft, die eine Wohnnutzung aufweisen dürfen. Grundlage

hierfür ist der Nachweis eines Lichteinfallswinkels von 45° vor den Fenstern bzw. den Fassaden mit dahinter liegender Wohnnutzung.

Zur Verbesserung der Belichtungssituation wurde zudem der städtebauliche Entwurf gegenüber dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 weiterentwickelt. Durch den Entfall eines Winkelgebäudes konnten die Abstände der Winkelgebäude zueinander vergrößert werden, sodass auch hier eine gute Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet ist.

Im Ergebnis kann der Lichteinfallswinkel von 45° im gesamten Planungsgebiet nachgewiesen werden, sodass für die Wohnnutzung von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.

#### **4.4.5. Dächer, Dachformen**

Die bauliche Umgebung ist in überwiegendem Maß durch Flachdächer, teilweise durch abgesetzte Dachaufbauten oder durch Sonderdachformen geprägt. Um innerhalb des Plangebietes eine Homogenität der Dachlandschaft im Sinne des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zu erreichen und auch die Nutzbarkeit und Begrünbarkeit der Dächer zu ermöglichen, sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Flachdächer bieten zudem die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung von Installationen für die Nutzung der Sonnenenergie.

Davon abweichend ist über dem Kerngebiet MK und dem allgemeinen Wohngebiet WA (1) das entwurfsprägende Flugdach zulässig, für das auch die zulässige Wandhöhe bis zu einer Wandhöhe von 25,5 m überschritten werden darf.

#### **4.4.6. Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Absturzsicherungen, Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen, Entlüftungseinrichtungen**

Um geordnete Dachflächen zu sichern, die einerseits den Ansprüchen an eine hohe Aufenthaltsqualität für die nutzbaren Dachflächen und gleichzeitig den Bedürfnissen der technischen Ausstattung der Gebäude genügen, werden umfangreiche Festsetzungen zur Lage, Höhe und Ausdehnung von technischen Dachaufbauten und Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachflächen als gemeinschaftliche Dachgärten getroffen.

Entsprechend den jeweiligen Höhenlagen der Dächer und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Wirksamkeit werden Dachaufbauten zugelassen, ausgeschlossen oder in ihrem Umfang eingeschränkt. So sind Dachaufbauten um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen. Ausnahmen hiervon sind nur im Sondergebiet SO3 und im Kerngebiet MK in den sechsgeschossigen Gebäudeteilen zulässig, sofern die Dachaufbauten in die dort erforderliche Lärmschutzwand bzw. in die Außenwand integriert sind.

Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m über dem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Dachaufbauten für die Unterbringung techni-

scher Anlagen müssen zudem gruppiert angeordnet werden und mit einem Sichtschutz umgeben sein. Für die einzelnen Baugebiete werden entsprechend der jeweiligen Nutzung Flächenbeschränkungen festgesetzt, sodass Dachaufbauten maximal eine Fläche zwischen 5 % und 20 % der Grundflächen des unmittelbar darunter liegenden Geschosses einnehmen dürfen.

Aufgrund möglicher Einflüsse auf die Wohnnutzung, die Stadtgestalt oder auf die prägende Wirkung der Architektur werden Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen auf bestimmten Dachbereichen ausgeschlossen oder aber Dachaufbauten zur gemeinschaftlichen Freiraumnutzung von Dachflächen als Dachgärten zugelassen.

In den Sondergebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) sowie im Kerngebiet MK ist neben den vorgenannten Dachaufbauten über dem als Höchstmaß festgesetzten sechsten Vollgeschoss, die Ausbildung eines zusätzlichen Dachgartengeschosses zulässig. Durch die hier zulässigen Gemeinschaftsräume mit einer Größe von bis zu 50 m<sup>2</sup> entstehen hier gut nutzbare Bereiche, die für die private gemeinschaftliche Freiflächennutzung geeignet sind.

Absturzsicherungen von Dachterrassen sind nur in Form von Geländern zulässig, um über den festgesetzten Wandhöhen nur transparente Elemente vorzusehen. Falls die Absturzsicherungen die festgesetzten Wandhöhen einhalten, sind diese ausnahmsweise auch in Form von Brüstungen zulässig.

Zur Förderung umweltfreundlicher Energien sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Um einerseits attraktive ebenerdige Freiflächen und gleichzeitig qualitätsvolle Dachflächen zu sichern, sind Entlüftungseinrichtungen der Tiefgaragen über die Dächer der zugeordneten Gebäude zu führen und so anzubringen, dass diese Einrichtungen die Qualität und Nutzbarkeit von Freibereichen auf Dächern nicht einschränken.

Gemeinschaftsantennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf Dächern zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe allseitig von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Damit werden ungestörte Gebäudefassaden gewährleistet und der Umfang dieser Anlagen auf die Bedürfnisse der Nutzer der Gebäude beschränkt.

#### **4.4.7. Werbeanlagen**

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. Die Wirkung der Gebäude und hier speziell das zukünftige Hochhaus soll als Orientierungspunkt nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Zudem soll damit ein störender Einfluss auf die Wohnnutzung vermieden werden.



So sind Werbeanlagen in allen Baugebieten nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig. Diese müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur, die Fassaden und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegendes Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

Um eine Verunklarung der Gebäudekubaturen zu vermeiden, sind Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhe nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ergänzend dazu sind auf öffentlichen Flächen, innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, maximal 4 Stelen zulässig. Im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe von maximal 3,5 m wird damit den Ansprüchen an geordnete Freiflächen Rechnung getragen. Gleichzeitig wird den Nutzern die Präsentation nach Außen ermöglicht und den Kunden die Orientierung erleichtert.

#### **4.4.8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen**

Die Festsetzungen erlauben die Umsetzung des entwurfsprägenden abgesenkten Tiefhofes sowie die Anordnung der Tiefgaragenrampe für das Kerngebiet MK. Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Bodenmodellierungen in geringem Umfang werden für die Freifläche der Kindertageseinrichtung, die Spielflächen des allgemeinen Wohngebietes, zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche und für die Anpflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen zugelassen. Die daraus entstehenden Höhenunterschiede sind durch bauliche Elemente, wie Sitz- und Stützmauern, Treppen, etc. abzufangen. Damit werden für die weitergehende Detail- und Ausführungsplanung Spielräume eröffnet, die nutzungsgerechte Freiflächen ermöglichen und einen positiven Beitrag zur Aufenthaltsqualität leisten.

#### **4.4.9. Dienstbarkeiten**

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein enges Netz an Dienstbarkeiten in Form von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies setzt die Grundidee des städtebaulichen Entwurfes um und sichert ein fußläufig durchlässiges Gebiet und eine gute Erreichbarkeit der mittig liegenden öffentlichen Grünfläche sowie im weiteren Verlauf auch des Tiefhofes.

Um Spielräume für den Bauvollzug zu ermöglichen ist festgesetzt, dass von der Lage der Dienstbarkeitsflächen ausnahmsweise abgewichen werden kann.

Auf dem zukünftigen Platzbereich zwischen dem Kerngebiet MK und dem Sondergebiet SO 1 sowie auf den angrenzenden Freiflächen der Sondergebiete SO 1 und

SO 2 ist ein Wochenmarkt vorgesehen. Um die Befahrbarkeit der privaten Freiflächen für die Marktbetreiber zu sichern, ist ein entsprechendes Fahrrecht in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzt.

In der Mitte des Planungsgebiets ist für den Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der dort Beschäftigten eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Um den Unterhalt dieser Grünfläche zu gewährleisten und zu sichern und andere ausreichende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten nicht gegeben sind, ist zu Gunsten der Landeshauptstadt München in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ein entsprechendes Fahrrecht festgesetzt.

#### **4.4.10. Gemeinschaftsanlagen**

Die Gemeinschaftstiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes WA (1) und WA (2) sind als solche festgesetzt, um die erforderlichen Stellplätze beider Teilgebiete in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen und eine flexible Nutzung der Tiefgarage über eine Zufahrt von der Fritz-Erler-Straße zu ermöglichen.

Die Gemeinschaftstiefgaragen des Allgemeinen Wohngebietes WA (3), WA (4) und des Sondergebiets SO 3 (2), einschließlich deren Ein- und Ausfahrt ermöglichen eine gemeinsame Tiefgaragenanlage mit einer zentralen Zufahrt über die Fritz-Erler-Straße.

Die Gemeinschaftstiefgaragen der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1) ermöglichen eine gemeinsame Tiefgaragenanlage für diese Baugebiete mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt über die Von-Knoeringen-Straße. Durch die Festsetzung, dass diese Ein- und Ausfahrt auch durch zu- und ausfahrende Fahrzeuge der Tiefgarage des Kerngebietes MK genutzt werden darf, wird den Anforderungen Rechnung getragen, dass aus Gründen des Schallschutzes die Ein- und Ausfahrt des Kerngebietes MK zur Fritz-Erler-Straße ab 22 Uhr durch PKW-Fahrten die durch gewerbliche und kulturelle verursacht sind, nicht mehr über diese erfolgen darf.

Generell ermöglicht die Zusammenfassung von Stellplatzanlagen für mehrere Baugebiete in Gemeinschaftsanlagen Optimierungen der Organisation der Tiefgaragen, auch unter der Berücksichtigung zukünftiger Besitzverhältnisse. Zudem können durch die Zusammenlegung Flächen für zusätzliche Ein- und Ausfahrten eingespart werden, was sowohl in gestalterischer Hinsicht, als auch im Hinblick auf die Vermeidung unnötiger versiegelter Flächen Vorteile hat.

#### **4.5. Grünordnung**

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiräume getroffen. Dies sichert eine nachhaltige und ansprechende Gesamtgestaltung der privaten Freiflächen und der öffentlichen Grünfläche und Freiräume entsprechend den Wettbewerbsentwürfen.

##### **4.5.1. Grünordnung allgemein**

Die festgesetzten Bäume, sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Kleinklima gute

Wachstumsbedingungen erhalten und dauerhaft funktionsfähig sein. Daher werden, um langfristig günstige Wuchsbedingungen herzustellen, Festsetzungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraumes, zu Mindestpflanzqualitäten und Wuchsgrößen getroffen. Bei der Artenauswahl ist die Standorteignung auch für den urbanen Bereich unter anzunehmenden zukünftig höheren Temperaturen zu beachten.

#### **4.5.2. Grünordnung Baugebiete**

Die privaten Freiflächen sollen den aufgrund der jeweiligen Lebens- und Wohnsituation unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden.

Die Funktion des neuen Stadtteilzentrums bringt eine hohe Dichte mit sich, so dass selbst im Allgemeinen Wohngebiet ebenerdige Freiflächen nur in eingeschränktem Umfang bereitstehen. Im Sondergebiet SO 2 entsteht jeweils auf dem Dach des Einzelhandels eine gemeinschaftliche Hoffreifläche.

Um in den Höfen des Allgemeinen Wohngebiets möglichst große gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu sichern, werden für die Erdgeschosswohnungen keine individuell genutzten Wohnungsgärten zugelassen. Stattdessen soll anschließend an die Terrassenzone ein bepflanzter Bereich von 2 - 3 m folgen, der eine visuelle Abgrenzung zwischen gemeinschaftlichem und privatem Bereich ermöglicht.

Ferner werden gemeinschaftlich genutzte Dachgärten den Bewohnerinnen und Bewohnern als Ergänzung zur Verfügung gestellt.

Der Nachweis der Spielflächen nach Art. 7 BayBO erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet, außer im WA (1), in den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen der Wohnhöfe, im Sondergebiet SO 2 jeweils auf dem Dach des Einzelhandels. Da der Hof des WA (1), des nördlichsten Wohnwinkels, fast vollständig durch die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung genutzt wird, kann der Spielflächennachweis in den gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten erfolgen. Ähnlich verhält es sich im Kerngebiet MK. Da erdgeschossig keine Freiflächen zur Verfügung stehen, können die Spielflächen im gemeinschaftlich nutzbaren Dachgarten nachgewiesen werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen gewährleisten insgesamt eine gute Durchgrünung der Baugebiete, verbessern das Kleinklima und lassen den Verlauf der Jahreszeiten bewusst erleben. In den Höfen des Allgemeinen Wohngebiets sollen sie die direkte Blickbeziehung von Wohnung zu Wohnung verhindern. Die Baumpflanzungen entlang der Fritz-Erler-Straße und der Von-Knoeringen-Straße bewirken einen angenehm begrünten Straßenraum.

Ferner ist im Plan festgesetzt, dass die Freiflächen des Allgemeinen Wohngebiets und des Sondergebiets SO 3 zu begrünen und zu bepflanzen sind. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Bereiche, die zwar weitgehend durch Tiefgaragen unterbaut und somit versiegelt sind, dennoch kleinklimatisch wirksam begrünt werden.

Die festgesetzte Begrünung der Dächer entfaltet positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt und die Regenrückhaltung. Die kleinräumigen aber in der Gesamtbilanz merklichen Einflüsse auf die Verdunstung, die Lufthygiene (Staubbindung), die Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und den Naturschutz (Trockenstandorte) be-

gründen den Wert, der der Begrünung von Dächern zukommt. Der jeweils festgesetzte Substrataufbau soll die ausreichende Nährstoffversorgung der Dachbegrünung sicherstellen.

Sonnenenergieanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, so dass ein möglichst großer Anteil der Dachfläche begrünt werden kann.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern, wodurch die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Der Bebauungsplan mit Grünordnung trifft keine weiteren Festsetzungen. Soweit dies aufgrund der jeweils zur Verfügung stehenden Flächen möglich ist, soll das Niederschlagswasser vorrangig oberflächlich über Pflanzflächen versickert werden. Dies ist jedoch aufgrund der baulichen Dichte voraussichtlich nicht umsetzbar.

Die Festsetzungen der Grünordnung werden ergänzt durch die Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München für die Freiflächen der Baugrundstücke der Landeshauptstadt München (Freiflächengestaltungssatzung), die Regelungen wie beispielsweise zur Absenkung und entsprechenden Überdeckung der Tiefgaragen trifft.

#### **4.5.3. Grünordnung Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger – befindet sich auf zwei Ebenen und setzt sich aus dem neuen (Markt)Platz und dem Tiefhof zusammen.

Auf Erdgeschosebene entsteht ein Platz, der den Zugang zum Busbahnhof und den Übergang zum PEP verbindet und durch die festgesetzten Dienstbarkeitsflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 großzügig ergänzt wird.

Vor dem Gebäude des Kerngebietes und den Gebäuden des Sondergebietes SO 1 soll der Platz einschließlich des nördlichen Teils des Sondergebietes SO 2 temporär auch als Fläche für Marktveranstaltungen dienen. Aufgrund dieser Nutzung und der Funktion als fußläufige Haupteinschließung in das neue Stadtteilzentrum soll der Platz weitestgehend befestigt werden. Die Belagsflächen werden durch Einzelbaumstandorte um das Kerngebiet aufgelockert.

Der Zugang zum Busbahnhof und zum östlich gelegenen Wohngebiet erhält ein Baumdach als Gegenstück zu den baulichen Anlagen Rampenbauwerk und Freitreppe. Dadurch entsteht ein schattiger Aufenthaltsort am nordöstlichen Eingang zum Stadtteilzentrum.

Der Tiefhof ist ein multifunktionaler Knotenpunkt. Er beherbergt den Hauptzugang zum Kulturbürgerhaus sowie den Zugang zum U-Bahn Sperrengeschoss. Über eine Landschaftstreppe ist er zudem mit der zentralen öffentlichen Grünfläche verbunden. Diese Landschaftstreppe dient zum Aufenthalt und kann als eine Art Amphitheater für Open-Air-Veranstaltungen im Tiefhof genutzt werden.

Die Belagsflächen und die bauliche Fassung machen ihn zu einem städtisch geprägten Platz. Baumpflanzungen durchbrechen die Stringenz, gewährleisten eine Teilbeschattung des Tiefhofes und dienen gleichzeitig als Leitsystem aus dem U-Bahn Sperrengeschoss hinaus zur öffentlichen Grünfläche. Der im Plan als Hinweis darge-

stellte „Wasserspiegel“ soll ebenfalls zu einer angenehmen Atmosphäre im Tiefhof beitragen.

Um der Thomas-Dehler-Straße einen grünen Charakter zu verleihen, wird im Westen des Planungsgebiets eine Baumreihe vorgesehen. Sie rhythmisiert die hier geplanten Fahrradabstellplätze, spendet Schatten für den Fuß- und Radweg und dient der Neubebauung als optischer Puffer zur Straße und als Rahmeneingrünung.

#### **4.5.4. Grünordnung öffentliche Grünfläche**

Bestimmendes Bild der zentralen öffentlichen Grünfläche ist eine weite Rasenfläche mit einzeln stehenden markanten Bäumen oder kleinen Baumgruppen, die sich zu den Rändern verdichten. Am östlichen Rand sollen diese dichter gestellt werden, um eine optische Abschirmung zum Allgemeinen Wohngebiet zu erzeugen. Im Westen sollen die Sichtbeziehungen von den Platzflächen zur öffentlichen Grünfläche frei bleiben.

Die Festsetzung parkartig zu begrünen und zu gestalten sowie die festgesetzte Mindestausstattung mit großen Bäumen gewährleisten die Umsetzung des Gestaltungsziels. Außerdem wird eine gute Durchgrünung und die Verbesserung des Kleinklimas gefördert.

Die öffentliche Grünfläche soll vielfältige und Flächen intensivere Nutzungen ermöglichen, die in den Höfen der Baugebiete aus Platzmangel ausscheiden. Darüber hinaus wird das Spielangebot der in den Baugebieten herzustellenden Spielplätze, die vorrangig die Altersgruppe – Kleinkinder abdecken, ergänzt. Im als Spielplatz festgesetzten Bereich sollen daher Spielmöglichkeiten vorrangig für die Altersgruppe - Schulkinder entstehen.

Um der Multifunktionalität dieser Fläche gerecht zu werden, sind Elemente wie Kunstobjekte und differenzierte Pflanzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität gewünscht. Die in der öffentlichen Grünfläche umzusetzenden Artenschutzmaßnahmen (Nahrungs- und Schutzhabitat für Haussperlinge) tragen ebenfalls hierzu bei.

#### **4.5.5. Einfriedungen**

Um den insgesamt offenen Charakter des Quartiers und die Durchlässigkeit zu sichern, werden Einfriedungen weitgehend ausgeschlossen.

Lediglich zwischen den Terrassen sind Sichtschutzelemente zulässig, um dem Bedürfnis nach Privatsphäre nachzukommen. Die gestalterische Qualität wird gesichert, indem sie in ihren Abmessungen begrenzt werden und einheitlich gestaltet auszuführen sind.

Die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung muss aus Sicherheitsgründen eingefriedet werden. Die festgesetzte Eingrünung mit Schnitthecken oder ausdauernden Kletterpflanzen soll zum Einen Sichtschutz für die Außenspielfläche erzielen und zum Anderen einen angenehm gestalteten Hofraum bewirken.

#### **4.5.6. Freiflächenversorgung, Versiegelung, Baumbilanz**

##### **Freiflächenversorgung**

Durch die Anordnung und Stellung der geplanten Gebäude werden lärmgeschützte Binnenbereiche gebildet, die differenziert gestaltet und vielfältig genutzt werden können.

nen. Ein qualitätsvolles Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichenden nutzbaren Grün- und Freiflächen entsprechend den modifizierten städtischen Freiflächenwerten wird so gesichert. Dieses Angebot wird durch gemeinschaftlich genutzte Dachgärten in den Baugebieten ergänzt.

Darüber hinaus wird außerhalb des Planungsgebietes die öffentliche Grünfläche am Annette-Kolb-Anger, die in gut erreichbarer Nähe liegt, aufgewertet und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität verbessert. Dies stellt eine wesentliche Maßnahme im Zusammenhang mit der Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dar, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung sichert.

Mit dem barrierefreien Anschluss an die vorhandene Brücke über die Fritz-Erler-Straße wird auch die Erreichbarkeit dieser Erholungsfläche künftig deutlich verbessert.

### **Versiegelung**

Die Versiegelung durch die maximal zulässigen Grundflächen der Neuplanung liegt bei ca. 87 % (ca. 3,53 ha) und damit unter der Versiegelung von ca. 94 % (ca. 3,82 ha), die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 bd möglich wäre. Damit verbessert sich die Versiegelung durch die Neuplanung gegenüber der bisher rechtlich zulässigen Versiegelung um ca. 7 % (ca. 0,29 ha). Zudem müssen die durch die Gemeinschaftstiefgarage großflächig unterbauten Bereiche in den Innenhöfen des Allgemeinen Wohngebietes und der Vorgärten des Sondergebiets SO 3 überdeckt und begrünt werden, wodurch darüber hinaus bis zu 0,57 ha oberflächlich begrünzte Freiflächen entstehen.

### **Baumbilanz**

Das städtebauliche Konzept macht die Fällung aller vorhandenen ca. 160 Bäume erforderlich, wovon ca. 100 nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützt sind.

Die Festsetzungen sichern die Neupflanzung von ca. 120 Bäumen, so dass die gefällten Bäume in ausreichender Anzahl ersetzt werden.

## **4.6. Artenschutz**

Für den Erhalt der lokalen Haussperlingspopulation muss auch künftig adäquater Lebensraum zur Verfügung stehen.

Der momentane Bauablaufplan sieht vor, dass der Abbruch des Bürgerhausprovisoriums nach Fertigstellung des Allgemeinen Wohngebietes WA (3) und WA (4) erfolgen wird. Die 15 festgesetzten neuen Nistplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA (3) und WA (4) bilden dann die notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Sollte sich diese zeitliche Abfolge über den tatsächlichen Baufortschritt nicht sicherstellen lassen, müssen entsprechende (Interims-) Ersatznistplätze geschaffen werden. Dies wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt. Komplettiert werden diese 15 Nistplätze durch weitere neue Nistplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und den Sondergebieten SO 1 und SO 2. Insgesamt gehen 15 Nistplätze durch den Abbruch des Bürgerhausprovisorium verloren. Es entstehen 20

im Allgemeinen Wohngebiet und 25 in den Sondergebieten SO 1 und SO 2, wodurch künftig mit insgesamt 45 Nistplätzen die dreifache Anzahl an Nistplätzen zur Verfügung stehen wird.

Ebenso sind in der öffentlichen Grünfläche ein neues Nahrungs- und Schutzhabitate für die Kolonie anzubieten. Um neue Nahrungsquellen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stellen zu können, sind in Summe 500 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünfläche als Nahrungshabitat zu gestalten. Dieses muss nicht zwingend als zusammenhängende Fläche ausgebildet werden, auch bis zu drei Teilflächen sind möglich. Heimische, fruchttragende Sträucher, Wildstauden und -gräser, die mit Samen und Früchten sowie Insekten, den Haussperlingen Nahrung bieten können, sollen verwendet und die Fläche(n) extensiv gepflegt werden.

Die Stahlskulptur vor dem Bürgerhausprovisorium dient durch ihre dichte Struktur den Haussperlingen, besonders den Jungvögeln als Schutz vor Feinden wie Rabenkrähen. Sie soll wieder in der öffentlichen Grünfläche aufgestellt werden, um wieder ein Schutzhabitat bereit stellen zu können. In Ergänzung sind Schnittheckenelemente in der öffentlichen Grünfläche anzubieten, die ebenfalls als Ruhe- und Versammlungsplätze dienen.

Als konfliktvermeidende Maßnahme zum Schutz der Haussperlingspopulation aber auch im Interesse des allgemeinen Vogelschutzes wird für großflächige Glaselemente, Übereckverglasungen, Glasbrüstungen etc. zudem festgesetzt, dass entsprechende Verglasungen verwendet werden müssen, mit denen Spiegelungen und Durchsichten vermieden werden und so Vogelschlag verhindert wird.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird sich kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben. Vertragliche Regelungen (z.B. zur zeitlichen Abfolge des Abbruchs des Bürgerhausprovisoriums und der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen) ergänzen die Festlegungen der Satzung.

#### **4.7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 BNatSchG grundsätzlich anzuwenden ist.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 57 bd lässt derzeit eine Versiegelung von ca. 3,82 ha rechtlich zu. Gegenüber diesem bereits zulässigen Eingriff kommt es durch die Planung insgesamt sogar zu einer Reduzierung der Versiegelung um ca. 0,29 ha. Daher ergibt sich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aus der Planung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.

#### **4.8. Verkehrskonzept**

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

Das Planungsgebiet ist durch seine unmittelbare Lage an der U-Bahn-Linie und dem Busbahnhof bestens an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der U-Bahn-Haltepunkt „Neuperlach Zentrum“. Die U-Bahn-Linien U5 und U7 verbinden das Zentrum Neuperlachs direkt mit der Innenstadt Münchens. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb eines Einzugsbereichs von unter 300 m.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet liegt der Busbahnhof, der mit diversen Linien Busverbindungen zur Umgebung anbietet (siehe Kapitel 2.2 – Verkehrliche Erschließung - Öffentlicher Verkehr).

Durch die vorliegende Planung mit der Anbindung des geplanten Tiefhofes an das Sperrengeschoss der U-Bahn wird die fußläufige Anbindung an den Haltepunkt weiter verbessert. Die Erreichbarkeit des U-Bahn- und Busbahnhofs wird durch das entstehende Wegenetz und die festgesetzten Gehrechtsflächen zugunsten der Allgemeinheit weiter verbessert. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird der ÖPNV in seiner Funktion und seiner Attraktivität weiter gestärkt.

#### **4.8.2. Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an ein leistungsfähiges und meist mehrstreifig ausgeführtes Straßennetz angebunden. So ist das Gebiet im Westen über die Thomas-Dehler-Straße, im Osten über die Fritz-Erler-Straße und im Süden über die Von-Knoeringen-Straße erschlossen. Nach dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Landeshauptstadt München ist die Fritz-Erler-Straße Teil des Primärnetzes mit Funktion einer regionalen Hauptverkehrsstraße. Die Thomas-Dehler-Straße ist nach VEP Bestandteil des Sekundärnetzes und somit eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion.

Der Bereich nördlich des Planungsgebietes ist dem Busbahnhof vorbehalten, über den nur eine eingeschränkte Erschließung für Anlieferungen des Kerngebietes MK erfolgen kann.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das die bestehenden und die zukünftig entstehenden Verkehre betrachtet und deren Auswirkungen auf die oben genannten Straßen darstellt.

Das Verkehrsgutachten betrachtet dabei 2 grundlegende Planfälle für den Prognosehorizont 2030:

**Planfall 1** - OHNE eine mögliche Verkehrsreduzierung auf der Thomas-Dehler-Straße

**Planfall 2** - MIT einer möglichen Verkehrsreduzierung auf der Thomas-Dehler-Straße und Verlagerung eines Teils der Verkehrsmengen auf die Fritz-Erler-Straße

Im Rahmen des Verkehrlichen Grundsatzbeschlusses für den Münchner Südosten vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10541) wurde die Thematik zum Hanns-Seidel-Platz mit einer möglichen Verkehrsreduzierung in der Thomas-Dehler-Straße diskutiert. Details können der o. a. Beschlussvorlage, Kapitel 9.2 entnommen werden.

Durch die zukünftigen Nutzungen im Planungsgebiet ergeben sich in den oben ge-



nannten Straßen, getrennt nach Prognose-Nullfall 2030 (kein zusätzliches, durch die Neubebauung induziertes Verkehrsaufkommen) und Prognose-Planfall 2030 (mit zusätzlichem, durch die Neubebauung induziertem Verkehrsaufkommen), folgende Verkehrsmengen (täglicher Werktagsverkehr):

<b>Planfall 1</b>	Bestand 2010 (Kfz/24h)	Nullfall 2030 (Kfz/24h)	Planfall 2030 (Kfz/24h)
Thomas-Dehler-Straße	17.900	17.000	18.000
Fritz-Erler-Straße	13.400	15.000	18.000
Von-Knoeringen-Str.	6.000	4.500	8.000

<b>Planfall 2</b>	Bestand 2010 (Kfz/24h)	Nullfall 2030 (Kfz/24h)	Planfall 2030 (Kfz/24h)
Thomas-Dehler-Straße	17.900	7.000	8.000
Fritz-Erler-Straße	13.400	24.000	26.500
Von-Knoeringen-Str.	6.000	4.500	8.500

Der Prognose-Nullfall 2030 beinhaltet die beschriebenen Maßnahmen und Entwicklungen des multimodales Verkehrsmodell der LH München. Für das Planungsgebiet werden bei beiden Planfällen keinerlei Nutzungen unterstellt, d.h. auch keine Parkierungsnutzung. Aus diesem Grund liegen die Verkehrszahlen im Prognose-Nullfall unter den Werten der momentan bestehenden Verkehrsmengen, die durch Zählungen ermittelt wurden und in denen die durch die derzeit vorhandene Parkierungsnutzung verursachten Verkehre Niederschlag finden.

Der Planfall 2 sieht einen Rückbau der Thomas-Dehler-Straße zwischen der Fritz-Schäffer-Straße und der Von-Knoeringen-Straße auf einen Fahrstreifen je Richtung vor. Zudem soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf maximal 30 km/h begrenzt werden. Im Fall dieser möglichen Verkehrsreduzierung auf der Thomas-Dehler-Straße kommt es in der Fritz-Erler-Straße zu Belastungszunahmen, die sich durch die Verlagerungen der Nord-Süd bzw. Süd-Nord gerichteten Verkehre ergeben. Die Thomas-Dehler-Straße wird entsprechend Entlastungen erfahren.

Auf den Ost-West gerichteten Straßen (Schuhmacherring, Von-Knoeringen-Straße, Kafkastraße) macht sich eine mögliche Verkehrsreduzierung in der Thomas-Dehler-Straße nur geringfügig bemerkbar.

Eine Entscheidung, ob es hier zu einer Verkehrsverlagerung kommen soll oder nicht wurde noch nicht getroffen. Zum momentanen Zeitpunkt werden die beiden Planfälle diskutiert und die verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen geprüft und verglichen. Zu diesem Thema ist nach der Prüfung der Auswirkungen eine Öffentlichkeitsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksausschusses und interessierter Bürgerinnen und Bürger geplant. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Entscheidung über eine Verkehrsverlagerung / Verkehrsreduzierung in der Thomas-Dehler-Straße nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Bedingt durch die Erschließung der Tiefgaragen der Sondergebiete über eine gemeinsame Zufahrt an der Von-Knoeringen-Straße wird der heute relativ gering belastete Abschnitt der Von-Knoeringen-Straße stärker frequentiert sein. Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte wurde geprüft. Sie richtet sich nach den Beurteilungskriterien aus dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“. Darin werden Einstufungen zwischen Stufe A (sehr gut) bis Stufe F (ungenügend) vorgegeben. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit ist bis zur Stufe D gegeben.

### **Knotenpunkt Fritz-Erler-Straße / Von-Knoeringen-Straße**

Mit dem Ziel einer Flächenreduzierung von funktional unbegründeten und überdimensionierten Straßenverkehrsflächen, sieht die Planung einen Rückbau des freilaufenden Rechtsabbiegers von der Fritz-Erler-Straße in die Von-Knoeringen-Straße vor. Das Verkehrsgutachten kommt zum Ergebnis, dass auch unter Zugrundelegung der zukünftigen Verkehrsmengen in beiden Planfällen keine eigene Rechtsabbiegerspur erforderlich sein wird.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt für einen Rückbau des freilaufenden Rechtsabbiegers ist die Entschärfung des Konflikts der Rechtsabbiegenden, meist mit hoher Geschwindigkeit fahrenden Kfz mit den geradeaus fahrenden Radfahrenden. Der Rückbau trägt somit zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt bei.

Unter Annahme des Planfalles 1 ist der Knotenpunkt ohne Ertüchtigungsmaßnahmen weiterhin leistungsfähig. Um jedoch für den Planfall 2 und der angenommenen Verlagerung der Verkehrsströme auf die Fritz-Erler-Straße die Abwicklung der Nord-Süd bzw. Süd-Nord gerichteten Verkehre zu gewährleisten, sind für den Knotenpunkt Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. So sind in der Fritz-Erler-Straße jeweils 2 Fahrspuren je Fahrtrichtung vorzusehen. Um diese beiden Fahrspuren auf der Westseite der Fritz-Erler-Straße umsetzen zu können, muss für die Linksabbiegerspur in die Kafkastraße in den Mittelteiler der Fritz-Erler-Straße eingegriffen werden. Auf der Ostseite der Fritz-Erler-Straße entfallen unter Annahme des Planfalles 2 teilweise die dort bestehenden Längsparkstreifen. In diesem Zusammenhang wird auf das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüro Vössing GmbH zur Umstrukturierung des PEP-Einkaufscenter München Neuperlach verwiesen, das u.a. zu dem Ergebnis kommt, dass ein Entfall der Stellplätze im Straßenraum der Fritz-Erler-Straße verträglich ist.

Der leistungsfähige Verkehrsfluss des Knotenpunktes wird nach Umsetzung des Planungsvorhabens hinsichtlich beider Planfälle weiterhin bestehen bleiben. Vormittags kann die Verkehrsqualität als gut eingestuft werden, am Nachmittag werden die maßgebenden Verkehrsströme als befriedigend bis ausreichend klassifiziert und erfüllen dementsprechend die Ansprüche eines leistungsfähigen Knotenpunktes.

### **Knotenpunkt Thomas-Dehler-Straße / Von-Knoeringen-Straße**

Der bestehende großzügige Ausbauzustand lässt große bis zum Teil sehr große Reserven zu, sodass für beide Planfälle die Kapazitätsreserven ausreichend groß sind. Eine bauliche Ertüchtigung des Knotenpunktes ist nicht erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bewegt sich in beiden Planfällen zwischen Stufe A und B, die Qualität des Verkehrsflusses wird dementsprechend als gut bis sehr gut eingestuft.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass das umgebende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ausgebaut ist. Der durch die Planung ausgelöste Verkehr kann ohne größere Einschränkungen des Fahrverkehrs auf den umgebenden Straßen abgewickelt werden. Der mit der Entwicklung vorgesehene Rückbau des freilaufenden Rechtsabbiegers von der Fritz-Erler-Straße in die Von-Knoeringen-Straße ist ohne Einschränkung umsetzbar.

Die zur Diskussion stehende Verkehrsreduzierung auf der Thomas-Dehler-Straße würde zu Verkehrsverlagerungen auf die Fritz-Erler-Straße führen. Dieses bedingt einen Verkehrsfluss auf je zwei Fahrstreifen pro Richtung und somit streckenweise den Entfall von Stellplätzen entlang der Ostseite der Fritz-Erler-Straße.

Das heißt, dass für beide untersuchten Planfälle die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Erschließungsstraßennetz und die relevanten Knotenpunkte im näheren Umfeld, sowohl im Prognose-Nullfall wie auch unter Berücksichtigung der Planung mit einem Prognosehorizont 2030, als bewältigbar einzustufen sind.

Ausführungen zum Thema Verkehrslärm unter Kapitel 4.10.

#### **4.8.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radwegeverbindungen, Barrierefreiheit**

Die zwischen dem Kerngebiet MK, dem Sondergebiet SO 1 und dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger“ sichert den im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes geplanten Platzbereich. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen im Kerngebiet MK und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 kann hier ein belebter Stadtplatz entstehen, der in seiner Funktion auch als Kreuzungspunkt wichtiger Nord-Süd- und Ost-West-gerichteter Wegebeziehungen gestärkt wird. Hier soll auch zukünftig der Wochenmarkt stattfinden, der sich bis in die Hofbereiche der Sondergebiete SO 1 und SO 2 ausdehnen kann.

Unter der ebenerdigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll künftig auch die fußläufige Verbindung vom Sperrengeschoss des U-Bahnhofs Neuperlach Zentrum zum geplanten Übergangsbereich / Tiefhof mit den Zugängen zu den kulturellen und bürgerschaftlichen Einrichtungen im Kerngebiet MK und den Einzelhandelseinrichtungen im Sondergebiet SO 1 und SO 2 verlaufen. Im weiteren Verlauf führt diese Verbindung über die Landschaftstreppe zur zentralen öffentlichen Grünfläche. Damit wird die entwurfsprägende Wegeverbindung über mehrere Ebenen umgesetzt, die das Gebiet im Innern, als auch nach Außen vernetzt.

Um die Ebenen auch barrierefrei miteinander verbinden zu können, sind Rolltreppen und Aufzüge innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erforderlich und zulässig. So sind im östlichen Bereich des Tiefhofes zwei Aufzüge festgesetzt,

die technisch unabhängig voneinander funktionieren müssen (redundantes System). Diese Festsetzung ist erforderlich, um bei Ausfall eines Aufzuges die uneingeschränkte Barrierefreiheit und Funktionalität gewährleisten zu können. Von der Lage der festgesetzten Aufzugsanlagen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies ermöglicht Spielräume bei der Gestaltung der Platzflächen.

Um die Verbindung zwischen U-Bahn Sperrengeschoss und Tiefhof in einem gewissen Umfang mit Tageslicht zu versorgen, sind Öffnungen zur Belichtung des Übergangsbereichs zulässig.

Unterhalb der Ebene des Tiefhofs sowie des Übergangsbereichs zum U-Bahn Sperrengeschoss (2. Untergeschossebene) werden flächensparend Teile der Tiefgaragen des Kerngebiets MK sowie der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1) untergebracht, da insbesondere die Fläche des Kerngebietes MK knapp bemessen ist und die öffentliche Grünfläche von jeglicher Unterbauung frei gehalten werden soll.

Zwischen der Thomas-Dehler-Straße und der Fritz-Erler-Straße wird südlich entlang des Busbahnhofs die im VEP-R vorgesehene Fahrradnebenroute als 3,0 m breiter Radweg festgesetzt. Damit soll auch gewährleistet werden, dass die "Fußgängerzone" von Radfahrenden freigehalten wird.

Im nordöstlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die bestehende Rampenanlage abgebrochen und durch eine neue barrierefreie Fuß- und Radfahrrampe zur Brücke über die Fritz-Erler-Straße ersetzt. Damit wird die wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom und zum Wohngebiet am Gerhart-Hauptmann-Ring neu und attraktiver gestaltet, wobei die Brücke selbst aufgrund mangelnder Breite (5,0 m) nicht für den Radverkehr befahrbar ist. Es wird deshalb festgesetzt, dass dieser Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Radfahrer genutzt werden darf, damit diese von der Brücke kommend den künftigen Radweg (siehe vorheriger Absatz) erreichen können. Unter der ebenfalls in diesem Bereich neu vorgesehenen Fußgängertreppe befindet sich die Tiefgaragenrampe zu den pflichtigen Stellplätzen und unter der neuen Fuß- und Radfahrrampe die Fahrradrampe zu den unterirdischen Fahrradabstellplätzen, die jeweils dem Kerngebiet MK zugeordnet sind .

Um die vorgenannten Anlagen wie z.B. Tiefhof, Übergangsbereich, Tiefgaragen, Rampen, Treppen, Aufzüge, Öffnungen und weitere Einbauten innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu ermöglichen, werden diese im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

#### **4.8.4. Nahmobilität**

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Bestandteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt.

Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten.

Diese Ziele wurden mithilfe einer Durchwegung des Planungsgebietes für den Fußverkehr, einer Radwegeverbindung zwischen der Fritz-Erler-Straße und Thomas-Dehler-Straße, einer attraktiven und barrierefreien Anbindungen an den U-Bahnhof Neuperlach Zentrum sowie durch eine Vernetzung des PEP zum gegenüberliegenden neu geplanten Geschäftsbereich am Hanns-Seidel-Platz umgesetzt.

#### **4.8.5. Ruhender Verkehr, Tiefgaragen**

Die derzeit auf dem Hanns-Seidel-Platz vorhandenen Parkplätze werden im Rahmen der Neubebauung entfallen. Als Ausgleich für die entfallenden Stellplätze (ein Großteil der vorhandenen Stellplätze auf dem Hanns-Seidel-Platz werden als sogenanntes „graues P+R“ genutzt) wird nach dem Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrats zum Gesamtkonzept für P+R-Anlagen sowie B+R-Anlagen in München vom 24.01.2007 im Rahmen der Entwicklungsplanung Carl-Wery-Straße eine Aufstockung des dortigen Angebots um bis zu 300 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Zukünftig beträgt die Gesamtkapazität der P+R-Anlage Neuperlach Süd rund 780 Stellplätze.

Gemäß dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes und des Realisierungswettbewerbes sind die nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebietes innerhalb einer Entfernung von 600 Metern zum Haltepunkt der U-Bahn sind für Nichtwohnnutzungen in den Sondergebieten und im Kerngebiet MK nur 75 % der nach Art.47 BayBO notwendigen Stellplätze real herzustellen. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit weitere Stellplätze entsprechend § 4 Abs. 2c der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München abzulösen. Diese Regelungen stärken den ÖPNV und tragen zur allgemeinen Verkehrsvermeidung bei.

Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume, in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sowie in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Stellplätze ausschließlich in den Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sowie in den Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) unterzubringen sind, werden autofreie Baugebiete ermöglicht und für die Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzer qualitativ hochwertige und gut nutzbare Aufenthalts- und Freiflächen geschaffen. In diesem Zusammenhang sind Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge aus den Tiefgaragen nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Zufahrtsbereichen festgesetzt, die eine direkte Anfahrbarkeit von den umgebenen Straßen ermöglichen. Neben diesen Vorgaben erfolgten die Si-

tuierungen der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in Abwägung mit städtebaulichen Zielen, aus Gründen der Verkehrssicherheit oder des Schallimmissionsschutzes.

Die Leistungsfähigkeit und die Verträglichkeit der Tiefgaragenausfahrten wurde im Verkehrsgutachten geprüft. Durch die Erschließung im Rechtsfahrstreifen sind die sich ergebenden verkehrlichen Auswirkungen auf die Fritz-Erler-Straße und die Von-Knoeringen-Straße marginal bis gering. An der Tiefgaragenzufahrt an der Von-Knoeringen-Straße kann es an starken Einkaufstagen zu geringen Behinderungen kommen. Hierbei ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass genügend Stauraum vor der Zufahrtsschranke (je 2 Einfahrts- und Ausfahrtsschranken) angeboten wird. Beim Ausfahren sind ausreichende Sichtfelder vorzusehen.

Die bestehende Wendestelle im Mittelstreifen der Fritz-Erler-Straße auf Höhe der zukünftigen Zufahrt zur Tiefgarage des Kerngebietes muss zurückgebaut werden, um Konflikte mit ein- und ausfahrenden Fahrzeugen der Tiefgarage zu vermeiden und ein Linksabbiegen aus der Tiefgarage in die Fritz-Erler-Straße zu vermeiden.

Damit eine angemessene Begrünung und Bepflanzung der unterbauten Freiflächen möglich ist, müssen die Decken der Tiefgaragen gemäß den Festlegungen der Freiflächengestaltungssatzung außerhalb der Gebäude um 0,60 m abgesenkt und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt werden. Um ausreichende Wuchsbedingungen und eine nachhaltige Durchgrünung mit Bäumen zu gewährleisten, ist für die Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ein entsprechend höherer Bodenaufbau von 1,20 m vorzusehen.

Die Tiefgarage für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 (1) wird von Süden über eine Tiefgaragenrampe von der Von-Knoeringen-Straße angefahren. In der Tiefgarage sind neben den pflichtigen Stellplätzen für die Wohnnutzung des SO 2 und für die besonderen Wohnformen im SO 3 (1) auch die Kundenstellplätze für die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im SO 1 und SO 2 sowie für das Hotel im SO 1 untergebracht.

Aus Schallschutzgründen kann über diese Tiefgarage in den Nachtstunden (22-6 Uhr) auch die Zu- und Abfahrt für die kulturellen Nutzungen des Kerngebietes MK erfolgen (siehe Ausführungen in Kapitel 4.9.1 - Anlagenlärm).

Die Tiefgarage für das Sondergebiet SO 3 (2) ist kombiniert mit der Tiefgarage des allgemeinen Wohngebietes WA (3) und WA (4). Die kombinierte Zufahrt dieser Gemeinschaftstiefgarage erfolgt von Osten über die Fritz-Erler-Straße.

Ebenfalls von Osten erfolgt die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage des allgemeinen Wohngebietes WA (1) und WA (2).

Die Tiefgarage des Kerngebietes MK ist im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Fritz-Erler-Straße anfahrbar. Durch die festgesetzte Einhausung dieser Tiefgaragenrampe und deren Integration in die dort situierte Treppenanlage zur Brücke über die Fritz-Erler-Straße werden eine hochwertige Freiraumgestaltung erzielt und den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung getragen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit wird ergän-

zend festgesetzt, dass die Einsehbarkeit in die Fritz-Erler-Straße gewährleistet sein muss.

Die Tiefgaragenrampen in den anderen Baugebieten (WA (2), WA (4) und SO 3 (1)) sind in die Bebauung zu integrieren.

Um Spielräume für den Bauvollzug zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für die Gemeinschaftstiefgaragen und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) sowie von den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen zulässig sind. Aus diesen Gründen sind innerhalb der genannten Flächen auch Nutzungen der Ver- und Entsorgung und Lagerräume zulässig.

Der Bring- und Holverkehr für die Kindertageseinrichtung im allgemeinen Wohngebiet WA (1) kann in der Fritz-Erler-Straße stattfinden. Hier sind im öffentlichen Straßenraum fünf Kurzzeitparkplätze vorzusehen, deren Nutzung durch verkehrsordnende Maßnahmen (eingeschränkte Halteverbote) zugunsten des Bring- und Holverkehrs gesichert wird. Ergänzend dazu können diese Stellplätze für Anlieferungen der Kindertageseinrichtung genutzt werden.

Besucherstellplätze für die Gäste der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebietes befinden sich entlang der Fritz-Erler-Straße (Westseite), der Von-Knoeringen-Straße (Nordseite) und der Thomas-Dehler-Straße (Ostseite). Inklusive der fünf Kurzzeitparkplätze für die Kindertageseinrichtung an der Fritz-Erler-Straße können entlang der vorgenannten Straßen ca. 64 bis 65 Stellplätze als Besucherstellplätze für die Wohnnutzung und die geplante Mobilitätsstation (CarSharing) der Stadtwerke München-MVG vorgesehen werden. Aus der geplanten Wohnnutzung von ca. 582 Wohneinheiten (inkl. 165 Räume im Wohnheim für Studenten, Auszubildende und Personen in Mangelberufen) ergeben sich entsprechend der Stellplatzsatzung (1 Stellplatz pro Wohneinheit, 0,8 Stellplatz pro Wohneinheit bei sozialem Wohnungsbau und 1 Stellplatz je 5 Betten bei Wohnheim) ca. 430 pflichtige Stellplätze. Im Zusammenhang mit den im Straßenraum möglichen Besucherstellplätze ergibt sich für den Wohnungsbau im Straßenraum ein Schlüssel von einem Besucherstellplatz je acht Wohneinheiten, d.h. insgesamt ca. 52 Besucherstellplätze und für das Wohnheim ergibt sich im Straßenraum ein Schlüssel von einem Besucherstellplatz je 15 Wohneinheiten, d.h. ca. 11 Besucherstellplätze. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist dies ein angemessener Wert.

#### **4.8.6. Anlieferung**

Die Anlieferung der Sondergebiete wird im westlichen Bereich des Sondergebietes SO 3 (1) in einem Ladehof abgewickelt. Die Zufahrt zum Ladehof erfolgt über die Von-Knoeringen-Straße mit Ausfahrt zur Thomas-Dehler-Straße. Das Ein- und Ausfahren kann aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Knotenpunkt Thomas-Dehler-Straße / Von-Knoeringen-Straße nur im Rechtsfahrsinn erfolgen. Ein Rückwärtsein- und -ausfahren in / aus diesem ist auszuschließen. Aus Schallschutzgründen kann das Be- und Entladen nur innerhalb des Gebäudes des Sondergebietes SO 3 (1) erfolgen.

Außerdem besteht die Möglichkeit die Anlieferung von Einzelhandelseinheiten wie z.B. einer Apotheke, eines Bäckers, etc. über die Höfe in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3(1) abzuwickeln, wobei diese Anlieferungen aus Schallschutzgründen ausschließlich durch Sprinter- / Kleintransporter, nur in einem begrenzten Zeitraum und in einer bestimmten Anzahl zulässig sind (siehe § 16 (15) der Satzung).

In der Tiefgarage des Kerngebietes MK sind Anlieferungen mit kleinen Lieferfahrzeugen (Sprinter) möglich. Für größere Anlieferungen wird auf der Nordseite des Gebäudes im Kerngebiet MK und innerhalb des Baugebietes eine Anlieferzone eingerichtet, auf der das Be- und Entladen stattfinden kann. Die Abwicklung des Lieferverkehrs erfolgt über den Busbahnhof, wobei die Zufahrt zur Anlieferzone aufgrund des funktionalen Ablaufes des Busbahnhofs ausschließlich von Osten von der Fritz-Erler-Straße und die Ausfahrt ausschließlich nach Westen auf die Thomas-Dehler-Straße erfolgen kann. Ein Rangieren innerhalb der Flächen des Busbahnhofs ist dadurch nicht erforderlich und aus Sicherheitsgründen auch nicht erlaubt. Ein störungsfreier Betrieb des Busbahnhofs ist trotz des künftigen Anlieferverkehrs unter allen Umständen zu gewährleisten bzw. sicher zu stellen.

Die für den Wochenmarkt vorgesehenen Flächen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden von der Thomas-Dehler-Straße angefahren.

Anlieferungen für die Kindertageseinrichtung im allgemeinen Wohngebiet WA (1) können entweder mit kleinen Fahrzeugen über die Tiefgarage erfolgen oder mit größeren Fahrzeugen ebenerdig im Bereich der durch verkehrsordnende Maßnahmen gesicherten Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holverkehr in der Fritz-Erler-Straße.

#### **4.8.7. Fahrradabstellplätze**

##### **Baugebiete**

Die Fahrradabstellplätze nach Fahrradabstellsatzung für die einzelnen Baugebiete werden weitgehend in den Tiefgaragen bzw. den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nachgewiesen. Ergänzend dazu sind die Abstellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine alltagsnahe Nutzung der Fahrräder und ein kurzzeitiges Abstellen zu ermöglichen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit Gebäudezugängen weitere Abstellflächen zulässig. So sind im allgemeinen Wohngebiet je Gebäudezugang 10, in den Sondergebieten und dem Kerngebiet MK maximal 15 offene und nicht überdachte Fahrradabstellplätze zulässig.

##### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind südlich der Bebauung im Kerngebiet ca. 35, im Bereich der neuen Fußgängertreppe bzw. -rampe zur Brücke ca. 70 Fahrradabstellplätze möglich. Entlang der Thomas-Dehler-Straße sind weitere ca. 135 Fahrradabstellplätze möglich. Hier kann der Ersatz für die derzeit noch bestehenden Fahrradabstellplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgen.



#### **4.8.8. MVG Radstation**

An der Thomas-Dehler-Straße ist in der nordwestlich des Sondergebiets SO 1 festgesetzten Fläche für Fahrradstellplätze die Errichtung einer Station des Mietradsystem MVG Rad vorgesehen. Die MVG Rad-Station mit ihren 15 Stellplätzen liegt somit in unmittelbarer Nähe des Zu- und Ausgangs des U-Bahnhofs Neuperlach Zentrum und ist sowohl von dieser wie auch von der gegenüberliegenden Seite für potentielle Nutzer gut sichtbar.

#### **4.8.9. Erschließung des Tiefhofs und des Übergangsbereichs**

Nachdem der Tiefhof sowie der Übergangsbereich (siehe Bebauungsplan Planteil 2 – Untergeschoss) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger – festgesetzt ist, liegt die Verkehrssicherungspflicht, der Betrieb und der Unterhalt bei der Stadt.

Zur Sicherstellung des Reinigungs und des Winterdienst wird für die Fahrzeuge des Baureferats-Straßenunterhalt und -betrieb im Zusammenhang mit der Neubebauung des Kerngebiets MK über die geplante Fahrradrampe eine Zufahrsmöglichkeit zur 1. Untergeschosebene geschaffen. Dies wurde so mit dem Baureferat (BAU T20 und T22) abgestimmt.

Darüber hinaus wurde zwischen dem Baureferat und dem Kommunalreferat vereinbart, dass das

- Baureferat (Bau T20 und T22) für das Kommunalreferat bzgl. der vorgesehenen europaweiten Investorenausschreibung des Kerngebiets (MK) ein Anforderungsprofil hinsichtlich der Rampen und Verkehrswege innerhalb des künftigen Gebäudes erstellt, damit die Erschließung des Tiefhofes und des Übergangsbereichs für Fahrzeuge der Reinigung und des Winterdienst gesichert ist,
- Kommunalreferat die dauerhafte betriebliche Nutzung der Zu- und Abfahrt zum Tiefhof und Übergangsbereich über die geplante Fahrradrampe des Kerngebiet (MK) durch die Stadt mit dem künftigen Investor / Eigentümer des Kerngebiets (MK) vertraglich vereinbart.

Damit kann die Reinigung und der Winterdienst für den Tiefhof und den Übergangsbereich gewährleistet werden.

#### **4.9. Feuerwehr, Brandschutz**

Im Zusammenarbeit mit einem Brandschutzbeauftragten und in Abstimmung mit der Branddirektion wurde ein Rettungswegeplan für das gesamte Planungsgebiet erarbeitet. Die Feuerwehruzufahrten erfolgen von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen über die Dienstbarkeitsflächen und unter den festgesetzten Durchfahrten hindurch in die Baugebiete. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist für die Rettungsfahrzeuge ebenfalls befahrbar. Die genaue Lage der Rettungswege und Aufstellflächen wird im Bauvollzug festgelegt.

Der Brandschutz für die einzelnen Gebäude innerhalb des Planungsgebietes wird unabhängig von der Öffnung des Tiefhofes und Übergangsbereichs zum U-Bahn Sperrgeschoss funktionieren, da der Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens / Bauvollzugs umfänglich geprüft wird.

Durch die Öffnung des Planungsgebiets im Bereich des 1. Untergeschoss bzw. die Anbindung des Tiefhofes und des Übergangsbereichs an das U-Bahn Sperrgeschoss Neuperlach Zentrum sowie der Rückbau bestehender Ausgänge entstehen Wechselwirkungen zwischen der U-Bahn Haltestelle und der geplanten Bebauung am Hanns-Seidel-Platz, wie z.B. mögliche Auswirkungen auf Entfluchtung und Verrauchung des U-Bahnhofs, neue Brandlasten und Brandgefahren durch Nutzungen im Tiefhof, im Übergangsbereich sowie durch die Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden. Das durch die Stadtwerke München und die Grundstückseigentümer noch zu erstellende Brandschutzkonzept für die U-Bahnhaltestelle Neuperlach Zentrum wird daher auch den Tiefhof und den Übergangsbereich einschließlich dessen Verbindungen zu den angrenzenden Gebäuden beinhalten. Das Vorliegen des Brandschutzkonzepts ist Voraussetzung für das Planfeststellungsverfahren (siehe dazu Ausführungen unter Ziffer 5).

#### **4.10. Immissionsschutz**

Die Schallimmissionen und -emissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken bzw. von diesem ausgehen, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung, getrennt nach Verkehrs-, Sport- und Anlagenlärm geprüft. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet bzw. außerhalb des Gebiets zu sichern, wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Die Auswirkungen der Erschütterungen der U-Bahn wurden ebenfalls geprüft und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

##### **4.10.1. Schall**

###### **Verkehrslärm allgemein**

###### **Berücksichtigung Planfall 1 und Planfall 2**

Das Gutachten betrachtet bei den Auswirkungen die beiden in der Diskussion stehenden verkehrlichen Planfälle:

**Planfall 1** - OHNE eine mögliche Verkehrsreduzierung auf der Thomas-Dehler-Straße

**Planfall 2** - MIT einer möglichen Verkehrsreduzierung auf der Thomas-Dehler-Straße und Verlagerung eines Teils der Verkehrsmengen auf die Fritz-Erler-Straße

Dabei wird im Sinne einer „Worst Case“ Betrachtung von der jeweiligen maximalen Belastung auf den umgebenden Straßen ausgegangen. Das heißt, bei Planfall 1 von einer maximalen Verkehrsbelastung auf der Thomas-Dehler-Straße, bei Planfall 2 von einer maximalen Verkehrsbelastung der Fritz-Erler-Straße.

Es wurden sowohl die Gebäude, als auch auf die Freiflächen und die nutzbaren Dachflächen betrachtet und beurteilt.

### **Auswirkungen Allgemeines Wohngebiet**

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in beiden Planfällen die höchsten Verkehrslärmpegel an den dem Verkehrslärm zugewandten östlichen Gebäudeseiten entlang Fritz-Erler-Straße und in dem Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Straße / Von-Knoeringen-Straße mit bis zu 68/58 dB(A) (Planfall 1) bzw. 69/59 dB(A) Tag/Nacht (Planfall 2) auftreten. An den lärmgeschützten Fassadenseiten in den Innenhofbereichen treten in beiden Planfällen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 52/43 dB(A) Tag/Nacht (vgl. IO 1 West) auf. An den Gebäudenordseiten betragen die Beurteilungspegel im Planfall 1 bis zu 65/54 dB(A) bzw. im Planfall 2 bis zu 66/56 dB(A) Tag/Nacht (vgl. IO 5), im Bereich der geplanten KITA bis zu 60/51 dB(A) bzw. 60/52 dB(A) Tag/Nacht (vgl. IO 7 Nord).

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten entlang der Fritz-Erler-Straße und in dem Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Straße / Von-Knoeringen-Straße um bis zu 14 dB(A) bzw. 14 dB(A) tags und nachts sowie an den Gebäudenordseiten um bis zu 10 dB(A) (Planfall 1) bzw. 11 dB(A) (Planfall 2) tags und nachts überschritten.

An den lärmgeschützten Innenhoffassaden werden die Orientierungswerte eingehalten.

### **Auswirkungen Sondergebiete und Kerngebiet**

In den Sondergebieten und im Kerngebiet treten in beiden Planfällen die höchsten Verkehrslärmpegel an den dem Verkehrslärm zugewandten westlichen Gebäudeseiten entlang der Thomas-Dehler-Straße und im Kreuzungsbereich Thomas-Dehler-Straße / Von-Knoeringen-Straße mit bis zu 68/58 dB(A) (Planfall ohne Verkehrsreduzierung) bzw. 65/55 dB(A) Tag/Nacht (Planfall mit Verkehrsreduzierung) auf. An den lärmgeschützten Fassadenseiten in den Innenhofbereichen treten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 55/45 dB(A) (Planfall ohne Verkehrsreduzierung) bzw. 52/42 dB(A) Tag/Nacht (Planfall mit Verkehrsreduzierung) auf. An den Gebäudenordseiten betragen die Beurteilungspegel bis zu 65/57 dB(A) (Planfall ohne Verkehrsreduzierung) bzw. bis zu 63/55 dB(A) Tag/Nacht (Planfall mit Verkehrsreduzierung).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden an den dem Verkehrslärm zugewandten westlichen Gebäudeseiten entlang der Thomas-Dehler-Straße und im Kreuzungsbereich Thomas-Dehler-Straße / Von-Knoeringen-Straße um bis zu 8 dB(A) (Planfall ohne Verkehrsreduzierung) bzw. um bis zu 5 dB(A) tags und nachts (Planfall mit Verkehrsreduzierung) sowie an den Gebäudenordseiten um bis zu 5/7 dB(A) (Planfall ohne Verkehrsreduzierung) bzw. 3/5 dB(A) Tag/Nacht (Planfall mit Verkehrsreduzierung) überschritten.

An den lärmgeschützten Innenhoffassaden werden auch hier die Orientierungswerte eingehalten.

### **Maßnahmen an Gebäuden**

Im Ergebnis zeigen die Betrachtungen zu den Planfällen für das Jahr 2030, dass das Plangebiet hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt ist. Durch die

geplante Bebauung bzw. die Gebäudestellungen sowie durch Grundrissorientierung, baulich-technische und / oder passive Schallschutzmaßnahme (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Schallschutzkonstruktionen usw.) können jedoch in beiden Planfällen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erreicht werden.

### **Auswirkungen und Maßnahmen für Grün- und Freiflächen sowie nutzbare Dachflächen**

Auf den (straßenseitigen) ebenerdigen Freiflächen entlang der Fritz-Erler-Straße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags im Planfall 1 um bis zu 12 dB(A) tags und im Planfall 2 um bis zu 13 dB(A) tags überschritten. Die Planungen sehen deshalb vor, entlang der Fritz-Erler-Straße keine schutzbedürftigen Freibereiche zu errichten.

Auf den geplanten ebenerdigen Freiflächen, die durch die ersten Gebäudereihen gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt werden (Innenhofbereiche und öffentliche Grünfläche/Platz) sowie auf den den Innenhofbereich zugewandten Dachflächen der künftigen Gebäude werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete zuverlässig eingehalten, so dass hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Mindestanforderungen an den Schallschutz durch das städtebauliche Konzept gewahrt werden kann. Auf der geplanten Aussenspielfläche der Kindertageszentrum werden die Anforderungen des Referates für Gesundheit und Umwelt eingehalten, sodass auch hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Freibereiche auf Dachflächen, die zur Straße orientiert sind, überschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass hier entweder von der Gebäudekante abgerückt werden muss oder eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu errichten ist.

### **Erheblicher baulicher Eingriff in Verkehrswege**

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll der freilaufende Linksabbieger an der Kreuzung Fritz-Erler- Straße / Von-Knoeringen-Straße zurückgebaut und in die Kreuzung integriert werden. Dies stellt einen erheblichen baulichen Eingriff nach 16. BImSchV dar. Daher wurde geprüft, ob im Sinne der 16. BImSchV eine wesentliche Änderung vorliegt. Es zeigt sich, dass bei Pegelerhöhungen von bis zu 1,4/1,5 dB(A) tags/nachts mit Verkehrslärmpegeln von bis zu 62/51 dB(A) Tag/Nacht keine relevanten Pegelerhöhungen bzw. wesentlichen Änderungen zu erwarten sind, da die Pegelerhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen und Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. überschritten werden. Durch den erheblichen baulichen Eingriff entsteht somit kein Anspruch auf Lärmschutz für die Nachbarschaft.

### **Auswirkungen des Planvorhabens für die Nachbarschaft**

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden für beide Planfälle (mit und ohne Verkehrsreduzierung) in einem schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Obwohl durch den Ziel- und Quellverkehr entlang der Von-Knoeringen-Straße ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.000 Kfz/Tag entsteht, erhöhen sich die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft um maximal 2,0 dB(A) bei absoluten Pegeln von weniger als 70/60 dB(A) Tag/Nacht. Die Pegelerhöhungen sind daher nicht wesentlich im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung.

### **Anlagenlärm**

Auf die Planung wirken die bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft, hier insbesondere die Anlagen auf den Gebäuden nördlich des Busbahnhofs. Lärmkonflikte entstehen dadurch vor allem entlang der Nordseite im Kerngebiet MK ab dem 6. OG. Hier müssen offenbare Fenster von Wohnräumen ausgeschlossen oder durch baulich-technische Maßnahmen (Prallscheiben, verglaste Loggien) geschützt werden.

Durch die neue Planung entstehen zudem weitere relevante Lärmemissionen für das Plangebiet selbst sowie für die umliegende Nachbarschaft.

Hierfür wurden folgende Maßnahmen erarbeitet, die durch die Satzung geregelt werden:

- Für die nördliche Anlieferzone im MK ist nachts (nach 22 Uhr) eine Lkw-Anlieferung nur möglich, wenn die eigentliche Ladezone eingehaust wird und die Anfahrt bereits im Tagzeitraum, als vor 22 Uhr erfolgt. Anlieferungen vor 6 Uhr werden generell ausgeschlossen.  
Alternativ ist nachts eine Anlieferung (inkl. An-/Abfahrt, ohne Einhausung der Ladezone) mit einem Sprinter darstellbar; 2 Sprinter innerhalb einer Stunde sind wiederum nur bei Einhausung der eigentlichen Ladezone möglich.
- Im Bereich des südwestlichen Ladehofs im Sondergebiet SO 3 (1) sind nach 22 Uhr Anlieferungen auszuschließen. In den Morgenstunden zwischen 5-6 Uhr ist eine Lkw-Anlieferung möglich.
- Sofern in der südwestlichen Anlieferzone im Sondergebiet SO 3 (1) nächtliche Anlieferungen zwischen 22-6 Uhr nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können (in der Schalluntersuchung wurde von Nachtanlieferungen zwischen 5-6 Uhr aufgrund der Einzelhandelsnutzungen ausgegangen), müssen entlang der westlichen Hälfte der südlichen Baugrenze im SO 2 schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm ausgeschlossen werden, d.h. es dürfen hier keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen errichtet werden.
- Anlieferungen in den Hofbereichen der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3(1) sind nur möglich, wenn diese ausschließlich durch Sprinter oder Kleintransporter am Tag außerhalb der Ruhezeiten von 07-20 Uhr und per Hand oder Hubwagen erfolgt und die Anlieferhäufigkeit bei Vorbelastung in den Innenhöfen (Markt, Kulturveranstaltungen im Freien, etc.) auf 6 Fahrzeuge pro Tag bzw. ohne Vorbelastung in den Innenhöfen auf 12 Fahrzeuge pro Tag beschränkt wird.
- Die nordöstliche Tiefgaragenzu- und -abfahrt darf nur tagsüber (6-22 Uhr) durch die gewerblichen und kulturellen Nutzungen des Kerngebiets MK ge-

nutzt werden. Nachts (22-6 Uhr) ist die Nutzung dieser Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ausschließlich für Wohnfahrten vorbehalten. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn ein Nachweis erbracht wird (z.B. im Rahmen eines Lärmgutachten), dass die Lärmschutzanforderungen anderweitig erfüllt werden können.

- Die südliche Tiefgaragenzu- und -abfahrt im Sondergebiet SO 3 (1) darf tags und nachts sowohl durch die Wohn- als auch durch die gewerblichen und kulturellen Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Dienstleistung, Hotel, Stadtbibliothek, VHS, FestSpielHaus etc.) in Anspruch genommen werden, sofern sich in einem Abstand von bis zu 36 m zur Ein- und Ausfahrt keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume befinden, bzw. 0,5 m vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet an den Sondergebieten SO 3 (1) und SO 3 (2) eingehalten werden.
- Kulturelle Veranstaltungen im Freien sind grundsätzlich im Nachtzeitraum (22. – 06. Uhr) ausgeschlossen. Sie könnten allenfalls tagsüber nur mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einpegelung, gezielte Ausrichtung der Beschallungsanlage, etc.) und in seltenen Fällen (bis zu 10 Mal pro Jahr) stattfinden, so dass für den Ausnahmefall die Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse herangezogen werden kann.

Weitere Maßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln bzw. zu beauftragen sind:

- Die Nutzung der Freischankfläche im Kerngebiet beschränkt sich aufgrund der geplanten Nachbarschaft zum Wohnen (WA (1) -WA (4)) voraussichtlich auf den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr). Im Rahmen des Bauvollzugs ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob das Betreiben der Freischankfläche im gesamten Tagzeitraum zulässig ist, oder ob weitere organisatorische und bautechnische Schallschutzmaßnahmen (Nutzungseinschränkungen, Abschirmungen) notwendig sind.
- Relevante stationäre Anlagen im Freien (Haustechnik, Kompressoren, Raumlufttechnik, Lüftungsöffnungen usw.) sind in den Baugebieten MK, WA (1) bis WA (4) ggf. durch den Einsatz von Schalldämpfern oder Ausnutzung von Abschirmungen so ausulegen, dass sie nicht relevant zur Gesamtgeräuschsituation beitragen (10 dB(A) unter dem IRWA).

Einzelheiten zum Lärm können der Schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2015 und dem Gutachten zur Sprinteranlieferung in den Sondergebieten vom Dezember 2015 entnommen werden.

#### **4.10.2. Erschütterungen**

Um störenden Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entgegen zu wirken, wurden Untersuchungen zu entstehenden Erschütterungen durchgeführt und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen bewertet. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass durch den bestehenden U-Bahnverkehr entlang der Thomas-Dehler-Straße Erschütterungen entstehen, die zu sekundärem Luftschall führen können.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und /oder technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungen und Körperschallübertragungen innerhalb von Gebäuden so zu treffen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, Tabelle 1 vom Juni 1999 sowie die Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziffer 6.2 vom 26.08.1998 eingehalten werden.

Da eine Abstandsvergrößerung aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, kommen zur Konfliktvermeidung statt dessen nur bauliche Maßnahmen in Frage. Die Anforderungen der DIN 4150-2 und der TA Lärm für die jeweilige Nutzung des Gebäudes müssen eingehalten werden. Dies ist dann durch ein Erschütterungstechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen des Orientierungswertes (sekundärer Luftschall) wird für die geplanten U-Bahn-nahen Gebäude ein Erschütterungsschutz mit Elastomermaterial auf der Oberkante der Kellergeschosswände empfohlen.

Einzelheiten hinsichtlich Erschütterungen können der Erschütterungsuntersuchung vom November 2012 entnommen werden.

#### **4.11. Stadtklima, Windkomfort**

##### **Stadtklima**

Im Zuge der geplanten Bebauung wird trotz hoher Dichte eine hohe Aufenthaltsqualität mit vielfältigen mikroklimatischen Verhältnissen auf den Grün- und Freiflächen des Planungsgebietes angestrebt. Von besonderer Bedeutung hierfür sind die Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche mit großen Bäumen sowie die Realisierung kleinerer begrünter Innenhöfe mit mittelgroßen Bäumen.

##### **Windkomfort**

Die Aufenthaltsqualität auf Freiflächen hängt von den lokalen bodennahen Windverhältnissen ab. Die Windverhältnisse werden von Gebäuden stark beeinflusst (beispielsweise Düseneffekte zwischen hohen Gebäuden oder in Passagen, Eckeneffekte bei der Umströmung hoher Gebäude). Abhängig von der Tätigkeit (z.B. Gehen oder Stehen) werden erhöhte Windgeschwindigkeiten als störend empfunden. Mittels Modellrechnungen und den Strömungsverhältnisse an der Station Helene-Weber-Allee wurden die Windkomfortverhältnisse im Bereich der Planung bestimmt.

Da die Ausrichtung des geplanten Hochhauses im nordwestlichen Planungsgebiet in Bezug auf die Hauptwindrichtungen eher als schlankes Gebäude auftritt und vorwiegend umströmt werden kann, ergeben sich keine extremen Starkwindzonen.

Im Bereich des Busbahnhofes nördlich des geplanten Hochhauses ist je nach Anströmrichtung mit etwas erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Der Windkomfort ist aber noch als gut zu bezeichnen. Ausweichmöglichkeiten bieten die dort installierten Wartehäuschen.

Der Innenbereich der geplanten Bebauung liegt weitgehend im Windschatten der umgebenden Gebäude, so dass hier guter Windkomfort auch für Verweilflächen vorhanden ist.

In den Passagen im Westen stellen sich dagegen erhöhte Windgeschwindigkeiten ein. Werden diese als Verkehrsflächen genutzt, d.h. nur als Durchgang, so ist der Windkomfort als gut zu bewerten. Sollten dort Läden eingerichtet werden und die Passagen eher als Bewegungsflächen einzustufen sein, so liegt bei den westlichen Passagen nur noch mäßiger Windkomfort vor.

Einzelheiten hinsichtlich dem Windkomfort können der Windkomfortanalyse vom November 2014 entnommen werden.

#### **4.12. Sparten**

##### **Erdgas**

Die im Übergangsbereich der Fritz-Erler-Str. in die Von-Knoeringen-Str. liegende Gasleitung DN250 muss aufgrund des Entfalls des freilaufenden Rechtsabbiegers verlegt werden.

##### **Fernwärmeleitung**

Die Fernwärmeleitungen müssen vor Abbruch des Gebäudes bis zum Fernwärmeschacht Nr. 4635 auf der Nordseite der Von-Knoeringen-Str. stillgelegt und rohrtechnisch getrennt werden. Die Fernwärmeleitung im südwestlichen Bereich des Flst. 1800/74 u. im südöstlichen Bereich des Flst. 1800/62 muss vor Beginn der Bauarbeiten bis Fernwärmeschacht Nr. 4635 auf der Nordseite der Von-Knoeringen- Str. u. Fernwärmeschacht Nr. 4636 auf Ostseite Thomas-Dehler-Str. zurückgebaut und rohrtechnisch getrennt werden. Der Ausbau dieser Leitungen erfolgt im Zuge der Baumaßnahme und in Abstimmung mit den Stadtwerken München.

##### **Strom**

Die vorhandene Netztrafostation auf Flst. 1800/63 muss vor Abbruch der Gebäude stillgelegt u. abgebaut werden, Die Neuanlage kann entsprechend den textlichen Festsetzungen nur innerhalb von Gebäuden, Tiefgaragen und innerhalb der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b. A. u. G.) erfolgen. Die genaue Lage der erforderlichen Trafostationen erfolgt im Rahmen des Bauvollzuges. Die vorhandenen Stromleitungen sind an die Planung angepasst zurückzubauen bzw. zu verlegen.

##### **Wasser**

Die vorhandene Wasserversorgungsleitung auf der Westseite der Fritz-Erler-Straße (DN 300) kann voraussichtlich in ihrer bisherigen Lage verbleiben. Die auf der Ostseite der Thomas-Dehler-Straße (DN 200) vorhandene Wasserversorgungsleitung muss im Zuge des Straßenumbaus verlegt werden. Vorhandene Hausanschlüsse sind an die neue Planung anzupassen.

#### **4.13. Nachhaltigkeit**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nach-



haltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Abwägung der Planung werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht.

### **Gender Mainstreaming, Inklusion**

Die vorliegende Planung soll im Sinne einer gender- und inklusionsgerechten Planung entwickelt werden. Es sollen die typischen Ansprüche sowie die unterschiedliche Rauman eignung von Männern, Frauen und Kindern bzw. Mädchen und Jungen sowie Menschen mit Behinderung beachtet werden.

Mit der vorliegenden Planung und der Schaffung von geordneten Freiräumen wird die soziale Kontrolle innerhalb des Planungsgebietes deutlich erhöht. Die bislang vorhandene städtebauliche Brache mit unkontrollierten Parkplatzflächen wird beseitigt. Durch das zukünftig enge Wegenetz werden Angsträume vermieden.

Der Zugang zum Haltepunkt der U-Bahn wird über einen zukünftig öffentlichen und gut einsehbaren Platz geführt. Damit wird die soziale Kontrolle des Zugangs zur U-Bahn verbessert. Der öffentliche Platz und der neu geplante Zugang zum Sperrengeschoss der U-Bahn ermöglichen eine barrierefreie und behindertengerechte Nutzung und Zugänglichkeit des U-Bahn-Haltepunktes, der Einzelhandelsnutzungen und der kulturellen sowie bürgerschaftlichen Nutzungen.

Die bisher nicht barrierefreie Fußgängerrampe vom Sperrengeschoss der U-Bahn zur Thomas-Dehler-Straße wird beseitigt und durch Aufzüge im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ersetzt.

Der Zugang zur Brücke über die Fritz-Erler-Straße wird neu gestaltet und eine Rampe mit barrierefreien Neigungen und waagrechten Verweilflächen hergestellt.

Mit den vorgesehenen kulturellen und bürgerschaftlichen Angeboten in Verbindung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in den geplanten Größenordnungen und die Wochenmarktnutzung wird die Versorgung auch für weniger mobile Bevölkerungsteile im Umfeld des Planungsgebietes verbessert und langfristig gesichert. Die Lage des Einzelhandels und der Dienstleistungen am U-Bahn-Haltepunkt ermöglicht darüber hinaus eine effiziente Kombination von Alltagswegen.

Die festgesetzte Kindertageseinrichtung bietet eine altersgerechte Betreuung in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung.

Durch die Planung werden öffentliche und private Grün- und Freiflächen geschaffen, die die Aufenthaltsqualität innerhalb des Planungsgebietes erhöhen und über das Planungsgebiet hinaus positive Auswirkungen sowie identitätsstiftenden und belebenden Charakter haben.

Die zentrale öffentliche Grünfläche und die autofreien privaten Freiflächen bieten für Erwachsene, Jugendliche und Kinder gefahrlos nutzbare Aufenthalts-, Erholungs- und Spielflächen.

Durch die gelungene Nutzungsdurchmischung des Planungsgebietes mit freifinanziertem und gefördertem Wohnraum, Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf, Sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, Dienstleistung und kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzungen entsteht eine "Neue" Mitte Neuperlachs, die ein vitales Gemeinschaftsleben für alle Altersgruppen erwarten lässt.

### **Ökologie**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer derzeit weitgehend brach liegenden Fläche im städtischen Kontext an Haltepunkten des ÖPNV. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden gut erreichbare Flächen für Wohnen, Kultur, bürgerschaftliche Einrichtungen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Arbeiten und Dienstleistung geschaffen bzw. gesichert.

Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine angemessene städtebauliche Dichte ermöglichen kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität, die u.a. auch durch die große Anzahl von geplanten Fahrradabstellplätze gefördert wird.

Die zentrale öffentliche Grünfläche wird frei von Unterbauung bleiben. Ferner werden Baumpflanzungen und Dachbegrünung festgesetzt. Dies sichert Versickerungsflächen und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsgebiet.

### **Energiebedarf und Energieversorgung**

Das Baugebiet wird aufgrund seiner Größe und dichten Bebauung künftig einen deutlichen Verbrauch an (Heiz-)Energie generieren. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zur CO<sub>2</sub>-Einsparung ist insofern das Thema Energiebedarf und Energieversorgung von entsprechender Bedeutung.

#### Energiebedarf

Beim Thema Energiebedarf spielt der Wärmedämmstandard der künftigen Gebäude die entscheidende Rolle.

Bei den im Planungsgebiet liegenden Grundstücken im städtischen Eigentum kommt hier der "Ökologische Kriterienkatalog" zum Tragen, der die künftigen Bauherren zu einer über den gesetzlichen Standards liegenden Wärmedämmung der Gebäude verpflichtet. Die Umsetzung der Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München ist hierdurch gewährleistet.

Für Bauherren auf privatem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften (Energieeinspar-Verordnung, EnEV in der jeweiligen Fassung), deren Vorgaben hinter den Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zurückbleiben.

#### Energieversorgung

Das Planungsgebiet liegt im Versorgungsareal für Fernwärme der Stadtwerke München. Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll daher nach Möglichkeit vollständig über Fernwärme erfolgen.

Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen der Gebäude außerhalb der geplanten Gemeinschafts-Dachgärten ohne Flächenbegrenzung zulässig.

#### **4.14. Soziale Infrastruktur**

Die ursächlichen Bedarfe an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen können in bestehenden Einrichtungen untergebracht werden. Auch die aktuelle kleinräumige Bevölkerungsprognose weist für Perlach keinen überdurchschnittlichen Anstieg an zu erwartenden Kinderzahlen aus.

Die Versorgung der ursächlichen Grundschulplätze ist in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport (RBS) in der zuständigen Sprengelschule am Theodor-Heuss-Platz gesichert.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA (1) festgesetzte fünfgruppige Kindertageseinrichtung in Form eines Kindertageszentrums (KITZ) wird aus sozial-strukturellen Gründen für den Stadtteil Neuperlach gebaut und bietet Platz für 75 Kinder. Die Einrichtung ist nicht aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 ursächlich. Entsprechend der KITZ-Konzeption erfolgt eine Aufteilung in 40 Krippen- und 35 Kindergartenplätze.

#### **4.15. Sozialgerechte Bodennutzung**

Bei der vorliegenden Planung sind die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München ausgelöst.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1609 und die dazugehörigen Verträge informiert.

Mit den privaten Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese anteilig insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichten:

- Abtretung der noch nicht in städtischem Eigentum befindlichen Verkehrsflächen,
- Herstellung bzw. Umbau der Straßenverkehrsflächen,
- Herstellung des Bereichs für Fußgängerinnen und Fußgänger auf Erdgeschoss- und 1. Untergeschossniveau (öffentlicher Platz, Tiefhof und Übergangsbereich zum Sperrengeschoss der U-Bahnhaltestelle Neuperlach Zentrum,
- Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen,
- Neubau einer Treppenanlage (einschl. Rolltreppen) vom Tiefhof (1. UG-Ebene) zum östlichen Fußgängerbereich,
- Barrierefreier Zugang (Aufzugsanlage) vom Tiefhof (1. UG-Ebene) zum Platzbereich
- Errichtung von 30 % bzw. 50 % gefördertem Wohnungsbau (durch privaten Investor bzw. städtische Wohnungsbaugesellschaft)

- Herstellung der Artenschutzmaßnahmen,
- Bestellung und Herstellung der im Plan vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen,
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche am Annette-Kolb-Anger

Darüber hinaus haben die privaten Grundstückseigentümer mit der Landeshauptstadt München als weitere Eigentümerin einvernehmlich ein Lastenmodell und zur Umsetzung des Bebauungsplanes einen Grundstückstausch vereinbart, der der Zustimmung der Vollversammlung des Stadtrates (Beschlussvorlage des Kommunalreferates) bedarf.

## 5. **Änderung der bestehenden Planfeststellung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1609 liegen folgende durch den Planfeststellungsbeschluss vom 28.03.2016 gesicherte bauliche Anlagen und Flächen:

- An der Ostseite des U-Bahnhofes eine in das Gebiet führende kombinierte Treppenanlage mit Rolltreppe,
- im östlichen Gehwegbereich der Thomas-Dehler-Straße, südlich des Busbahnhofes eine Fußgängerrampe, die jedoch mit einer Neigung von rund 9 % den heutigen Anforderungen an eine barrierefreie Rampe nicht mehr entspricht,
- im U-Bahn Sperrengeschoss, nördlich der nicht barrierefreien Fußgängerrampe eine kleine ca. 570 m<sup>2</sup> große Fläche.

Da die vorliegende Planung in planfestgestellte Bauteile und Bereich eingreift, muss die Planfeststellung in diesen Teilbereichen geändert werden. Das erforderliche Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren hätte entsprechend der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (ROB) im Rahmen des Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB auch im Zusammenhang mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden können.

Mit den Stadtwerken München (SWM), in dessen Zuständigkeitsbereich das Bauwerk des U-Bahnhofs Neuperlach Zentrum fällt, ist vereinbart worden, dass die beiden Verfahren - Bebauungsplan und Planfeststellung - getrennt voneinander behandelt werden. Dieses Vorgehen wurde zwischen den SWM und der ROB, Sachgebiet 23.2 abgestimmt, wobei die Schnittstellen zwischen dem Bebauungsplan und der Planfeststellung sauber zu definieren sind.

Im Bebauungsplan sind daher die o.a. Bauteile und Bereiche exakt durch Planzeichen gekennzeichnet und in der ergänzenden Zeichenerklärung unter C) – Hinweise zusätzlich beschrieben.

Um letztlich das Ergebnis des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs und des Realisierungswettbewerbs, insbesondere im Bereich des

- U-Bahn Sperrengeschoss – Anbindung des Planungsgebiets direkt an das

U-Bahn Sperrengeschoss durch Öffnung (Durchbruch) der planfestgestellten Außenwand des U-Bahnhofs Neuperlach Zentrum

- Kulturellen und sozialen Bürgerzentrum (Kerngebiet MK) – Abbruch / Verlegung der planfestgestellten kombinierten Treppenanlage mit Rolltreppen im Bereich des geplanten Hochhauses

umsetzen zu können, sollen die im Bebauungsplan gekennzeichneten und durch Beschluss vom 28.03.1972 planfestgestellten Bauteile und Bereiche im Rahmen eines vom Bebauungsplan losgelösten separaten Planfeststellungsverfahrens oder Plangenehmigungsverfahren geändert werden. Bei positivem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens gelten dann bezüglich der betroffenen Bereiche die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans und des Satzungstextes.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung des Zentrums von Neuperlach.
- Schaffung eines multifunktionalen Platzes, der dem Quartier und der Umgebung zusätzliche Aufenthaltsqualität und Identität verleiht und die Voraussetzungen für einen Wochenmarkt bietet
- Städtebauliche Aufwertung einer bislang weitgehend brach liegenden Fläche mit einer der zentralen Lage entsprechenden baulichen Verdichtung.
- Möglichkeit der Umsetzung von bürgerschaftlichen und kulturellen Nutzungen im Kerngebiet.
- Langfristige Sicherung von Einzelhandelsnutzungen in zentraler Lage.
- Schaffung von Wohnraum im Umfang von ca. 417 bzw. ca. 582 Wohneinheiten (ohne und mit den Wohnheimen für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf im SO 3 (1) und SO 3 (2)).
- Ermöglichung von ca. 720 Arbeitsplätzen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor sowie im Kerngebiet MK für die bürgerschaftlichen und kulturellen Nutzungen.
- Schaffung erholungsrelevanter öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie Fuß- und Radwegebeziehungen unter Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz.
- Nachweis gut nutzbarer privater Freiräume auf Erdgeschoßebene oder auf Dachflächen, ergänzt durch ein entsprechendes Spielplatzangebot.
- Behindertengerechte Zugänge zur U-Bahn und zum Wohnquartier östlich der Fritz-Erler-Straße.
- Rückbau von funktional nicht benötigten Straßenverkehrsflächen am Knotenpunkt Fritz-Erler-Straße / Von-Knoeringen-Straße.
- Fällung von ca. 100 Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Im Gegenzug werden im gesamten Planungsgebiet mindestens ca. 120 Bäume neu gepflanzt.
- Reduzierung der Versiegelung um ca. 2.900 m<sup>2</sup> gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Versiegelung gemäß geltendem Bebauungsplan Nr. 57 bd.

- Sicherung einer nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung und damit einhergehender Stärkung des Naturhaushalts.
- Beeinträchtigung des Lebensraums der vorhandenen Haussperlingskolonie. Im Gegenzug erfolgen artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Erhalt.

## 7. Daten zum Bebauungsplan

Flächenaufteilung	ha	Anteil ca.
Baugrundstücke	2,73	66,75%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,63	15,40%
Sonstige Verkehrsflächen	0,26	6,36%
Öffentliche Grünfläche	0,47	11,49%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>4,09</b>	<b>100,00%</b>

Nutzungsart	Netto- bauland	Geschoss- flächen	Wohnein- heiten	Einwohner	Arbeitsplätze
Kerngebiet MK	2.902 m <sup>2</sup>	20.227 m <sup>2</sup>	48	110	364
SO 1	2.871 m <sup>2</sup>	5.914 m <sup>2</sup>	0	0	132
SO 1 UG		ca. 2.820 m <sup>2</sup>			
SO 2	5.618 m <sup>2</sup>	12.697 m <sup>2</sup>	91	210	131
SO 2 UG		ca. 4.253 m <sup>2</sup>	0	0	
SO 3 (1)	1.679 m <sup>2</sup>	3.929 m <sup>2</sup>	56*	63*	13
SO 3 (2)	2.640 m <sup>2</sup>	6.574 m <sup>2</sup>	109*	122*	16
WA (1)	2.629 m <sup>2</sup>	8.492 m <sup>2</sup>	76	190	13
WA (2)	2.953 m <sup>2</sup>	6.910 m <sup>2</sup>	67	168	14
WA (3)	2.981 m <sup>2</sup>	6.856 m <sup>2</sup>	68	156	14
WA (4)	3.038 m <sup>2</sup>	6.744 m <sup>2</sup>	67	154	14
<b>Summe</b>	<b>27.311 m<sup>2</sup></b>	<b>78.343 m<sup>2</sup></b>	<b>417</b>	<b>988</b>	<b>711</b>
<b>Summe inkl. UG im SO 1 und SO 2</b>		<b>85.416 m<sup>2</sup></b>	<b>582**</b>	<b>1173**</b>	

\*) Wohneinheiten und Einwohner der Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf in den SO 3 (1) und SO 3 (2)

\*\*) einschließlich der Wohneinheiten und Einwohner der Wohnheime für Studierende, Auszubildende und Personal in Mangelberufen mit besonderem Wohnbedarf in den SO 3 (1) und SO 3 (2)

### **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 Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V