

Telefon: 0 233-24398
24455
21694
Telefax: 0 233-24217

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103
Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),
imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)**

(teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)

- Diamalt-Gelände -

Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

- B) Einrichtung eines Kulturraumes als Dauereinrichtung auf dem Diamalt-Gelände
(Ziffer 2)
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01049 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 –
Allach-Untermenzing am 28.06.2016**

Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09011

Anlagen:

1. Übersichtsplan Besonnungs- und Verschattungsstudie
2. Feuerweherschließungsplan
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
5. Lageplan Stadtbezirksgrenzen M = 1 : 50.000
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing (BA-Sitzung vom 09.05.2017)
7. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01049

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 24 ff.)

A. Billigungsbeschluss

1. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

während der Zeit vom 23.05.2016 mit 23.06.2016 durchgeführt.

Am 13.06.2016 wurde in der Aula des Louise-Schroeder-Gymnasiums, Pfarrer-Grimm-Str. 1, 80999 München eine öffentliche Erörterung durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

(Darüber hinausgehende Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung – FNP – im Planungsgebiet werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in einer gesonderten Stadtratsvorlage behandelt.)

1.1. Städtebau

1.1.1. Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen

Der bestehende Charakter Allachs als „Gartenstadt“ solle nicht verletzt werden, die Planung solle „runterdimensioniert“ und ein zweites Neuperlach vermieden werden. Es gebe Gebäude mit Innenhöfen: Man überlege, ob dies einer „dichten Bebauung“ entspreche. Es werde dafür plädiert, die Bauhöhe zu reduzieren und „mutig“ zu sein, um die Wohnqualität im Vergleich zur Quantität nicht außer acht zu lassen. Es bestehe der Wunsch nach keiner maximalen Bebauung und Verdichtung.

Stellungnahme:

Es handelt sich beim Planungsgebiet um eine ehemalige Industriebrache bzw. um ein derzeit durch Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 festgesetztes Gewerbegebiet in westlicher Randlage an der Bahnlinie München-Treuchtlingen. Hier besteht Spielraum für Siedlungsformen, die durch ihre höhere Dichte zur erforderlichen Wohnraumschaffung in München beitragen. Durch eine Höhenstaffelung zur Georg-Reismüller-Straße, die mit drei Vollgeschossen beginnt, und aufgelockerte Bauformen wird ein ausreichender Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen und der Charakter dieser Bebauung, die überwiegend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern besteht, nicht verletzt. Insbesondere entlang der östlichen Bahnlinie werden lärmabschirmende Bauformen gewählt, die dann zum Quartiersinneren hin Innenhöfe bilden. Die gewählte Siedlungsform hat hohe Wohnqualitäten u. a. durch ihre mittige, für alle Anwohnenden gut erreichbare öffentliche Grünfläche, die gute Orientierbarkeit und die gute Infrastrukturversorgung.

1.1.2. Durchwegung, Sichtbeziehungen, öffentliche Grünfläche

Es werde dafür plädiert ggf. Bebauung „wegzulassen“ zugunsten einer Durchwegung des Quartiers. Kleine Zuwege zwischen den Häusern zur öffentlichen Grünfläche mögen für die Allacherinnen und Allacher hergestellt werden. Gefragt werde wie der Zugang zur Grünfläche von der Georg-Reismüller-Straße aus aussehe. In der denkmalgeschützten Mauer sollen breite Zugänge geschaffen werden (Öffnung des Planungsgebietes, Vermeidung eines Ghetto-Eindrucks, Bildung von Sichtachsen). Um dies zu realisieren, solle auf

zwei Gebäude verzichtet werden. Wichtige Sichtachsen/-beziehungen zu den Baudenkmälern sollen geschaffen werden, insbesondere von der Georg-Reismüller-Straße aus. Die Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes solle für die Bürgerschaft gut erreichbar und für die Bevölkerung des Stadtbezirks geöffnet sein; dies sei erstrebenswert.

Stellungnahme:

Grundkonzept der Planung ist eine innen liegende öffentliche Grünfläche, die von Bebauung, eben auch entlang der Georg-Reismüller-Straße, umgeben ist und von den dortigen, künftigen Bewohnerinnen/Bewohnern gut erreicht wird. Eine gewisse bauliche Abgrenzung der Grünfläche von der Umgebung ist also im Konzept vorgegeben. Diese Abgrenzung mit ihrer umgebenden lärmabschirmenden Bebauung führt auch wegen der Distanz zur Georg-Reismüller-Straße zu dem positiven Effekt einer verminderten Lärmbelastung auf dieser Grünfläche. Diese öffentliche Grünfläche steht auch der Bevölkerung Allachs zur Verfügung und ist aus der Umgebung gut erreichbar. Die denkmalgeschützte Mauer an der Georg-Reismüller-Straße kann dennoch weitgehend erhalten werden.

Für die Durchwegung von außen, von der Georg-Reismüller-Straße kommend, stehen drei Wege zur Verfügung:

Im **Norden** der Georg-Reismüller-Straße ist ein Weg durch eine Dienstbarkeit gesichert, so dass die Wegebeziehung - von der Franz-Nißl-Straße ausgehend - aufgenommen wird (Geh- und Radfahrrecht);

etwa **mittig**, westlich des Planungsgebietes befindet sich ein weiterer Weg ins Gebiet, der durch eine Dienstbarkeit gesichert wird (Geh- und Radfahrrecht).

Im **Süden** der Georg-Reismüller-Straße ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, so dass die Wegebeziehung - von der Höcherstraße ausgehend - aufgenommen wird.

Im Norden des Planungsgebietes sollen Wegebeziehungen an der Ludwigsfelder Straße entstehen über die Erschließungsstraße Am Münchfeld und ergänzend über eine Dienstbarkeitsfläche (Geh- und Radfahrrecht).

Im Inneren des Planungsgebietes werden diese Wegebeziehungen über Verkehrsflächen, Grün- und Freiflächen und weitere Dienstbarkeitsflächen (Durchgänge/-fahrten mit Geh-/Radfahrrechten) verknüpft. Die Sichtbeziehungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln ausgehend von der Georg-Reismüller-Straße zum Siedlungsinnen, zur dortigen öffentlichen Grünfläche und zu den Baudenkmälern werden durch die aufgelockerten Bauformen an der Georg-Reismüller-Straße und durch die Distanz von Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus zur umliegenden Bebauung hergestellt. Im Bereich nördlich des Beamtenwohnhauses wurde die Bebauung reduziert und ein größerer unbebauter Bereich gesichert, der hier Sichtbeziehungen ermöglicht. Dieser Bereich steht wiederum in räumlichem Bezug zur öffentlichen Grünfläche und dem Quartiersplatz an der Suppenwürze und der Werkstätte. Die Gesamtsituation definiert hier einen sinnigen Haupteingang zum Quartier.

1.1.3. Nutzung Kesselhaus (SO Denkmal) in Bezug auf die umgebende öffentliche Grünfläche

Es sei die Frage, ob die Nutzung des Kesselhauses insbesondere das Parken durch künftige Beschäftigte gewerblicher Betriebe mit der umgebenden öffentlichen Grünfläche vereinbar sei.

Stellungnahme:

Das städtebauliche Konzept sieht die Freistellung des Kesselhauses als Baudenkmal innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vor. In der Planung wurde die künftige gewerbliche Nutzung des Kesselhauses, die auch den Erhalt des Baudenkmales ermöglicht, mit den Erfordernissen der öffentlichen Grünfläche und der Erholungsnutzung abgewogen. In Abstimmung mit dem Eigentümer des Kesselhauses wurde ein Sondergebiet (SO Denkmal) festgesetzt und das oberirdische Parken nahe dem Gebäude sowie die Umfahrungsmöglichkeiten auf ein Mindestmaß beschränkt; die Oberfläche der zugehörigen Tiefgarage wird zum Teil durch die Sicherung einer Dienstbarkeit öffentlich begehbar und wird gestalterisch in die angrenzende öffentliche Grünfläche integriert. Die Emissionen des Sondergebietes sind beschränkt und mit den Nutzungen der öffentlichen Grünfläche verträglich.

1.1.4. Art der Nutzung

Es gebe Bedarf nach Angeboten einer ärztlichen Versorgung.

Stellungnahme:

Die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes ermöglicht diese Nutzung. Ärztinnen und Ärzte gehören zu Angehörigen freier Berufe; ihre Ansiedlung ergibt sich aus der jeweiligen Marktsituation.

1.1.5. Brandschutz/Fluchtwege

Es werde nach der Einhaltung des Brandschutzes gefragt (insbesondere bei den Fenstern) und nach den Fluchtwegen im Hinblick auf die vorgesehene, geschlossene Bebauung.

Stellungnahme:

Brandschutz ist im Rahmen der Festsetzungen möglich (vgl. 4.8. der Begründung).

1.1.6. Dachformen

Als gestalterische Verbindung zwischen Bestand und Neubau sollen entlang der Bebauung an der Georg-Reismüller-Straße unterschiedliche Dachformen zugelassen werden.

Stellungnahme:

Um eine einheitliche Dachlandschaft und eine zusammenhängende Wirkung der neuen Bebauung zu gewährleisten, wird bei Neubauten nur Flachdach zugelassen. Für die denkmalgeschützten Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) - WA 4(2) und WA 1(1) sind geneigte Dächer zulässig.

1.1.7. Städtebau allgemein

Das Anliegen werde geäußert, dass die Planenden einen ganzheitlichen Blick auf Allach haben mögen und die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner insgesamt berücksichtigt werden incl. der gesamten Entwicklungen auch im Junkers- und Kirschgelände sowie am Oertelplatz.

Stellungnahme:

Die Entwicklungen in Allach, aber auch der Bezug zum weiteren Stadtgebiet werden von der Stadtplanung vernetzt gesehen und betreut. Für das sog. Junkersgelände gibt es aktuell den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2110 vom 26.08.2016 für eine neue Verbindungs- und Erschließungsstraße.

1.2. Denkmalschutz**1.2.1. Mauer entlang der Georg-Reismüller-Straße**

Man interessiere sich für die weitere Planung.

Stellungnahme:

Diese Mauer ist denkmalgeschützt und wird - soweit sie noch besteht - erhalten bzw. eventuelle bauliche Eingriffe werden im Bauvollzug gemäß der einschlägigen rechtlichen Vorgaben geklärt.

1.2.2. Allgemeines

Es werde gefragt, wie sich die urbane Dichte unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude verhalte.

Stellungnahme:

Die bestehenden Baudenkmäler kommen durch ihre Einsehbarkeit und exponierte Lage zur Geltung, die umgebende Bebauung mit ihrer Dichte und Höhe steht dieser Wirkung nicht entgegen.

1.3. Erschließung, Verkehr**1.3.1. Temporeduzierung, Tempo 30-Zonen**

1.1. Ein baldiger, flächendeckender Austausch sämtlicher Kfz gegen Elektroautos sei leider nicht zu erwarten. Eine Temporeduzierung (generell 30-er-Zone) werde vorgeschlagen. Generell sei mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Es müssen Überlegungen angestellt werden, um unnötigen Verkehr zu vermindern. Dabei seien großflächigere Tempo 30-Zonen eine Option, um ein

Ausweichen des Verkehrs auf Seitenstraßen zu reduzieren.

Stellungnahme:

Verkehrslenkende Maßnahmen wie eine Temporeduzierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern können erst im Anschluss an das Verfahren geprüft werden. Eine Temporeduzierung wird grundsätzlich als Einzelfalllösung (nicht großflächig) umgesetzt und erfordert für eine Realisierung insbesondere ein hohes Gefährdungspotential, das erheblich über das (in einer Großstadt) übliche Maß hinausgeht. Eine 30-er-Zone kann generell nur in reinen Wohngebieten ohne Durchgangsverkehr ausgewiesen werden. Entscheidungen zu entsprechenden Beschilderungen über Geschwindigkeitsbegrenzungen werden immer erst dann getroffen, wenn die Wohnquartiere bereits bezogen sind, da erst ab diesem Zeitpunkt die Erschließungs-/ Verkehrssituation von den Verantwortlichen realistisch eingeschätzt werden kann.

1.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV speziell eine Busverbindung zur S-/U-Bahnstation Moosach sei wichtig.

Stellungnahme:

Derzeit verläuft die Buslinie Nr. 163 von der Wendeanlage an der östlichen Krauss-Maffei-Straße zur S-/U-Bahnstation Moosach. Eine Verlängerung dieser Buslinie über das Werksgelände hinaus nach Norden, auf der Ludwigsfelder Straße nach Westen und über die Georg-Reismüller-Straße nach Süden zur S-Bahnstation Allach ist geplant. Damit soll u. a. eine direkte Verbindung zwischen der S-Bahnstation Allach (S 2) und der S-/U-Bahnstation Moosach (S 1 und U 3) hergestellt werden. Das Abstimmungsverfahren mit den Werken KraussMaffei Group GmbH (KM)/Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG (KMW) dauert noch an. Bei erfolgreichem Abschluss der Verhandlungen zwischen der Landeshauptstadt München und diesen beiden Werken wird derzeit von einer Realisierung einer Busverbindung zur S-/U-Bahnstation Moosach nach dem vollständigen Ausbau und der Inbetriebnahme der Ludwigsfelder Straße ausgegangen (voraussichtlich ab 2018/2019).

1.3.3. Begrenzung auf Lkws mit zulässiger Gesamtmasse von max. 3,5 t

Es werde für eine entsprechende Begrenzung auf Lkws mit zulässiger Gesamtmasse von max. 3,5 t im Straßenverkehr von Allach plädiert.

Stellungnahme:

Für Eingriffe in den fließenden Verkehr wie Begrenzungen von Lkws, ggf. auch mit begrenzter Gesamtmasse oder auch Einbahnregelungen ist eine Gefährdung erforderlich, die erheblich über das (in einer Großstadt) übliche Maß hinausgeht. Dafür gibt es in den betroffenen Straßen bisher keine ausreichenden Anhaltspunkte. Eine pauschale Regelung für ein ganzes Stadtviertel ist grundsätzlich nicht möglich, weil selbst bei Vorliegen der Voraussetzungen immer

geprüft werden muss, ob für den Verkehr geeignete Ausweichrouten zur Verfügung stehen.

Da es im Stadtviertel Allach einen erheblichen Gewerbeanteil gibt, für den die Belieferung sichergestellt werden muss, könnten pauschale Lösungen schon aus diesem Grund nicht ins Auge gefasst werden. In reinen Wohngebieten ist eine Beschränkung auf Lkws mit zulässiger Gesamtmasse von max. 3,5 t bei Vorliegen der o. g. Voraussetzungen zwar grundsätzlich denkbar (die entsprechenden Gefährdungen müssen allerdings nachweisbar sein, z. B. durch Unfallzahlen), doch muss auch hier eine Anliegerausnahme existieren, z. B. für Möbellieferungen o. ä. Ob und in welchem Umfang eine entsprechende Beschränkung daher beachtet würde, ist in Anbetracht generell sinkender Verkehrsmoral offen. Die Polizei kann erfahrungsgemäß aufgrund der personellen Ressourcen und der notwendigen Prioritätensetzung keine Überwachung in Aussicht stellen.

Hierzu wird grundsätzlich auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 02.10.2013 zum Vorbehaltsnetz für den städtischen Wirtschaftsverkehr in München (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 10157) hingewiesen, in dem für den Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing vor allem die Hauptverkehrsstraßen Ludwigsfelder Straße, Eversbuschstraße, Otto-Warburg-Straße und Allacher-/Von-Kahr-/Mühlangerstraße dargestellt sind.

1.3.4. P+R Anlage in Karlsfeld

Da die Nachbargemeinde Karlsfeld noch im Innenraum der MVV-Zone liegt, müsse man die Chance nutzen, dort ein großes P+R-Angebot bereitzustellen. Die P+R Anlage am Oertelplatz werde zu verstärktem Verkehr von auswärts führen, zudem solle diese P+R Anlage kostenpflichtig gemacht werden.

Stellungnahme:

Die Verkehrsuntersuchungen berücksichtigen die genannten verstärkten verkehrlichen Entwicklungen.

Die Kostenpflichtigkeit der P+R Anlage am Oertelplatz ist vorgesehen.

Zu dem Bereich der P+R Anlage Karlsfeld (auf dem Stadtgebiet München, südwestlich des S-Bahnhofes Karlsfeld/westlich der ICE-Strecke/S-Bahnlinie S2) wird folgender Sachstand mitgeteilt:

Es werden derzeit auch hinsichtlich einer denkbaren und sinnvollen, maßvollen Erhöhung des Stellplatzkontingents dieser P+R Anlage - ggf. durch ein neues Parkhaus auf der Westseite - u. a. Gespräche mit der P + R Park & Ride GmbH München und Vertreterinnen/Vertretern der Nachbarkommune Karlsfeld geführt.

1.3.5. Weg entlang der Bahngleise zu Lidl bzw. zur S-Bahnstation Allach

Es sei sinnvoll, einen Weg entlang der Bahngleise nach Süden ins Gewerbegebiet, z. B. zum Discounter Lidl bzw. zur S-Bahnstation Allach zu schaffen und es sei zu prüfen, ob man mit einer Unterführung an den Gleisen eine Anbindung an den Weg östlich der Gleise schaffen könne.

Stellungnahme:

Eine Wegebeziehung zur S-Bahnstation Allach und zu den südlichen Einzelhandelsbetrieben besteht über die Georg-Reismüller-Straße. Außerhalb des Planungsgebietes besteht keine Zugriffsmöglichkeit auf Flächen an der Bahnlinie. Im Norden würde dieser Weg an der Böschung zur Ludwigsfelder Straße enden.

Eine Unterführung nach Osten unter den Gleisen wäre an dieser Stelle unverhältnismäßig, da die Gleise entlang der Ludwigsfelder Straße nördlich des Planungsgebietes unterquert werden können.

In der Abwägung mit diesen Rahmenbedingungen kann auf diesen Weg verzichtet werden.

1.3.6. Zufahrt ausgehend von der Georg-Reismüller-Straße

Es werde gefordert, dass wegen der Lärmentwicklung und Verkehrsbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner keine Zufahrt in die Garagen ausgehend von der Georg-Reismüller-Straße erfolgen solle.

Zudem würde dadurch die Sichtachse zum Baudenkmal Kesselhaus entfallen.

Stellungnahme:

Für die Baugebiete WA 1(2) und WA 1(3) wird eine gemeinsame Zufahrt zu den Tiefgaragen über die Georg-Reismüller-Straße ermöglicht.

Eine Erschließung über das interne Straßensystem würde zu umwegigen Fahrten, u. a. auch wieder über die Georg-Reismüller-Straße, führen.

Die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ist für die Georg-Reismüller-Straße verträglich. Die Sichtbeziehung zum Kesselhaus ist von dieser Frage unabhängig; sie wird durch eine nicht bebaubare Fläche nördlich des Beamtenwohnhauses (WA 1(1)) geschaffen sowie im Rahmen der Dienstbarkeitsfläche (Geh- und Radfahrrecht) nördlich des WA 1(2).

1.3.7. Zufahrt Beamtenwohnhaus

Es werde eine Zufahrt über das Flurstück 1021/13 zum Beamtenwohnhaus und ein zusätzlicher Fuß- und Radweg südlich des Pfortnerhauses angeregt. Es werde darauf hingewiesen, dass das Flurstück 1021/15 Beamtenwohnhaus im bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 im rückwärtigen Bereich an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Stellungnahme:

Das Flurstück 1021/13 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Durch die Breite von 4 m erscheint eine Nutzung für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrerinnen/Radfahrer und zugleich als Zufahrt für das Pfortnerhaus möglich.

Diese Wegebeziehung ist wegen der historischen Situation wesentlich (frühere Werkszufahrt zur Diamalt AG - Blickbeziehung zur Suppenwürze und in Richtung neuer Quartiersplatz mit Werkstätte). Die Erschließung der bereits genehmigten zwei Stellplätze für das Pfortnerhaus über diesen Weg erscheint verkehrssicher abwickelbar. Zusätzliche Fahrbeziehungen sollen hier aber aus Gründen der

Verkehrssicherheit nicht ermöglicht werden. Eine zusätzliche Wegebeziehung unweit davon südlich des Pförtnerhauses ist nicht erforderlich. Die Erschließungsqualität der Flurstücke 1021/15 Beamtenwohnhaus und 1021/14 Pförtnerhaus im rückwärtigen Bereich wird beibehalten (Baugrundstücke liegen in ausreichender Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche). Dies ist ausreichend für die Erschließung.

1.3.8. Ludwigsfelder Straße

Der Ausbau der Ludwigsfelder Straße müsse vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt sein, um zusätzlichen Bauverkehr aufnehmen zu können.

Stellungnahme:

Der Ausbau und damit die erstmalige Herstellung der Ludwigsfelder Straße wurde im Winter 2016/17 begonnen. Die Inbetriebnahme ist nach derzeitigem Kenntnisstand ab 2018/19 vorgesehen (vgl. Planfeststellungsbeschluss vom 24.07.2014). Diese Situation ist bei den verkehrlichen Untersuchungen berücksichtigt worden.

1.3.9. Reduktion Verkehr

Es solle generell überlegt werden, wie der Verkehr reduziert werden könne.

Stellungnahme:

Stadtgrenzübergreifend wird auch mit Vertreterinnen/Vertretern der Nachbargemeinde Karlsfeld sowie der P+R Park & Ride GmbH der Landeshauptstadt München über verkehrliche Themen gesprochen (insbesondere wegen der Strecke Karlsfeld West–Eversbuschstraße). Außerdem wird für die vorliegende Bebauungsplanung geprüft, mit welchen optionalen Maßnahmen des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) der motorisierte Individualverkehr minimiert werden kann. Hinsichtlich einer künftig besseren ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes durch die denkbare Verlängerung der aktuellen Buslinie Nr. 163 zur S-/U-Bahnstation Moosach nach Ausbau der Ludwigsfelder Straße finden derzeit Gespräche mit allen Beteiligten statt.

1.3.10. Stellplätze für Besucherinnen und Besucher

Es werde gefragt, wo (oberirdische) Parkplätze für Besucherinnen und Besucher im Planungsgebiet vorgesehen seien.

Stellungnahme:

Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sind auf öffentlichen Verkehrsflächen im Inneren des neuen Quartiers nördlich und östlich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

1.3.11. Tiefgaragen

Es werde der Wunsch geäußert, dass es möglichst wenig Zu- und Ausfahrten für

Tiefgaragen geben solle.

Stellungnahme:

Festsetzungen über die Anzahl der Tiefgaragen-Zu-/Ausfahrten werden nicht getroffen, um Spielraum für die Bauausführung zu erhalten. Die Abstimmung zwischen der städtebaulich und finanziell wünschenswerten Reduzierung von Tiefgaragen-Zu-/Ausfahrten und den genauen Erfordernissen der Verkehrsabwicklung und Hochbauplanung kann nur in der konkreten Projektplanung gelöst werden.

1.3.12. Parkausweise oder Parklizenzausweise für Anwohnerinnen und Anwohner

Parkausweise oder Parklizenzausweise für Anwohnerinnen und Anwohner seien sinnvoll für den Bereich an der Georg-Reismüller-Straße, da hier mit einem Parkdruck durch Besucherinnen und Besucher des neuen Quartiers zu rechnen sei.

Stellungnahme:

Verkehrslenkende Maßnahmen wie Parkausweise oder Parklizenzausweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern können erst im Anschluss an das Verfahren geprüft werden.

1.3.13. Ampeln und Zebrastreifen an der Eversbuschstraße

Es bestehe die Sorge, dass insbesondere Ältere und Kinder die Eversbuschstraße kaum noch gefahrlos überqueren können. Zur besseren Überquerung der Eversbuschstraße sollen dort weitere Ampeln und Zebrastreifen installiert werden.

Stellungnahme:

Verkehrslenkende Maßnahmen insbesondere im weiteren Umfeld der Planung sind grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Umsetzung der Planung wird von keiner signifikanten Verkehrsmehrung ausgegangen, welche zusätzliche signalisierte bzw. unsignalisierte Querungen in der Eversbuschstraße erforderlich machen würde. Jedoch wird bei weiteren zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen in Allach-Untermenzing eine erneute Überprüfung erfolgen. Das Thema Zebrastreifen für die Eversbuschstraße wurde in der Vergangenheit bereits geprüft und verworfen, da insbesondere die ermittelten Zahlen der Fußgängerinnen und Fußgänger die Voraussetzungen für das Installieren von Zebrastreifen nicht erfüllten. Auch die notwendigen Flächen für wartende Fußgängerinnen/Fußgänger bzw. für die Aufstellung der notwendigen Beleuchtungseinrichtungen sind überwiegend nicht gegeben.

1.3.14. Straße durch das Junkersgelände zur verkehrlichen Entlastung

Eine Straße durch das Junkersgelände bis nach Karlsfeld zur verkehrlichen

Entlastung für Allach-Untermenzing sei sinnvoll.

Stellungnahme:

Die verkehrlichen Untersuchungen haben ergeben, dass das durch die Planung ausgelöste, zusätzliche Verkehrsaufkommen vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden kann.

Für das sog. Junkersgelände gibt es aktuell den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2110 vom 26.08.2016 für eine neue Verbindungs- und Erschließungsstraße. Das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für dieses reine Gewerbegebiet wurde durchgeführt (23.09.2016 – 25.10.2016). Eine Weiterführung dieser Straße bis Karlsfeld ist für die Abwicklung des durch die Planung ausgelösten Verkehrs nicht erforderlich.

1.3.15. Straße südlich des Pförtnerhauses

Es stelle sich die Frage der künftigen Nutzung der Straße südlich des Pförtnerhauses.

Stellungnahme:

Die aktuelle Zu- und Ausfahrt ist nur ein Provisorium. Eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist hier nicht vorgesehen.

1.3.16. Verkehrsflächen/Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche möge nicht mit Autoparkplätzen eingerahmt werden. Dadurch solle vermieden werden, dass man immer eine „Blechbarriere“ überwinden müsse, um auf die mittige öffentliche Grünfläche zu gelangen; abgesehen von der (negativen) optischen Wirkung. Eine Erschließungsstraße solle nur im Osten, nicht im Westen der Grünfläche geplant werden. Parkmöglichkeiten sollen nahe der Häuser geschaffen werden. Rettungswege sollen über die Georg-Reismüller-Straße ins Planungsgebiet führen.

Stellungnahme:

Der festgelegte Straßenanschluss an der Ludwigsfelder Straße (Böschung, Straße Am Münchfeld, Kreuzung zur Straße im Junkersgelände) und die Notwendigkeit das Sondergebiet (SO) Denkmal - Kesselhaus - zu erschließen, bedingen die Führung der Straße im Norden und Osten an der öffentlichen Grünfläche.

Gleichzeitig soll auf knappen öffentlichen Verkehrsflächen auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher vorgesehen werden. In der Abwägung mit diesen Vorgaben wird es zum Parken auf der Straße im Osten und Norden der Grünfläche kommen. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist so gewählt, dass das Parken auf der grünflächenabgewandten Seite der Straße erfolgen kann.

Auf der südwestlichen Seite der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch Satzung Parken ausgeschlossen.

Die Erreichbarkeit der Häuser von der Georg-Reismüller-Straße aus ist durch die

denkmalgeschützte Mauer eingeschränkt. Um die Zugänglichkeit zu den Häusern im Quartier zu erleichtern und um durch eine klare Adressbildung eine zügige Anfahrt von Feuerwehrfahrzeugen sicherzustellen, wird hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Verkehrsfläche, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist, kann angesichts des zu erwartenden geringen Verkehrs gut Richtung öffentliche Grünfläche zu Fuß oder mit dem Fahrrad überquert werden.

1.4. Umweltauswirkungen

1.4.1. Lärm

Es werde angeregt erneute Lärmmessungen durchzuführen. Es werde bezweifelt, dass die Angaben in der Lärmkartierungskarte realistisch sind. Insbesondere bei Ostwind seien Werte über 90 dB erreicht worden.

Es werde vorgeschlagen, zur Klärung von Geräuschursachen mit den Werken KraussMaffei Group GmbH (KM)/Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG (KMW) Kontakt aufzunehmen.

Das Areal KM und KMW ist Industriegelände, genehmigte Nutzungen mit ihren (Schall-)Emissionen müssen uneingeschränkt gewährleistet bleiben, neue Genehmigungen/Gestattungen müssen möglich sein.

Nach dem Schallschutz für die künftigen Quartiersbewohnerinnen und -bewohner im Verhältnis zu den ca. 2.000 aktiven Musikerinnen/Musikern vor Ort werde gefragt (Musikcontainer auf dem Junkers-/Hoch-Tiefgelände nördlich der Ludwigsfelder Straße).

Es werde daher für einen verbesserten Schallschutz an der Nordseite des Planungsgebietes plädiert (Ludwigsfelder Straße). Lärm durch Schwerlastverkehr (auch nachts) auf dem Werksgelände und auf der Ludwigsfelder Straße sei zu berücksichtigen.

Es liege ein Verstoß gegen den **Trennungsgrundsatz** vor (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB):

Unmittelbar angrenzend gebe es Gewerbe und Wohnen – Trennung dieser unverträglichen Nutzungen sei erforderlich! Wohnnutzung und die Umgebung belastende gewerbliche Nutzung soll nicht auf engem Raum zusammengeführt werden. Die verschieden genutzten Flächen seien einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Wohngebiete möglichst vermieden werden sollen.

Es liege ein Verstoß gegen den **Grundsatz der Konfliktbewältigung** vor:

Unverträgliche Nutzungen („Lärmintensives“ Gewerbe mit Schallemissionen im Norden und geplante Wohnbebauung im Süden der Ludwigsfelder Straße) sollen möglichst von vornherein ausreichend getrennt werden.

Es liege ein Verstoß gegen das **Gebot der Rücksichtnahme** vor (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB):

Dieses Gebot verlange, dass im Rahmen der Bauleitplanung auf nachteilige betroffene Belange anderer wie Gewerbetreibende im Junkersgelände, die z. B. aktiv Musik betreiben, nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen ist. Bisher dort betriebenes Gewerbe müsse auch in Zukunft dort sichergestellt sein (Schutzinteresse).

Es werde ein Sachverständigengutachten beantragt zur Sicherstellung der

Einhaltung der Lärmgrenzwerte und zur Sicherstellung des Erhalts der nördlich der Ludwigsfelder Straße gelegenen Gewerbeflächen. Ein Schallschutzkonzept in Bezug auf das nördlich gelegene Gewerbegebiet als auch in Bezug auf das östlich gelegene Industriegelände mit Benennung hinreichender Lärmschutzmaßnahmen sollte erstellt werden.

Stellungnahme:

Die Emissionen von Gewerbebetrieben und von Schienen- und Straßenverkehr in der Umgebung wurden untersucht und sind berücksichtigt. Gewerbliche Emissionen (auch musikalische) aus dem Junkersgelände Richtung Süden müssen die Werte der TA Lärm gegenüber der umgebenden Wohnbebauung einhalten und werden bei der aktuellen Planung berücksichtigt. Ebenso ist die bestehende und potentielle industrielle Nutzung im Osten des Planungsgebietes berücksichtigt. Soweit erforderlich werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in der Umgebung zu verhindern.

1.4.2. Luftverschmutzung

Die Belastung der Luft mit Stickstoffdioxid und Feinstaub werde in München ein längerfristiges Problem sein. Fassadengestaltungen/-materialien können hier hilfreich und schützend wirken („stickstoffdioxid-/feinstaubfressend“). Im Stadtgebiet München gebe es aktuell schon viel zu hohe Werte. Gerade die stark belasteten Straßen werden auch in Allach wahrscheinlich für das Überschreiten der Grenzwerte sorgen. An diesen Straßen solle man Messungen durchführen. Dabei solle die zusätzliche Verkehrsbelastung aufgrund des Zuzugs weiterer Einwohnerinnen und Einwohner einkalkuliert werden.

Stellungnahme:

Zu Stickstoffmonoxid (NO) und Stickstoffdioxid (NO₂):
Im Lufthygienischen Landesüberwachungssystem Bayern (LÜB) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurden am Messort Allach im Jahr 2015 keine bedenklichen Werte in Bezug auf Stickstoffmonoxid (NO) und Stickstoffdioxid (NO₂) gemessen. Auch die der Luftreinhalteplanung zugrundeliegenden Berechnungen der Luftschadstoffbelastung im Hauptstraßennetz (Stand 5. Fortschreibung des Luftreinhalteplans) zeigt keine Überschreitung der Grenzwerte auf.

Zu Feinstaub:

In Bezug auf Feinstaub kann der Luftreinhalteplan München (5. Fortschreibung, Anlage 2) als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Für Allach sind keine belasteten Gebiete ausgewiesen. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass sich diese Einschätzung bzgl. NO_x und Feinstaub aufgrund neuerer Ergebnisse der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Planungsgebiet ändern wird. Somit wird aktuell von den verantwortlichen Fachdienststellen keine Veranlassung für weitere Messungen gesehen.

Zu Fassadenmaterialien:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind neuartige Fassadenmaterialien

möglich, die Realisierung ist aber den Bauherren überlassen. Eine zwingende Festsetzung wäre angesichts vielfältiger technischer Möglichkeiten und gesetzlicher Vorschriften zum Umweltschutz auf anderer Ebene nicht angemessen.

1.4.3. Kampfmittel

Es müsse eine Kampfmittelprüfung durchgeführt werden.

Stellungnahme:

Es wurde eine Kampfmittelprüfung durchgeführt. Eventuell erforderliche Maßnahmen können im Vollzug durchgeführt werden (vgl. Ziffer 6.2.3. der Begründung).

1.4.4. Grundwasser

Die Frage stelle sich, wie der Hochwasserschutz geregelt werde, um das Risiko von Kellerüberflutungen zu minimieren.

Stellungnahme:

Durch geeignete Festsetzungen für die Unterbauung werden negative Folgen für die Umgebung bezüglich Grundwasser vermieden.

1.4.5. Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Der Erhalt der Großbäume solle sichergestellt werden.

Schutzmaßnahmen für die Zauneidechsenhabitate entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen sollen vorgesehen werden.

Habitate für die Wechselkröten seien erforderlich.

Fledermauskästen sollen an Bäumen angebracht werden.

Kalkmagerrasen seien wichtig für bestimmte Schmetterlingsarten.

Pflegemanagement sei wichtig für sämtliche genannten Tierarten.

Flächen- und Dachbegrünung solle vorgesehen werden.

Stellungnahme:

Es wird ein fachlicher Beitrag zum Artenschutz und für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Dies wird im Vorfeld der Erteilung einer formellen Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme mit der höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) abgestimmt. Hierauf aufbauend werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Flächen getroffen sowie Maßnahmen für geschützte Arten festgelegt. Das Herstellen und die Pflege dieser Flächen sowie das Überprüfen der Funktionen von Flächen und Maßnahmen werden vertraglich gesichert. Das Begrünen von unbebauten Flächen ist immer Gegenstand des Grünordnungsplanes; Festsetzungen werden in der Satzung und im Plan getroffen. Auch zur Dachbegrünung gibt es detaillierte Festsetzungen.

1.5. Infrastruktur

1.5.1. Kindertageseinrichtungen (Kitas)

Die bedarfsgerechte Versorgung mit Kitas sei den Bürgerinnen und Bürgern ein großes Anliegen.

Stellungnahme:

Die drei integrierten Kitas werden ausreichend dimensioniert festgesetzt. Vertraglich wird bei diesen drei integrierten Kitas die Planungsumsetzung parallel zu Realisierung der Wohnbebauung geregelt.

1.5.2. Schulversorgung

Es werde gefragt, wie die Gestaltung der Schulversorgung und die Nachmittagsbetreuung für Grundschulkinder (insbesondere Hort/Tagesheim) aussehen könne. Schulen und Betreuungseinrichtungen für Grundschulkinder müssen betriebsbereit sein, sobald Familien im Planungsgebiet wohnen.

Auch die Schulwege bei sämtlichen Schularten seien mit zu denken (gute und sichere Erreichbarkeit von Grundschulen/Horten/Tagesheimen für Grundschulkinder, gute Verkehrsanbindungen für Kinder zu weiterführenden Schulen).

Schulstandort:

Auf dem überwiegend städtischen Junkersgelände solle alternativ zur Planung an der Theodor-Fischer-Straße die neue Grundschule gebaut werden. Dies würde zur Möglichkeit einer schnellen Realisierung von Schule und ggf. Betreuungseinrichtungen und zu kurzen Schulwegen für die Kinder führen, die im Planungsgebiet wohnen werden.

Stellungnahme:

Die Grundschulversorgung ist gesichert (vgl. Ziffer 4.1.5. der Begründung). Das Junkersgelände ist für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen, zudem durch die im Bebauungsplanverfahren Nr. 2110 (Aufstellungsbeschluss vom 13.04.2016) vorgesehene neue Verbindungs- und Erschließungsstraße, die bestehende gewerbliche Nutzung und die östlich angrenzende Bahnlinie München-Treuchtlingen lärmbelastet. Aus diesen Gründen wird auf diesem Gelände von der Entwicklung eines Schulstandortes Abstand genommen.

Als Betreuungseinrichtung für Grundschulkinder im Planungsgebiet ist die Einrichtung eines Hortes mit zwei Gruppen (WA 4(1), Kita 2) vorgesehen. Bei der Sprengelzuordnung zur aktuellen Grundschule und zur künftigen Grundschule wird auf eine sichere Erreichbarkeit geachtet. Da weiterführende Schulen frei gewählt werden können, können hier die jeweiligen Verkehrsanbindungen nicht genau definiert werden. Hier wird auf Radwegenetze und den zur Verfügung stehenden ÖPNV verwiesen.

1.5.3. Jugendbegegnungsräume, Jugendzentrum, Jugendfreizeitstätte, Jugendsportanlagen, Sportstätten

Die Frage sei, welche (sportlichen) Treffpunktmöglichkeiten Kinder/Jugendliche haben.

Wegen Zuzugs und damit einem Bevölkerungswachstum im Stadtbezirk 23 gebe es dafür einen steigenden Bedarf (vgl. auch geplanter Zuzug z. B. am Oertelplatz und Kirschgelände).

Die Freiflächen am Paul-Ehrlich-Weg (Bolzplatz) - außerhalb der Stadtgrenze - seien für die Jugendlichen zu weit entfernt und daher wenig nutzbringend.

Aktuell gebe es eine weitere Freifläche an der Pasteurstraße (Bolzplatz nach der Unterführung östlich der Bahn).

Die Realisierung eines Jugendzentrums/einer Freizeitstätte im Junkersgelände werde vorgeschlagen.

Wichtig seien Möglichkeiten für die offene Kinder- und Jugendarbeit; Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität sollen geschaffen werden. Das Risiko Nachbarn zu stören, solle vermieden werden.

Sporthallen, -anlagen, -stätten seien wichtig auch für die soziale Integration (ggf. auch im Junkersgelände). Die bestehende städtische Sporthalle an der Eversbuschstraße 124 stoße an ihre Kapazitätsgrenze.

Stellungnahme:

Das Junkersgelände ist für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 2110 zur Erschließung des sog. „Junkersgeländes“ gefasst. In dieser Sitzung des Ausschusses am 13.04.2016 wurde auch mit Stadtratsbeschluss das Kommunalreferat gebeten, das Strukturkonzept zur Gewerbeentwicklung bei einer Verwertung städtischer Flächen vertraglich sicherzustellen. In Anbetracht des Erschließungsaufwandes für diese Flächen wäre die Nutzung durch eine Jugendsportanlage nicht angemessen.

Für Kinder und Jugendliche sind im Planungsgebiet ausreichend Flächen als Treffpunkte vorhanden: die öffentliche Grünfläche, der Quartiersplatz und private gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.

Soziale Einrichtungen in den vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig; über die geplanten Kitas hinaus sind aber keine zwingenden Festsetzungen vorgesehen.

Für eine Realisierung von Jugendsportanlagen, deren Lärmentwicklung gemäß der 18. BImSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt werden, sind im Planungsgebiet keine ausreichenden Abstände zur Wohnbebauung vorhanden.

Diese Bedarfe müssen im weiteren Umfeld gedeckt werden.

In ca. 1,5 km Entfernung im 23. Stadtbezirk befinden sich bereits zwei Freizeitstätten als Angebote der Offenen Kinder- und Jugendarbeit, „Orange planet“ (Träger: AWO München GmbH) und der „Jugendclub Allach“ (Träger: Kreisjugendring München-Stadt). Darüber hinaus gibt es vom Träger „Die Arche Christliches Kinder- und Jugendwerk e. V.“ im 10. Stadtbezirk Moosach ein ähnliches Angebot.

Ein Zusammentreffen und Aufhalten Jugendlicher im öffentlichen Raum ist normal; das Risiko der Nachbarschaft sich gestört zu fühlen, kann trotz guter Freizeitstättenangebote nicht ausgeschlossen werden.

Es gibt Planungen zu einer Bezirkssportanlage gemeinsam für die Stadtbezirke 23 Allach-Untermenzing und 10 Moosach. Von den beteiligten Referaten wurde ein Standort auf Flächen südlich der Ludwigsfelder Straße und der Straße Am Neubruch grundsätzlich für geeignet befunden.

Für das Junkersgelände existiert der erwähnte Aufstellungsbeschluss Nr. 2110 als Stadtratsauftrag zur Entwicklung einer neuen Verbindungs- und Erschließungsstraße. Eine erforderliche zusammenhängende ca. 4 bis 4,5 ha große Fläche mit guter Erschließung als Alternative für eine Bezirkssportanlage ist im Junkersgelände als künftigem Gewerbegebiet nicht vorhanden.

1.5.4. Fahrradweg zum Langwieder See

Der Fahrradweg zum Langwieder See solle vollständig ausgebaut werden.

Stellungnahme:

Dieser Weg ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Die Fahrradwegeanbindung zum Langwieder See verläuft zwischen der Georg-Reismüller-Straße und der Eversbuschstraße durch ein reines Wohngebiet mit Tempo 30-Zone. In Tempo 30-Zonen werden generell keine Radwege gebaut. Daran anschließend verläuft die Radwegeverbindung über den Paul-Ehrlich-Weg in Richtung Westen bis zum Ende der Bebauung innerhalb einer Tempo 30-Zone und im weiteren Verlauf mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Zwischen der Eversbuschstraße und dem Gleichweg sind zusätzlich beidseitige Radwege vorhanden. Ab ca. 120 m westlich des Gleichweges gibt es am Paul-Ehrlich-Weg keine Radwege. Hier befindet sich die Fläche größtenteils in Privateigentum.

Der Paul-Ehrlich-Weg westlich des Bauschweges ist Bestandteil der Fuß- und Radwegeerschließung des Naherholungsgebietes "Langwieder Seenplatte" mit den sog. Radwegerouten 1 bis 3.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des restlichen Abschnitts Richtung Westen zu schaffen, wurde 2013 der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2009 verabschiedet, der den Fuß- und Radweg entlang der Goteboldstraße thematisierte.

Die für den tatsächlichen Wegeausbau erforderlichen Grunderwerbsverhandlungen mit den privaten Eigentümerinnen/Eigentümern konnten bisher noch nicht abgeschlossen werden.

1.5.5. Nachbarschaftstreff

Ein Nachbarschaftstreff sei sehr zu begrüßen.

Stellungnahme:

Vgl. Ziffer 3. **Beteiligung des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing**

1.5.6. Kulturelle Nutzung

Gewünscht werde ein kleines, kulturelles Zentrum z. B. in einem denkmalgeschützten Gebäude wie der Suppenwürze.

Stellungnahme:

Vgl. **B. Einrichtung eines Kulturraumes als Dauereinrichtung auf dem Diamalt-Gelände (Ziffer 2) - Empfehlung Nr. 14-20 / E 01049 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23**

1.6. Weitere Themen

1.6.1. Bauträger/Umsetzung

Es wird nach den Namen der Bauträger und dem Start des Bauvorhabens gefragt.

Stellungnahme:

ISARIA Wohnbau AG und MünchenBau GmbH sind die Bauträger. Die Umsetzung wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt könnte ca. zwei Jahre nach Satzungsbeschluss fertiggestellt sein.

1.6.2. Beteiligung des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing

Man wolle wissen, wie die weitere Anhörung des Bezirksausschusses 23 aussehe.

Stellungnahme:

Der Bezirksausschusses 23 wurde im Rahmen der Erarbeitung dieser Beschlussvorlage zur Billigung angehört. Die Beschlüsse des Bezirksausschusses und die Stellungnahme der Verwaltung werden in dieser Stadtratsvorlage dargestellt (vgl. Ziffer 3.).

1.6.3. Anregung zur Qualitätssicherung

Gelungenes Beispiel für gute Architektur/Städtebau in München sei die „Borstei“, unschönes Beispiel sei die Siedlung am Hirschgarten.

Stellungnahme:

Das neue Planungsgebiet wird unter den dort gegebenen Rahmenbedingungen seine eigenen Qualitäten entwickeln.

1.6.4. Gräber von Zwangsarbeitern

Es solle geprüft werden, ob sich noch Gräber von Zwangsarbeitern auf dem Gelände befänden. Falls ja, solle ein Gedenkstein errichtet werden.

Stellungnahme:

Es haben sich bisher keine Anhaltspunkte für derartige Gräber ergeben (vgl. Ziffer 6.2.7. der Begründung).

1.6.5. Junkersgelände – Bebauungsplanung zur Verbindung/Erschließung

Nach dem aktuellen Stand dieser Bauleitplanung auf dem Junkersgelände werde gefragt.

Stellungnahme:

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 2110 für diese Bauleitplanung wurde am 13.04.2016 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst. Das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für dieses reine Gewerbegebiet wurde durchgeführt (23.09.2016 - 25.10.2016).

2. Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB**2.1. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

Mit dem Planungsvorhaben würden weitere gewerbliche und industrielle Bauflächen aufgegeben (weitere Verknappung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet). Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen müssen vermieden werden.

Stellungnahme:

Gewerbliche Bauflächen werden hier zu Gunsten der dringlichen Wohnraumschaffung aufgegeben. Immissionsschutzrechtliche Konflikte der künftigen Bewohnerschaft bzgl. umgebender gewerblicher und industrieller Nutzungen werden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gelöst werden (vgl. Ziffer 4.10.4. der Begründung).

2.2. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Angrenzend an das Planungsgebiet befänden sich diverse gewerbliche Nutzungen. Diese sollten in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls seien Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planung auszuschließen. Betriebsübliche Emissionen (wie Lärm, Geruch) und entsprechender Verkehr sollten geduldet werden.

Stellungnahme:

Immissionsschutzrechtliche Konflikte bezüglich umgebender gewerblicher und industrieller Nutzungen werden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen gelöst werden (vgl. Ziffer 4.10.4. der Begründung).

2.3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Auf der Fläche mit der Flurstücksnummer 1021 sei im Jahr 1908 beim Kiesabbau ein beigabenloses geostetes Körpergrab aufgedeckt worden. Dieses Grab unbekannter Zeitstellung könnte Teil eines größeren bislang unbekannten Körpergräberfelds gewesen sein. Bodeneingriffe im Planungsgebiet bedürfen daher in jedem Falle einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Grundsätzlich soll vor der Parzellierung die gesamte Fläche archäologisch untersucht werden. Auf die allgemeinen Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu den rechtlichen Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern (Stand: 22. Juli 2008) wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Es wird in der Begründung Ziffer 2.9.2. der Hinweis aufgenommen, dass etwaige Maßnahmen wie archäologische Untersuchungen einen größeren Umfang einnehmen und zu zeitlichem Verzug der Baumaßnahmen führen können. Die zitierten allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2.4. Eisenbahn-Bundesamt

Lärm- und Erschütterungsemissionen vom Bahnbetrieb der benachbarten Bahnstrecke München-Treuchtlingen seien zu berücksichtigen und ggf. Schutzvorkehrungen festzulegen.

Stellungnahme:

Die ermittelten Immissionen werden in die Abwägung eingestellt und in der Begründung erläutert (vgl. Ziffer 4.10.). Konkrete Maßnahmen sind im (Bau-)Vollzug zu treffen.

2.5. Kreisjugendring München-Stadt

Es wird angemerkt, dass die Grundversorgung mit Freiflächen nicht durch gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten abgegolten werden könne, sondern ebenerdig zu sichern sei. Für den Bereich der Bahnflächen werde angeregt, Kletter- oder Parcourmöglichkeiten einzurichten.

Stellungnahme:

Die ebenerdigen Freiflächen sind für die Grundversorgung der Bewohnerschaft mit gemeinschaftlichen Erholungsflächen und Kinderspielflächen gesichert. Im Bereich der festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Bereich entlang der Bahnlinie) können die angeregten Kletter- oder Parcourmöglichkeiten nicht realisiert werden. Diese Flächen sind als Habitatflächen für geschützte Arten (wie zum Beispiel Zauneidechse und Ödlandschrecke) herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Um diese Funktion der Flächen nicht zu beeinträchtigen, sind größere bauliche Anlagen für Klettern und Parcour nicht möglich.

3. **Beteiligung des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing (Anlage 6)**

Der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat sich in seiner Sitzung am 09.05.2017 mit den aktualisierten Plänen zur Bebauungsplanung für das Diamalt-Gelände befasst.

Mehrheitlich wurde beschlossen, keine Einwände zu erheben.

Der Bezirksausschuss macht aber darauf aufmerksam, dass die drei Einmündungsbereiche (Eversbuschstraße/Ludwigsfelder Straße, Georg-Reismüller-Straße/Ludwigsfelder Straße und Am Münchfeld/Ludwigsfelder Straße) umgestaltet und mit Ampeln versehen werden müssen, noch bevor die Wohnungen fertig gestellt sind.

Außerdem muss während der Bauphase der zusätzliche Baustellenverkehr bestmöglich berücksichtigt und in geordneter Weise abgewickelt werden.

Auch auf den Beginn der Planung für die Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße drängt der Bezirksausschuss. Vor Bezug der Wohnungen sollte die Grundschule fertig sein.

Auch sollte im Planungsgebiet ein Nachbarschaftstreff eingeplant werden.

Stellungnahme:

Thema Einmündungsbereiche:

Der Einmündungsbereich Am Münchfeld zum Diamaltgelände wird im Zuge der Planung ausgebaut. Derzeit wird untersucht, inwieweit der Kreuzungsbereich Ludwigsfelder Straße-Georg - Reismüller-Straße ertüchtigt werden kann.

Beim Knotenpunkt Ludwigsfelder Straße - Eversbuschstraße ist die Eigentumssituation noch nicht geklärt.

Der durch die Planung entstehende Verkehr ist bewältigbar; die verantwortlichen Dienststellen bemühen sich dennoch um Optimierung dieser Bereiche.

Thema Grundschule:

Die Grundschulversorgung der geplanten Wohnnutzung auf dem Diamalt-Gelände kann durch bestehende Einrichtungen im Umfeld zukünftig nicht hinreichend gedeckt werden. Um dieses Defizit zu beheben, ist im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing an der Theodor-Fischer-Straße der Neubau einer Grundschule erforderlich.

Vorbehaltlich der bau- und planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Grundschule und der Einhaltung der von den Investoren vorgesehenen Fertigstellungsraten der Wohnungen ist es das Ziel, die Schule bedarfsgerecht zum Schuljahresbeginn 2021/22 in Betrieb zu nehmen.

Erst mit Fertigstellung der Vorplanung wird der Fertigstellungstermin der Schule auf Basis dieser Planung konkretisiert (vgl. Ziffer 4.1.5. der Begründung).

Thema Baustellenverkehr:

Für die Abwicklung des temporären Baustellenverkehrs ist grundsätzlich das Kreisverwaltungsreferat-Straßenverkehr im Benehmen mit dem Baureferat zuständig. Um die Belastung während der Bauphase zu minimieren, soll der Baustellenverkehr, wenn möglich, nicht über die Eversbuschstraße, sondern über die Ludwigsfelder Straße erfolgen.

Thema Nachbarschaftstreff:

Die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes ermöglicht die Nutzung eines Nachbarschaftstreffs. Ein Nachbarschaftstreff ist aus Sicht der Landeshauptstadt München gewünscht und nach derzeitigem Stand auch vorgesehen. Die Verhandlungen der Landeshauptstadt München mit den Planungsbegünstigten werden jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geführt.

B. Einrichtung eines Kulturraumes als Dauereinrichtung auf dem Diamalt-Gelände (Ziffer 2)

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01049 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 28.06.2016 (Anlage 7)

Am 29.07.2016 und 09.05.2017 wurden dem Bezirksausschuss Zwischennachrichten mit Hinweis auf eine Behandlung im Rahmen des Billigungsbeschlusses erteilt.

Ein Bürger hatte auf dieser Bürgerversammlung beantragt, dass im Diamaltgelände im Diamaltturm oder im Werkstättegebäude ein Kulturraum untergebracht werde. Er begründete dies wie folgt:

Das vermutlich noch länger ausstehende Bürgerhaus auf dem Vereinsheimgelände in der Eversbuschstr. 161 kann durch eine kulturelle Dauereinrichtung in Form eines Cafes mit Ausstellungsmöglichkeiten gut ergänzt werden.

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 Allach-Untermenzing hat am 28.06.2016 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01049 (Anlage 7) mehrheitlich angenommen.

Stellungnahme:

Im Diamaltgelände, Bebauungsplanung mit Grünordnung Nr. 2103, wird kulturelle Nutzung nicht zwingend festgesetzt, sondern nur ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der denkmalgeschützten Suppenwürze und der denkmalgeschützten Werkstätte ein Mischgebiet fest.

Hier ist kulturelle Nutzung zulässig. Ggf. können hier von der Landeshauptstadt München Räume gemietet bzw. erworben werden. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016 wurde der Bedarf für ein neues Stadtteilkulturzentrum in Allach-Untermenzing erläutert und das Kommunalreferat u. a. gebeten, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten am favorisierten Standort – den städtischen Grundstücken um das bestehende Vereinsheim in der Eversbuschstraße 161 – zu prüfen. Das Kommunalreferat hat inzwischen bei der Lokalbaukommission einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Das Kulturreferat konzentriert sich auf dieses Projekt und außerdem auf die Anmietung von Räumen für ein neues Stadtbereichszentrum der Münchner Volkshochschule GmbH am Oertelplatz und plant daher derzeit keine weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen kulturellen Infrastruktur im Bereich Allach.

Allerdings ist dem Kulturreferat bekannt, dass der Eigentümer des denkmalgeschützten Kesselhauses im Sondergebiet Denkmal (Am Münchfeld

40) dort einen Raum renovieren ließ, in dem bereits in Kooperation mit einem ansässigen engagierten Bürger eine interessante Ausstellung zum früheren Werk der Diamalt AG stattfand.

Diese privaten Aktivitäten zur Geschichte und Kultur in Allach begrüßt das Kulturreferat sehr.

Der Bezirksausschuss 23 Allach-Untermenzing hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, 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 nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01049 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 23 – Allach-Untermenzing am 28.06.2016 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 für den Bereich Georg-Reismüller-Straße (östlich), Ludwigsfelder Straße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich), imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich), Plan vom 14.06.2017 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst öffentlich auszulegen, wenn die vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden, die Auflassungsvormerkungen sowie die dinglichen Rechte im Grundbuch jeweils rangrichtig eingetragen sind bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass die Grundbucheinträge unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der Eigentumseintragung bzw. rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103

Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich),
imaginäre östliche Verlängerung der Höcherstraße (nördlich)

(teilweise Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Artikel 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Artikel 81 und 6 Absatz 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 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 östlich Georg-Reismüller-Straße, zwischen Ludwigsfelder Straße im Süden und der östlichen imaginären Verlängerung der Höcherstraße im Norden, westlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 14.06.2017, angefertigt vom GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 (MüABl. Nr. vom 26.04.2006) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Es werden vier Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4, ein Sondergebiet Denkmal SO Denkmal und ein Mischgebiet MI festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 besteht aus den Teilbaugebieten WA 1(1), WA 1(2), WA 1(3) und WA 1(4). Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 besteht aus den Teilgebieten WA 2(1) und WA 2(2). Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 besteht den Teilbaugebieten WA 3(1), WA 3(2), WA 3(3) und WA 3(4). Das Allgemeine Wohngebiet WA 4 besteht aus den Teilbaugebieten WA 4(1) und WA 4(2).
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Mischgebiet werden außerdem Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO ausgeschlossen.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1(1) und WA 4(2) sind die Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig.
- (4) Das SO Denkmal dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind
1. das Wohnen nicht wesentlich störende Labor- und Produktionsbetriebe, auch als Aus- und Fortbildungs- sowie Forschungsbetriebe,
 2. sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 3. Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
 4. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss,
 6. Wohnnutzungen mit insgesamt nicht mehr als 1.500 m² Geschossfläche.
- (5) Kindertageseinrichtungen (Kitas)
1. Im MI ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 860 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 1) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m² im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung bzw. auf dem Dach anzuordnen.
 2. Im WA 4(1) ist im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 490 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 2) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 500 m² im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung bzw. auf dem Dach anzuordnen.
 3. Im WA 1(2) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.290 m² ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche (Kita 3) zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.360 m² im im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung anzuordnen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten, im Mischgebiet und im Sondergebiet Denkmal darf durch folgende Nutzungen um insgesamt bis zu 7 % je Baugebiet überschritten werden:
1. Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in den Baukörper

- integriert sind,
2. Gemeinschaftsräume,
 3. Tiefgaragenrampen,
 4. aus Brandschutzgründen erforderliche zweite Treppenräume,
 5. zusätzliche bauliche Maßnahmen an Treppenräumen, die aus Brandschutzgründen erforderlich sind (Vorraum, Sicherheitstreppenhaus)
 6. für die Feuerwehr notwendige Durchfahrten,
 7. Durchgänge und -fahrten, die zur Umsetzung der mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen dienen.
- (3) Bei Wohnungen, deren Fassaden im Bereich der Festsetzung „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen, so dass aus Lärmschutzgründen nur verglaste, nicht beheizte oder thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind, darf die zulässige Geschossfläche für diese Maßnahmen um bis zu 6 m² je Wohnung überschritten werden.
- (4) Die im Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. im WA 1(1) um | 350 m ² , |
| 2. im WA 1(2) um | 900 m ² , |
| 3. im WA 1(3) um | 1.150 m ² , |
| 4. im WA 1(4) um | 1.700 m ² , |
| 5. im WA 2(1) um | 650 m ² , |
| 6. im WA 2(2) um | 1.150 m ² , |
| 7. im WA 3(1) um | 1.150 m ² , |
| 8. im WA 3(2) um | 1.550 m ² , |
| 9. im WA 3(3) um | 1.900 m ² , |
| 10. im WA 3(4) um | 1.550 m ² , |
| 11. im WA 4(1) um | 1.850 m ² , |
| 12. im WA 4(2) um | 250 m ² , |
| 13. im MI um | 3.100 m ² , |
| 14. im SO Denkmal um | 1.700 m ² . |

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Terrassen und Balkone

- (1) In den Bauräumen, die der nördlichen, östlichen oder südlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffes unmittelbar benachbart sind, in den Bereichen, die parallel zu den vorgenannten Grenzen verlaufen, ist die Bebauung in der festgesetzten Mindesthöhe durchgehend und ohne Lücken zu errichten. Ausgenommen sind Durchgänge und -fahrten für mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen in den Bauräumen.
- (2) In den rückwärtigen Bauräumen der WA 3(2), WA 3(3), WA 3(4), die der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind mindestens zwei Baukörper mit jeweils mindestens 200 m² Grundfläche zu errichten. Der rückwärtige Bauraum des WA 3(2) kann durch nur einen Baukörper bebaut werden, wenn sich die bauliche Nutzung auf eine Tiefe von maximal 14,00 m gemessen von der südlichen Baugrenze beschränkt.

- (3) Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig und dürfen die Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 3,00 m um bis zu 1,50 m überschreiten.
- (4) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,00 m ist zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet können die Baugrenzen von Balkonen, Terrassen und anderen Freisitzen um bis zu 1,70 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Vollgeschosses in Anspruch nehmen. Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht gemäß Satz 1 überschritten werden.
- (6) Terrassen außerhalb der Bauräume sind mit einem Abstand von 3,00 m zur Gebäudekante nur zulässig im WA 1(1), im WA 1(2), im WA 1(3), im WA 1(4), im WA 2(1) an der Baugrenze, die der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche zugewandt ist, im WA 4(2) sowie im Sondergebiet Denkmal.

§ 5 Innenhöfe

In den Innenhöfen der WA 2, 3 und 4 sind mit einer tatsächlichen Masse von 7,5 t befahrbare Wege und Zufahrten nicht zulässig.

§ 6 Höhenentwicklung

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

1. WA 1(1)	505,0 m über Normalnull (ü. NN),
2. WA 1(2)	504,8 m ü. NN,
3. WA 1(3)	504,5 m ü. NN,
4. WA 1(4)	504,0 m ü. NN,
5. WA 2(1)	504,0 m ü. NN,
6. WA 2(2)	504,0 m ü. NN,
7. WA 3(1)	504,0 m ü. NN,
8. WA 3(2)	504,0 m ü. NN,
9. WA 3(3)	504,2 m ü. NN,
10. WA 3(4)	504,2 m ü. NN,
11. WA 4(1)	505,0 m ü. NN,
12. WA 4(2)	505,0 m ü. NN,
13. MI	504,8 m ü. NN,
14. SO Denkmal	504,5 m ü. NN.

- (2) Abweichend von Absatz 1 beziehen sich die Wandhöhen der Bebauung mit einer festgesetzten Wandhöhe von 19,4 m entlang der Bahn auf folgende Höhenkoten:
 - 1. WA 3(3) an der nördlichen Baugebietsgrenze 504,0 m ü. NN,
 - 2. MI 504,2 m ü. NN.

- (3) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen dürfen in Bereichen von Dachflächen, die der Freizeit- und Erholung dienen, zum Zwecke der Absturzsicherung überschritten werden, soweit die Maßnahme zur Absturzsicherung transparent ausgeführt wird und die Wandhöhe, die ohne die Maßnahme zur Absturzsicherung realisiert würde, um nicht mehr als 1,20 m überschreitet.

§ 7

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus der Zulassung oder Vorschrift von Außenwänden durch diese Satzung ergeben. Innerhalb der Bauräume genügen Abstandsflächentiefen von 9,00 m, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Wohnungen gewährleistet ist.

§ 8

Dachform, Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

- (1) Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind das WA 1(1), das WA 4(2), das SO Denkmal und das Mischgebiet. Sofern keine Firsthöhe festgesetzt ist, gilt die maximal zulässige Wandhöhe als Firsthöhe.
- (2) Technische Dachaufbauten sind unbeschadet des § 9 dieser Satzung zulässig, soweit sie
1. je Dach insgesamt eine Fläche von 15 % der von ihm überlagerten Grundfläche nicht überschreiten und
 2. eine Höhe von 1,00 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
 3. eine Höhe von 2,50 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, wenn die Abweichung von Nr. 2 aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.
- Sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Dies gilt nicht für transparente Absturzsicherungen.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sind unbeschadet des § 9 dieser Satzung
1. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbegrenzung,
 2. Antennen- und Satellitenanlagen nur, wenn sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebäudes dienen,
- zulässig. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (4) Soweit Dächer nicht durch Anlagen gemäß Absatz 2 und 3 besetzt sind, sind sie mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 9

Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Baugrundstücke, die von in Bauräumen gelegenen Festsetzungen eines Gehrechts zugunsten eines beschränkten Personenkreises – G(B) – betroffen sind, sind jeweils dinglich mit einem Gehrecht zu belasten, das die Zugänglichkeit und Begehrbarkeit der

Dächer im festgesetzten Bereich für diejenigen, die zur Nutzung einer Wohnung im jeweiligen Gebäude berechtigt sind, für die Nutzung als Gemeinschaftsdachgärten sichert.

Dabei gelten auch

1. Baugebiets- und Teilbaugebietsgrenzen,
2. die im Plan gekennzeichneten Abgrenzungen zur Nutzungsberechtigung G(B) als Gebäudegrenzen.

- (2) Soweit Gebäude abweichend von der im Plan vorgeschlagenen Form der Baukörper errichtet werden, so dass
 1. die Bereiche gemäß Absatz 1 keiner Dachfläche entsprechen oder
 2. die sich aus der Darstellung in Absatz 1 ergebenden Abstände zu Außenwänden nicht eingehalten werden,gilt als Ausübungsbereich derjenige, der dem vorgesehenen Bereich nach Lage, Abständen zu Außenwänden und Fläche am ehesten entspricht.
- (3) Für die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten gilt § 8 dieser Satzung mit den Maßgaben, dass
 1. technische Dachaufbauten nur zulässig sind, soweit sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens dienen,
 2. anstelle einer Begrünung Belagsfläche zulässig ist, höchstens jedoch auf 70 % der Fläche des jeweiligen Gemeinschaftsdachgartens,
 3. die zu begrünenden Teilflächen intensiv mit Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen sind, wobei die durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm (einschließlich Dränschicht) betragen muss.
- (4) Pro Treppenraum, der einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ist ein Abstellraum von bis zu 10 m² auf dem Dach zulässig. Der Abstellraum darf die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,00 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten.
- (5) Treppenhäuser und Aufzugschächte, die Gemeinschaftsdachgärten erschließen, dürfen die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3,50 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten. Diese müssen keinen Abstand von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses halten.

§ 10

Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen und Unterbauungen, Grundstückszu- und -ausfahrten

- (1) Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen davon sind
 1. das SO Denkmal, in dem auch oberirdische Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind,
 2. WA 1(1) und WA 4(2), in denen jeweils Stellplätze und eine Garage auch oberirdisch zulässig sind.
- (2) Tiefgaragen und Unterbauungen sind in den Baugebieten allgemein zulässig, soweit die

maximal zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden/nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt und folgende Höhenkoten nicht unterschritten werden:

1.	WA 1(1)	501,0 m ü. NN,
2.	WA 1(2)	500,7 m ü. NN,
3.	WA 1(3)	500,3 m ü. NN,
4.	WA 1(4)	500,3 m ü. NN,
5.	WA 2(1)	499,9 m ü. NN,
6.	WA 2(2)	500,3 m ü. NN,
7.	WA 3(1)	500,3 m ü. NN,
8.	WA 3(2)	500,3 m ü. NN,
9.	WA 3(3)	500,3 m ü. NN,
10.	WA 3(4)	501,1 m ü. NN,
11.	WA 4(1)	501,0 m ü. NN,
12.	WA 4(2)	501,1 m ü. NN,
13.	MI	501,0 m ü. NN,
14.	SO Denkmal	501,0 m ü. NN.

- (3) Soweit die im Plan gekennzeichneten Flächen für Strömungskanäle nicht berührt werden, dürfen Tiefgaragen die Höhenkoten gemäß Absatz 2 um 3,00 m unterschreiten.
- (4) Abweichend von Absatz 2 und 3 darf eine tiefere Höhenkote für Unterbauungen erreicht werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Grundwasseraufstau, der schädliche Auswirkungen auf die Umgebung hat, zustande kommt und keine wasserschutzrechtlichen Bedenken entgegenstehen.
- (5) Tiefgaragenrampen, -zu- und -ausgänge sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für das SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2).
- (6) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen; dort sind eine Höhe von mindestens 2,50 m über der realisierten Dachhaut und ein Abstand von mindestens 4,50 m zu Gemeinschaftsdachgärten einzuhalten. Satz 1 gilt nicht für das SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2).
- (7) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,60 m von der geplanten Geländeoberfläche abzusenken und in entsprechender Höhe mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (8) Bei Pflanzung von großen Bäumen über Tiefgaragen sind diese im Bereich der Pflanzung pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,20 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau in derselben Höhe zu überdecken.
- (9) Tiefgaragen sind nur zulässig, soweit sie von als zu erhalten festgesetzten Bäumen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

§ 11

Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen WA 1(1) und WA 4(2) dient dem Fuß und Radverkehr sowie der Erschließung von höchstens zwei Stellplätzen im WA 4(2).
- (2) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die an die öffentlichen Grünfläche angrenzt, dient dem Fuß- und Radverkehr sowie der Befahrung durch Feuerwehr-, Rettungs- und Abfallwirtschaftsfahrzeuge.

§ 12

Mit Geh-, Fahr- oder Radfahrrechten zu belastende Flächen (Dienstbarkeitsflächen)

- (1) Von der festgesetzten Lage der dinglich zu sichernden Flächen (einschließlich solcher gemäß § 9 Absatz 1 dieser Satzung) kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Das Recht für einen beschränkten Personenkreis, mit dem die im Plan außerhalb von Bauräumen in MI und WA 4(1) entsprechend gekennzeichneten Flächen zu belasten sind, ist ein Geh- und Fahrrecht für Personen, die in öffentlichem Auftrag zum Zweck des Katastrophenschutzes handeln. In der dort festgesetzten Lärmschutzwand ist für den Katastrophenschutz ein Durchgang mit einem Lichtraumprofil mit einer Breite von 1,60 m und einer Höhe von 2,20 m so zu realisieren, dass er die schalltechnische Wirkung der Lärmschutzwand außer im Katastrophenschutzfall nicht beeinträchtigt.
- (3) Das Fahrrecht, mit dem die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche auf dem Quartiersplatz im MI zu belasten ist, dient der Nutzung des betroffenen Bereichs für Kurzzeitparken durch die Allgemeinheit.
- (4) Es ist zulässig Dienstbarkeitsflächen zu unterbauen, soweit es den Zweck ihrer Belastung mit Rechten gemäß dieser Satzung nicht gefährdet.

§ 13

Nebenanlagen, Fahrrad-, Müllabstellflächen

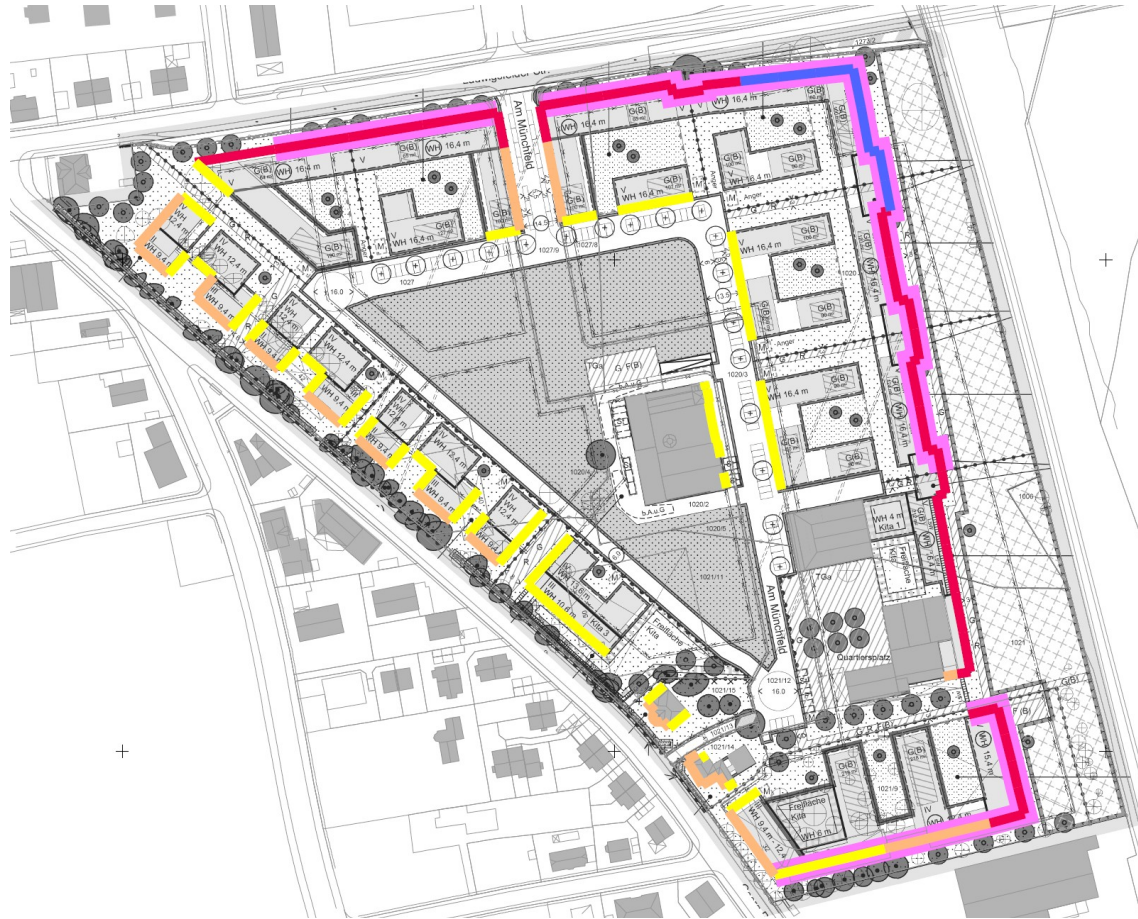
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in Gebäude integriert oder unterirdisch zulässig. Dies gilt nicht für das SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2).
- (2) Die in WA 1(2), WA 1(3), WA 1(4), WA 2, WA 3, WA 4(1) und im MI festgesetzten Flächen für Müll dienen als Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag. Von der im Plan festgesetzten Lage kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und dem Baumschutz vereinbar sind.
- (3) Ausgenommen von Absatz 1 sind
 1. oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen in MI, WA 1(2),

- und WA 4(1),
 - 2. oberirdische Nebenanlagen gemäß Artikel 7 BayBO (Kinderspielplätze),
 - 3. Platzmöblierungen auf dem Quartiersplatz im MI.
- (4) Bis zu 20 % der nach der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb von Bauräumen oberirdisch zulässig, soweit sie in direkter Zuordnung zu einem Hauseingang angeordnet werden und die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 14

Lärmschutz

- (1) An Fassaden und Dachflächen, die in den nachstehenden Abbildungen mit Lärmpegelbereich III, IV, V, VI oder VII gekennzeichnet sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die dem jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechenden Anforderungen nach DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

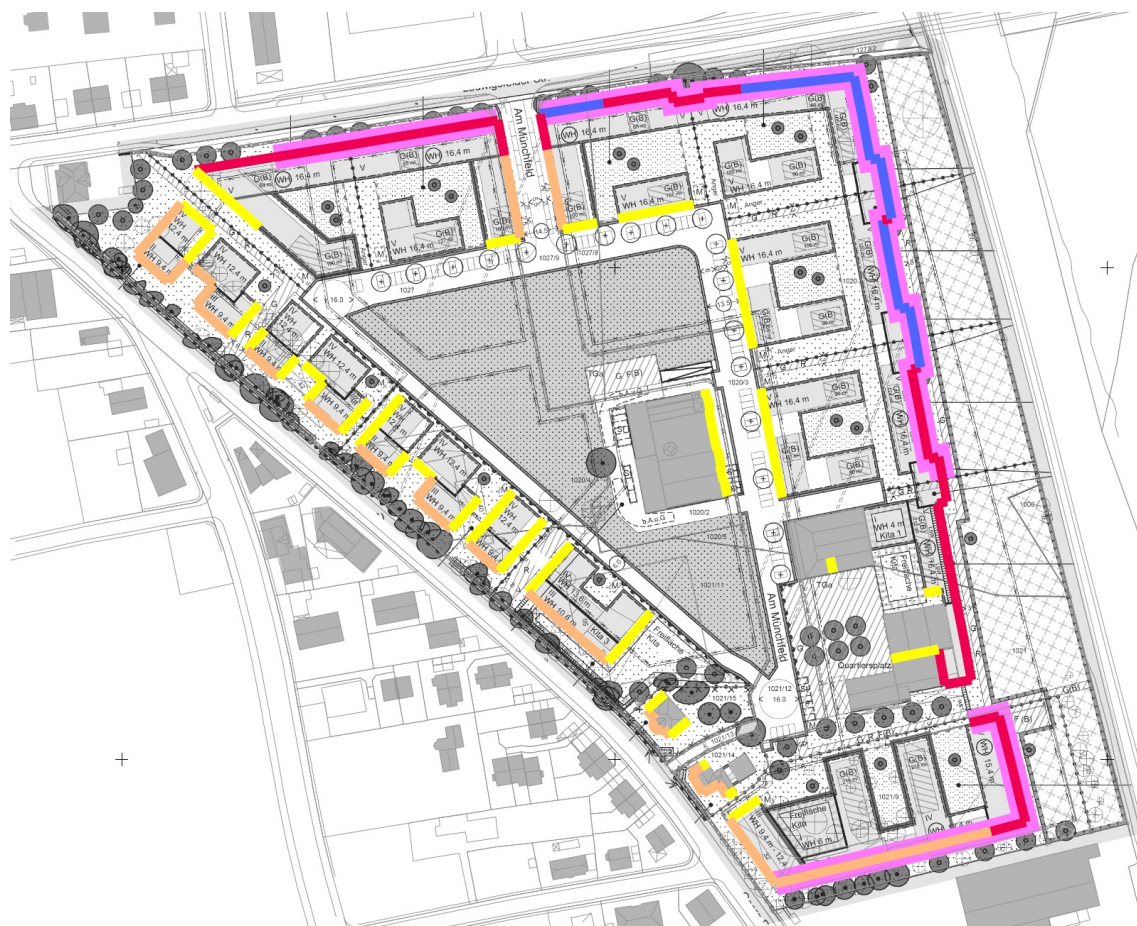


Erdgeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche (LPB)
nach DIN 4109

60 < III	<= 65	LPB III
65 < IV	<= 70	LPB IV
70 < V	<= 75	LPB V
75 < VI	<= 80	LPB VI
80 < VII		LPB VII

Ausschluss von Fenstern
von schutzbedürftigen
Räumen nach DIN 4109

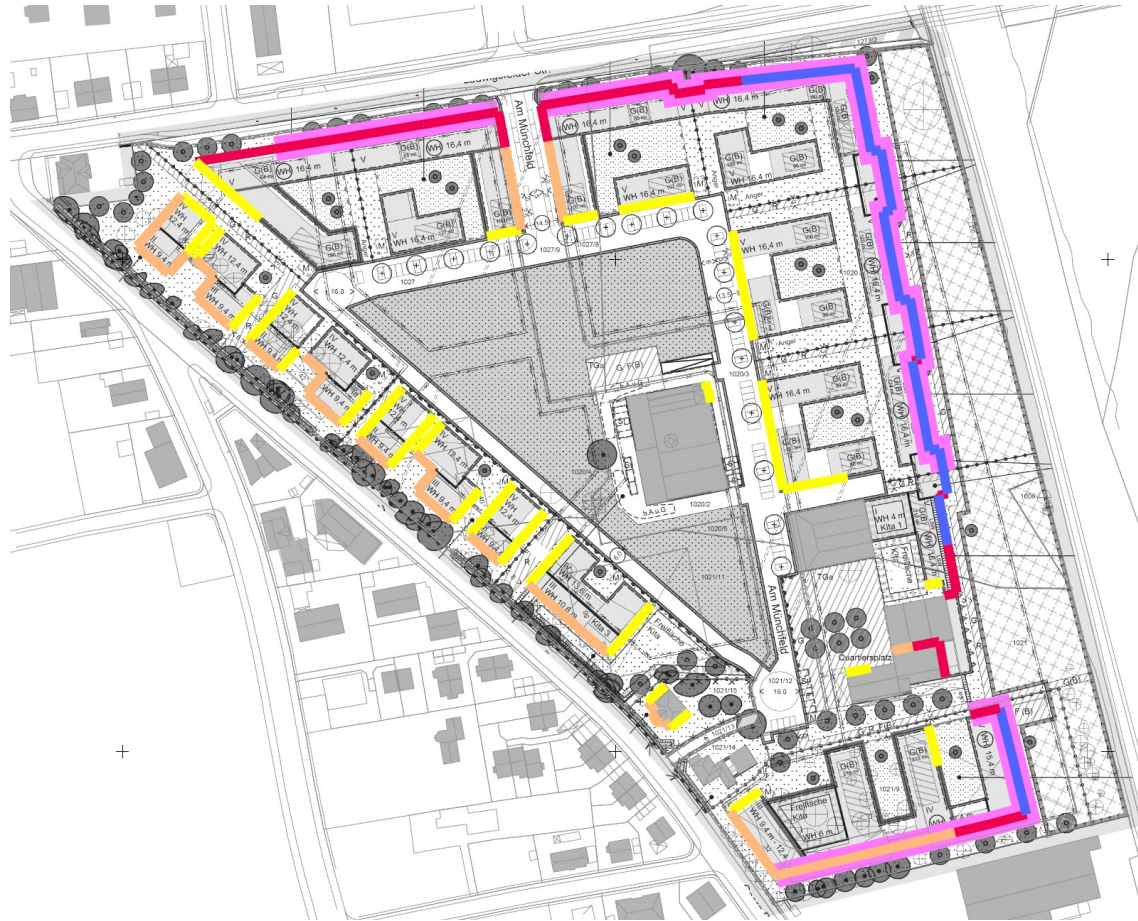


1. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche (LPB)
nach DIN 4109

60 <	III	<= 65	LPB III
65 <	IV	<= 70	LPB IV
70 <	V	<= 75	LPB V
75 <	VI	<= 80	LPB VI
80 <	VII		LPB VII

Ausschluss von Fenstern
von schutzbedürftigen
Räumen nach DIN 4109



2. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche (LPB)
nach DIN 4109

60 < III	<= 65	LPB III
65 < IV	<= 70	LPB IV
70 < V	<= 75	LPB V
75 < VI	<= 80	LPB VI
80 < VII		LPB VII

Ausschluss von Fenstern
von schutzbedürftigen
Räumen nach DIN 4109

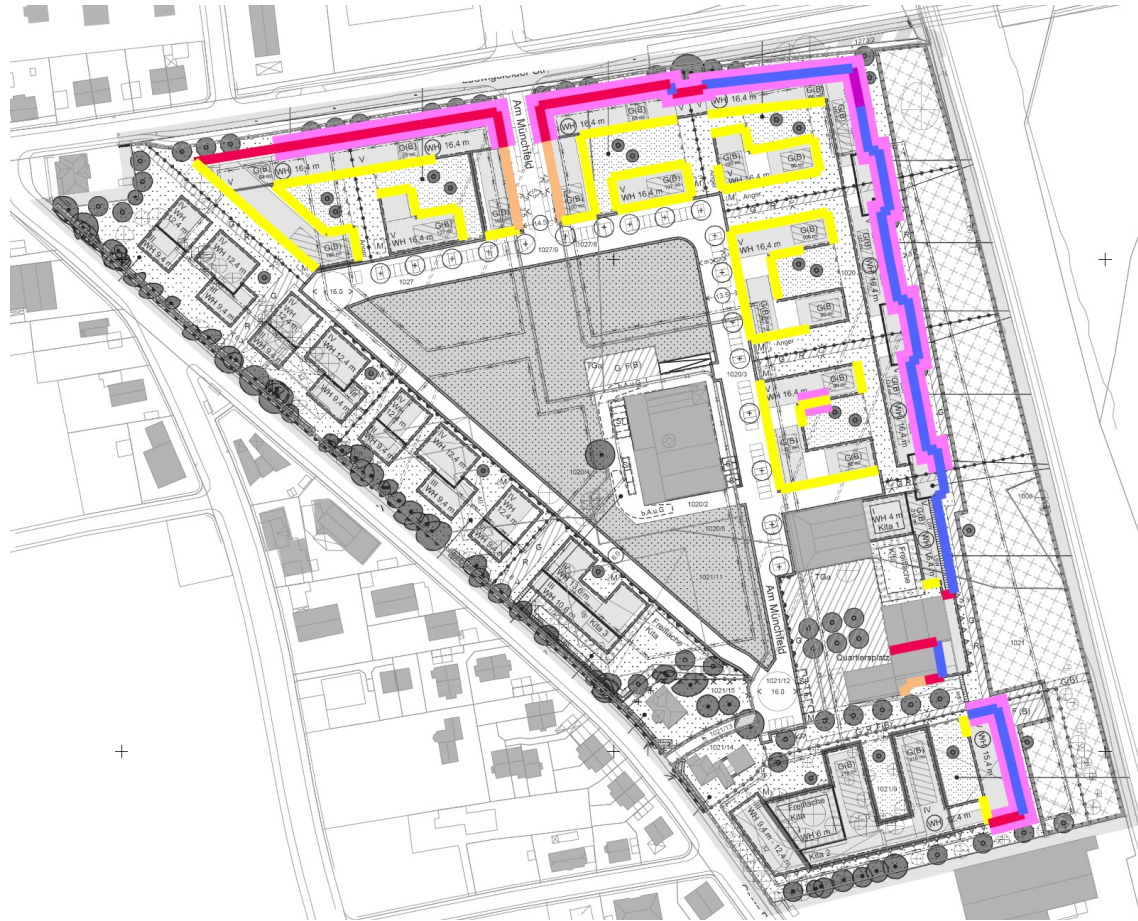


3. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche (LPB)
nach DIN 4109

60 < III	<= 65	LPB III
65 < IV	<= 70	LPB IV
70 < V	<= 75	LPB V
75 < VI	<= 80	LPB VI
80 < VII		LPB VII

Ausschluss von Fenstern
von schutzbedürftigen
Räumen nach DIN 4109



4. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche (LPB)
nach DIN 4109

60 < III	≤ 65	LPB III
65 < IV	≤ 70	LPB IV
70 < V	≤ 75	LPB V
75 < VI	≤ 80	LPB VI
80 < VII		LPB VII

Ausschluss von Fenstern
von schutzbedürftigen
Räumen nach DIN 4109



5. Obergeschoss

Maßgebliche Außenlärmpegel
und Lärmpegelbereiche (LPB)
nach DIN 4109

60 < III	<= 65	LPB III
65 < IV	<= 70	LPB IV
70 < V	<= 75	LPB V
75 < VI	<= 80	LPB VI
80 < VII		LPB VII

Ausschluss von Fenstern
von schutzbedürftigen
Räumen nach DIN 4109

- (2) Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich IV:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Lärmpegelbereich V:	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Lärmpegelbereich VI:	erf. $R'_{w,res}$ = 50 dB
Lärmpegelbereich VII:	erf. $R'_{w,res}$ = 55 dB

- (3) Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten jeweils um 5 dB geringere Anforderungen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einem Fassadenteil belüftet werden können, dessen erf. $R'_{w,res}$ 40 dB oder mehr beträgt, sind zur erforderlichen hygienischen Belüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, die die Einhaltung des erf. $R'_{w,res}$ nicht beeinträchtigen.
- (4) Zum Schutz vor Anlagenlärm sind an den in den Abbildungen in Absatz 1 mit Planzeichen „Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109“ gekennzeichneten Fassaden von Wohngebäuden Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, befinden oder durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern Beurteilungspegel nach TA Lärm durch Anlagenlärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht im WA bzw. 60/45 dB(A) Tag/Nacht im MI und auch die jeweils zugehörigen Spitzenpegelkriterien nicht überschritten werden. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Ihre äußeren Umfassungsflächen dürfen nur höchst ausnahmsweise (z. B. zu Reinigungszwecken) zu öffnen sein.
- (5) Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (6) Die festgesetzten Lärmschutzwände sind
1. im WA 1(2) mit einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Höhenkote nach § 6 Absatz 1,
 2. in WA 3(2), WA 3(3), WA 3(4) und MI mit einer Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Wandhöhe,
 3. zwischen MI und WA 4(1) mit einer Mindesthöhe von 20 m im MI und 15,5 m im WA 4(1) über der festgesetzten Höhenkote nach § 6 Absatz 1 und in voller Höhe lärmabschirmend an die Gebäude im nächstliegenden Bauraum bzw. Bauraumbereich mit der entsprechenden zulässigen Höhe anschließend transparent auszubilden.
Begehbare Öffnungen in der Lärmschutzwand sind so auszubilden, dass deren lärmabschirmende Wirkung nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- (7) Fenster und fensterähnliche Festverglasungen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftiger Räume müssen im geschlossenen Zustand im Frequenzbereich von 50 Hz bis 100 Hz

1. in Außenwänden im Bereich der Baugrenzen zwischen der nordwestlichen Ecke der Bebauung des WA 3(2), der Lärmschutzwand zwischen MI und WA 4(1) und der südwestlichen Ecke der Bebauung des WA 4(1) ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB,
2. im Übrigen ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Außenwände müssen im Frequenzbereich von 50 Hz bis 100 Hz ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen. Sätze 1 und 2 gelten nicht, soweit nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte der DIN 45680, Ausgabe März 1997, Beiblatt 1 ohne oder aufgrund anderer schallmindernder Maßnahmen eingehalten werden.

§ 15

Emissionen SO Denkmal

Für das SO Denkmal wird ein Emissionskontingent von LWA = 58/43 dB(A) m² Tag/Nacht festgesetzt.

§ 16

Baureihenfolge

Die Aufnahme der Wohnnutzung im Planungsgebiet ist erst zulässig, nachdem die Bebauung nach § 4 Absatz 1 mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Mindestwandhöhe und die Lärmschutzwand gemäß § 14 Absatz 6 Nr. 3 gebaut sind. Abweichend ist die Aufnahme von Wohnnutzung zulässig, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass ab der Nutzungsaufnahme der Wohnungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im MI an den schutzbedürftigen Fassaden von einwirkendem Anlagenlärm nicht überschritten werden.

§ 17

Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind unzulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind zulässig

1. offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm
 - a) im WA 1(1) und WA 4(2),
 - b) im WA 4(1) zu den südlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sowie als Abgrenzung der Freifläche der Kindertageseinrichtung,
 - c) im Bereich der Georg-Reismüller-Straße als denkmalgeschützte Einfriedungen sowie denkmalverträgliche, transparente Ergänzungen dieser Einfriedungen,
 - d) im SO Denkmal ausgenommen die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche;
2. offene Metallzäune ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm in Verbindung mit Laubhecken im WA 2(1) zur Einfriedung von Terrassen, ebenerdiger Freisitze oder Wohnungsgärten;

3. eine gemauerte Einfriedung mit Fensteröffnungen, die mindestens 40 % der Fläche einnehmen müssen, im MI zur Abgrenzung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtung.
- (3) Die Höhe zulässiger Einfriedungen darf höchstens 1,20 m betragen; ausgenommen hiervon sind Einfriedungen um die Freiflächen der Kindertageseinrichtungen, denkmalgeschützte Einfriedungen sowie denkmalgerechte Ergänzungen im Bereich der Georg-Reismüller-Straße.

§ 18

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur
1. innerhalb der Bauräume,
 2. an der Stätte der Leistung,
 3. innerhalb der jeweils realisierten Wandhöhe
- zulässig.
- (2) Unzulässig sind
1. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Einzelwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen,
 2. freistehende Werbeanlagen und Werbefahren.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und in die angrenzenden Grünflächen bzw. in die freie Landschaft nicht hineinwirken.

§ 19

Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraums gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) mindestens 20-25 cm Stammumfang und mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10-20 m) mindestens 18-20 cm Stammumfang. Die Mindestpflanzqualität für große Bäume in Belagsflächen beträgt 25-30 cm Stammumfang.

- (4) Feuerwehrezufahrten in begrünten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

§ 20

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die nach Artikel 7 Absatz 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Baugebieten bzw. Teilgebieten in lärmgeschützten Bereichen nachzuweisen.
- (2) Die im Plan als zu begrünende Flächen auf Baugrundstücken festgesetzten Bereiche sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Rasen- oder Wiesenflächen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (3) Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind jeweils pro angefangene 200 m² ihrer nicht über- oder unterbauten Grundflächen mit mindestens einem standortgerechten großen Laubbaum, pro angefangene 200 m² unterbauter Grundfläche mit einem standortgerechten mittelgroßen Laubbaum zu bepflanzen. Erhaltener Baumbestand wird angerechnet.
- (4) Wohnungsgärten sind nur
 - 1. in WA 1(1), WA 4(2),
 - 2. im WA 2(1) an der zur Dienstbarkeitsfläche gewandten westlichen Seite mit einer Tiefe von 5,00 m gemessen von der Gebäudewand zulässig.
- (5) Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche „Quartiersplatz“ sind gemäß Planzeichnung mindestens sechs große Laubbäume jeweils gleicher Art zu pflanzen. Von der Anordnung kann gestalterisch abgewichen werden.

§ 21

Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen

Offene Stellplätze sind mit großen Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist pro fünf Stellplätze ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

§ 22

Grünordnung auf der Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

Im als Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereich ist ein trockener, magerer, insbesondere für die Arten Zauneidechse, blauflügelige Ödlandschrecke und Idasbläuling geeigneter Lebensraum herzustellen und zu erhalten.

§ 23

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung	48
2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen	48
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	48
2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung	48
2.2.1. Planungsgebiet/Umgebung	48
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild	49
2.3. Verkehrliche Erschließung	49
2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	49
2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	49
2.3.3. Fuß- und Radwege	49
2.4. Naturhaushalt	50
2.4.1. Naturraum	50
2.4.2. Topographie und Hydrologie	50
2.4.3. Boden, Versiegelung	50
2.4.4. Klima und Lufthygiene	50
2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion	50
2.5.1. Flora	50
2.5.2. Fauna	51
2.6. Erholung	52
2.7. Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen	52
2.8. Vorbelastungen	53
2.8.1. Lärm	53
2.8.2. Elektrische und magnetische Felder	53
2.8.3. Erschütterungen	54
2.8.4. Altlasten, Kampfmittel	54
2.9. Planerische Ausgangslage	54
2.9.1. Planungsrechtliche Situation im Planungsgebiet	54
2.9.2. Denkmalschutz	55
3. Planungsziele	56
Städtebauliche und grünplanerische Ziele und Maßnahmen	56
4. Planungskonzept/Wettbewerb	56
4.1. Art der baulichen Nutzung	57
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)	57
4.1.2. Mischgebiet (MI)	58
4.1.3. Sondergebiet (SO) Denkmal	58
4.1.4. Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie des Mischgebietes (MI)	59
4.1.5. Schulversorgung	59
4.2. Maß der Nutzung	59
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauhöhen, Bauweise	63
4.4. Abstandsflächen	64
4.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	66
4.6. Verkehr	66
4.6.1. Straßenverkehrsflächen	66

4.6.2.	Verkehrsbelastung	68
4.6.3.	Stellplätze, Tiefgaragen und Unterbauungen, Be- und Entlüftungsanlagen	70
4.7.	Dienstbarkeitsflächen und Wege	71
4.8.	Feuerwehr, Brandschutz, Erreichbarkeit der Gleisanlagen für den Katastrophenschutz	72
4.9.	Nebenanlagen, Fahrrad-, Müllabstellflächen	72
4.10.	Lärmschutz: Gewerbelärm und Verkehrslärm	73
4.10.1.	Vom Planungsgebiet ausgehende Gewerbegeräusche	73
4.10.2.	Vom Planungsgebiet verursachte Verkehrsgeräusche	73
4.10.3.	Auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen	75
4.10.4.	Auf das Planungsgebiet einwirkende Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm	77
4.10.5.	Lärmmissionen auf nutzbaren Dachgärten	79
4.11.	Tieffrequente Geräuschemissionen	79
4.12.	Werbeanlagen	82
4.13.	Grünordnung	82
4.14.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	84
5.	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	85
6.	Umweltbericht	86
6.1.	Einleitung	86
6.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	86
6.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	86
6.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	87
6.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	87
6.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung	87
6.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	98
6.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	101
6.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	105
6.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	106
6.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	107
6.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	109
6.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	110
6.2.9.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	111
6.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	112
6.3.1.	Bestandserhebungen	112
6.3.3.	Betroffenheit	114
6.3.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	119
6.3.6.	Fazit	121
6.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	121
6.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	122
6.6.	Zusätzliche Angaben	122
6.6.1.	Unterlagen und Untersuchungen zu einzelnen Themen	122
6.6.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen	

	Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	125
6.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	125
7.	Daten zum Bebauungsplan (ca.-Angaben)	127
8.	Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)	127

1. Anlass der Planung

Im Stadtgebiet München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Auf der Fläche des Diamalt-Geländes soll ein Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen entstehen. Mit der aktuellen Entwicklung am Oertelplatz (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1655a, Aufwertung als Quartierszentrum, Schaffung von Einzelhandel) wurden günstige Rahmenbedingungen für diese Entwicklung geschaffen.

Das im Planungsgebiet bestehende Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904) wurde größtenteils nicht umgesetzt; deshalb soll der bisherige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 verdrängt werden.

Für den Planungsbereich und auch die nördlich angrenzenden Bereiche des Junkers-Geländes wird parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) durchgeführt (vgl. Ziffer 8.).

2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing zwischen der Georg-Reismüller-Straße im Westen, der Ludwigsfelder Straße im Norden, der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten sowie der imaginären östlichen Verlängerung der Höcherstraße im Süden. Es hat insgesamt eine Fläche von ca. 8,5 ha und befindet sich größtenteils in privatem Eigentum. Lediglich die einbezogenen Randflächen der Ludwigsfelder Straße mit einer Größe von 890 m² befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

2.2. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzungen aus der Umgebung

2.2.1. Planungsgebiet/Umgebung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände, welches bis Anfang der neunziger Jahre von der Diamalt AG als Vertriebs- und Produktionsstandort genutzt wurde.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung fiel das Gelände brach.

Das Areal wird aktuell vor allem von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und einer denkmalgeschützten Einfriedung (vgl. Ziffer 2.9.2.) geprägt. Die Denkmäler Kesselhaus, Beamtenwohnhaus und Pfortnerhaus werden gewerblich, zum Teil wohngenutzt. Im südlichen Bereich des Geländes befindet sich ein nicht mehr genutzter Produktionsbetrieb.

Die denkmalgeschützte Villa an der nordwestlichen Ecke außerhalb des Geltungsbereiches des Diamalt-Geländes (Kreuzung Ludwigsfelder Straße/Georg-Reismüller-Straße) wird wohngenutzt.

Westlich der Georg-Reismüller-Straße grenzt ein Wohngebiet an, das größtenteils aus Einzel- und Doppelhäusern und zu einem geringeren Teil auch aus Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen besteht.

Nördlich der Ludwigsfelder Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen (u. a. das Junkers-Gelände).

Östlich der angrenzenden Bahnlinie befinden sich derzeit brach liegende Flächen, die teilweise zum angrenzenden Werksgelände der Firma Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG gehören.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe inmitten eines aktuell entstehenden neuen Versorgungszentrums.

2.2.2. Orts- und Landschaftsbild

Das Kesselhaus mit dem markanten Schornstein sowie die weithin sichtbare Suppenwürze prägen den Standort.

Der großkronige Baumbestand an der Georg-Reismüller-Straße schafft einen Übergang des ehemaligen Industriegebietes in das westlich benachbarte, durch begrünte Vorgärten geprägte Wohngebiet. Die Bahntrasse der Strecke München-Treuchtlingen begrenzt das Planungsgebiet im Osten.

2.3. Verkehrliche Erschließung

2.3.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird von der Ludwigsfelder Straße und der Georg-Reismüller-Straße aus verkehrlich erschlossen und ist über die Hauptverkehrsstraße Ludwigsfelder Straße an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden.

Die Verkehrsbelastung beträgt aktuell im Umfeld des Planungsgebietes ca. 10.000 Kfz/24h in der Ludwigsfelder Straße, ca. 13.000-15.000 Kfz/24h in der Eversbuschstraße sowie ca. 6.000-7.000 Kfz/24h in der Georg-Reismüller-Straße. Das mögliche Baurecht nach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 ist hierbei nicht berücksichtigt. Im Falle einer Ausschöpfung des Baurechts würde es zu Zunahmen zwischen ca. 500 Kfz/24h und 3.300 Kfz/24h auf den einzelnen Straßenabschnitten gegenüber dem Bestand kommen.

Im Planungsgebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Ludwigsfelder Straße festgesetzt. Die Lage dieser Einmündung Am Münchfeld soll beibehalten werden, da sie auf die geplante Verbindungs- und Erschließungsstraße für die gewerblichen Flächen auf dem Junkers-Gelände nördlich der Ludwigsfelder Straße abgestimmt ist.

2.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch Buslinien mit Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet an der Franz-Nißl-Straße, der Höcherstraße, der Georg-Reismüller-Straße und der St.-Johann-Straße besteht eine Anbindung an den ÖPNV. Der nächstgelegene S-Bahnhof Allach befindet sich südlich des Planungsgebietes in 600-800 m Entfernung.

2.3.3. Fuß- und Radwege

Sowohl die Ludwigsfelder Straße als auch die Georg-Reismüller-Straße verfügen über beidseitige Gehwege. Im Bereich der Ludwigsfelder Straße sind beidseitige Radwege vorhanden bzw. ist der Lückenschluss bis zur Eversbuschstraße geplant. Die Würm begleitend verläuft westlich der Eversbuschstraße das übergeordnete Radwegenetz der Landeshauptstadt München.

2.4. Naturhaushalt

2.4.1. Naturraum

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraums „Schotterfluren der Münchner Ebene“ von Natur aus weitgehend eben.

2.4.2. Topographie und Hydrologie

Bei Errichtung von Tiefbauwerken wie Tiefgaragen sind die finanziellen und technischen Besonderheiten dieser Topographie und Hydrologie insbesondere aufgrund der geringen Flurabstände zu berücksichtigen. Im Umweltbericht Ziffer 6. wird auf entsprechende Auswirkungen Bezug genommen.

Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt. Es fällt von ca. 505,3 m im Süden auf ca. 502,6 m nach Nordwesten, auf ca. 504,1 m über Normalnull (NN) nach Nordosten. An der Ludwigsfelder Straße, die Richtung Bahnunterführung in Tieflage übergeht, besteht eine Böschung.

Der Wert des höchsten Hochwassers 1940 (HW 1940 Höchstgrundwasserstand) liegt im Süden bei 501,9, im Nordwesten bei 500,7 und im Nordosten bei 500,6. Somit differenzieren Geländeoberkante (GOK) und HW 1940 im Süden um 3,4 m unter Flur, im Nordwesten 1,9 m unter Flur und im Nordosten um 3,5 m unter Flur.

2.4.3. Boden, Versiegelung

Die ursprünglich vorhandene Ackerpararendzina wurde im Zuge der industriellen Nutzung von inhomogenen Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,3 m und 5,5 m überlagert.

Bei einem Großteil des Geländes handelt es sich aktuell um kiesige Rohbodenflächen.

Im direkten Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude Suppenwürze und Werkstätte finden sich versiegelte Flächen (asphaltierte Wege, Betonflächen); ferner versiegelt ist die von der Ludwigsfelder Straße zur Suppenwürze führende Zufahrt.

Der aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904 mögliche Versiegelungsgrad beträgt ca. 70 % (ca. 59.200 m²).

2.4.4. Klima und Lufthygiene

Durch den hohen Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung und Staubentwicklung wirkt das Planungsgebiet in seiner bisherigen Gestalt lokalklimatisch negativ auf die Umgebung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer übergeordneten Ventilationsbahn mit Nord-Süd-Ausrichtung.

Nach der Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München wird das Planungsgebiet als Siedlungsraum mit mäßiger bioklimatischer Belastung eingeordnet.

2.5. Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

2.5.1. Flora

Die potentielle natürliche Vegetation des Gebietes ist der Eichen-Hainbuchen-Wald.

Die westlich an die Zufahrt zur Suppenwürze angrenzende Rohbodenfläche wurde als Erdlager genutzt und ist entsprechend mit Haufwerken aus Humus und Kies überschüttet. Östlich der Suppenwürze konnten sich kleinflächig initiale Ruderalfluren und Magervegetation etablieren, während sich die Erdmieten auf der westlichen Fläche in ständiger Umlagerung befinden.

Besonders in der größtenteils überschütteten Randzone zur Bahnlinie München-Treuchtlingen zeigt sich vielerorts eine fortgeschrittene Gehölzsukzession aus Kratzbeere, Weiden, Sommerflieder, Hasel, Spitzahorn und Birke.

Die denkmalgeschützte Mauer an der Georg-Reismüller-Straße wird von älterem, großkronigem und vitalem Laubbaumbestand aus heimischen Baumarten begleitet (Eiche, Esche, Spitzahorn, Feldahorn). Darunter sind besonders wertvolle schützenswerte Eichenbestände hervorzuheben (Stammumfänge bis ca. 1,60 m). Im Unterwuchs wächst Flieder. Im Nordosten des Planungsgebietes befinden sich drei einzeln stehende, große Laubbäume (Spitzahorn, davon einer rotlaubig, Stammumfänge bis ca. 2,20 m), nördlich davon entlang der Ludwigsfelder Straße eine junge Baumreihe aus Eichen und Spitzahorn. Im südlichen Teil des Planungsgebietes stehen vor allem am denkmalgeschützten Beamtenwohnhaus eine Linde (Stammumfang ca. 1,35 m) und eine Kastanie (Stammumfang ca. 2,45 m), die das Ortsbild prägen.

Im Nordwesten südlich der Ludwigsfelder Straße befindet sich ein kleines Gehölz aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten (Spitzahorn, Zitterpappel, Esche, Weiden), dem auch Robinie und Sommerflieder beigemischt sind.

Der vorhandene, große Laubbaumbestand ist insgesamt vital und wegen der ökologischen Wertigkeit zu erhalten. Entlang der Straßen ist er zudem zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung und wegen seiner positiven Wirkung auf das Ortsbild von ästhetischer Bedeutung für die Umgebung.

2.5.2. Fauna

Auf einem 10-40 m breiten Geländestreifen parallel zur Bahnlinie München-Treuchtlingen befinden sich größere Haufwerke aus Kies, Betonabbruch, etc., die zum Teil mit Gehölzen (v. a. Weiden und Sommerflieder) überstanden sind. Diese Bereiche werden von der Zauneidechse als Habitat genutzt, wobei die angrenzende Bahnlinie als Lieferbiotop fungiert.

Die nach der Roten Liste Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) als gefährdet bewertete Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), die im Münchner Raum auf Heide- und Brachflächen vorkommt, wurde nur in sehr geringer Zahl (< 10 Exemplare) beobachtet. Der nach der Roten Liste Bayern stark gefährdete Idas-Bläuling konnte 2014 nicht mehr nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Bestandserhebungen wurde zudem im Bebauungsplangebiet ein einziger Nachweis einer Wechselkröte vorgefunden. Es wird aufgrund der durchgeführten Kartierungen jedoch davon ausgegangen, dass im Gebiet keine eigenständige Population der Wechselkröte besteht. Potentielle Ruhestätten

(Winterquartiere und Tagesverstecke) der Art sind möglich.

Im Planungsgebiet wurden außer von Turmfalken keine Brutplätze von seltenen oder gefährdeten Vogelarten vorgefunden. Für den Turmfalken erfolgte im Jahr 2014 ein Brutnachweis im denkmalgeschützten Gebäude der Suppenwürze. Ansonsten konnten lediglich Brutplätze von ungefährdeten, allgemein verbreiteten Arten festgestellt werden (sicher: Rabenkrähe, Straßentaube, wahrscheinlich: Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise).

Die beiden ungenutzten auf dem Diamalt-Gelände verbliebenen Gebäude (Suppenwürze, Werkstätte) wurden auf Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht. Es wurden keine direkten oder indirekten Nachweise von Fledermäusen vorgefunden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Der Gehölzbestand weist zum Teil Strukturen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse auf.

Das Zauneidechsenhabitat liegt im Bereich der im FNP dargestellten übergeordneten Grünbeziehung.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist für den Bereich der Bahnlinie München-Treuchtlingen das Ziel „Erhalt und Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen“ dargestellt.

Die natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen werden im weiteren Planungsverfahren detailliert weiterverfolgt und in der Planung umgesetzt (vgl. Ziffer 6.3.).

2.6. Erholung

Das Planungsgebiet und seine Umgebung ist mit öffentlichen Grünflächen auf Wohngebietsebene unversorgt sowie auf Nachbarschaftsebene deutlich unterversorgt. Für die Stadtteilversorgung ist auf der Ostseite der Bahnlinie München-Treuchtlingen das Landschaftsschutzgebiet Angerlohe, allerdings entlang stark befahrener Straßen, umwegig und in größerer Entfernung als einem Kilometer erreichbar.

In ca. 300 m Entfernung westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Würm.

Die Würmaue ist mit Wegen für die Erholungsnutzung erschlossen und die Radwege sind Teil eines übergeordneten Radwegenetzes.

2.7. Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen

An der Georg-Reismüller-Straße befinden sich südlich des Planungsgebietes verschiedene Einzelhandelsmärkte. An der S-Bahnstation Allach (Oertelplatz) entsteht aktuell ein neues Versorgungszentrum mit Einzelhandel sowie Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Weitere Versorgungseinrichtungen sind darüber hinaus im Dorfkern Allach an der Eversbuschstraße ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt vorhanden.

Die bisher in der Mitte des Planungsgebietes bestehende Netztrafostation mit ein- und ausgehenden Leitungen wird im Zuge der Planung überplant und neu errichtet: ober- oder unterirdisch in einem Gebäude bzw. unterirdisch außerhalb der Bauräume. Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wird der im Planungsgebiet bestehende Abwasserkanal DN 250 in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

2.8. Vorbelastungen

2.8.1. Lärm

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet wird sowohl durch Straßenverkehrslärm als auch durch Schienenverkehrslärm maßgeblich beeinflusst.

Relevante Straßenverkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet resultieren aus der Verkehrsbelastung der Ludwigsfelder Straße, der Georg-Reismüller-Straße, der Eversbuschstraße sowie der Franz-Nißl-Straße.

Aufgrund des Schienenverkehrs auf der Bahnlinie München-Treuchtlingen kommt es zu relevanten Schienenverkehrslärmeinwirkungen.

Ohne entsprechende Schutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von > 55/45 dB(A) Tag/Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Anlagenlärm

Im gesamten Planungsgebiet tritt eine sehr hohe Belastung durch Gewerbe-/Anlagenlärm auf.

Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen aus den Industriegebieten östlich der Bahn (u. a. von Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG und der südlich angrenzenden KraussMaffei Group GmbH), von den gewerblich genutzten Flächen nördlich der Ludwigsfelder Straße (u. a. von Betrieben auf dem Junkers-Gelände) und von den südlich gelegenen, gewerblich genutzten Flächen eines neu entstehenden Versorgungszentrums u. a. mit diversen Einzelhandelsmärkten.

Die derzeit planungsrechtlich möglichen Emissionen von Teilflächen der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904 (Kesselhaus, Pfortnerhaus, Beamtenwohnhaus) werden durch die derzeitigen Nutzungen nicht ausgeschöpft.

Auf die differenzierte Darstellung der Einwirkungen mit den entsprechenden Schutzmaßnahmen wird verwiesen (vgl. Ziffer 4.10.4.).

Somit werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/40 dB(A) tags/nachts am Rand des Planungsgebietes überschritten; hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um bestehende, aber auch künftige gewerbliche und industrielle Nutzungen im Umfeld nicht einzuschränken.

Im Planungsgebiet treffen tieffrequente Geräuschimmissionen aus dem östlich benachbarten Industriegebiet auf, die mitunter die Anhaltswerte der DIN 45680, Ausgabe März 1997, Beiblatt 1 überschreiten, auf die die TA zur Orientierung bei der Beurteilung schädlicher Umwelteinwirkungen verweist.

2.8.2. Elektrische und magnetische Felder

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder, ausgehend vom Schienenverkehr der Bahnlinie München-Treuchtlingen wurden nicht

festgestellt.

2.8.3. Erschütterungen

Einwirkungen aufgrund von Erschütterungen ausgehend vom Schienenverkehr der Bahnlinie München-Treuchtlingen können durch Einhaltung von entsprechenden Abständen zur Neubebauung bzw. durch bautechnische Maßnahmen bewältigt werden (vgl. erschütterungstechnische Untersuchung Ziffer 6.6.).

2.8.4. Altlasten, Kampfmittel

Gesamtgebiet ohne Flurstück 1021/15 (Beamtenwohnhaus)

Im Umweltbericht Ziffer 6.2.3. wird auf die Altlasten und Kampfmittel Bezug genommen.

Das ehemalige Werksgelände der Diamalt AG ist als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Im Rahmen einer Kampfmittelerkundung wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet während des zweiten Weltkriegs durch Luftangriffe getroffen wurde. Für die gesamte Untersuchungsfläche besteht somit Kampfmittelverdacht. Es können Blindgänger der Abwurfmunition sowie der Flakmunition in den Boden eingedrungen sein. Mögliche Blindgänger können in der Münchner Schotterebene im geogenen Kies bis in eine Tiefe von 3 m unter GOK im Bereich von anthropogenen Auffüllungen eingedrungen sein. Die Kampfmittelsanierung erfolgt im Zuge der Grundstücksfreimachung bzw. im Bauvollzug.

Flurstück 1021/15 (Beamtenwohnhaus)

Die im Oberboden ermittelten Schadstoffgehalte unterschreiten die Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für eine Gewerbenutzung, so dass diese Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig wäre.

Die Prüfwerte für eine Wohnnutzung sind jedoch z. T. überschritten, so dass zumindest für Teilflächen eine Sanierung der oberen Bodenschichten erforderlich wäre.

Die Sanierung bzw. Sicherung der Bodenverunreinigungen wird als technisch möglich und finanziell vertretbar angesehen. Sie kann im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren je nach beabsichtigter Nutzung geregelt werden.

2.9. Planerische Ausgangslage

2.9.1. Planungsrechtliche Situation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des seit 10.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gewerbegebietsnutzung (GE-Nutzung) sowie ein Sondergebiet (SO) Fachmarkt fest.

Der geltende FNP stellt diese Nutzungen dar. Darüber hinaus ist der Bereich der Bahnlinie München-Treuchtlingen mit der Darstellung einer übergeordneten Grünbeziehung überlagert. Auf die Ausführungen zur Änderung des FNP in diesem Bereich wird verwiesen (vgl. Ziffer 8.).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904 und die Darstellungen im FNP entsprechen nicht der aktuellen Zielsetzung einer Wohnnutzung in diesem Bereich.

Die bestehende eisenbahnrechtliche Widmung des nord-östlich gelegenen Flurstücks 1324/5 steht der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, der Nutzung für den Straßenraum der Ludwigsfelder Straße (Böschungsbereich) nicht entgegen.

2.9.2. Denkmalschutz

Fünf bestehende Gebäude sowie die historische Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße sind in der Bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmäler verzeichnet.

Beamtenwohnhaus, Georg-Reismüller-Straße 36:

Das Beamtenwohnhaus wurde 1908/09 als zweigeschossiges, villenartiges Wohngebäude mit Mansarddach und späthistorisierenden Stilmerkmalen erbaut.

Pförtnerhaus, Georg-Reismüller-Straße 34:

Das Pförtnerhaus ist ein erdgeschossiger Mansarddachbau aus dem Jahre 1911/12.

Gebäudekomplex Suppenwürze, im südlichen Bereich des Planungsgebietes:

Bei diesem markanten Bau handelt es sich um den Kernbau der Nahrungsmittelfabrik Diamalt. Er wurde 1902/03 als hoher, fünfgeschossiger Trakt errichtet und 1907/08 nach Westen durch einen niedrigeren Anbau erweitert. Seine architektonischen Merkmale sind segmentbogige Fenster, Lisenengliederung und Dreiecksgiebel über einem mezzaninartigen Abschluss.

Kesselhaus im mittigen Bereich des Planungsgebietes:

Das Kesselhaus wurde 1915 errichtet. Der Mittelteil mit flachem Pultdach auf vernieteten Eisenfachträgern nahm den Kamin auf, welcher weithin als sichtbares Wahrzeichen der Diamalt AG diente.

Gebäudekomplex Werkstätte mit offener Halle zwischen Suppenwürze und Kesselhaus:

Der Gebäudekomplex wurde 1914 dreischiffig mit erhöhtem Mittelteil konzipiert.

Historische Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße:

Das Firmengelände weist zum Teil eine historische Einfriedung aus betonierten Pfosten und einem Lattenzaun über einer betonierten Sockelzone auf. Vor dem Villengebäude an der Georg-Reismüller-Straße 46 im Nordwesten (außerhalb des Planungsgebietes) ist in die Vorgartenmauer ein künstlerisch gestalteter Wandbrunnen eingelassen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art z. B. auch archäologische Untersuchungen gemäß Art 7 Abs.1 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Entsprechende Maßnahmen können einen größeren Umfang einnehmen und damit zu zeitlichem Verzug führen.

3. Planungsziele

Städtebauliche und grünplanerische Ziele und Maßnahmen

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll sich an folgenden Zielen und daraus resultierenden vorgesehenen Maßnahmen orientieren:

- Schaffen eines Wohngebietes mit ca. 690 bis 780 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen (freifinanziert und gefördert)
- Integrieren der Baudenkmäler in die städtebauliche Struktur und Ausbilden eines Quartiers mit eigener Identität
- Berücksichtigen der Bedarfe für soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten und Hort
- Entwickeln eines Schallschutzkonzeptes, welches das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen berücksichtigt und die derzeit bestehenden, industriellen Entwicklungsmöglichkeiten von KraussMaffei Group GmbH (KM)/Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG (KMW) östlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen nicht beeinträchtigt
- Ausbilden eines für alle Altersgruppen von Erholungssuchenden gut nutzbaren und gut erreichbaren Grün- und Freiflächensystems
- Schaffen eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Erholungsflächen und öffentlichen Grünflächen
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes auch für den Fuß- und Radverkehr und dessen Verknüpfung mit der Umgebung
- Weitgehender Erhalt von ortsbildprägendem und ökologisch wertvollem Gehölzbestand
- Stärken der Biotopfunktion entsprechend dem ABSP und Unterstützen des Magerrasenverbundes durch Neuanlage von Vernetzungsstrukturen entlang der Bahnflächen
- Erfüllen der notwendigen Erfordernisse zum speziellen Artenschutz
- Begrenzen der Versiegelung und Sicherstellen einer ausreichenden Grünausstattung
- Minimieren der Eingriffe in den Naturhaushalt

4. Planungskonzept/Wettbewerb

Am 29.07.2015 hat die Vollversammlung des Stadtrates den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zum Bebauungsplan für die Entwicklung eines neuen

Wohngebietes auf dem Diamalt-Gelände in München-Allach und die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs beschlossen.

Das Preisgericht empfahl am 15.12.2015 den Auslobenden einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit des Büros pesch partner architekten stadtplaner, Dortmund mit Landschaftsarchitektin Frau Helen Rohde der weiteren Planung des Projektes zu Grunde zu legen. In der Folge wurde aus diesem Konzept der vorliegende Bebauungsplan mit Grünplanung Nr. 2103 entwickelt.

Die Bebauung mit zugeordneten Innenhöfen und Freiflächen umschließt eine innere dreiecksförmige öffentliche Grünfläche, die durch Wegeverbindungen auch von der Umgebung aus gut zu erreichen ist. Die öffentliche Grünfläche dient der Allgemeinheit für intensive Erholungsnutzung. Das Denkmal Kesselhaus ist freigestellt und von dieser öffentlichen Grünfläche umgeben. Die Denkmäler Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus definieren den südlichen Eingangsbereich zum Quartier. Die Denkmäler Suppenwürze und Werkstätte werden baulich ergänzt und begrenzen einen Quartiersplatz. Der Quartiersplatz steht als attraktive Aufenthaltsfläche mit Kinderspielbereich der Erholungsnutzung für Menschen verschiedener Altersstufen zur Verfügung. Um diesen südlichen Bereich des Planungsgebietes sind drei integrierte Kindertageseinrichtungen (Kitas) angeordnet.

Die Baustrukturen reagieren auf die verschiedenen Lagebedingungen an den Gebietsrändern. An den lärmbelasteten Rändern schirmen weitgehend geschlossene Baustrukturen den Binnenbereich ab. An der Georg-Reismüller-Straße vermittelt eine offene Bebauung zum bestehenden westlichen Nachbarquartier.

Entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen ist eine ökologische Vernetzungszone vorgesehen, die ein Eidechsenhabitat beinhaltet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden vier Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind jeweils in Teilgebiete unterteilt. Im Bereich des Quartiersplatzes ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Bereich des Kesselhauses ist ein SO Denkmal festgesetzt.

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Durch die Festsetzung von WA wird im Rahmen des Gebietscharakters eine Nutzungsmischung mit Nichtwohnnutzungen (u. a. Läden, Gastronomie, kulturelle und soziale Nutzungen) ermöglicht.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen.

Die Teilbaugebiete WA 1(1) und WA 4(2) mit den denkmalgeschützten Gebäuden Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus werden mit einem breiten Nutzungsspektrum festgesetzt, das sowohl den aktuellen Nutzungen entspricht als auch flexible Entwicklungsmöglichkeiten für die Bausubstanz der Denkmäler bietet und damit deren

Erhalt ermöglicht. U. a. werden die im WA sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen als allgemein zulässig ermöglicht. Auf das Mischungsverhältnis der Nutzungen kommt es hierbei nicht an.

Angesichts der exponierten Lage am Gebietseingang ist dieses Nutzungsspektrum vertretbar. Durch die geringe Dimension dieser Teilbaugebiete in Bezug zum Gesamtbaugebiet wird der Gebietscharakter von WA 1 und WA 4 nicht in Frage gestellt.

Da im WA 1(1) und im WA 4(2) die bisherigen Nutzungen beibehalten werden können, geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und eine klassische gewerbliche Nutzung angesichts der Baudenkmäler nur schwer realisierbar ist, ist der Entfall des bisherigen gewerblichen Baurechtes mit den entsprechenden Emissionsmöglichkeiten gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 vertretbar.

Durch die neue Umgebung des weiteren Planungsgebietes befinden sich diese Teilbaugebiete mit ihren möglichen Nutzungen in durchaus werthaltiger Lage. Auch durch die Lage an der öffentlichen Grünfläche entfallen die bisher möglichen gewerblichen Emissionen aus der Nachbarschaft.

4.1.2. Mischgebiet (MI)

Das MI dient der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und dem Wohnen. Um in den denkmalgeschützten Gebäuden Suppenwürze und Werkstätte mit z. T. untypischen Grundrissen, sehr großen Gebäudetiefen und –höhen sowie einer nicht optimalen Belichtungssituation langfristige Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, ist das Nutzungsspektrum eines MI erforderlich. Angesichts der exponierten Lage am Quartiersplatz ist dieses Nutzungsspektrum nicht nur vertretbar, sondern auch wünschenswert. Die im MI grundsätzlich zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, um keine Nutzungskonflikte mit den umgebenden Wohngebieten hervorzurufen. Der Erhalt des Gebietscharakters ist hier auch wichtig, da auf Lärmschutzfestsetzungen gegen gewerblichen Lärm verzichtet wurde. Dies ist möglich, da ein MI eine verminderte Schutzwürdigkeit hat.

4.1.3. Sondergebiet (SO) Denkmal

Zweckbestimmung des SO Denkmal - Kesselhaus - ist der Erhalt und die Belebung dieses Baudenkmals durch die Möglichkeit eines besonders weiten Nutzungsspektrums. Dieses Nutzungsspektrum entspricht nicht mehr den Kategorien anderer Baugebiete. Angesichts der besonders schwierigen Bauform des Baudenkmals (große Tiefen, großräumige Hallenräume) ist diese Festsetzung als SO Denkmal erforderlich sowie im Hinblick auf die Nutzungsmischung und den hohen Identifikationswert des Gebäudes städtebaulich wünschenswert. Das Spektrum des SO Denkmal ermöglicht die aktuellen Nutzungen, bietet aber auch flexible Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der derzeitigen Bausubstanz des Denkmals und ermöglicht damit seinen Erhalt.

Die kulturellen, sozialen, gesundheitlichen bzw. gewerblichen Nutzungen sind mit der exponierten Lage und dem Wohnumfeld vereinbar.

Um den Charakter des industriellen Baudenkmals zu erhalten und die hier wünschenswerte Nutzungsmischung zu sichern, ist der maximale Anteil der Wohnnutzung auf 1.500 m² Grundfläche (GR) beschränkt. Dies ist auch angesichts der großen Bautiefe des Gebäudes, die eine ausreichende Belichtung für Wohnen nur in

den äußeren Bereichen ermöglicht, als Einschränkung vertretbar. Auch die gastronomische Nutzung wird auf das Erdgeschoss beschränkt, um die Nutzungsmischung zu sichern und eine übermäßige gastronomische Nutzung zu vermeiden, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen könnte.

Da die bisherigen Nutzungen beibehalten werden können, geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und wohnverträgliche Emissionen ermöglicht werden, ist der Entfall des bisherigen gewerblichen Baurechtes mit den entsprechenden Emissionsmöglichkeiten gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1904 vertretbar. In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wurden die zulässigen gewerblichen Emissionen auf ein wohnverträgliches Maß reduziert.

4.1.4. Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie des Mischgebietes (MI)

Die im Planungsgebiet geplanten drei integrierten Kitas mit insgesamt sechs Kindergarten-, fünf Kinderkrippen- und zwei Hortgruppen decken zum einen den ursächlichen Bedarf aus dem Planungsgebiet, zum anderen soll das Angebot an sozialer Infrastruktur auch für das Umfeld verbessert werden.

Im WA 1(2) ist im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss eine Kita für drei Kinderkrippen- und vier Kindergartengruppen mit einer GF von 1.290 m² und einer Freifläche von mindestens 1.360 m² geplant (im Plan Kita 3).

Eine weitere Kita ist im ersten Obergeschoss des WA 4(1) für zwei Hortgruppen mit einer GF von 490 m² und mit einer Freifläche im unmittelbaren Anschluss an die Kita bzw. auf dem Dach von mindestens 500 m² geplant (im Plan Kita 2).

Im MI ist eine Kita für zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen mit einer GF von 860 m² und einer Außenspielfläche von mindestens 460 m² im Neubau zwischen den Baudenkmalen Werkstätte und Suppenwürze im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss untergebracht. Außerdem ist für diese Einrichtung eine Freifläche auf dem Dach mit mindestens 280 m² geplant (im Plan Kita 1).

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 sind die Freiflächen dieser Kitas hinweislich dargestellt, die Sicherung und genaue Verortung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

4.1.5. Schulversorgung

Die Grundschulversorgung der geplanten Wohnnutzung auf dem Diamalt-Gelände kann durch bestehende Einrichtungen im Umfeld (Grundschulen in der Eversbuschstr. 182 und Pfarrer-Grimm-Str. 1) zukünftig nicht hinreichend gedeckt werden. Um dieses Defizit zu beheben, ist im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing an der Theodor-Fischer-Straße der Neubau einer Grundschule erforderlich.

Vorbehaltlich der bau- und planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Grundschule und der Einhaltung der von den Investoren vorgesehenen Fertigstellungsraten der Wohnungen ist es das Ziel, die Schule bedarfsgerecht zum Schuljahresbeginn 2021/22 in Betrieb zu nehmen.

Erst mit Fertigstellung der Vorplanung wird der Fertigstellungstermin der Schule auf Basis dieser Planung konkretisiert.

4.2. Maß der Nutzung

Durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Plan und

die Überschreitung dieser GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO laut Satzung (§ 3) ist die Summe der maximal möglichen Versiegelung im Planungsgebiet eindeutig festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß und die ebenfalls im Plan festgesetzte GR begrenzt.

Bei der Flächenermittlung sind auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf z. B. an Infrastruktur und Erholungsflächen auslösen. Gemeint sind damit insbesondere Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind.

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche Räume zu realisieren, dürfen Gemeinschaftsflächen für Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstellräume und/oder Gemeinschaftsräume die GF überschreiten. Ebenso dürfen Durchgänge zu den Innenhöfen bzw. zu den Erschließungsangern die GF überschreiten, da ein engmaschiges Wegenetz entstehen soll. Eine Überschreitung der GF ist ebenfalls für Tiefgaragenrampen zulässig, die aus gestalterischen Gründen möglichst in die Bebauung integriert werden sollen. Es soll ein Anreiz zur Reduzierung von Feuerwehrzufahrten geschaffen werden, damit eine Beeinträchtigung von Freiflächen vermindert wird.

Überschreitungen um bis zu 7 % der GF je Baugebiet sind vertretbar, weil sie keine strukturellen Auswirkungen haben. Um eine indirekte Belüftungsmöglichkeit für lärmbeeinträchtigte Wohnungen zu schaffen, darf bei diesen außerdem die zulässige GF um bis zu 6 m² je Wohnung für nicht beheizbare und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen überschritten werden.

WA 1(1) und WA 4(2) – Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus

Das Nutzungsmaß (GR und GF) in diesen Bereichen entspricht grundsätzlich der denkmalgeschützten bzw. vorhandenen Bausubstanz und dem im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 durch die Bauraumziehung definierten Maß. Die mögliche GR wird gegenüber der bisherigen gewerblichen Festsetzung auf ein wohnverträgliches Maß reduziert zugunsten einer Begrünung und ist ausreichend für die neu festgesetzte Nutzung. Ein geringfügiger Spielraum bezüglich der zulässigen GF wurde berücksichtigt; ob dies aber auch denkmalschutzrechtlich voll genutzt werden kann, ist im Vollzug projektspezifisch zu klären.

SO Denkmal-Kesselhaus

Das Nutzungsmaß in diesen Bereichen bezieht sich auf die denkmalgeschützte bzw. vorhandene Bausubstanz und entspricht dem im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 durch die Bauraumziehung definierten Maß. Da sich hier Hallenräume mit besonderer lichter Höhe befinden, wurde auch eine bauliche Entwicklung mit Zwischenebenen planungsrechtlich ermöglicht; ob dies aber auch denkmalschutzrechtlich voll genutzt werden kann, ist im Vollzug projektspezifisch zu klären.

Die mögliche GR ist ausreichend für die neu festgesetzte Nutzung; hier wurde insbesondere eine Tiefgarage berücksichtigt. Da das Baugebiet möglichst klein gehalten werden sollte, ergibt sich eine hohe Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,93.

Die Geschossflächen und Grundflächen sowie deren entsprechende Geschossflächenzahlen (GFZ) und GRZ ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

(Teil-) Baugebiet	Netto- bauland [m²] ca.- Angaben	GF max. [m²]	GFZ max.	GR max. § 19 Abs. 2 BauNVO [m²]	GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO [m²]	GRZ max. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO
WA 1(1)	1.032	550	0,53	150	0,15	500	0,48
WA 1(2)	3.445	2.900	0,84	1.085	0,31	1.985	0,58
WA 1(3)	3.461	4.450	1,29	1.540	0,44	2.690	0,78
WA 1(4)	5.916	6.250	1,06	2.150	0,36	3.850	0,65
WA 2(1)	3.278	5.600	1,71	1.550	0,47	2.200	0,67
WA 2(2)	3.654	6.400	1,75	1.950	0,53	3.100	0,85
WA 3(1)	3.419	6.000	1,75	1.730	0,51	2.880	0,84
WA 3(2)	5.599	7.700	1,38	2.020	0,36	3.570	0,64
WA 3(3)	6.236	8.300	1,33	2.280	0,37	4.180	0,67
WA 3(4)	5.908	7.800	1,32	2.180	0,37	3.730	0,63
WA 4(1)	8.000	9.600	1,20	3.340	0,42	5.190	0,65
WA 4(2)	760	350	0,46	230	0,30	480	0,63
MI	11.878	7.000	0,59	2.890	0,24	5.990	0,50
SO Denkmal	3.453	4.500	1,30	1.500	0,43	3.200	0,93
Summe Baugebiete	66.039	77.400	1,17	24.595	0,37	43.545	0,66
Öffentliche Grünfläche	10.387						
Straßen- flächen	8.619						
Planungs- gebiet gesamt	85.045						

In WA 1(2), WA 4(2) und MI entstehen insgesamt 2.640 m² Geschossfläche für soziale Infrastruktur. Unter der Annahme von 90 % Wohnnutzung in den WA und 60 % Wohnnutzung im MI werden ca. 690 Wohneinheiten und 80 Arbeitsplätze ermöglicht. Da die Nutzungsmischung nicht zwingend festgesetzt ist, wurde für die Deckung der neu entstehenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur berücksichtigt, dass auch ein höherer Anteil an Wohnnutzung im WA realisiert werden kann.

Durch Überschreiten des festgesetzten Nutzungsmaßes wird in vielen WA die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO bzgl. der

GFZ von 1,2 überschritten. Auch die Obergrenze der GRZ von 0,4 wird in mehreren WA nicht eingehalten; die Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO übersteigen in vielen Bereichen den zulässigen Wert von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Rechnet man die gesamte GR und die gesamte GF aller Wohngebiete bzw. aller Baugebiete in Relation zum Flächenwert der Baugebiete, werden die Obergrenzen der BauNVO eingehalten.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitungen:

Speziell in Allach begünstigen die städtebauliche Entwicklung am Oertelplatz (Nahversorgung) und die Nähe zum S-Bahnhof Allach die Entwicklung verdichteten Wohnungsbaus auf dem Diamalt-Gelände. Die Entwicklung einer hohen baulichen Dichte im Planungsgebiet wird mit der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage in München begründet, die eine im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden kompakte, städtebaulich nachhaltige Bauweise erfordert. Das städtebauliche Konzept sieht vor im Zentrum des Quartiers eine großzügige öffentliche Grünfläche zu realisieren, um für die Bewohnerinnen und Bewohner allgemein zugängliche Erholungsflächen anzubieten. Die Bebauung, die sich um den grünen Dreieckspark gruppiert, ist dementsprechend dichter. Außerdem ist es notwendig mit einer geschlossenen Bauweise im Norden, Osten und Süden auf den vorhandenen Verkehrs- und Anlagenlärm der Umgebung zu reagieren und damit im Inneren des Quartiers ein ruhiges Wohnquartier zu schaffen. Die kompakte Bauweise ist städtebaulich nachhaltig, da aufgrund der geringen Hüllfläche eine hohe Energieeffizienz erreicht und mit Grund und Boden schonend umgegangen wird.

Das SO Denkmal mit Kesselhaus liegt zentral in der öffentlichen Grünfläche und stellt ein städtebauliches Highlight des Quartiers dar. Aus diesem Grund soll es flexibel nutzbar sein und zur Lebendigkeit des Quartiers beitragen. Das enge Baugebiet ist reduziert auf die notwendige Umfahrung des Denkmals durch Feuerwehr-, Rettungs- und Betriebsfahrzeuge, um die öffentliche Grünfläche in ihrer Größe nicht zu reduzieren. Eine größere Randeingrünung ist nicht nötig, da das Denkmal sichtbar bleiben soll und eine Bepflanzung in der Grünfläche erfolgt.

Ausgleich:

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine ausreichende Versorgung mit Freiflächen wird durch die öffentliche Grünfläche sichergestellt. Sie liegt zentral und ist für alle Bewohnerinnen und Bewohner sehr gut auf kurzem Wege zu erreichen. In den Innenhöfen sind Terrassen eingeschränkt zulässig und Wohnungsgärten ausgeschlossen, um möglichst viel Gemeinschaftsfläche für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen.

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzlichen Freiraum. Die klar gegliederte städtebauliche Struktur des Quartiers ermöglicht eine schnelle Orientierung und schafft im Zusammenhang mit den Industriedenkmalen identitätsstiftende Orte, zum Beispiel einen großzügigen Quartiersplatz, der Raum für Interaktion und soziale Aktivitäten bietet. Im Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden, der angrenzenden öffentlichen Grünfläche und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten rund um diesen Platz kann sich ein lebendiges Quartierszentrum ergeben.

Die Überschreitung ist im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar, da sie von der notwendigen Geschlossenheit der Lärmschutzbebauung und der gewünschten kompakten Anordnung von Gemeinschaftstiefgaragen verursacht wird. Bezogen auf das Gesamtplanungsgebiet wird die Überschreitung durch eine geringere Versiegelung im WA 1 und im MI ausgeglichen. Ziel ist eine kompakte, nachhaltige Wohnraumschaffung, realisiert in einer übersichtlichen Baustruktur mit ausreichender Belichtung und frei zugänglicher öffentlicher Grünfläche.

Die exponierte Lage sowie die Bauweise des Kesselhauses im SO Denkmal mit seinen hohen Maschinenräumen und -hallen sowie den hohen Fenstern lassen eine optimale Belichtung zu, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da das SO Denkmal inmitten einer nicht versiegelten Freifläche liegt. Der Großteil der dort pflichtigen Stellplätze wird in einer Tiefgarage angeordnet, um zum einen das Erscheinungsbild des Denkmals im Zusammenhang mit der Grünfläche nicht zu beeinträchtigen und um zum anderen nachteilige Auswirkungen zu- bzw. abfahrender Kfzs zu minimieren. Ein Teil der Tiefgaragenoberfläche wird per Dienstbarkeit als öffentliche Grünfläche gesichert, damit allgemein zugänglich gemacht und ergänzt somit die Erholungsfläche.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauhöhen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauhöhen werden zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Für die zulässigen Wandhöhen (WH) als Höchstmaß werden Bezugshöhen festgesetzt, die in etwa den bestehenden bzw. zukünftigen Geländehöhen entsprechen. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die jeweils festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und in WA 2, WA 3 und im MI die Errichtung eines Hochparterres. Auf diese Weise können die Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen und Erschließungswegen angehoben werden. Soweit hiervon – wie auch von höheren Erdgeschosszonen – kein Gebrauch gemacht wird, kann durch die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse das Einziehen eines weiteren Vollgeschosses vermieden werden.

An der Georg-Reismüller-Straße werden zur Sicherung einer kleinteiligen durchlässigen Baustruktur einzelne Bauräume mit Zwischenräumen festgesetzt. Die Höhenentwicklung direkt an der Georg-Reismüller-Straße wird auf drei Vollgeschosse beschränkt, um einen Übergang zur kleinteiligen Bebauung westlich zu schaffen. Im rückwärtigen Bereich werden vier Vollgeschosse ermöglicht. Aufgrund der großen Raumhöhen der hier festgesetzten Kita (im Plan Kita 3) liegen die WH im WA 1(2) jeweils 1,20 m höher und liegen dann bei 10,60 m und 13,60 m.

Entlang der Ludwigsfelder Straße, der Bahnlinie München-Treuchtlingen und der südlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffs werden zur Lärmabschirmung gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm langgestreckte Bauräume festgesetzt, die geschlossen und lückenlos zu bebauen sind. Für diese lärmabschirmende Bebauung werden im Norden und Nordosten fünf bzw. sechs Vollgeschosse ermöglicht mit einer WH von 16,40 m bzw. 19,40 m. Um die lärmabschirmende Wirkung sicherzustellen, sind diese zwingend festgesetzt.

Entlang der Bahnlinie München-Treuchtlingen wird der Bauraum zur gestalterischen Gliederung mit Vorsprüngen ausgebildet; hier sind auch sechs Vollgeschosse möglich.

Ausgehend von dieser lärmabschirmenden Bebauung entwickelt sich eine offene Blockbebauung nach innen und wird in der Geometrie der Bauräume umgesetzt. Um die Durchlässigkeit dieser Blockbebauung zum Siedlungsinernen zu sichern, sind hier jeweils mindestens zwei Einzelgebäude pro Hof des WA 3(3) und des WA 3(4) zu errichten. Im WA 3(2) werden für eine Öffnung des beengten Innenhofes zur benachbarten Freifläche flexible Möglichkeiten angeboten.

Im Süden wird die lärmabschirmende Bebauung als Bauraum mit geringer Tiefe ausgebildet, der Nebenräume, aber auch Freisitze (nach Süden geschlossen) aufnehmen kann. Von dort entwickeln sich vier Zeilen nach Norden, WH 12,40 m mit vier Vollgeschossen, an der Georg-Reismüller-Straße jedoch nur mit drei Vollgeschossen.

Die denkmalgeschützten Gebäude, Suppenwürze und Werkstätte im MI, Kesselhaus im SO Denkmal, Beamtenwohnhaus im WA 1(1) und Pförtnerhaus im WA 4(2) werden durch Bauräume und Höhenbegrenzungen bestandsorientiert festgesetzt; dies zusätzlich zum Bestandsschutz, da die vorhandenen Bauvolumina auf das städtebauliche Umfeld abgestimmt und somit städtebaulich gewünscht sind (kleinteilige Eingangssituation bei Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus, Solitärwirkung bei Kesselhaus und Suppenwürze). Terrassen sind bei Beamtenwohnhaus, Pförtnerhaus und dem SO Denkmal außerhalb des Bauraums möglich, soweit sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind. Der bestehende Kamin des Kesselhauses wird nicht eigens planungsrechtlich festgesetzt, da der Bestandschutz in Verbindung mit dem Denkmalschutz als Regelung ausreichend ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Licht- und Lüftungsschächte sowie Vordächer und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig, damit das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt wird. Ausgenommen ist die Überschreitung von Straßenbegrenzungslinien, um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen im Erdgeschoss soll die Schaffung wohnungsbezogener Freiräume ermöglicht, aber auch die gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche gesichert werden.

4.4. Abstandsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben (Bauraum, maximale WH). D. h. es

sollen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächen gelten, die sich aus der Zulassung von Außenwänden ergeben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO liegen müssten. Im Ergebnis sollen Außenwände, die auf oder hinter Baugrenzen errichtet werden, abstandsflächenrechtlich unproblematisch sein, insoweit die Umstände, die gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO dem Grunde nach erforderliche Abstandsflächen auslösen, den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Die Abstandsflächen, die sich bei voller Nutzung der maximal zulässigen Wandhöhe auf Baugrenzen ergeben, werden als „schlimmster anzunehmender Fall“ in Bezug auf die Belichtung, den Sozialabstand und die städtebauliche Wirkung abgewogen und als vertretbar beurteilt.

Zur Feststellung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden die Abstandsflächen hilfsweise gemäß Art. 6 BayBO innerhalb eines Baugebietes und der Baugebiete untereinander geprüft. Als Basis wurde die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten WH angenommen, Bezugshöhen sind die in § 6 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte. Das Prüfungsergebnis ergibt, dass sich in Teilen Abstandsflächen mit geringeren Tiefen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 f. BayBO ergeben. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gegeben, da an den betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von bis zu 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Vollgeschossen möglich ist.

In den Teilbereichen eines Lichteinfallswinkels von kleiner als 45° (siehe Anlage 1: Übersichtsplan Besonnungs- und Verschattungsstudie) haben Überprüfungen ergeben, dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet ist, da sich Grundrisse bzw. Aufenthaltsräume zu den Bereichen orientieren können, in denen ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten ist. Ebenso können an verschattungskritischen Bereichen die zulässigen Nichtwohnnutzungen angesiedelt werden. Generell gilt, die Belichtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen.

In WA 2 und WA 3 soll eine durchlässige Hofbebauung ermöglicht werden, die Wege- und Freiraumbeziehungen zwischen Bauräumen sowie zusätzliche Belichtung schafft. Daher beschränken sich die Abstände zwischen der Bebauung innerhalb eines Wohnhofes auf 9 m. Angrenzende Wohnungen können zu anderen Gebäudeseiten orientiert werden.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen am südlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen mit voller WH zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten. Dies ist vertretbar, da auf dem benachbarten Grundstück nur eine gewerbliche Nutzung mit Einhaltung der entsprechenden Abstandsflächen beabsichtigt ist. Der Eigentümer hat der Festsetzung zugestimmt.

Im Bereich zwischen WA 4(1) und WA 4(2) wird bei einem Abstand von 6,50 m ein Bauraum mit einer Tiefe von 12,40 m festgesetzt. Hier wird eine maximale WH von 12,40 m ermöglicht. Angesichts der geringen Tiefe der Bebauung ist diese geringe Entfernung vertretbar; die ausreichende Belüftung und Belichtung ist gesichert. Bei analoger Anwendung des Art. 6 Abs. 6 BayBO (16 m Privileg) wäre nur ein Abstand

von 6,20 m einzuhalten.

4.5. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere aber der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen für die vor allem gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten und eine entsprechende Dachbegrünung ab (vgl. Ziffer 4.12.). Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft und einer Begrünung der Dächer inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solaranlagen werden fast ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Ergänzend zur Begrünung des Quartiers hat auch die festgesetzte mindestens extensive Dachbegrünung ausgleichende Wirkungen. Regenrückhalt und Verdunstungsrate werden erhöht. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch die Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen, außer im Bereich vorgesehener gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten) ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine homogene Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig. Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude werden auch geneigte Dächer zugelassen, um die denkmalgeschützte Substanz zu berücksichtigen.

Dachaufbauten und technische Anlagen werden in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Gestalt beschränkt, um die Flächen für Dachbegrünung und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zu sichern.

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Gebäude sollen die ebenerdig begrenzten Freiflächen ergänzen und der sozialen Integration der Bewohnerinnen und Bewohner eines Hauses dienen (vgl. Ziffer 4.7. und 4.12.). Um einen angenehmen Aufenthalt sicherzustellen, ist auf 30 % der gemeinschaftlich nutzbaren Dachfläche eine intensive Begrünung mit Sträuchern, Stauden und Rasen herzustellen. Dies soll ein gutes Erscheinungsbild und eine angenehme klimatische Wirkung für den Erholungsaufenthalt erzeugen. Dafür sind in diesem Bereich mindestens 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke vorgesehen. Um die gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und Terrassen zu ermöglichen, sind Dachaufbauten für Dachausstiege und Abstellräume in begrenztem Maß zulässig. Eine transparente Absturzsicherung darf die realisierte WH um bis zu 1,20 m überschreiten. Um die Erreichbarkeit von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten zu gewährleisten, darf die zugelassene WH im Bereich außenliegender Treppenhäuser überschritten werden.

4.6. Verkehr

4.6.1. Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteinschließung des Planungsgebietes erfolgt größtenteils von Norden von der Ludwigsfelder Straße aus. Von dieser Einmündung Am Münchfeld aus wird ein Straßenwinkel nördlich und östlich der öffentlichen Grünfläche erreicht, der

fast alle (Teil-)Baugebiete intern erschließt und mit Wendeflächen abgeschlossen wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Straßenwinkels werden überwiegend mit einer Breite von 13,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht folgendes Straßenprofil: zwei 3 m breite Fahrspuren, einen Bereich von 5 m für Parken und Baumpflanzungen und eine Gehbahn von 2,5 m entlang der angrenzenden Baugebiete. Angrenzend an die öffentliche Grünfläche ist kein Parken im Straßenraum vorgesehen, um die Freiraumnutzung der öffentlichen Grünfläche nicht einzuschränken und auch die Wirkung visuell nicht zu beeinträchtigen. Entlang der öffentlichen Grünfläche ist keine durchgehende Gehbahn vorgesehen, da das künftige Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünfläche genutzt werden kann. Am SO Denkmal wird die Verkehrsfläche um zwei Ausklinkungen für jeweils ein Gehbahnstück vor den Fahrspuren erweitert, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und um zu vermeiden, dass Fußgängerinnen und Fußgänger beim Verlassen des Privatgrundstücks unmittelbar auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen. Ausgehend von diesen Bereichen kann dann die gegenüberliegende Gehbahn erreicht werden. Angesichts des bestehenden Baudenkmals Kesselhaus ist nur in diesen Bereichen ein Zugang erforderlich. Die vorgesehene Verkehrsfläche des Straßenwinkels ermöglicht die Anordnung von ca. 100 Stellplätzen für Besucherinnen/Besucher im öffentlichen Straßenraum.

Erschließung zwischen WA 3(4) und MI

Zwischen WA 3(4) und MI liegt eine Stichstraße inklusive Gehbahn, die für die Erschließung des MI und der dortigen Kita (im Plan Kita 1) erforderlich ist, da dieser Bereich angesichts der Baudenkmäler und des Quartiersplatzes ansonsten schwer erreichbar wäre. Angesichts der absehbar geringen verkehrlichen Belastung, der Einsehbarkeit und der geringen Länge dieser Stichstraße kann auf einen Wendehammer verzichtet werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Eigentümerweg

Südwestlich der öffentlichen Grünfläche liegt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Diese Verkehrsfläche dient hauptsächlich der Adressbildung für die Anfahrt der Feuerwehrfahrzeuge; sie ist an der Georg-Reismüller-Straße durch die dortige denkmalgeschützte Einfriedung eingeschränkt. Eine Befahrung ist nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen, Parken wird ausgeschlossen. Eine Erschließung der angrenzenden Baugebiete ist durch die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen, die angrenzende öffentliche Grünfläche soll nicht durch Fahrverkehr in diesem Bereich belastet werden. Aus diesem Grund ist eine Breite von 6 m ausreichend, die Fläche soll als Eigentümerweg gewidmet werden und in privatem Eigentum verbleiben.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen WA 1(1) und WA 4(2)

Zwischen WA 1(1) und WA 4(2) liegt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die grundsätzlich dem Fuß- und Radverkehr dient. Da aber durch eine bestehende Baugenehmigung im WA 4(2) zwei genehmigte Stellplätze an dieser Verkehrsfläche liegen, wird die Erschließung für diese Stellplätze hier zugelassen. Dies ist bei der zu erwartenden geringen Anzahl von Befahrungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit unbedenklich. Die Erschließungsqualität der Baugebiete WA 1(1) und WA 4(2) mit den Baudenkmälern Beamtenwohnhaus und Pfortnerhaus ändert sich durch die Überplanung gegenüber dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 nicht bzw. wird leicht verbessert. Der bisher festgesetzte Fuß- und Radweg ändert sich

in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Erschließungsmöglichkeit für zwei Stellplätze. Der Anschluss an eine im rückwärtigen Bereich öffentliche Verkehrsfläche bleibt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 gleich.

Georg-Reismüller-Straße

An der Georg-Reismüller-Straße werden weitgehend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies dient zum einen der Sicherung der dortigen denkmalgeschützten Einfriedung sowie der hier bestehenden Bäume, soll zum anderen aber auch eine zu starke Belastung der Georg-Reismüller-Straße vermeiden. Von der Georg-Reismüller-Straße aus sollen nur die Stellplätze des WA 4(1) und WA 4(2) erschlossen werden sowie die Stellplätze des WA 1(2) und WA 1(3). Dies soll an einer Stelle erfolgen, die mit dem Denkmalschutz und dem erhaltenswerten Baumbestand vereinbar ist. Die Belastung der Georg-Reismüller-Straße durch diese Baugebiete erscheint vertretbar. Eine Erschließung dieser Baugebiete über das interne Straßennetz würde u. a. auch die öffentliche Grünfläche belasten und zum Teil auch zu umwegigen Fahrten über die Georg-Reismüller-Straße führen.

Quartiersplatz

Die Platzfläche im Bereich des MI (Denkmalensembles) wird als dinglich zu sichernde Fläche mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine attraktive urbane Quartiersmitte mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wäre hier nicht angemessen, da die Fläche absehbar mit einer privaten Tiefgarage unterbaut wird. Das hier festgesetzte Fahrrecht ist erforderlich, um die zu schaffenden Kurzzeitstellplätze nutzen zu können. Dem privaten Eigentümer ist es unbenommen, die nur temporäre Nutzung dieser Stellplätze durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Am Quartiersplatz wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, damit die Gestaltung und die Nutzung des Quartiersplatzes nicht durch Fahrverkehr beeinträchtigt wird.

Ludwigsfelder Straße

Aus formalen Gründen werden im Norden bereits hergestellte Verkehrsflächen an der Ludwigsfelder Straße festgesetzt.

4.6.2. Verkehrsbelastung

Die vorgesehenen Nutzungen erzeugen einen Neuverkehr von insgesamt ca. 2.070 Kfz-Fahrten/24h. Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass neben der derzeitigen Nutzung des Kesselhauses weitere Nutzungen wie Büroflächen im SO Denkmal realisiert werden können. Als zusätzliches Verkehrsaufkommen werden hierfür 50 Kfz/24h angesetzt.

Über den Anschluss zur Ludwigsfelder Straße sind von den 2.070 + 50 Kfz/24h etwa 1.700 Kfz/24h zu erwarten, etwa 400 Kfz/24h über die beiden Tiefgaragen in der Georg-Reismüller-Straße.

Auf Grund der konkreten verkehrlichen bzw. satzungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden 2 Prognose-Nullfälle für das Bezugsjahr 2030 behandelt.

Der **Prognose-Nullfall 1** geht vom aktuellen Zustand des Diamalt-Geländes aus, das mit Ausnahme des Kesselhauses ungenutzt ist und daher nahezu kein

Verkehrsaufkommen generiert.

Der **Prognose-Nullfall 2** berücksichtigt den derzeit noch gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 aus dem Jahre 2006 für das Diamalt-Gelände, in dem gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen festgesetzt sind. Er zeigt somit auf, welche Wirkungen auftreten können, wenn dieser realisiert wird.

Der Neuverkehr beträgt ca. 43 % des möglichen Verkehrs aus dem Prognose-Nullfall 2.

Die Querschnittsbelastungen/24h liegen im Prognose-Planfall 2030 etwa zwischen 100 und 800 Kfz/24h höher als diejenigen des Prognose-Nullfalls 1. Sie liegen jedoch in jedem Straßenabschnitt zum Teil deutlich unter den Werten des Prognose-Nullfalls 2 (vgl. Verkehrsuntersuchung, Ziffer 6.6.).

Straßenquerschnitt	Bestand 2016 Kfz/24h	Prognose- Nullfall 1 (2030) Kfz/24h	Prognose- Nullfall 2 (2030) Kfz/24h	Planfall 2030 Kfz/24h
Eversbuschstraße südlich Ludwigsfelder Straße	13.900 (900)	14.400 (970)	15.300 (1.100)	14.500 (970)
Eversbuschstraße nördlich Ludwigsfelder Straße	15.300 (890)	16.300 (950)	17.500 (1.000)	16.500 (960)
Ludwigsfelder Straße östlich Eversbuschstraße	9.600 (630)	10.200 (670)	12.300 (760)	10.600 (700)
Ludwigsfelder Straße östlich Georg-Reismüller-Straße	10.400 (600)	11.300 (620)	14.600 (660)	12.100 (660)
Schöllstraße	2.500 (180)	470 (40)	470 (40)	470 (40)
Ludwigsfelder Straße östlich Schöllstraße	10.600 (620)	11.400 (650)	14.700 (690)	12.200 (690)
Ludwigsfelder Straße östlich Am Münchfeld / Junkers- Gelände	10.600 (640)	12.400 (700)	14.000 (760)	13.800 (770)
Zufahrt Junkers-Gelände	450 (20)	3.400 (220)	3.400 (220)	3.400 (220)
Zufahrt Am Münchfeld	80 (5)	90 (5)	4.600 (170)	1.700 (90)
Georg-Reismüller-Straße südlich Ludwigsfelder Straße	7.100 (340)	7.600 (360)	9.100 (400)	8.100 (380)
Georg-Reismüller-Straße südlich Franz-NiBl-Straße	4.600 (230)	4.900 (250)	5.900 (270)	5.200 (270)
Georg-Reismüller-Straße südlich Höcherstraße	5.300 (240)	5.700 (250)	6.700 (270)	5.800 (260)
Franz-NiBl-Straße	2.700 (100)	2.900 (110)	3.400 (120)	3.000 (110)
Höcherstraße	900 (20)	950 (20)	950 (20)	950 (20)

in Klammern: Schwerverkehr in Fz; Tageswerte auf 50 bzw. 100 gerundet; SV-Werte auf 10 gerundet

Das durch die Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen kann durch das umliegende Straßennetz aufgenommen werden. In den verkehrlichen Untersuchungen wurde der

aktuelle Ausbauzustand der Kreuzungen Georg-Reismüller-Straße/Ludwigsfelder Straße und Ludwigsfelder Straße/Eversbuschstraße berücksichtigt. Gegebenenfalls notwendige Verbesserungen im Ausbauzustand dieser Bereiche können im Nachgang zu diesem Verfahren geklärt werden, da keine planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

4.6.3. Stellplätze, Tiefgaragen und Unterbauungen, Be- und Entlüftungsanlagen

Um in den bebauten Gebieten die Freiraumnutzungen und die grünplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, werden die erforderlichen Stellplätze in allen Baugebieten in Tiefgaragen untergebracht.

Lediglich die Größe und nicht die Lage der Tiefgaragen wird durch die maximal zulässige GR der einzelnen Baugebiete beschränkt. Die Tiefgaragen können direkt von den öffentlichen Straßen aus angefahren werden.

Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge sowie die Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Damit wird vermieden, dass die Freiflächen durch Rampenanlagen gestört werden. Dies gilt nicht für WA 1(1), WA 4(2) und das SO Denkmal.

Die Kurzparkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr der drei Kitas können in ausreichender Zahl in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kitas geschaffen werden.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung von Freiflächen, unter denen sich Tiefgaragen befinden, werden Mindestmaße für den Bodenaufbau festgesetzt.

Sofern für den im WA bzw. im MI möglichen Einzelhandel ein besonders hoher Stellplatzbedarf anfällt, kann dieser in mehrgeschossigen Tiefgaragen unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes oder auch an geeigneten und dinglich gesicherten Stellen in der Umgebung nachgewiesen werden.

Um den wertvollen Baumbestand zu schützen, ist beim Bau der Tiefgaragen bei deren Zu- und Ausfahrten ein Mindestabstand von zwei Metern zum Wurzelraum, der der Ausdehnung des Kronenbereichs in etwa entspricht, zu berücksichtigen.

Wegen der geringen Dimensionen und der denkmalgeschützten Substanz des WA 1(1) und WA 4(2) wäre eine Tiefgarage nicht angemessen, deshalb sind hier oberirdische Stellplätze und jeweils eine Garage im Rahmen der zulässigen GR zugelassen.

Eine Unterbauung im Planungsgebiet bis 4 m Tiefe im Rahmen der Festsetzungen ist unbedenklich bezüglich des Grundwasseraufstaus. Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist aber damit zu rechnen, dass zweigeschossige Tiefgaragen bzw. Doppelstockparker oder Verschiebeplatten mit einer größeren Tiefe und erhöhtem Kostenaufwand nötig werden. Um einen Grundwasseraufstau zu vermeiden, der negative Auswirkungen auf die Umgebung haben kann, wird der planungsrechtliche Rahmen für Unterbauungen eingeschränkt.

Eine Unterbauung mit mehr als 7 m Tiefe wird im Planungsgebiet ausgeschlossen. Eine Unterbauung zwischen 4 m und 7 m, die auch die erforderlichen Doppelstockparker ermöglicht, ist in bestimmten im Plan markierten Bereichen nicht zulässig, um den ungestörten Grundwasserabfluss zu gewährleisten.

Von diesen einschränkenden Bedingungen kann abgewichen werden, wenn im Vollzug nachgewiesen wird, dass keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Die Möglichkeit einer tieferen Unterbauung kann später im Vollzug mit dem Wasserwirtschaftsamt München projektspezifisch abgeklärt werden und wäre nur zulässig, wenn keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Umgebung auftreten.

Zum Schutz vor Emissionen von den Tiefgaragen, insbesondere auch im Brandfall, aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung des Freiraums ist die Entlüftung (notwendige Schächte und Rohre) der Gemeinschaftstiefgaragen in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. Um einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Bereichen zu gewährleisten, sind die Entlüftungsöffnungen bei Dachflächennutzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Oberkante der Dachfläche und mit Abstand zu den Erholungseinrichtungen auf den Dächern auszuführen.

SO Denkmal-Kesselhaus

Aufgrund des Denkmalschutzes gelten für das SO Denkmal gesonderte Regelungen. Die aus betriebstechnischen Gründen zu errichtende Tiefgarage kann nur neben dem Gebäude errichtet und deshalb nicht direkt an das interne Erschließungssystem angeschlossen werden. Deshalb sind einige betriebsbedingte Stellplätze auch oberirdisch zugelassen.

Die Be- und Entlüftung im SO Denkmal ist auf Privatgrund herzustellen, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu vermeiden.

4.7. Dienstbarkeitsflächen und Wege

Ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sichern Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit eine gute Durchwegung des Baugebietes. Durch das Recht einer jeweiligen Dienstbarkeit zugunsten von Fußgängerinnen/Fußgängern und Radfahrenden im Nordwesten in Anbindung an die Ludwigsfelder Straße und zur Georg-Reismüller-Straße wird eine Verbindung zwischen dem Inneren des Quartiers insbesondere der öffentlichen Grünfläche und der Umgebung ermöglicht. Die genaue Lage wird im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Einfriedung an der Georg-Reismüller-Straße mit der städtischen Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Zusätzlich gelangt man direkt über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Beamtenwohnhaus und Pförtnerhaus zum Quartiersplatz, der durch das Recht der Dienstbarkeit öffentlich begehbar gemacht wird. Eine Dienstbarkeit entlang der Bahn sichert fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers abseits der Verkehrsflächen. Soweit Durchgänge durch Gebäude führen, werden hier Durchgänge festgesetzt.

Als Ergänzung zu den ebenerdig begrenzten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sollen die im Plan entsprechend als G(B)-Flächen dargestellten und in der Satzung (§ 9 Abs. 1) beschriebenen Teilbereiche mit einem Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises belastet werden, das auf die gemeinschaftliche Nutzbarkeit dieser Bereiche auf den Dächern i. S. v. Gemeinschaftsdachgärten zielt (vgl. Ziffer 4.5. und Ziffer 4.12.). Um in Abwägung der öffentlichen und (u. a. seitens der

Eigentümerinnen geäußerten) privaten Belange gegeneinander und untereinander bei großen Bauräumen, die voraussichtlich durchgehend bebaut werden, den begünstigten Personenkreis für die dort bezweckten Gemeinschaftsdachgärten auf ein praktikables Maß zu beschränken, stellt § 9 der Satzung zur Abgrenzung neben Gebäudegrenzen auf Baugebiets- und Teilbaugebietsgrenzen sowie zusätzliche Abgrenzungen gemäß Plan in WA 2(1), WA 2(2), WA 3(1) und WA 4(1) ab. Unter Gebäude wird der äußerlich als selbstständig in Erscheinung tretende Baukörper verstanden unabhängig davon, ob er mit anderen solcher Baukörper z. B. über eine gemeinsame Tiefgarage verfügt.

Die Tiefgaragenoberfläche nördlich des SO Denkmal soll Teil der Erholungsfläche sein und wird per Dienstbarkeit als Grünfläche öffentlich zugänglich gemacht. Da Tiefgaragen grundsätzlich überall in den Baugebieten zulässig sind, ist auch immer eine Unterbauung der festgesetzten Dienstbarkeitsflächen zulässig. Der Dienstbarkeitszweck der Betretbarkeit beschränkt sich auf die Oberfläche.

4.8. Feuerwehr, Brandschutz, Erreichbarkeit der Gleisanlagen für den Katastrophenschutz

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

Die Feuerwehruzufahrten können entwurfspezifisch im Detail im Vollzug geregelt werden. In den Innenhöfen sind schwerlastbefahrbare Wege und Zufahrten ausgeschlossen, um die Nutzung und Gestaltung der Innenhöfe nicht zu beeinträchtigen. Der Brandschutz kann durch geeignete Maßnahmen wie das Schaffen eines zweiten baulichen Rettungsweges sichergestellt werden.

Im dargestellten Plan (vgl. Anlage 2) sind schematisch die Bewegungsflächen für die Feuerwehr abgebildet. Es ist absehbar, dass Bewegungsflächen der Feuerwehr für ein Baugebiet auch über andere Baugebiete verlaufen müssen, um effizient angeordnet zu sein. Die hierfür erforderlichen Binnenregelungen zwischen den Eigentümerinnen/Eigentümern der einzelnen Baugebiete können privatrechtlich im Vollzug getroffen werden. Planungsrechtliche Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Bahntrasse München-Treuchtlingen im Osten des Planungsgebietes ist für Rettungszwecke erreichbar; hierfür wird in den Baugebieten MI und WA 4(1) eine Dienstbarkeitsfläche u. a. mit einem Fahrrecht für Fahrzeuge des Katastrophenschutzes festgesetzt. Diese Fläche wird mit einem Gehrecht zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt. Ein weiterer Zugang zur Bahntrasse ist im nordöstlichen Böschungsbereich an der Ludwigsfelder Straße möglich. Diese Flächen sind in städtischem Eigentum und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.9. Nebenanlagen, Fahrrad-, Müllabstellflächen

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freiflächen werden oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Bauräume auf die in § 13 der Satzung festgesetzten Anlagen beschränkt. Auch die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze für Fahrräder wird aus diesen Gründen begrenzt.

Die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter können in den Kellergeschossen oder den Erdgeschossen in die Gebäude integriert angeordnet werden. Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung bedarf es unmittelbar an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet einer Aufstellfläche für die Mülltonnen. Diese Aufstellfläche wird im Plan festgesetzt. Von der Situierung dieser Anlagen und Flächen kann im Vollzug abgewichen werden.

Wegen der erforderlicher Flexibilität im Rahmen des Denkmalschutzes sind die WA 1(1), WA 4(2) und das SO Denkmal von dem Erfordernis Nebenanlagen, Fahrrad- und Müllabstellflächen zu schaffen, befreit.

4.10. Lärmschutz: Gewerbelärm und Verkehrslärm

Im Kontext der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten vom 26.01.2017 – ergänzt durch Schreiben vom 24.05.2017 und durch Schreiben vom 16.06.2017 zu tieffrequenten Geräuschemissionen – erstellt (vgl. Ziffer 6.6.1.). In den Gutachten werden folgende Ergebnisse dargestellt:

4.10.1. Vom Planungsgebiet ausgehende Gewerbegeräusche

Für die Sondergebietsfläche Denkmal des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103 wird die zulässige Geräuschemission in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt.

Hierbei wurden die Emissionskontingente aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 für die Fläche des SO Denkmal mit der Maßgabe übernommen, dass nun das niedrigere der bislang festgesetzten richtungsabhängigen Kontingente in alle Schallausbreitungsrichtungen gilt. Bei den festgesetzten Abständen des SO Denkmal bzw. des Bauraumes zur umliegenden Wohnbebauung ist dies wohnverträglich. Die Reduktion gegenüber den Werten gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 wurde mit den Eigentümern abgestimmt.

Im geplanten MI sollen ausschließlich wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Aus diesem Grunde konnte auf eine Emissionskontingentierung in diesem Bereich verzichtet werden.

4.10.2. Vom Planungsgebiet verursachte Verkehrsgeräusche

Durch die Geräuschemissionen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen im Planungsgebiet werden an keinem bestehenden Gebäude die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Somit ergeben sich aus dem Neubau von Verkehrswegen keine Ansprüche gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit der 24. BImSchV.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob innerhalb des in der schalltechnischen Untersuchung definierten, über das Planungsgebiet hinausgehenden und bestehende Straßen umfassenden Bereichs (Untersuchungsbereich) Änderungen eintreten, die orientiert an der 16. BImSchV als „wesentlich“ gelten können.

Hinsichtlich der Abgrenzung des Untersuchungsbereiches wurde aus Gründen der Prognosesicherheit davon ausgegangen, dass maßgebliche Auswirkungen der vom Planungsgebiet induzierten Verkehrsmengen im Westen bis zur Vermischung mit dem

Verkehr auf der Eversbuschstraße auftreten können.

Nördlich der Ludwigsfelder Straße wurden die bestehenden Anwesen bis hin in die zweite Baureihe schalltechnisch untersucht.

Aufgrund der trennenden Wirkung der Bahnlinie München-Treuchtlingen und der von dieser ausgehenden erheblichen Geräuschvorbelastung konnte auf eine Untersuchung der durch das Planungsgebiet induzierten Verkehrsgeräusche östlich der Bahnlinie verzichtet werden.

Im Süden wird im Verlauf der Georg-Reismüller-Straße der Untersuchungsbereich sicherheitshalber bis zum Oertelplatz ausgeweitet.

Zur Überprüfung, ob eine wesentliche Änderung in Anlehnung an die 16. BImSchV vorliegt, wurden an den im Untersuchungsbereich liegenden betroffenen Anwesen die zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrsgerschmmissionen für den Prognose-Planfall und zunächst zwei Prognose-Nullfälle bestimmt (vgl. Ziffer 4.6.).

Prognose-Nullfall 1

Für den Prognose-Nullfall 1 wurde vom derzeitigen Bebauungszustand innerhalb des Planungsgebietes ausgegangen. Der derzeit hier geltende Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 ist nur zu einem geringen Teil umgesetzt. Hierdurch ergibt sich ein vergleichsweise geringer durch die faktische Bestandsnutzung induzierter Verkehr im umliegenden öffentlichen Straßenraum.

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall 1 würden durch den Prognose-Planfall an zwölf Anwesen die Beurteilungspegel erhöht, wobei Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erstmals erreicht oder weitergehend überschritten würden:

Nördlich der Ludwigsfelder Straße

- Ludwigsfelder Straße 1
- Ludwigsfelder Straße 3
- Ludwigsfelder Straße 5
- Ludwigsfelder Straße 7 und 7a
- Ludwigsfelder Straße 9
- Schöllstraße 1

Südlich der Ludwigsfelder Straße

- Ludwigsfelder Straße 6
- Ludwigsfelder Straße 8
- Ludwigsfelder Straße 10
- Georg-Reismüller-Straße 47
- Georg-Reismüller-Straße 46

Käme es rechtlich auf diesen Prognose-Nullfall an, wäre zur Konfliktbewältigung an die Zubilligung eines Anspruchs auf bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw.

Entschädigung in Anlehnung an § 42 BImSchG in Verbindung mit der 24. BImSchV für Gebäude und sonstige schutzbedürftige Nutzungen, die bei erster öffentlicher Auslegung des Bebauungsplans vorhanden oder genehmigt waren, zu denken.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden kommen aufgrund der innerörtlichen Lage der betroffenen Anwesen und der freizuhaltenden

Erschließungssituationen vorliegend nicht in Betracht.

Prognose-Nullfall 2

Für den Prognose-Nullfall 2 wurde unterstellt, dass für den gewählten Prognosehorizont das derzeit im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904 der Landeshauptstadt München festgesetzte GE vollständig umgesetzt und besiedelt ist. Für diesen Prognose-Nullfall ergeben sich deutlich höhere im umliegenden Straßennetz induzierte Verkehrsmengen des Planungsgebietes als für den Prognose-Nullfall 1.

Bei der Gegenüberstellung des Prognose-Planfalls mit dem Prognose-Nullfall 2 ergäben sich bei einer unmittelbaren Anwendbarkeit des § 42 BImSchG in Verbindung mit der 24. BImSchV keine Ansprüche auf bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. Entschädigung.

Bewertung

Insbesondere angesichts der voraussichtlichen Entwicklung Münchens bis 2030 (vgl. u. a. Bevölkerungsprognose) wäre der Eintritt des Prognose-Nullfalls 2, d. h. die Ausnutzung des vorhandenen gewerblichen Baurechts im Falle keiner planungsrechtlichen Änderung, aus heutiger Sicht sehr viel wahrscheinlicher als ein solcher des Prognose-Nullfalls 1.

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kann bei der Ermittlung der betroffenen Belange von Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen einer Bauleitplanung auch grundsätzlich von einer maximalen Ausnutzung des festgesetzten Baurechts ausgegangen werden (Urteil vom 31.01.2013, Az. 1 N 11.2087).

Deshalb stützt sich die Abwägung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103 auf den Prognose-Nullfall 2.

4.10.3. Auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der umliegenden Straßen, insbesondere der Ludwigsfelder Straße im Norden und der Georg-Reismüller-Straße im Westen ein. Auch die Geräusche der geplanten Erschließungsstraße sind in ihrem Nahbereich maßgeblich.

Darüber hinaus befindet sich unmittelbar östlich des Planungsgebietes die Bahnstrecke München-Treuchtlingen.

Da Vorberechnungen ergeben haben, dass ohne eine entsprechende bauliche Gestaltung der Randbereiche des Planungsgebietes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen nicht herstellbar sind, wurde bei der Konzeption der Bebauung darauf geachtet, am nördlichen Rand des Planungsgebiets südlich der Ludwigsfelder Straße sowie am östlichen Rand des Planungsgebietes westlich der Bahnstrecke München-Treuchtlingen eine durchgehende Riegelbebauung mit einer definierten zwingenden Wandhöhe von 16,40 m im Norden, 19,40 m im Osten (inkl. aufgesetzter Lärmschutzwände) und 12,40 m im Süden vorzusehen. Zwischen MI und WA 4(1) wird diese lärmabschirmende Bebauung durch sich

überlappende Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 20 m am MI bzw. 15,50 m am WA geschlossen, die transparent auszuführen sind.

Unter Berücksichtigung der durchgehenden Riegelbebauung werden innerhalb des Planungsgebietes tagsüber und nachts an vielen Fassaden sogar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsräuschimmissionen eingehalten.

Überschreitungen dieser schalltechnischen Orientierungswerte und zum Teil der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten im Wesentlichen nur an den nach Norden und Osten orientierten Fassaden der Riegelbebauung, an Fassaden unmittelbar neben der neuen Erschließungsstraße bei der nördlichen Einfahrt in das Planungsgebiet sowie entlang der Georg-Reismüller-Straße auf.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten (zu hoher Platzbedarf, negative stadtgestalterische Auswirkungen) nur in Sonderfällen vorgesehen (Freifläche der Kita 3 an der Georg-Reismüller-Straße, Lücke in der Bebauung zwischen MI und WA 4(1)). Es muss daher zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um das Instrument der architektonischen Selbsthilfe, bei der in den Riegelgebäuden am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes in den nach außen orientierten Fassaden nach Möglichkeit keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 angeordnet werden. Es können grundsätzlich Grundrisse vorgesehen werden, die solche Fenster auf die jeweils vom Lärm abgewandte Fassadenseite orientieren. Ggf. muss die Belüftung in Teilbereichen von der lärmabgewandten Seite erfolgen.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Gebäude die entsprechenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen für die Gesamtfassade zugrunde zu legen. Diese Anforderungen werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 fassaden- und geschossweise festgesetzt.

Um für Schlafräume und Kinderzimmer in vom Lärm stärker betroffenen Bereichen zur Nachtzeit auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen, werden für diese Bereiche schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

An der Außenseite der lärmabschirmenden Bebauung treten Pegel von im Norden bis zu 71/67 dB(A) Tag/Nacht, im Osten bis zu 71/68 dB(A) Tag/Nacht und im Westen bis zu 65/57 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsräuschimmissionen in Höhe von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für WA und in Höhe von 60/50 dB(A) Tag/Nacht für Mischgebiete werden überschritten. Dies ist vertretbar, da dies auch in Verbindung mit Maßnahmen gegen Anlagenlärm durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung bzw. durch lärmschützende Maßnahmen an den Gebäuden bewältigt werden kann.

An der Georg-Reismüller-Straße wird aus städtebaulichen Gründen eine offene

Bebauung festgesetzt.

Freibereiche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche treten tagsüber zumeist Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) auf.

Der Orientierungswert der DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) für Parkanlagen wird daher mit Ausnahme der Nahbereiche entlang der inneren Erschließungsstraße eingehalten.

In den Innenhöfen, die an die lärmabschirmende Bebauung angrenzen, treten tagsüber Beurteilungspegel von weit unter 55 dB(A) auf.

Auf den Freiflächen der Bebauung an der Georg-Reismüller-Straße, die der Georg-Reismüller-Straße zugewandt sind, treten tagsüber Beurteilungspegel von bis 67 dB(A) auf; in den Zwischenbereichen und zum Siedlungsinnen werden geringere Immissionen erwartet. Die Außenspielfläche der an der Georg-Reismüller-Straße angeordneten Kita 3 wird durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m in Verbindung mit der denkmalgeschützten Mauer in transparenter Ausführung geschützt. Dadurch werden auf dieser Freifläche die Vorgaben der Landeshauptstadt München für auf Freispielflächen einwirkende Geräuschemissionen vollumfänglich eingehalten.

Im Zuge der Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen wurden auch die auf Basis der Angaben zum Zugverkehr auf der Bahnstrecke München-Treuchtlingen zu erwartenden Maximalpegel bei einzelnen Zugvorbeifahrten insbesondere an der Ostfassade des Gebäuderiegels entlang der Bahnstrecke prognostiziert und beurteilt. Aus der Beurteilung dieser maximalen Schalldruckpegel ergibt sich jedoch keine höhere Anforderung an den baulichen Schallschutz als aus den Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den einwirkenden Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm.

4.10.4. Auf das Planungsgebiet einwirkende Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm

Neben den Verkehrsgeräuschemissionen wirken auf das Planungsgebiet auch Geräuschemissionen gewerblicher Anlagen nach TA Lärm ein. Dies sind zum einen die Flächen von Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG östlich der Bahnstrecke auf Höhe des Planungsgebietes. Südlich hieran schließen sich die Flächen der KraussMaffei Group GmbH an.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich gewerblich genutzte Bereiche, in denen Einzelhandelsmärkte, Drogeriemärkte etc. angesiedelt sind. Nördlich des Planungsgebietes wird derzeit ein Bebauungsplan für das Junkers-Gelände aufgestellt. Im Zentrum des Planungsgebietes wird für das denkmalgeschützte Kesselhaus die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 in vereinfachter Form übernommen. Auch diese Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm sind im Planungsgebiet zu prognostizieren.

Die Geräuschemissionsansätze für die Anlagen nach TA Lärm außerhalb des Planungsgebietes wurden einem sehr konservativen Ansatz folgend berücksichtigt. Im Osten wurde dabei bereits auf eine mögliche gewerbliche Entwicklung nördlich des

Stammgeländes der KraussMaffei Group GmbH eingegangen. Insgesamt werden hier immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von bis zu 70/55 dB(A)/m² (für die Panzerteststrecke) in Richtung des Planungsgebietes berücksichtigt.

Unter Ansatz der gewählten flächenbezogenen Schallleistungspegel für die einzelnen Betriebe ergeben sich an derzeit bereits bestehenden maßgeblichen Immissionsorten dieser Betriebe bereits Überschreitungen der dort zulässigen Immissionsrichtwerte. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass realistischerweise keine höheren Geräuschemissionen dieser Betriebe im Zuge der gerechten Abwägung aller Belange für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 berücksichtigt werden müssen. Entsprechendes gilt auch für mögliche tieffrequente Geräuschemissionen z. B. durch Panzerlärm.

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere an den Außenseiten der nördlichen, östlichen und südlichen Riegelbebauung des Planungsgebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Dort tritt Anlagenlärm von im Norden bis zu 58/43 dB(A) Tag/Nacht, im Osten bis zu 59/44 dB(A) Tag/Nacht und im Süden bis zu 61/50 dB(A) Tag/Nacht auf. Auch eine Überschreitung der Anhaltswerte von Beiblatt 1 zu DIN 45680: 1997-03 ist nicht auszuschließen.

Um heranrückende Wohnbebauung in Verbindung mit möglicherweise einschränkenden Rückwirkungen auf bestehende Betriebe und Anlagen zu vermeiden, wird daher im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2103 an diesen Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgeschlossen. Gleiches gilt für einen Fassadenabschnitt der zweiten Baureihe im obersten Geschoss, an dem auch solche Richtwertüberschreitungen auftreten.

In diesen Bereichen ist durch eine geeignete Grundrissorientierung der zukünftigen Nutzungen sicherzustellen, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht in den entsprechend belasteten Fassaden angeordnet werden. Maßnahmen nach DIN 4109 in diesen Räumen sind an den östlichen Fassaden des MI nicht erforderlich, da hier die entsprechenden Grenzwerte nach TA Lärm durch gewerblichen Lärm nicht überschritten werden.

Durch die gewählte Riegelbebauung ist gewährleistet, dass innerhalb des Planungsgebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe und Anlagen nach TA Lärm im Umfeld eingehalten werden. Einschränkende Rückwirkungen auf bestehende Betriebe sind somit auf Basis der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Durch die o. g. Maßnahmen wird die Siedlung darüber hinaus auch gegen Schienen- und Straßenverkehrslärm geschützt.

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Beurteilungspegel aus Anlagen nach TA Lärm wurden zusammen mit den einwirkenden Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräuschemissionen der Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz zugrunde gelegt.

Diese Anforderungen werden in Form von resultierenden Schalldämm-Maßen für die einzelnen Fassadenabschnitte stockwerksabhängig festgesetzt.

Um auszuschließen, dass rückwärtige Gebäude zuerst gebaut und eine Wohnnutzung aufgenommen wird und dadurch wohnunverträgliche Bedingungen vorherrschen bzw. im rückwärtigen Bereich Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern entstehen, die Immissionsorte nach TA Lärm mit absehbarer Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte definieren würden, wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Baureihenfolge festgesetzt.

Die Aufnahme der Wohnnutzung in WA 1(2), WA 1(3) und WA 1(4) ist erst zulässig, nachdem der Bauraum der WA 2(1), WA 2(2), WA 3(1), WA 3(2), WA 3(3), WA 3(4) und WA 4(1) sowie des MI (im Bereich der Neubebauung) inklusive der festgesetzten lückenschließenden Lärmschutzwände auf den Dächern der fünfgeschossigen Bebauung sowie zwischen MI und WA 4(1) durchgängig und lärmabschirmend bebaut ist.

Abweichend ist die Aufnahme der Wohnnutzung zulässig, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass ab der Nutzungsaufnahme der Wohnungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch einwirkenden Anlagenlärm an den schutzbedürftigen Fassaden eingehalten werden.

4.10.5. Lärmimmissionen auf nutzbaren Dachgärten

Im Bereich der für Außenspielflächen von Kitas vorgesehenen Dachflächen nordöstlich des Quartiersplatzes sowie im Südwestbereich des Planungsgebietes werden die Anforderungen der Landeshauptstadt München an die auf solche Freispielflächen einwirkenden Geräuschemissionen durchweg eingehalten. Hier treten in der Regel Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) in der Summe aus Verkehrsgeräuschemissionen und Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm auf.

Für eine Vielzahl der restlichen Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Planungsgebiet ergeben sich Summenbeurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A). Hier wird zwar der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) überschritten, derjenige für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) jedoch eingehalten. Im Sinne einer Gesamtabwägung aller Belange ist die Nutzung dieser Flächen als Dachgärten noch vertretbar, da auch in Mischgebieten das Wohnen nach BauNVO allgemein zulässig ist und somit in Bezug auf eine Außenwohnnutzung bei den hier vorliegenden Beurteilungspegeln nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen im engeren Sinne auszugehen ist.

4.11. Tieffrequente Geräuschemissionen

Östlich des Planungsgebietes befindet sich im dort gelegenen Industriegebiet die Panzerteststrecke der Firma Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG (KMW). Während der Testfahrten von Panzern gehen von dieser Teststrecke maßgebliche tieffrequente Geräuschemissionen aus. Diese wurden am Ostrand des

Planungsgebietes messtechnisch ermittelt. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung des „Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast“, Chemnitz, vom 28.06.2017 vor.

Demnach wäre bei Schalldämm-Maßen üblicher Isolierglasfenster in Höhe von maximal 15 dB unterhalb 100 Hz davon auszugehen, dass in Innenräumen im Planungsgebiet die Anhaltswerte der DIN 45680 vor allem durch die einwirkenden tonalen Maximalpegel deutlich überschritten werden. Diese Überschreitungen betreffen in erster Linie Aufenthaltsräume in der östlichsten Baureihe des Planungsgebietes. Nach den Inhalten des o. g. Messberichtes können maßgebliche tieffrequente Geräuschimmissionen jedoch auch im übrigen Planungsgebiet auftreten.

In Abwägung der relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird für das gesamte Planungsgebiet grundsätzlich festgesetzt, dass Fenster- und Fensterersatzkonstruktionen ein Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB im Frequenzbereich unterhalb von 100 Hz aufweisen müssen. Da der tieffrequente Immissionseintrag in der Bebauung entlang der Bahn voraussichtlich am größten ist und dieser Bereich durch den Betrieb der Bahnanlage ohnehin besonders immissionsbelastet ist, wird für diesen Bereich ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB im Frequenzbereich unterhalb von 100 Hz festgesetzt. Hierdurch werden Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 in schutzbedürftigen Räumen im Planungsgebiet erheblich unwahrscheinlicher und jedenfalls reduziert, aber nicht ausgeschlossen. Insbesondere wird nicht ausgeschlossen, dass Überschreitungen der für tieffrequente Maximalpegel geltenden Anhaltswerte der DIN 45680 auftreten können.

Die verbleibenden Überschreitungen sind jedoch aus folgenden Gründen der vorgenommenen Abwägung zugänglich:

Bei den Vorgaben der DIN 45680 handelt es sich erstens nur um sogenannte „Anhaltswerte“, die keine absoluten Zumutbarkeitsgrenzen im rechtlichen Sinne definieren. Soweit diese Anhaltswerte unterschritten werden, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von Ziffer 7.3 der TA Lärm zu erwarten. Die im Bauleitplanverfahren zu beachtende TA Lärm ist umgekehrt nicht so zu verstehen, dass eine Überschreitung der o. g. Anhaltswerte zwingend eine unzumutbare schädliche Umwelteinwirkung im Sinne von Ziffer 7.3 der TA Lärm darstellt. Immissionen oberhalb der Anhaltswerte können mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar und auch sonst zumutbar sein.

Zweitens ist nach den Ergebnissen der o. g. schalltechnischen Untersuchung davon auszugehen, dass die festgesetzten Schalldämm-Maße dazu führen, dass die auf die Tageszeit bezogenen, für Mittelungspegel geltenden Anhaltswerte der DIN 45680 im tieffrequenten Bereich ganz üblicherweise eingehalten werden. Verbleibende Überschreitungen betreffen dann ausschließlich noch einwirkende tieffrequente Maximalpegel. Dabei finden Testfahrten von Panzern jedenfalls nur werktags im Tagzeitraum statt; nachts (22-6 Uhr) und während der Ruhezeiten (6-7 Uhr und 20-22 Uhr) findet kein Testbetrieb statt. Die Einwirkdauer (durch den Betrieb von Kettenfahrzeugen, die zu einer Überschreitung der Maximalpegel führen) beträgt dabei üblicherweise nicht mehr als eine Stunde pro Tag.

Durch die Festsetzung in § 14 Absatz 7 wird drittens gewährleistet, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebietes in jedem Fall einen deutlich höheren Schutz vor einwirkenden tieffrequenten Geräuschemissionen genießen als die Bewohnerinnen und Bewohner der anderen Wohngebiete in der Nachbarschaft der Panzerstrecke. Diese anderen Wohngebiete weisen zum Teil einen noch geringeren Abstand zur Panzerteststrecke auf als die Bebauung im Planungsgebiet, so dass dort zumindest vergleichbare Geräuschemissionen einwirken. Da nicht bekannt ist, dass die Fenster schutzbedürftiger Räume in diesen anderen Wohngebieten in Bezug auf tieffrequente Geräuschemissionen überdurchschnittliche Schalldämm-Maße in Bezug auf tieffrequente Geräuschemissionen aufwiesen, kann davon ausgegangen werden, dass dort beim Betrieb der Panzerteststrecke die Anhaltswerte der DIN 45680 weit überschritten werden. Der Landeshauptstadt München liegen gleichzeitig keine nach Zahl und Art besonders auffälligen Beschwerden zur Panzerteststrecke aus diesen Bestandswohngebieten vor.

Geräuscheminderungsmaßnahmen an der Geräuschquelle sind – viertens – im vorliegenden Fall nicht möglich, da es sich um eine räumlich weit ausgedehnte Teststrecke handelt und Lärmschutzmaßnahmen (Wände und/oder Wälle) daher nur eine sehr geringe abschirmende Wirkung entfalten könnten. Hinzu kommt, dass die Abschirmwirkung solcher Maßnahmen aufgrund des Verhältnisses zwischen Wellenlänge und Abmessung der Lärmschutzeinrichtung speziell bei tieffrequenten Geräuschen deutlich geringer ist, als bei mittel- und/oder hochfrequenten Geräuschen.

Fünftens stünden derzeit für den völligen Ausschluss von Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 jedenfalls keine technischen Fensterkonstruktionen zur Verfügung, deren Vorschrift im Hinblick auf das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen vernünftig erschiene. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Dicke von Fenstern und fensterähnlichen Vorkehrungen ebenso Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität von Innenräumen hat wie ihre (kostenrelevante) Größe.

Schließlich lässt die Wohnbebauung des Planungsgebiets ihrerseits keine Einschränkungen des Betriebs der Panzerteststrecke befürchten. Denn die neue Wohnbebauung kann nicht zu Ansprüchen an den Betrieb der Panzerteststrecke führen, die über solche hinausgingen, die schon hinsichtlich der anderen, bereits benachbarten Wohngebiete und der zuvor durch den Bebauungsplan Nr. 1904 ermöglichten Bebauung in Betracht kommen könnten.

§ 14 Absatz 7 Satz 3 dient der Flexibilisierung des Bebauungsplanvollzugs. Nach dem derzeitigen Stand der Technik existiert kein standardisiertes Prognoseverfahren für Immissionen tieffrequenter Geräusche innerhalb von Aufenthaltsräumen (vgl. Umweltbundesamt, Leitfaden Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld, Dessau-Roßlau 2017, S. 14). Zudem erscheinen langfristig im Hinblick auf den Immissionsschutz im Planungsgebiet günstige Veränderungen der Nutzung der Panzerteststrecke möglich.

Einfriedungen

Um den insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des neuen Baugebietes und die

Durchlässigkeit der einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart die Einfriedung gehört oder dort wo Sicherheitsbelange dies erfordern.

Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen sind in den Baugebieten SO Denkmal, WA 1(1) und WA 4(2) Einfriedungen zulässig. Im Bereich des SO Denkmal ist hier die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Teilfläche ausgenommen, um die gemeinsame Nutzung dieser Fläche in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche zu sichern.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebietes beitragen. Deshalb sind Einfriedungen in ihrer Höhe und auf eine optisch durchlässige Ausführung beschränkt. Im Bereich der denkmalgeschützten Einfriedung entlang der Georg-Reismüller-Straße darf von den Vorgaben abgewichen werden, so dass eine denkmalgerechte Ergänzung der denkmalgeschützten Bestandseinfriedung umgesetzt werden kann.

Um private Wohnungsgärten, Terrassen und ebenerdige Freisitze vor ungewünschten Einblicken zu schützen, können diese durch Schnithecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe bis 1,20 m untereinander und von den übrigen Freiflächen abgegrenzt werden. Sollte eine weitere bauliche Abgrenzung gewünscht werden, sind offene Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, aber nur in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

Um aus gestalterischen Gründen eine Verbindung der denkmalgeschützten Gebäude am Quartiersplatz zu erreichen, ist eine gemauerte Einfriedung zulässig, die raumfassend wirkt sowie eine Abgrenzung der Kita-Freispielfläche zum öffentlichen Quartiersplatz darstellt.

4.12. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden.

4.13. Grünordnung

Allgemein

Zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer werden qualitativ hochwertige öffentliche und private Freiflächen in und um die Wohngebiete geplant, die zusammen mit den Fuß- und Radwegeverbindungen auch die Durchlässigkeit und Vernetzung sichern.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Bauraums liegende unbebaute Flächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Zudem müssen Gehölze, die baubedingt entfernt werden, nachgepflanzt werden.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen und qualitätsvollen Freiflächengestaltung wird

eine Mindestanzahl an Baumpflanzungen unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Bäume der Ausgleich des durch Bebauung entfallenden Baumbestandes sichergestellt.

Die Freiflächen im Bereich des WA 1 werden durch den schützenswerten Baumbestand geprägt. Die im Vergleich zu den umgebenden Baugebieten offene Gebäudestruktur schafft einen Übergang zwischen den angrenzenden Wohngebieten und dem Planungsgebiet. Die Durchlässigkeit zur zentralen öffentlichen Grünfläche wird durch entsprechende Wegeverbindungen sichergestellt.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für private Wohnungsgärten sowie private Freisitze und Terrassen in den jeweiligen Baugebieten begrenzt.

Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO notwendigen lärmgeschützten Spielflächen sind innerhalb der privaten Baugebiete nachzuweisen. Diese Spielflächen liegen in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen.

Über die Angerflächen, die an die interne Erschließungsstraße anbinden und sich zwischen den einzelnen Baugebieten aufspannen, erfolgt die interne Erschließung der angrenzenden Gebäude. Darüber hinaus stellen sie für die Bewohnerinnen und Bewohner ebenfalls gemeinschaftlich nutzbare Freiräume dar.

Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche im MI soll durch eine ansprechende Platzgestaltung und durch Pflanzung großer Bäume, die für ein angenehmes Aufenthaltsklima sorgen, die Mitte des Quartiers ausgebildet und so ein Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Weiterhin wird durch die Pflanzung großer Laubbäume ein Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und zur Staubbinding geleistet.

Gemeinschaftsdachgärten

Durch das Zusammenspiel von Festsetzungen zur Dachgestaltung, insbesondere -begrünung, und der Festsetzung von mit Gehrechten für einen beschränkten Personenkreis zu belastender Flächen in §§ 8 und 9 der Satzung soll erreicht werden, dass als Ergänzung zu den begrenzten ebenerdigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen im Sinne von „Gemeinschaftsdachgärten“ auch Dachflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Gebäudebewohnerinnen/-bewohner bereitstehen (vgl. Ziffer 4.7. und 4.5.).

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse im vergleichsweise dicht bebauten Stadtraum durch gut erreichbare, belichtete, belüftete und begrünte Freiflächen, die Freizeit und Erholung dienen. Aufgrund ihrer Wohnungsnähe bieten Gemeinschaftsdachgärten i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB insbesondere für junge Familien und ältere Menschen und Menschen, die Haus- und Familienarbeit nachgehen, ein attraktives Freizeit- und Erholungspotenzial.

Öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche soll ein qualitativ gestaltetes Angebot an

Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze mit standortgerechten großen Bäumen zu überstellen.

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

Am östlichen Rand des Planungsgebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Stärkung des Biotopverbundes für trockene und magere Lebensräume festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden Habitate für die gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützte Zauneidechse entwickelt. Zusätzlich werden geeignete Lebensraumstrukturen für die im Gebiet vorgefundenen naturschutzfachlich relevanten Arten, Blauflügelige Ödlandschrecke und Idas-Bläuling, geschaffen. Die Flächen werden gemäß dem Pflege und Entwicklungskonzept (PEK) hergestellt und dauerhaft gepflegt. Dieses Konzept wurde mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Flächen für die Biotopvernetzung umfassen insgesamt ca. 10.100 m².

Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Ordnung/Verkehr

Es werden Baugebiete für ca. 690 bis 780 Wohneinheiten mit bis ca. 1.800 Einwohnerinnen und Einwohnern inklusive der erforderlichen Kitas und bis zu 80 Arbeitsplätze bei sonstiger Nichtwohnnutzung geschaffen.

Die bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet mit den entsprechenden Emissionen und Schwerlastverkehren sollen vermieden werden.

Grünordnung

Es werden attraktive, für Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen gleichermaßen gut nutzbare öffentliche und private Freiflächen ausgebildet werden und es wird für eine gute Durchgrünung des Wohngebietes Sorge getragen werden. Eine großflächige Entsiegelung vormals voll- und teilversiegelter Flächen sowie ausreichende Ersatzpflanzungen für nicht zu vermeidende Baumfällungen werden sichergestellt.

Diese verschiedenen Maßnahmen bewirken eine erhöhte Verdunstungsrate und eine Verbesserung des örtlichen Klimas.

Berücksichtigt werden die überörtliche Grünvernetzung und Lebensraumvernetzung aus dem ABSP durch Herstellung von Flächen mit besonderen

Entwicklungsmaßnahmen für Arten der trockenen und mageren Standorte (Leitarten: Zauneidechse, Ödlandschrecke, Idas-Bläuling, Nachtkerzenschwärmer). In diesen Flächen werden die Ansprüche der Zauneidechse an ein ihr dienendes Habitat erfüllt. Das Ziel der Beibehaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lokalpopulation der Zauneidechse wird berücksichtigt.

Grünflächenbilanz

Den Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Wohnquartiers werden in ausreichendem Maß öffentliche und private Grünflächen für die Naherholung zur Verfügung gestellt. Es entsteht ein vielfältiges Angebot an Sport-, Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten in den Park- und halböffentlichen Freiflächen.

Der Bedarf an wohnungsnahen Freiflächen wird durch die gemeinschaftlich nutzbaren

Freiflächen unter Einbeziehung der Angerflächen und gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten abgedeckt.

Baumbilanz

Von den 108 im Planungsgebiet aufgenommenen erhaltenswerten und gemäß BaumschutzV schützenswerten Bäumen können entsprechend dem aktuellem Planungsstand voraussichtlich 63 Bäume erhalten werden. Inwieweit der Baumerhalt jedoch tatsächlich möglich ist, hängt von den erforderlichen Maßnahmen zur Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung ab. Da die BaumschutzV im gesamten Planungsgebiet gültig ist, ist für alle erhaltenswerten Bäume mit einem Stammumfang, der größer ist als 80 cm bei Rodung Ersatz zu leisten.

Eingriff/Ausgleich

Die Planung löst keinen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne der Naturschutzgesetzgebung aus, da die bisherige bauordnungsrechtliche Situation eine Versiegelung in einem noch größeren Umfang zugelassen hätte (bisher ca. 70 %, künftig ca. 61 % Versiegelung zulässig).

Das Planungsgebiet ist auch bisher bereits geprägt von überbauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen, in geringem Umfang von Rasenflächen und Gehölzbeständen.

Unabhängig davon wird durch das Planungskonzept der Gehölzbestand in weiten Teilen berücksichtigt und der Anteil ökologisch wirksamer Strukturen im Planungsgebiet gegenüber dem Bestand durch Neupflanzungen von Bäumen und dem Anlegen von öffentlich zugänglichen und privaten Grün- und Freiflächen erhöht.

5. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Zur Umsetzung der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung wurden insgesamt zwei städtebauliche Verträge mit den Eigentümern der Flächen im Planungsgebiet mit Ausnahme der WA 1(1) und WA 4(2) geschlossen.

Die Eigentümer der zuletzt genannten, im Verhältnis zum Bebauungsplangebiet im Übrigen sehr geringfügigen Flächen, die nun zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte bzw. Maßnahmen im Bereich der hinzukommenden Wohnbebauung bestandsorientiert mit überplant werden, waren nicht mitwirkungsbereit im Sinne der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung.

Die städtebaulichen Verträge regeln insbesondere

- die Verpflichtung der Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner zur Bebauung ihrer Grundstücke entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen innerhalb von fünf bzw. sieben Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2103, soweit noch nicht vorhanden (SO Denkmal),
- die Realisierung von 30 % geförderten Wohnungsbaus, wobei
 - das SO Denkmal aufgrund seiner bereits genehmigten Wohnnutzung und industriearchitekturellen Eigenheiten, das WA 1(1) und das WA 4(2) mangels Mitwirkungsbereitschaft und aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht berücksichtigt,
 - das WA 4(1) als Neufall, das Planungsgebiet im Übrigen als

Übergangsfall i. S. d. Beschlusses des Stadtrates zur Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht vom 27.06.2012

behandelt wurden,

- die Abtretung und Herstellung der für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen und technischen Infrastruktur (Kanalverlegung, Trafostation)
- die Bestellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Dienstbarkeiten,
- die Übernahme der Kosten der von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen sozialen Infrastruktur (u. a. Grundschule an der Theodor-Fischer-Straße),
- ein Beitrag zur Finanzierung von Maßnahmen zum Ausgleich des Entfalls klassisch-gewerblich nutzbarer Flächen,
- die Umsetzung natur-, insbesondere artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat das dargestellte Vorgehen, soweit es um Besonderheiten geht – Ausklammerung WA 1(1) und WA 4(2), Umsetzung des o. g. Beschlusses vom 27.06.2012 zustimmend beraten.

Da einerseits die städtebaulichen Verträge so zeitnah vor Beschlussfassung im Stadtrat geschlossen worden sein sollen, dass die vereinbarten Sicherheiten zumindest noch nicht vollständig gestellt bzw. ins Grundbuch eingetragen sein können, andererseits zu vermeiden ist, dass in Folge einer vorherigen Auslegung Baurecht gemäß § 33 BauGB entsteht, wird beantragt, den Auslegungsbeschluss unter die aufschiebende Bedingung zu stellen, dass alle Sicherheiten vorliegen müssen.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet, ein ehemaliger und aktuell brach gefallener Produktionsstandort, liegt im Münchner Westen im 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing. Das Gebiet soll einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 8,5 ha. Es entstehen Hofbebauungen entlang der Ludwigsfelder Straße und der Bahnlinie und eine offene drei- und viergeschossige Bebauung entlang der Georg-Reismüller-Straße. Von der Bebauung wird eine dreiecksförmige öffentliche Grünfläche umschlossen. Die bestehenden Baudenkmäler werden in das Planungskonzept integriert. Auf die Ausführungen in den vorangehenden Ziffern 3. und 4. dieser Begründung wird verwiesen.

6.1.2. Darstellung der in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

FNp der Landeshauptstadt München

ABSP für die Landeshauptstadt München

Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Nach dem Regionalplan für die Region München liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rand eines Gebietes, das für die Quartiersentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Fläche ist mit der Signatur Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche belegt. Unmittelbar östlich daran grenzt die Bahntrasse der Verbindung München-Treuchtlingen sowie der S-Bahnlinie S2 an. Westlich verläuft in Nord-Süd-Richtung der regionale Grünzug mit seinem regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystem entlang der Würm.

Zur Neustrukturierung und verträglichen städtebaulichen Einbindung des Gesamtplanungsgebietes wird der FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Laut ABSP stellen die randlichen Bahnflächen im Geltungsbereich landesweit und überregional bedeutsame Flächen sowie Flächen für den bayerischen Biotopverbund dar. Ziel ist der Erhalt, die Sicherung und die Optimierung dieser Trockenstandorte als lineare Vernetzungsachsen. Die Bahnverschnittflächen mit trockenen bis mäßig trockenen Böden weisen vielfältige Lebensräume auf: Ruderalfluren und Altgrasbestände, trockene Rohböden und Kalkmagerrasen, Gebüsche, Hecken und Feldgehölze. Es sind Artenvorkommen von Zauneidechsen erfasst.

Bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanung wird differenziert nach den Schutzgütern und Umweltbelangen aufgezeigt, wie die festgelegten Ziele des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

6.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 22.02.2016 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (sog. Scoping-Termin).

Aufgrund der nicht vorliegenden Betroffenheit im Planungsgebiet wird der Wirkungsbereich Sport- und Freizeitlärm im Rahmen der Behandlung des Schutzgutes „Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung“ im Umweltbericht nicht behandelt. Im Bereich des Schutzgutes Wasser wird der Wirkungsbereich Oberflächengewässer nicht behandelt, da hiervon keine im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Das Schutzgut Luft wurde als nicht relevant für das Planungsgebiet bewertet.

Neben der Bestandsaufnahme wird bei der Betrachtung bei Nichtdurchführung der Planung die Situation unter Einbeziehung des bestehenden Baurechts berücksichtigt. Der im Jahre 2006 aufgestellte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 sieht innerhalb seines Geltungsbereichs eine GF von ca. 46.000 m² in fünf Baugebieten für gewerbliche Nutzungen vor. Zusätzlich ist eine maximale Verkaufsfläche von 7.650 m² für Einzelhandel (Fachmarkt inkl. Außenflächen) möglich (Widmung als SO Fachmarkt).

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

6.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Es bestehen derzeit auf das Planungsgebiet einwirkende Lärmbeeinträchtigungen durch Anlagenlärm aus östlicher und südlicher Richtung, durch Verkehrslärm aus Norden ausgehend von der Ludwigsfelder Straße, aus Westen ausgehend von der Georg-Reismüller-Straße und aus Osten ausgehend von der Bahnlinie München-Treuchtlingen sowie tieffrequente Geräuschimmissionen aus östlicher Richtung.

Tieffrequente Geräuschimmissionen

Bezüglich tieffrequenter Geräuschimmissionen sind die Ausführungen unter Ziffer 4.11. der Begründung zu beachten.

Anlagenlärm

Im gesamten Planungsgebiet tritt eine sehr hohe Belastung durch Gewerbe-/Anlagenlärm auf.

Relevante Anlagenlärmimmissionen kommen aus den Industriegebieten östlich der Bahn (u. a. Fa. Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG, südlich angrenzende Flächen der KraussMaffei Group GmbH), von den gewerblich genutzten Flächen nördlich der Ludwigsfelder Straße (u. a. ehemaliges Junkers-Gelände) und von den südlich gelegenen, gewerblich genutzten Flächen u.a. mit diversen Einzelhandelsmärkten.

Lärmbeeinträchtigungen innerhalb des Planungsgebiets gehen von den gewerblich genutzten denkmalgeschützten Bestandsgebäuden Pförtnerhaus, Direktorenvilla und Kesselhaus aus. Durch den bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 werden Emissionskontingente für die unterschiedlichen Baugebiete festgesetzt, die hier zum Tragen kommen.

Verkehrslärm

Relevante Straßenverkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet resultieren aus der Verkehrsbelastung der Ludwigsfelder Straße, der Georg-Reismüller-Straße sowie der Franz-Niße-Straße.

Bei der Bestandsaufnahme in der Verkehrsuntersuchung sowie der schalltechnischen Untersuchung wurden zwei Prognose-Nullfälle für das Bezugsjahr 2030 behandelt. Insbesondere angesichts der voraussichtlichen Entwicklung Münchens bis 2030 (vgl. u. a. Bevölkerungsprognose) wird der Eintritt des Prognose-Nullfalls 2, d. h. die Ausnutzung des vorhandenen gewerblichen Baurechts im Falle keiner planungsrechtlichen Änderung aus derzeitiger Sicht für sehr viel wahrscheinlicher gehalten als der Prognose-Nullfall 1 (aktueller Zustand). Deshalb stützt sich die Abwägung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Umweltberichtes auf den Prognose-Nullfall 2 (vgl. Ziffer 4.10.).

Durch die zulässige Gewerbenutzung des Prognose-Nullfalls 2 kommt es zu erhöhten Verkehrsmengen und folglich zu höheren Geräuschimmissionspegeln als im Prognose-Nullfall 1, aktueller Zustand - (vgl. Ziffer 4.6. und 4.10.).

Relevante Schienenverkehrslärmeinwirkungen resultieren aus dem Bahnlärm der Strecke München-Treuchtlingen

Ohne entsprechende Schutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht im gesamten Planungsgebiet überschritten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Anlagenlärm

Die Geräuschemissionsansätze für die Anlagen nach TA Lärm außerhalb des Planungsgebietes wurden einem sehr konservativen Ansatz folgend berücksichtigt. Im Osten wurde dabei bereits auf eine mögliche gewerbliche Entwicklung nördlich des Stammgeländes KraussMaffei Group GmbH eingegangen.

Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere an den Außenseiten der nördlichen und östlichen Riegelbebauung des Planungsgebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Auch das Auftreten von tieffrequenten Geräuschimmissionen im Sinne von A.1.5 der TA Lärm ist nicht ausgeschlossen.

Um heranrückende Wohnbebauung in Verbindung mit möglicherweise einschränkenden Rückwirkungen auf bestehende Betriebe und Anlagen zu vermeiden, wird daher im Bebauungsplan an diesen Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgeschlossen. Gleiches gilt für einen Fassadenabschnitt der zweiten Baureihe im obersten Vollgeschoss, an dem auch solche Richtwertüberschreitungen auftreten.

In diesen Bereichen ist durch eine geeignete Grundrissorientierung der zukünftigen Nutzungen (architektonische Selbsthilfe) sicherzustellen, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht in den entsprechend belasteten Fassaden angeordnet werden. Maßnahmen nach DIN 4109 in diesen Räumen sind an den östlichen Fassaden des MI nicht erforderlich, da hier die entsprechenden Grenzwerte nach TA Lärm durch gewerblichen Lärm nicht überschritten werden.

Auf die Möglichkeit des Auftretens von tieffrequenten Geräuschimmissionen wird hingewiesen. Für den Bauvollzug wird bei Fenstern und Verglasungen, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach außen abschließen, empfohlen, diese mindestens mit einem Schalldämm-Maß von $R \geq 20$ dB im Frequenzbereich zwischen 50 Hz und 100 Hz zu planen.

Um auszuschließen, dass rückwärtige Gebäude zuerst gebaut und eine Wohnnutzung aufgenommen wird und dadurch wohnunverträgliche Bedingungen vorherrschen bzw. im rückwärtigen Bereich Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern entstehen, die Immissionsorte nach TA Lärm mit absehbarer Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte definieren würden, wird eine Baureihenfolge festgesetzt.

Durch die gewählte Riegelbebauung entlang der Nord- und Ostseite des Planungsgebietes ist gewährleistet, dass innerhalb des Planungsgebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe und Anlagen nach TA Lärm im Umfeld eingehalten werden.

Einschränkende Rückwirkungen auf bestehende Betriebe sind somit auf Basis der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Durch die o. g. Maßnahmen wird die Siedlung darüber hinaus auch gegen Schienen- und Straßen-Verkehrslärm geschützt.

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Beurteilungspegel aus Anlagen nach TA Lärm wurden zusammen mit den einwirkenden Beurteilungspegeln der Verkehrsgeräuschemissionen der Dimensionierung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz zugrunde gelegt.

Diese Anforderungen werden in Form von resultierenden Schalldämm-Maßen für die einzelnen Fassadenabschnitte stockwerksabhängig festgesetzt.

Verkehrslärm

Durch die Geräuschemissionen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen des Planungsgebietes werden an keinem bestehenden Anwesen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Somit ergeben sich aus dem Neubau von Verkehrswegen an keinem Anwesen dem Grunde nach Ansprüche auf Entschädigung gemäß § 42 BImSchG in Verbindung mit der 24. BImSchV.

Auf das Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräuschemissionen der umliegenden Straßen, insbesondere der Ludwigsfelder Straße im Norden und der Georg-Reismüller-Straße im Westen ein. Auch die Geräusche der geplanten Erschließungsstraße sind in ihrem Nahbereich maßgeblich.

Darüber hinaus befindet sich unmittelbar östlich des Planungsgebietes die Bahnstrecke München-Treuchtlingen.

Vorberechnungen haben ergeben, dass mit entsprechender baulicher Gestaltung der Randbereiche des Planungsgebietes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen herstellbar sind, wenn bei der Konzeption der Bebauung am nördlichen Rand des Planungsgebiets südlich der Ludwigsfelder Straße sowie am östlichen Rand des Planungsgebietes westlich der Bahnstrecke München-Treuchtlingen eine durchgehende Riegelbebauung mit einer definierten Mindestwandhöhe hergestellt wird.

Unter Berücksichtigung der durchgehenden Riegelbebauung werden innerhalb des Planungsgebietes tagsüber und nachts an vielen Fassaden sogar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschemissionen eingehalten.

Überschreitungen dieser schalltechnischen Orientierungswerte und zum Teil der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV treten im Wesentlichen nur an den nach Norden und Osten orientierten Fassaden der Riegelbebauung, an Fassaden unmittelbar neben der neuen Erschließungsstraße bei der nördlichen Einfahrt in das Planungsgebiet sowie entlang der Georg-Reismüller-Straße auf.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäuderiegel und somit deren positive Wirkung. Außerdem bleibt in diesem Fall die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebiets als Gewerbegebiet und Sondergebiet Fachmarkt bestehen, welche zusätzliche Lärmimmissionen für die Nachbarschaft zur

Folge hätte.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Errichtung einer abschirmenden Bebauungsstruktur an der Nord- und Ostseite des Bebauungsplangebietes
- Durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume im Norden, Süden und Osten
- Festlegung einer Baureihenfolge zur Sicherstellung der lärmabschirmenden Wirkung bei Aufnahme der Wohnnutzung
- Schaffung von öffentlichen sowie privaten Freiflächen in lärmgeschützter Lage zur Naherholung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes
- Integration der Tiefgaragenrampen in die Gebäude
- Schallabsorbierende Gestaltung der Innenwände der Tiefgaragenrampen
- Positionierung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zum Schutz der Freifläche der Kindertageseinrichtung im WA 1(2)
- Berücksichtigung von tieffrequenten Geräuschimmissionen bei der Dimensionierung der Schalldämmung von Fenstern und Verglasungen

Maßnahmen im Bauvollzug

- Grundrissorientierung zum Lärmschutz schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei Wohnnutzung
- Ermöglichung einer fensterunabhängigen Lüftung durch ein entsprechendes Lüftungskonzept
- schalloptimierte Positionierung der geplanten Kindertageseinrichtungen

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u. a. DIN 18005, 16. BImSchV) und technischer Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Lärm wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Als Ursache von Erschütterungen ist der schienengebundene Verkehr anzusehen. Die vorbeifahrenden Züge und S-Bahnen tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Bewohnerinnen/Bewohnern und Nutzenden der Gebäude als Erschütterungen bzw. als sogenannter „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen werden können.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mögliche Überschreitungen der Anhaltswerte für Erschütterungen beschränken sich auf einen kleineren Teilbereich der geplanten östlichen Bebauungskante. Im weiteren Gebiet sind die Anhaltswerte eingehalten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und es bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebiets als GE und SO Fachmarkt bestehen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 können die Erschütterungswerte für zulässige gewerbliche Nutzung nach den Planfeststellungsunterlagen eingehalten werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Abrücken der Bebauung von 36 m ab Grundstücksgrenze
- Im Bereich möglicher Überschreitungen: bautechnische Maßnahmen im Bauvollzug

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Anhaltswerte der DIN 4150 für Erschütterungsimmissionen wie auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 45680 für sekundären Luftschall können größtenteils eingehalten werden. Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Erschütterungen wurden in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Elektromagnetische Felder entstehen durch Bahnstromanlagen von Bahnlinien. Der Geltungsbereich kann im Osten des Planungsgebietes durch die angrenzenden Bahnlinien von eventuellen Auswirkungen betroffen sein.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im gesamten Planungsgebiet werden die gesetzlichen Grenzwerte zuverlässig eingehalten. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder zu erwarten.

Die Planung rückt von der Planungsgebietsgrenze entlang der Bahn ausreichend ab, so dass der Vorsorgewert von $B = 0,4 \mu\text{T}$ eingehalten wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bestehen. Hierbei sind die Abstände der Bebauung zwar geringer, aber die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV - Verordnung über elektromagnetische Felder) von 300 Mikrottesla für $16 \frac{2}{3}$ Hz-Felder und 100 Mikrottesla für 50 Hz-Felder werden jedoch eingehalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Abrücken der Bebauung von der Gleistrasse der Bahnlinien

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die im Mai 2013 beschlossene Novelle der 26. BImSchV. Die gesetzlich festgelegten maßgebenden Grenzwerte zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die einzelnen Bestandsgebäude werden Teilbereiche beschattet, große Bereiche (Schotterflächen) werden aber auch ungehindert besonnt.

Eine Beleuchtung in Form von Laternen ist nur in den Randbereichen des Planungsgebietes vorhanden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 ermöglicht großflächige Bebauungen mit Wandhöhen bis 11,50 m im Westen und bis 14,50 m im Osten. Gemäß BayBO beträgt die Tiefe von Abstandsflächen im Gewerbegebiet 0,25 H. Die zulässige enge Baukörperstellung bedingt negative Auswirkungen auf die Belichtung.

Durch eine mögliche vorwiegend gewerbliche Nutzung wären Leuchtreklamen und Beleuchtung der Außenanlagen zu erwarten. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften und Blink- oder Wechselbeleuchtung sind jedoch im derzeit gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 ausgeschlossen, wodurch eine starke Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung verhindert wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Für die Bebauung werden Wandhöhen in den WA zwischen 9,40 m und maximal 19,40 m festgesetzt. In Teilen ergeben sich Abstandsflächen mit geringeren Tiefen als in den Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

Durch Untersuchungen wurden dennoch die erfüllten Anforderungen an gesundes Wohnen in den überwiegenden Bereichen der Bebauung nachgewiesen.

In wenigen Bereichen sind durch entsprechende Grundrissgestaltungen eine ausreichende Belichtung sowie gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Zu Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO. Ausgenommen hiervon sind Abstandsflächen zur südlichen Grenze des Planungsgebietes. Der Eigentümer des südlichen Nachbargrundstücks hat der geplanten Verkürzung der Abstandsfläche zugestimmt.

Zur Nachtzeit werden geplante Straßen und Wege zusätzlich beleuchtet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 derzeit mögliche großflächige Bebauung führt zu Verschattungen im nahezu gesamten Planungsgebiet. Ausgenommen hiervon sind die rahmenden Grünstrukturen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper
- Beschränkung der überbaubaren GR durch Baugrenzen im Plan sowie ergänzende textliche Festsetzungen in der Satzung
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante
- Absturzsicherungen, die zusätzlich zur realisierten Wandhöhe zulässig sind, sind transparent auszuführen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Verschattung wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Planungsgebietes befindet sich derzeit größtenteils in privatem Besitz und steht für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

An das Planungsgebiet angrenzend finden sich im Westen Privatgärten innerhalb der Wohngebiete.

Bei einer Umsetzung des bestehenden Baurechts würden abseits kleinerer Aufenthaltsflächen für die Angestellten der Gewerbebetriebe keine weiteren Erholungs- und Freiflächen im Planungsgebiet entstehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Angebot an Naherholungsflächen nimmt aufgrund der geplanten öffentlichen Grünfläche und der privaten Freiflächen im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung deutlich zu.

Die öffentliche Grünfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort sowie für die Nachbarschaft wird durch die umgebende Bebauung von den angrenzenden Bahnlinien, der Ludwigsfelder Straße und der Georg-Reismüller-Straße abgeschirmt, so dass im Inneren des Planungsgebiets ruhige Erholungsflächen entstehen.

Die Wohnquartiere sind mit einem Fußwegenetz durchzogen, wodurch die Durchgängigkeit innerhalb der Wohngebiete und der Anschluss an das bestehende Wegenetz gegeben ist. Über die geplanten Wegenetzergänzungen/-verbindungen ist auch der S-Bahnhof Allach für die neuen Bewohnerinnen/Bewohner auf kurzen Wegen erreichbar.

Insgesamt erhöht sich die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität für die Anwohnerschaft und die bestehende Nachbarschaft.

Durch die Planung entsteht eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von knapp 10.400 m². Innerhalb der großen öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Planungsgebietes wird ein öffentliches Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen.

Es wird außerdem ein Angebot an privaten und gemeinschaftlich nutzbaren ebenerdigen Freiflächen sowie gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsflächen auf den Dächern geschaffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin für die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Auch bei Ausnutzung des bestehenden Baurechts für eine vorwiegend gewerbliche Nutzung wäre das Planungsgebiet weiterhin nicht für die Öffentlichkeit zur Erholungsnutzung zugänglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Schaffen vielfältig nutzbarer, ausreichend großer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum
- Anlage einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche in zentraler und lärmgeschützter Lage
- Die Kfz-Stellplätze werden weitgehend in Tiefgaragen vorgesehen. Die Freiflächen über den Tiefgaragen können dadurch für die Erholung genutzt werden.
- Einbinden in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzen von standortgerechten Baumpflanzungen
- Ermöglichen der Durchgängigkeit des Wohngebietes für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrende durch die Anlage eines neuen Wegenetzes in direkter Anbindung an das bestehende Wegenetz
- Anlage von ausreichend dimensionierten privaten Freiflächen
- Dingliche Sicherung von Geh- und Radfahrrechten
- Begrenzen von oberirdischen Nebenanlagen, um die Freiflächen freizuhalten

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Als Prüfungskriterium wurden die städtischen Freiflächenrichtwerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen und für Spielflächen soweit möglich berücksichtigt. Die Baudichte zur Herstellung des notwendigen Lärmschutzes und die hohe Dichte zur Schaffung des dringend benötigten Wohnungsbaus bedingen jedoch eine Reduzierung dieser Werte, die durch die oben genannten qualitativen Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde ausreichend berücksichtigt.

6.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind das Schaffen von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht), die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten sowie das Ermitteln der Altlasten- und Kampfmittelsituation und deren Gefahrenbehebung.

Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Verkehrssicherheit

Das Planungsgebiet ist erreichbar über den Erschließungsstich „Am Münchfeld“ abgehend von der Ludwigsfelder Straße. Außerdem besteht eine Fußgänger- und Radwegeverbindung in das Quartier zwischen den beiden Baudenkmalern Pförtnerhaus und Beamtenwohnhaus.

Diese beiden Verbindungen sind auch im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 festgesetzt.

Eine verkehrssichere Querung der angrenzenden Straßen für Fußgängerinnen/Fußgänger und Fahrradfahrende etwa durch eine signalisierte Kreuzung ist nicht gegeben.

Eine mögliche gewerbliche Nutzung des Gebietes zieht einen höheren Anteil an Schwerlastverkehr und damit ein höheres Gefahrenpotential in die Umgebung.

Angsträume

Bei den vorhandenen Straßen im Umfeld des Planungsgebietes handelt es sich um typische Wohnstraßen mit entsprechender Qualität (z. B. Beleuchtung, Gehweg). Offiziell ausgewiesene Fuß- und Radwege sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden.

Kampfmittel/Altlasten

Die im Zuge der Kampfmittelerkundung sowie Altlastenuntersuchung ermittelten Vorkommen stellen langfristig ein Gefahrenpotenzial bei der Nutzung der Flächen dar (vgl. 6.2.3.).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrssicherheit

Die Planung sieht einen signalisierten Knotenpunkt der Haupteerschließungsstraße des Planungsgebietes und der Ludwigsfelder Straße vor, wodurch die Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen/Fußgänger und Fahrradfahrende verbessert wird.

Die geplanten Straßen werden nach den in München üblichen Standards einschließlich der Besucherstellplätze ausgebaut. Innerhalb des Planungsgebietes entstehen autofreie Geh- und Radwege. Die Flächen der Wohngebiete sind frei von motorisiertem Individualverkehr (MIV). Dieser wird in den Wohngebieten ausschließlich in Tiefgaragen geführt.

Angsträume

Im Vergleich zum Bestand verbessert sich das Sicherheitsgefühl im Planungsgebiet deutlich, da es Wege mit Beleuchtung in einem durch Wohn- und Erholungsnutzung belebten Gebiet geben wird.

Die geplante öffentliche Grünfläche soll übersichtlich gestaltet werden, so dass mit Angsträumen im Inneren und entlang von Wegebeziehungen nicht zu rechnen ist. Im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Vorgaben bezüglich Belichtung und Zugänglichkeit gemäß PEK zu beachten.

Kampfmittel/Altlasten

Die geplante Kampfmittelräumung und Altlastenbeseitigung führt zu einer Beseitigung des damit verbundenen Gefahrenpotentials und somit zu einer weiteren Erhöhung des Sicherheitsgefühls im Planungsgebiet. Durch die Bodensanierung wird ein potenzielles Gesundheitsrisiko für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausgeschlossen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und sich das Planungsgebiet als überwiegender Gewerbestandort mit dem dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommen und somit deutlich höherem Anteil an Lkw-Verkehr weiterentwickeln.

Eine großflächige Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung im Planungsgebiet wäre nicht gesichert. Daher bliebe auch das vorhandene Gefährdungspotenzial insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Mensch bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Ausbau des Verkehrsknotens mit zusätzlicher Abbiegespur und Lichtsignalanlage an der Kreuzung Ludwigsfelder Straße/Georg-Reismüller-Straße
- Vermeiden von erhöhtem Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartiers durch Verhindern von Durchgangsverkehr
- Übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Steigerung des Sicherheitsgefühls
- Beleuchten des Eigentümerweges
- Durchführen der Altlasten- und Kampfmittelräumung entsprechend der abgestimmten Räumungs- und Entsorgungskonzepte
- Beachten der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben (Aushub unter fachtechnischer Überwachung, Separation nach organoleptischen Gesichtspunkten, Zwischenlagerung in Haufwerken, Deklarationsanalyse, Abtransport im Übernahme- bzw. Begleitscheinverfahren) sowie der entsprechenden Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

6.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird charakterisiert durch großflächige Brachflächen. Es ist teils offene (bewuchsfreie) und teils Initialvegetation aus Pflanzenarten von Kies- und Magerstandorten (Wilde Möhre, Weißer Steinklee, Hornklee, Gewöhnlicher Natternkopf) zu finden. In den Randzonen sind teils Flächen mit Grasfluren und Ruderalflora (Land-Reitgras, Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufskraut, Kleinblütiges Weidenröschen etc.) vorhanden. Besonders in der größtenteils überschütteten Randzone zur Bahnlinie München-Treuchtlingen zeigt sich vielerorts eine fortgeschrittene Gehölzsukzession aus Kratzbeere, Weiden, Sommerflieder, Hasel, Spitzahorn und Birke.

Entlang der Georg-Reismüller-Straße erstreckt sich ein älterer Baumbestand aus heimischen Baumarten (Esche, Spitzahorn, Feldahorn). Darunter sind einige besonders wertvolle Eichen-Altbestände. Im Unterwuchs wächst Flieder. Im Nordosten des Planungsgebietes befinden sich drei einzeln stehende Altbäume (Spitzahorn, davon einer rotlaubig), nördlich davon entlang der Ludwigsfelder Straße eine junge Baumreihe aus Eichen und Spitzahorn. Im südlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich mehrere Birken und eine Kastanie.

Im Planungsgebiet wurden 108 Bäume mit einem Stammumfang über 80 cm erfasst, für die die BaumschutzV gilt.

Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Bebauungsplangebiet bietet für das Artenspektrum, das für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) relevant ist, keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie ist daher ausgeschlossen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von dem insgesamt erfassten vitalen Baumbestand (108 Exemplare) können voraussichtlich 63 Exemplare erhalten werden, soweit diese Bäume einer erforderlichen Kampfmittelfreimachung des Planungsgebietes nicht im Wege stehen.

Im Bereich der geplanten Wohngebiete stehen künftig Flächen zur Begrünung und zur Bepflanzung, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche Flächen, die parkartig gestaltet und begrünt werden, zur Verfügung.

In den privaten Freiflächen und auch im Bereich des Quartiersplatzes wird eine ausreichende Begrünung durch insgesamt 62 zu pflanzende Bäume (38 große und 24 mittelgroße Bäume im Plan) festgesetzt. Durch Regelung in der Satzung wird für eine weitere intensive Begrünung und Bepflanzung Sorge getragen.

Die Innenhöfe werden vollständig mit Tiefgaragen unterbaut; die Pflanzung von

Großbäumen ist daher nicht oder nur in beschränktem Umfang möglich. Eine Begrünung durch die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen ist durch die Festsetzungen gesichert.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bestehen. Durch den bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 wurde ebenfalls im Bereich entlang der Georg-Reismüller-Straße der Baumbestand zu weiten Teilen als zu erhalten festgesetzt.

Inwieweit bei dieser Entwicklung der sonstige vorhandene Baumbestand erhalten werden könnte, ist nicht absehbar. Durch die großzügigen Bauräume wären jedoch mehrere Bestandsbäume durch eine mögliche Überplanung betroffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Für die Beseitigung erhaltenswerter Bäume ist eine ausreichende Ersatzpflanzung festgesetzt.
- Für Gehölze, die baubedingt entfernt werden müssen, ist Ersatz zu pflanzen. Diese Gehölze haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Baumpflanzungen sind innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzt.
- Zusätzliche Baumpflanzungen sind im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche möglich.
- Die notwendigen Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen (vertraglich zu sichern).
- Auf den Tiefgaragen wird ein ausreichender Bodenaufbau vorgesehen, um mittelgroße Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Für den gemäß BaumschutzV geschützten Baumbestand wird ausreichend Ersatz geschaffen.

6.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Amtlich kartierte Biotope

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine ausgewiesenen Biotope der Biotopkartierung Bayern (Stadt).

Östlich der Bahnlinie München-Treuchtlingen befindet sich das Biotop M-0257. Dabei handelt es sich um Gehölzstrukturen.

Artenschutzkartierung

Faunistische Bestandsaufnahmen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs erfolgten für die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel sowie für die Zielarten Wechselkröte,

Zauneidechse, Blauflügelige Ödlandschrecke, Nachtkerzenschwärmer und Idas-Bläuling. Durch die Bestandsaufnahme der Vegetation/Flora und Fauna konnten u. a. die Zauneidechse als streng geschützte sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke als national besonders geschützte Arten nachgewiesen werden. Bei dem Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke handelt es sich um ein kleines Vorkommen.

Die Ausführungen zur Bestandssituation der europarechtlich geschützten Arten sowie die Auswirkungen erfolgen unter Ziffer 6.3.: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung werden derzeit nicht bebaute Flächen überplant. Es erfolgt jedoch keine Überplanung der kartierten Habitatflächen der europarechtlich geschützten Zauneidechse. Es erfolgt außerdem keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen. Die künftige Wohnbebauung bewirkt jedoch veränderte Besonnungsverhältnisse für die Habitatflächen und den Vernetzungstreifen. Durch ein entsprechendes Abrücken der Bebauung können ausreichend besonnte Flächen für die Habitatflächen hergestellt werden.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie durch Einträge von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben.

Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen innerhalb der Wohnbauflächen werden zusätzliche neue Habitatstrukturen für Tiere der Siedlungsbereiche geschaffen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebiets als GE und SO Fachmarkt bestehen. Dadurch wäre von einer hohen Versiegelung im Geltungsbereich des Planungsgebietes auszugehen.

Außerdem wäre bei Nichtdurchführung der Planung eine Umsetzung von geplanten Pflegemaßnahmen nicht gesichert. Ohne Pflege würde eine aufkommende Sukzession die offenen, mageren Standorte zurückdrängen. Damit ginge das Lebensraumpotenzial des Gebietes für wärme- und trockenheitsliebende Offenlandarten verloren.

Bei möglicher Ausübung des vorhandenen Baurechts könnten aufgrund der Festsetzung des 20 m breiten Vernetzungstreifens im Osten des Planungsgebietes auch durch den bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 Trockenstandorte geschaffen werden. Durch die jedoch bis an den Vernetzungstreifen heranreichenden Bauräume wäre eine Bebauung mit Wandhöhen bis 14,50 m hier nicht ausgeschlossen und die wesentlichen Standortansprüche unverschatteter Habitatflächen könnten voraussichtlich nicht in ausreichendem Umfang sichergestellt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Abrücken der Bebauung und Begrenzen der Höhenentwicklung um ausreichend besonnte Flächen für die Habitate sicherzustellen
- Festsetzen der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; dadurch Erhalt der Vernetzungswirkung
- Notwendige Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen (zu sichern im Vollzug).
- Sicherstellen von Maßnahmen zum Erhalt des Zauneidechsenhabitats nach verbindlichem Pflege- und Entwicklungsplan (vgl. Ziffer 6.3.)
- Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung
- Umfangreiche Baumpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes auf den privaten und öffentlichen Grünflächen und im Straßenbereich
- Überwachen und Begleiten der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die im ABSP für die Stadt München aufgeführten, randlichen Bahnflächen mit landesweiter und überregionaler Bedeutung wurden bei der Planung berücksichtigt bzw. in diese integriert. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt.

6.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

6.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Baugebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Altlasten

Zur Ermittlung der Altlastensituation wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Der ehemalige Standort des Werksgeländes der Firma Diamalt AG ist als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Die bisherigen Altlastenuntersuchungen zeigten, dass auf o. g. Grundstück nahezu flächendeckend oberflächennahe Auffüllschichten vorhanden sind. Die nutzungsbedingten und auffüllspezifischen Schadstoffgehalte waren mehrheitlich nur geringfügig erhöht. Im Nordostbereich des Planungsgebietes befinden sich jedoch verfüllte Absetzbecken und Kiesgruben, deren Auffüllmaterialien z. T. erhebliche Belastungen aufweisen und die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 entsprechend gekennzeichnet sind.

Für eine abschließende Bewertung der Gefährdung der Schutzgüter (Boden-Mensch, Boden-Grundwasser) sowie für die abfallrechtliche Einstufung ggf. vorhandener Auffüllungsschichten, die im Rahmen der Bauplanung entfernt werden müssen, wurden

Bodenproben analysiert:

- Bodeneinzelpuben in Bezug auf auffüllungsbürtige Schadstoffe
- Bodenmischproben in Bezug auf abfallrechtlich relevante Schadstoffe
- Bodenluftproben in Bezug auf leichtflüchtige Schadstoffe
- Oberbodenmischproben in Bezug auf die Parameter der BBodSchV (ohne Pflanzenschutzmittel)

Bei den Untersuchungen wurden sehr unterschiedliche „Typen“ von Auffüllungen angetroffen. Die Bodenuntersuchungen erbrachten bereichsweise auffällige, punktuell auch sehr auffällige Schadstoffbefunde.

Im Bereich des Flurstücks mit der Nummer 1021/15 Beamtenwohnhaus wurden im Oberboden erhöhte Schwermetallgehalte, untergeordnet auch geringfügig erhöhte Konzentrationen von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), ermittelt.

Die angetroffenen Auffüllungen reichten an keiner Stelle in den Grundwasserschwankungsbereich. Die Analytik der Grundwasserproben ergab keine Hinweise auf eine Belastung des Grundwassers durch die analysierten Schadstoffe. Die Bodenuntersuchungen erbrachten bereichsweise auffällige, punktuell auch sehr auffällige Schadstoffbefunde. Eine Grundwassergefährdung ist aus gutachterlicher Sicht dennoch wenig wahrscheinlich, da es sich überwiegend um wenig mobile Schadstoffe (Polychlorierte Biphenyle - PCB, mittel- und höherkettige Mineralölkohlenwasserstoffe - MKW in deutlichem Abbau) handelt und in Eluatuntersuchungen überwiegend keine bzw. eine nur sehr geringe Löslichkeit der Schwermetalle und PAK nachgewiesen wurde. Die Bereiche, in denen eine Löslichkeit der PAK über dem Prüfwert nachgewiesen wurde, sind entweder lokal begrenzt oder es handelt sich um eine nur sehr geringmächtige Schicht.

Kampfmittel

Für den Planungsbereich besteht ein hinreichender Kampfmittelverdacht. Im Rahmen der erfolgten Untersuchungen (Datenerhebung und Zusammenstellung von Informationen zum Kampfmittelverdacht sowie multitemporale Luftbildauswertung) wurden Kriegseinwirkungen nachgewiesen. Blindgänger der Abwurfmunition sowie Flakmunition im Boden können nicht ausgeschlossen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Altlasten

Die Altlasten werden im Zuge der Umgestaltung entfernt, so dass weder über den Wirkungspfad Boden-Mensch noch über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eine weitere Gefährdung zu erwarten ist. Der neue Oberbodenauftrag wird aus unbelastetem Boden erfolgen, so dass von einem belastungsfreien Oberboden auszugehen ist. Gegebenenfalls bleiben nutzungsbezogene Verunreinigungen in tieferen Bodenschichten erhalten.

Kampfmittel

Aufgrund des vorliegenden Kampfmittelverdachts ist eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmitteluntersuchung und gegebenenfalls eine nutzungsbezogene Kampfmittelräumung zweckmäßig.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Auffüllböden und Altlasten sowie Kampfmittel belassen werden. Daher bliebe auch das vorhandene Gefährdungspotenzial im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch bestehen. Ebenfalls würden mögliche Kampfmittel mit all den nicht absehbaren Folgen für Menschen und Sachgüter in den Böden verbleiben.

Bei Umsetzung des gültigen Baurechts für eine GE-Nutzung und ein SO Fachmarkt würde die Bodensanierung und Kampfmittelräumung, je nach Maßnahme, möglicherweise nur in Teilbereichen durchgeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Beachten der einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben (Aushub unter fachtechnischer Überwachung, Separation nach organoleptischen Gesichtspunkten, Zwischenlagerung in Haufwerken, Deklarationsanalyse, Abtransport im Übernahme- bzw. Begleitscheinverfahren) sowie der entsprechenden Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten
- Durchführen der Kampfmittelräumung entsprechend den Vorgaben des Gutachtens durch qualifiziertes Fachpersonal

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der BBodSchV wurden im Zuge der Altlastenuntersuchung berücksichtigt. Es wurden die gültigen technischen Regelwerke bei der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse zu Grunde gelegt.

6.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Versiegelung

Im Bestand ist das Bebauungsplangebiet von ca. 8,5 ha teilversiegelt. Durch seine ehemalige industrielle und gewerbliche Nutzung ist die Bodenabfolge zu großen Teilen verändert bzw. beeinträchtigt. Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens sind gestört.

Die zulässige Versiegelung nach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 beträgt ca. 70 % (ca. 59.200 m²).

Innerhalb des Planungsgebietes werden frühmittelalterliche Gräber vermutet (vgl. Ziffer 6.2.7.).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die maximale Neuversiegelung beträgt nach Umsetzung der Planung ca. 52.164 m² und damit ca. 61 %.

Die zukünftige Bebauung betrifft stark industriell geprägte Flächen. Die natürlichen

Bodenfunktionen sind bereits stark eingeschränkt, wertvolle Böden sind nicht vorhanden. Auch durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kommt es daher zu keinen zusätzlichen Störungen der Bodenfunktionen.

Durch den Vollzug der Planung kommt es zu einer Verringerung der Versiegelung innerhalb des Bebauungsplangebietes im Vergleich zum bestehenden Baurecht.

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904 bereits stark eingeschränkten Bodenfunktionen im Planungsgebiet wie Biotopfunktion, Klimafunktion und Lebensraumfunktion können durch die vorliegende Bebauungsplanung verbessert werden.

Die Tiefgaragen werden in einer Höhe von mindestens 0,6 m mit Substrat überdeckt.

Versiegelungsbilanz (ca.-Angaben)	
Umgriff des Bebauungsplanes	85.045 m ²
Bestehendes Baurecht Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904	
versiegelte Flächen	59.200 m ²
Versiegelungsanteil in %	70 %
Planung	
Straßenflächen	8.619 m ²
GR max. gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO	43.545 m ²
Summe versiegelter Flächen	52.164 m ²
Versiegelungsanteil in Bezug zum gesamten Planungsgebiet (Wohnbebauung, Versiegelung Straßen, private Grünflächen unterbaut, Plätze)	61 %
Summe nicht versiegelter Flächen	32.881 m ²
Anteil nicht versiegelter Fläche	39 %

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bliebe bestehen.

Eine Umsetzung des bestehenden Baurechts hätte ein hohe Versiegelung des Planungsgebietes und damit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zur Folge.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Platzieren von Tiefgaragen bevorzugt unter bereits durch kompakte Bebauung versiegelte Flächen
- Überdecken der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m Substrat
- Mögliche Maßnahmen im Vollzug:
 - Beschränken der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch

- unbedingt notwendiges Maß
- getrenntes Lagern von humushaltigem Oberboden und Unterboden nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im BBodSchG und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

6.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung.

Das mittlere Grundwasser steht ca. 4,5-5,7 m unter GOK.

Der Wert des höchsten Hochwassers 1940 (HW 1940 Höchstgrundwasserstand) liegt im Süden bei 501,9, im Nordwesten bei 500,7 und im Nordosten bei 500,6. Somit differenzieren GOK und HW 1940 im Süden um 3,4 m unter Flur, im Nordwesten 1,9 m unter Flur und im Nordosten um 3,5 m unter Flur.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Nord-Ost (vgl. Ziffer 2.4.2.).

Vorbelastungen stellen die vorhandenen Altlasten und damit verbundenen Kontaminationen dar (vgl. Ziffer 6.2.3.).

Eine Gefährdung des Grundwassers aufgrund im Boden festgestellter umweltrelevant erhöhter Schadstoffkonzentrationen für PAK konnten durch Grundwasserproben nicht festgestellt werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Eine vollständige Ableitung in die Kanalisation würde höhere Abflussspitzen und größere Abflussvolumen und auch gleichzeitig eine Reduzierung von Grundwasserneubildung und Verdunstung bewirken.

Das Niederschlagswasser wird gemäß EntwässerungsS versickert.

Dadurch wird dem Ziel der Grundwasserneubildung ausreichend Rechnung getragen.

Die geplanten Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung. Wege werden soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Die zahlreichen Straßenbäume tragen ebenfalls zur Verdunstung des Regenwassers bei.

Bei Untersuchungen der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens wurde festgestellt, dass eine Unterbauung bis 4 m Tiefe keine Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung erwarten lassen. Bei einer tieferen Unterbauung (zweigeschossige Tiefgarage) sind die im Plan gekennzeichneten Strömungskanäle zu

berücksichtigen, um einen Grundwasseraufstau zu vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass für das Grundwasser keine Gefährdung durch Verunreinigungen vorliegen wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden bzw. die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bleibt bestehen. Es ist in diesem Fall von einer hohen Versiegelung des Planungsgebietes auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Dächer der Wohnbebauung werden begrünt.
- Feuerwehruzufahrten werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und begrünt.
- Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird versickert.
- Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert.
- Unterbauung der Baugebiete wird durch Maximaltiefen und die Berücksichtigung von Strömungskanälen beschränkt.

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die EntwässerungsS geregelt. Gesetzlich festgelegte Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland. Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlicher und südwestlicher Richtung geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle. Die Jahresniederschlagshöhe beträgt ca. 1.000 mm (DUGIS München, 1990). Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer übergeordneten Ventilationsbahn mit Nord-Süd-Ausrichtung mit einer mäßigen bioklimatischen Belastung (Stadtklimaanalyse, LHM 2014).

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante geschlossene Bebauung kann es in diesem Bereich möglicherweise zu einem verringerten Luftaustausch kommen.

Durch die vorgesehenen begrünten privaten und öffentlichen Freiflächen kommt es jedoch zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades, so dass sich die nächtliche Abkühlung möglicherweise verbessert. Die Wärmestrahlung der Gebäude und Asphaltflächen wird durch die umliegenden Grünflächen mit umfangreichen Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünung von Flachdächern weiter minimiert. Bäume tragen positiv - wenn auch lokal begrenzt - zum klimatischen Ausgleich durch Frischluftentstehung bei. Innerhalb stark bebauter Flächen der Stadt kommt auch kleinflächigen Grünflächen besondere Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Der Verlust an Baumbestand wird in ausreichendem Maße durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Positiv auf das lokale Klima werden sich die zahlreichen Baumneupflanzungen auswirken.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bliebe bestehen.

Dadurch könnte es zu einer höheren Versiegelung des Planungsgebietes kommen, wodurch eine stadtklimatisch ausgleichende Wirkung entfällt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 ermöglicht großflächige Bebauungsstrukturen, wodurch negative Auswirkungen auf die übergeordnete Ventilationsbahn entstehen können. Die geplante Aufweitung der Vernetzungszone im Osten des Planungsgebietes führt somit im vorliegenden Bebauungsplan zu einer vergleichweisen Verbesserung der Durchlüftungssituation.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Intensives Bepflanzen und Begrünen der öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Straßen sowie im Bereich von Stellplatzflächen
- Festsetzen einer Dachbegrünung. Sie fördert die Verdunstung und reduziert die Wärmeabstrahlung in den Quartieren.

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

6.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die unter Denkmalschutz stehenden industriellen Bestandsgebäude der ehemaligen Diamalt AG prägen das Ortsbild Allachs. Der Blick auf die Baudenkmäler ist aber bereits durch die aktuelle Bebauung und vorhandene Grünstrukturen an den Rändern des Planungsgebietes eingeschränkt.

Eingestreute Grün- und Schutzflächen wie die Angerlohe, der Allacher Forst und das Lochholz sowie ein hoher Anteil an landwirtschaftlich genutzten Gebieten wirken den

Beeinträchtigungen durch Industrie und Gewerbe für die Wohnbereiche entgegen. Dieses Wechselspiel aus großmaßstäblichen Industriestrukturen und Grünflächen mit kleinteiliger Wohnbebauung kennzeichnen das Allacher Orts- und Landschaftsbild.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Wohnbebauung wird sich gut in die nach Westen wohnbaugeprägte Umgebung integrieren. Insbesondere die Abstufung in der Höhenentwicklung der Gebäude von fünf und sechs Geschossen entlang der Bahnlinien bis auf drei Geschosse entlang der Georg-Reismüller-Straße trägt zu einem angemessenen Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem neuen Quartier bei. Auch die Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur entlang der Georg-Reismüller-Straße, die mehrere Durchblicke auf das gebietsprägende Kesselhaus und die Suppenwürze freigibt, verbessert die Blickbeziehungen aus der Umgebung auf die prägenden Baudenkmäler.

Außerdem wird der bestehende großkronige Baumbestand entlang der Straße zu großen Teilen erhalten und eine Eingrünung des Quartiers ist so gleich von Anfang an gegeben.

Eine möglichst umfängliche Qualitätssicherung ist durch die Erstellung eines Gestaltleitfadens vorgesehen.

Die geplante zentrale Grünfläche sowie der Quartiersplatz zwischen den Baudenkmälern wirken identitätsstiftend.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden bzw. die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bleibt bestehen. Eine Verzahnung mit den westlich angrenzenden Wohngebieten würde ausbleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Gliederung des großen Bauvolumens durch Höhenstufungen
- Festsetzen von maximalen Wandhöhen
- Aufweitung der ökologischen Vernetzungszone und damit Abrücken der Bebauungskante vom östlichen Planungsgebietsrand
- Untergliedern der Bauräume mit Öffnungen an der Georg-Reismüller-Straße zur Verbesserung der Durchlässigkeit und der Blickbeziehungen
- Pflanzen von Bäumen in den öffentlichen und privaten Grünflächen
- Freistellen des denkmalgeschützten Kesselhauses
- Ausbilden einer Quartiersmitte im Bereich der denkmalgeschützten Suppenwürze und der denkmalgeschützten Werkstatt

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

6.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befinden sich die Baudenkmäler Nummer D-1-62-000-7934 das Beamtenwohnhaus, D-1-62-000-7934 das Pfortnerhaus, D-1-62-000-7934 das Kesselhaus, D-1-62-000-7934 die Werkstätte und D-1-62-000-7934 die Suppenwürze der ehemaligen Diamalt-Werke.

Ebenfalls unter Denkmalschutz steht die historische Einfriedung D-1-62-000-7934 entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze.

Es ist die Wahrscheinlichkeit gegeben, dass sich innerhalb des Planungsgebietes frühmittelalterliche Gräber befinden, deren Überreste in geringer Tiefe vermutet werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die einzelnen Baudenkmäler wurden in das Planungskonzept integriert. Insbesondere im Bereich der Suppenwürze und der Werkstätte entsteht durch die Bebauungsplanung ein Ensemble mit einem dazugehörigen Quartiersplatz.

In enger Abstimmung mit der städtischen Unteren Denkmalschutzbehörde wurden Maßgaben für einen Anbau zwischen den beiden Gebäuden geprüft, um die Anforderungen des Lärmschutzes zu erfüllen.

Durch eine überwiegend gemeinbedarfsorientierte Nutzung (soziale Infrastruktur) werden die Baudenkmäler aktiv in das Quartiersleben integriert bei gleichzeitiger Wahrung ihres industriellen Erscheinungsbildes.

Die denkmalgeschützte Einfriedung wird nur punktuell durch die markierten Bereiche unterbrochen; bereits abgebrochene und entfernte Mauerstücke werden denkmalgerecht ergänzt. Ein durchgängiges und zusammenhängendes Erscheinungsbild kann so erhalten werden. Auch die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nordwestlich benachbarte denkmalgeschützte Villa wird durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt, da die benachbarten zulässigen Wandhöhen sich am Umfeld orientieren und gleichzeitig die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden bzw. bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebiets als GE und SO Fachmarkt bestehen. Die Denkmäler sind im bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 aufgenommen. Inwieweit eine städtebauliche Integration innerhalb der Gewerbegebiets-/Sondergebietsnutzung verträglich wäre, ist fraglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der städtischen Unteren Denkmalschutzbehörde bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles

- unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind
- Nach bisherigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt. Es werden jedoch frühmittelalterliche Gräber vermutet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, Abs. 2 DSchG.

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Integration der vorhandenen Baudenkmäler in die Bebauungsplanung und die Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes gewährleistet den weiteren Bestand der geschützten Gebäude. Bodendenkmäler werden vermutet und können im Bauvollzug ggf. berücksichtigt werden.

6.2.8. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Über den aktuellen Energiebedarf und die Energieversorgung liegen keine Unterlagen vor.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen kann eine Ausbildung der Baukörper erfolgen, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.

Ein Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs sowie des CO₂-Ausstoßes ist durch die Lage des Planungsgebietes in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln und die gute Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz gegeben. Das Planungsgebiet fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein und trägt zu einer effizienten Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur und des bestehenden Verkehrsnetzes bei.

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor hat einen wesentlichen Anteil am CO₂-Ausstoß. In erster Linie gilt es daher durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO₂, zu reduzieren.

Ferner ist die Nutzung natürlicher Energiequellen wie z. B. Solarenergie und Erdwärme möglich. Insbesondere ist auf den Dächern die Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren zulässig. Die festgesetzten Flachdächer bieten genügend Gestaltungsspielraum insbesondere für die Anordnung von Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (z. B. Photovoltaik, Solarthermie).

Durch eine hydrogeologische Untersuchung wurde bereits die Möglichkeit einer Geothermienutzung für das Planungsgebiet überprüft. Eine Beheizung der Gebäude durch thermische Brunnenanlagen ist im Bereich des SO Denkmal bereits Bestand. Eine Geothermienutzung für die weiteren Baugebiete ist vorgesehen. Ergänzend ist die Versorgung des Quartiers mit Heizenergie durch ein Blockheizkraftwerk geplant. Die Planung der entsprechenden Anlagen soll im Rahmen des Bauvollzugs bzw. eines

wasserrechtlichen Verfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden erfolgen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und es bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bestehen. Änderungen, die sich bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes für den Umweltbelang Energie ergeben, sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht absehbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Kompakte Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen
- Weiterentwickeln des Stadtgebietes und damit effiziente Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur sowie Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz
- Geothermienutzung über thermische Brunnenanlagen sowie Heizenergieversorgung durch ein Blockheizkraftwerk
- Möglichkeit für Anlagen aktiver Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren durch Festsetzung von Flachdächern
- Berücksichtigen der Verordnung zur Energieeinsparung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung sowie des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2017) im Bauvollzug

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

6.2.9. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Entsorgung der Abfälle der aktuellen Nutzungen erfolgt durch den städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) bzw. über die speziellen Möglichkeiten zur Entsorgung gewerblicher Abfälle. Die Entsorgung des Abwassers wird über das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Abfälle des künftigen Wohnquartiers ist durch den AWM, die Entsorgung des Abwassers über neu zu erstellende Entsorgungskanäle mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem der MSE geplant.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden bzw. bleibt die Nutzungsmöglichkeit des Planungsgebietes als GE und SO Fachmarkt bestehen.

Änderungen, die sich bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes für den Umweltbelang Abfälle und Abwasser ergeben, sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht absehbar.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Ausreichendes Bemessen der öffentlichen Verkehrsflächen für Wendemöglichkeiten dreiachsiger Müllfahrzeuge
- Festsetzen von Bereichen für Müllauffstellflächen für den Tag der Abholung

Darstellung, wie die in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt.

6.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung müssen Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht in die Betrachtung einbezogen werden.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes handelt es sich gemäß bestehendem Baurecht des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1904 um intensiv gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Die zulässige Versiegelung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 wäre bis ca. 70 % möglich. Der zukünftige Versiegelungsgrad, der durch den vorliegenden Bebauungsplan erwartet wird, beträgt ca. 61 %.

Das Gebiet liegt in einem zentralen Vernetzungsbereich der Trocken- und Heidelebensräume im Münchner Raum, die es zu erhalten und zu stärken gilt (Teil eines landesweit bedeutsamen Biotopkomplexes: Arten- und Biotopschutzprogramm des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom Mai 2004, ABSP). Der Bereich stellt einen Trittstein in der Verbundachse zwischen innerstädtischen Bahnbiotopen dar. Die geplante Biotopvernetzungszone schließt ebenfalls das vorgefundene Zauneidechsenhabitat mit ein (vgl. Ziffer 4.13.).

Da die Zauneidechsenhabitate des Gebietes zentrale und unverzichtbare Bausteine einer größeren Metapopulation entlang der Bahnanlagen darstellen, sind die gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Vernetzungszone wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Referat für Gesundheit und Umwelt auf eine Größe von ca. 10.100 m² festgelegt.

6.3.1. Bestandserhebungen

Für das Planungsgebiet liegen Kartierungen aus den Jahren 2013-17 zu Vegetations-, Struktur- und Nutzungstypen, Baumhöhlen sowie geschützten Tierarten wie Zauneidechsen (mit Vernetzungssituation), Vögeln, Fledermäusen in Gebäuden und weiteren planungsrelevanten Arten (z. B. Wechselkröte, Blauflügelige Ödlandschrecke,

Idas-Bläuling usw.) vor (vgl. Ziffer 2.5.).

6.3.2. Wirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen:

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme:

Durch vorübergehende Flächeninanspruchnahmen kann es sowohl zu Verlusten von Individuen geschützter Arten als auch zum dauerhaften oder vorübergehenden Verlust oder zu einer Beeinträchtigung von Lebensräumen kommen.

- Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe, Staub, Erschütterungen) und optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen):

Baubedingte mittelbare Auswirkungen wirken sich i. d. R. nicht nachhaltig aus, da diese nur vorübergehend und räumlich in den selben Lebensräumen auftreten, die auch durch die dauernd auftretenden betriebsbedingten Auswirkungen betroffen sind.

Die baubedingten mittelbaren Auswirkungen können deshalb meist, mit Ausnahmen u. a. bei Arten, die besonders empfindlich gegenüber nur baubedingt auftretenden Wirkungen wie starke Erschütterungen, Staubbildung, Störung durch die Anwesenheit von Personen, unter den betriebsbedingten mittelbaren Auswirkungen subsumiert werden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme:

Durch Versiegelung und dauerhafte Überbauung ist der Verlust oder die Beeinträchtigung von (Teil-)Habitaten oder (Teil-)Lebensräumen von geschützten Tieren und Pflanzen absehbar.

- Barrierewirkungen / Zerschneidung:

Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen (Zerschneidungs- und Trenneffekte) von Tieren und Pflanzen sind gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

- Mittelbare Auswirkungen:

Lärmimmissionen, Lichtwirkungen, Abgasemissionen sowie sonstige Schadstoffimmissionen. Im Vergleich zur Bestandssituation sind dabei keine Zunahmen der Lärm-, Abgas- und sonstigen Schadstoffemissionen zu erwarten. Durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Vermeidung von Streulicht bei der Außenbeleuchtung sind gegenüber der Bestandsituation auch keine zusätzlich negativen Lichtemissionen zu erwarten.

Ein vorhabenbedingt erhöhtes Kollisionsrisiko ist gegenüber der Bestandssituation aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

6.3.3. Betroffenheit

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Bebauungsplangebiet bietet für das saP-relevante Artenspektrum keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist daher ausgeschlossen.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Entsprechend der Flächencharakteristik bzw. des Lebensraumangebots lässt sich das Spektrum der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie auf die nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Arten bzw. Artengruppen Fledermäuse, Zauneidechsen, Wechselkröten und Nachtkerzenschwärmer eingrenzen.

Hinsichtlich Quartiermöglichkeiten von **Fledermäusen** spielen insbesondere die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude und Baumbestände im Bebauungsplangebiet eine Rolle. Die Gebäude wurden im Jahr 2013 an zwei Terminen (11.06. und 04.07.2013) auf Hinweise für Fledermausvorkommen (Wochenstubentiere, Hangplätze, Kot etc.) untersucht. An keinem der Kontrolltermine konnten direkte oder indirekte Nachweise von Fledermäusen vorgefunden werden, so dass zumindest ein größeres Vorkommen, das über eine Nutzung der Gebäude für Einzel- bzw. Zwischenquartiere hinausgeht, ausgeschlossen wurde. Als mögliche Gründe hierfür wird ein „zugiges“ und damit für Fledermauswochenstuben ungeeignetes Innenklima (keine Wärmeglocke) aufgrund größtenteils fehlender Fenster genannt. Auch im überwiegend jungen Baumbestand sind bis auf wenige Ausnahmen keine geeigneten Strukturen, die eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier implizieren, vorhanden. Einzel- und Zwischenquartiere sind jedoch auch in kleineren, meist initialen Höhlen und Spalten möglich. Ein essentielles Nahrungshabitat liegt weiterhin im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit nicht vor.

Prognose des Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG

Da das Planungsgebiet im Gehölzbestand verschiedene Strukturen mit Quartierpotenzial aufweist, muss unter Berücksichtigung des geringen Erfassungsumfanges im Sinne des Worst-Case dennoch eine Nutzung unterstellt werden, wobei Winterquartiere oder gar Wochenstuben trotz allem äußerst unwahrscheinlich sind. Um letztendliche Sicherheit zu erlangen, sind insbesondere die Gehölze Nr. 6, 26, 385, 386, 3378, G171, G99, GEB2 laut Baumbestandsplan daher vor Fällung nochmals auf Fledermausvorkommen bzw. auf Spuren einer Quartiersnutzung zu überprüfen. Selbiges gilt für die Bestandsgebäude, die vor Beginn der Arbeiten ebenso nochmalig auf Fledermäuse zu untersuchen sind. Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung durch Fledermäuse ist das Quartierpotential der zu fällenden Gehölze jedoch durch geeignete Ersatzquartiere aufrechtzuerhalten.

Störungen von Fledermäusen sind vor allem relevant während der besonders empfindlichen Wochenstubenzeit. Störungen während der Wochenstubenzeit werden dabei bereits durch die Festlegung von Schutzzeiten, wie sie zum Vogelschutz sowieso notwendig sind, vermieden. Eine erhebliche Störung mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population wird sicher verhindert.

Durch die Vergabe von Schutzzeiten für Gehölzfällungen und Arbeiten an den Bestandsgebäuden entsprechend der sowieso notwendigen Vogelschutzzeiten kann das Tötungsrisiko von Fledermäusen zusätzlich reduziert werden, vor allem da entsprechend der Erfassungen keine Nachweise oder Hinweise auf eine Quartiersnutzung vorliegen und als Winterquartier nutzbare Strukturen allenfalls in einzelnen Gehölzen bestehen.

Insgesamt sind daher für die Gruppe der Fledermäuse keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Die **Zauneidechse** besitzt ein Vorkommen am Ostrand des Planungsgebietes auf einem ca. 10-40 m breiten Geländestreifen entlang der angrenzenden Bahnlinie München-Treuchtlingen. Hier liegen z. T. schon längere Zeit größere, strukturreiche und teilweise bewachsene Haufwerke aus Kies, Betonabbruch, sonstigem Schutt und Gartenabfällen. Als zusammenhängendes Areal der lokalen Population konnte der westliche bahnbegleitende Streifen zwischen Ludwigsfelder Straße und S-Bahnhof München-Allach abgegrenzt werden. Ein zumindest sporadischer Individuenaustausch dürfte jedoch auch in angrenzende Vorkommensbereiche, z. B. entlang der Bahngleise zum nördlich gelegenen sog. Junkersgelände, möglich sein.

Aufgrund der mangelhaften Vernetzungssituation und der insgesamt vergleichsweise geringen Flächengröße zusammenhängender geeigneter Habitats sowie der Lebensraumverluste in jüngerer Vergangenheit wird insgesamt von einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand der lokalen Population ausgegangen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vermutlich deutlich mehr als 50 adulte Tiere vorhanden sind, eine erfolgreiche Reproduktion festgestellt werden konnte und die lokale Population auch in Hinsicht des anzunehmenden Metapopulationsverbunds insbesondere zu dem Vorkommen im Bereich Junkersgelände langfristig überlebensfähig ist.

Prognose des Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG

Aufgrund erhöhter Schadstoffwerte des Oberbodens der bestehenden Haufwerke und damit verbundener Gesundheitsgefährdungen der zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner durch Stäube und Verwehungen ist eine Sanierung des gesamten Bebauungsplangebietes insbesondere auch der durch die Zauneidechse besiedelten Flächen bzw. Haufwerke unvermeidbar. Zusätzlich ist eine flächendeckende Untersuchung auf Kampfmittel vorgesehen. Entsprechend sind sowohl Eingriffe in Habitats im Sinne des Schädigungsverbots und Individuenverluste im Sinne des Tötungsverbots zu erwarten. Geeignete Lebensräume sollen im Anschluss der Sanierung wieder für die Zauneidechse geschaffen werden (innerhalb der Biotopvernetzungszone).

Um die Auswirkungen auf die Zauneidechsenpopulation so gering wie möglich zu halten, ist ein umfangreiches Maßnahmenkonzept zum Schutz der Zauneidechsenpopulation vorgesehen (vgl. Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept zu den erforderlichen FCS-(favorable conservation status)/CEF-(continuous ecological functionality)Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, 2017).

Trotz der Durchführung von CEF-Maßnahmen ist ein zwischenzeitlicher substantieller Verlust von Habitatflächen der Zauneidechse zu befürchten. Daher ist davon auszugehen, dass der Tatbestand des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt ist. Zwar soll als Teil des Sanierungskonzeptes eine

Vergrämung der Zauneidechsen in eine Ersatzfläche erfolgen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass trotz der Vergrämung einzelne Exemplare der Zauneidechse im Eingriffsbereich verbleiben. Im Sinne des Worst-Case wäre damit ein populationsrelevantes Tötungsrisiko gegeben. Entsprechend wird hier der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG relevant und eine artenschutzrechtliche Ausnahme entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Bei Durchführung der FCS-Maßnahme „Wiederherstellung des Lebensraums der Zauneidechse“ und „Maßnahmen zum Risikomanagement der Zauneidechsenpopulation“ bleibt der Erhaltungszustand der Art gewahrt und die Ausnahmevoraussetzung ist erfüllt.

Auswirkungen einer Beschattung durch die Neubebauung wurden geprüft und können ausgeschlossen werden.

Es sind keine Störungen i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Da die Art durchaus auch störungsreiche Habitate besiedelt z. B. Bahnanlagen, Kiesgruben usw. und als eher störungsunempfindlich gilt, wird eine populationserhebliche Störung durch Störungseinflüsse ausgeschlossen. Zusätzlich wirksame Zerschneidungs- und Trenneffekte sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da bereits aktuell Vernetzungsbeziehungen durch barrierewirksame Nutzungen und Strukturen erheblich gestört sind und das Vorhaben diese nicht verschlechtert. Die bisherigen in dieser Weise nutzbaren Flächen entlang der Bahnlinie bleiben im Zuge der Herstellung der Vernetzungszone erhalten. Allenfalls sind während der Herstellungsarbeiten innerhalb der Vernetzungszone temporäre Störungen von Vernetzungsbeziehungen zu erwarten, die jedoch sicher nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen werden.

Der nächste aktuelle Nachweis der **Wechselkröte** stammt aus dem Bereich Oertelplatz ca. 300 m südlich entlang der Bahnstrecke München-Treuchtlingen, wo sie zwischenzeitlich aber abgesiedelt wurde.

Weitere Vorkommen sind unter anderem aus der Angerlohe und aus dem Umfeld des Allacher Rangierbahnhofs bekannt, die jedoch durch diverse Barrieren (z. B. Lärmschutzwände, viel befahrene Straßen, dichte Bebauung) vom Planungsgebiet weitgehend getrennt sind. Das Planungsgebiet weist dabei eine Eignung als Landhabitat in Teilflächen auf. Diese Annahme wurde durch Begehungen zwischen 2013 und 2015 sowie 2017 nicht bestätigt.

Entsprechend ist ein derzeitiges Laichhabitat der Wechselkröte im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit auszuschließen und auch aus der Vergangenheit liegen keine eindeutigen Hinweise auf eine derartige Nutzung insbesondere für eine regelmäßige Laichplatznutzung vor. Eine gelegentliche Laichhabitatnutzung im Gebiet in den Vorjahren ist allerdings denkbar; die Ergebnisse der zusätzlich durchgeführten Untersuchungen ergeben für eine erfolgreiche Reproduktion zumindest in der jüngeren Vergangenheit jedoch keine Hinweise.

Als einziger Nachweis wurde im Rahmen aller Erhebungen nur am 07.05.2017 eine weibliche adulte Wechselkröte in einem Versteck unter Betonplatten südöstlich der Suppenwürze gefunden. Aufgrund des Fundortes in der Nähe zur Bahn liegt es nahe, dass es sich hierbei um ein auf der Wanderung befindliches Einzeltier handelt. Da allerdings nur ein Teil der potentiellen Versteckstrukturen überprüft werden konnte, ist die Wahrscheinlichkeit gegeben, dass sich im Planungsgebiet noch weitere Wechselkröten aufhalten. Dieser Annahme steht jedoch entgegen, dass bei allen Begehungen bei günstigen Kartierbedingungen lediglich dieses eine Tier gefunden

wurde.

Entsprechend kann zumindest ein größeres Vorkommen der Wechselkröte und eine Laichhabitatnutzung im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Allenfalls eine sporadische Nutzung durch umher streifende Einzeltiere oder eine Landhabitatnutzung einzelner Wechselkröten erscheint möglich.

Prognose des Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG

Geeignete Landhabitate für die Wechselkröte mit Versteckmöglichkeiten werden in der vorgesehenen Vernetzungszone am Ostrand des Bbauungsplangebietes entlang der Bahnfläche während des gesamten Eingriffs und darüber hinaus verfügbar sein. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben möglicherweise betroffenen potentiellen Ruhestätten (Winterquartiere und Tagesverstecke) bleibt daher insgesamt innerhalb des Gebietes gewahrt und Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treten daher nicht ein.

Da die Wechselkröte als Pionierart vorzugsweise störungsreiche Habitate besiedelt (z. B. Baustellenflächen, Abbaugelände, militärische Übungsplätze) muss ihr eine Unempfindlichkeit gegenüber Störungen u. a. durch baubedingte Erschütterungen, durch Staubeinträge und durch optische Beunruhigung ausgehend von Baumaschinen und Menschen im Bereich der Baufelder bescheinigt werden. Eine populations-erhebliche Störung durch genannte Störungseinflüsse kann daher selbst bei Annahme einer Population im Bbauungsplangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Um das Tötungsrisiko hinsichtlich potentieller Laichplätze und der notwendigen Entfernung von potentiellen Versteckmöglichkeiten im Landlebensraum zu verringern, wird ein umfangreiches Schutzkonzept durchgeführt. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch hier keine Verbotstatbestände durch ein erhöhtes Tötungsrisiko erfüllt werden.

Ein erhöhtes Kollisionsrisiko im Planungsgebiet ist aufgrund der geplanten Nutzung und der Art des Vorhabens letztlich auch nicht zu erwarten.

Der Tatbestand des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für die Wechselkröte daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Der **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*) wurde im Stadtgebiet bereits mehrmals beobachtet. Als Raupenfutterpflanzen dienen unterschiedliche Nachtkerzengewächse. Diverse Weidenröschenarten (*Epilobium* spp.) und Nachtkerzen (*Oenothera* spp.) sind im Bereich der Haufwerke in geringer Zahl nachgewiesen.

Da es sich beim Nachtkerzenschwärmer allerdings um eine sehr stark vagabundierende und oftmals nur sporadisch auftretende Art handelt mit überwiegend spontanen Ansiedlungen, die meist jedoch im nächsten Jahr bereits wieder verwaist sind, ist auch aufgrund der geringen Zahl angetroffener Raupenfutterpflanzen und der trockenen und daher ungünstigen Standortbedingungen eine dauerhafte Ansiedlung im Planungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Allenfalls ist ein sporadisches und temporäres, jährweises Auftreten einzelner Tiere zu erwarten, jedoch ist auch dies aus den genannten Gründen äußerst unwahrscheinlich.

Prognose des Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des Nachtkerzenschwärmers lässt sich

hieraus nicht ableiten, auch da sich innerhalb der Vernetzungszone in kurzer Zeit ähnliche Vegetationsbestände mit geeigneten Raupenfutterpflanzen wieder etablieren werden bzw. unter Umständen auch gezielt durch die sowieso notwendige Ansaat von Säumen und Staudenfluren geschaffen werden.

Für keine der weiteren in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tierarten (sofern sie überhaupt im Naturraum vorkommen) bietet das Planungsgebiet geeignete Voraussetzungen, um als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt zu werden.

Europäische Brutvögel nach Artikel I der Vogelschutzrichtlinie

Bei den ornithologischen Kartierungen 2013/14 und als Beibeobachtungen bei anderen Erfassungen 2015/16 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen. Beim überwiegenden Teil der erfassten Vogelarten handelt es sich um weitverbreitete, häufige und ungefährdete Brutvögel, sog. „Allerweltsarten“. Weitere Arten wurden nur als Nahrungsgast festgestellt, darunter auch die mehr oder weniger gefährdeten Arten Haussperling, Mauersegler, Rauchschwalbe und Stieglitz.

Die einzige anspruchsvolle im Gebiet brütende Vogelart ist der **Turmfalke**. Der Brutplatz liegt im denkmalgeschützten Gebäude der Suppenwürze, das erhalten und saniert werden soll.

Prognose des Schädigungs-, Störungs-, und Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG

Inwieweit der Brutplatz im Zuge von Sanierungsarbeiten beeinträchtigt wird, ist unklar. Es ist selbst bei einem Erhalt des Brutplatzes jedoch damit zu rechnen, dass dieser während der Sanierung aufgrund von Störungen während der Arbeiten zumindest temporär nicht nutzbar ist. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, einen Ersatzbrutplatz bereitzustellen. Während der Zeit der Sanierungsarbeiten wird daher voraussichtlich in unmittelbarer Nähe im Fassadenbereich des sanierten Gebäudes im Nordwesten eine geeignete Nisthilfe für den Turmfalken fachgerecht angebracht. Nach erfolgter Sanierung wird die Nisthilfe am Gebäude der Suppenwürze fachgerecht angebracht und durch eine Fachperson regelmäßig gewartet bzw. bei Verlust ersetzt und einmal jährlich für mindestens 10 Jahre auf Besatz kontrolliert.

Ein essentielles Nahrungshabitat, dessen Verlust zu einer indirekten Schädigung von Brutplätzen führen könnte, ist darüber hinaus nicht zu unterstellen.

Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Weitere naturschutzfachlich bedeutsame Artenvorkommen

Die Bedarfe der beiden nicht nach europäischen Recht geschützten Arten

Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und **Idas-Bläuling**

(*Plebejus idas*), die zumindest zeitweise im Planungsgebiet angetroffen wurden, werden zusätzlich aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung berücksichtigt. Für diese Arten werden als Ausgleich für verlorengelassene Lebensräume im Zuge der geplanten Herstellung der Vernetzungszone am Ostrand des Planungsgebietes neue Lebensräume bereitgestellt.

6.3.4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

Schutz von **Fledermäusen**

- Die Höhlenbäume und Bestandsgebäude werden unmittelbar vor der Fällung bzw. Beginn der Arbeiten im Rahmen der Umweltbaubegleitung auf die Anwesenheit von Fledermäusen bzw. auf Hinweise einer derartigen Nutzung überprüft (z. B. durch Endoskopie).
- Fällung nachgewiesener Winter-Quartierbäume außerhalb der sensiblen Wochenstuben- und Winterquartierszeit (oder nach Angaben der Umweltbaubegleitung) im Zeitraum Oktober/November oder April/Mai eines Jahres
- Sofern bei der Überprüfung der tatsächlichen Quartiernutzung entgegen der Erwartung höherwertige Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) nachgewiesen werden, wird auf Basis der Ergebnisse das weitere Vorgehen und geeignete zusätzliche Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz wegfallender Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) in Abstimmung mit den Beteiligten und zuständigen Behörden festgelegt.
- Zur Reduktion der Lichtemissionen und Vermeidung einer Entwertung angrenzender Jagdgebiete sind geeignete Leuchtmittel mit einer reduzierten Lockwirkung auf Insekten vorzusehen (z. B. LED-Lampen). Streulicht soll vermieden und potenzielle Fledermausquartiere (bzw. ihre Einflüge) und Ersatzkästen dürfen nicht unmittelbar beleuchtet werden.

Aufrechterhaltung der Quartierpotentiale für Fledermäuse

- Fachgerechtes Anbringen von insgesamt 24 Fledermauskästen in den nicht betroffenen Gehölzen bzw. in Gehölzstrukturen im verbleibenden Baumbestand; es werden unterschiedliche Kastentypen (Flachkästen, Rundkästen, Großraumkästen), davon 5 in winterfester Ausführung, verwendet und durch eine Fachperson regelmäßig gewartet bzw. bei Verlust ersetzt und einmal jährlich für mindestens 10 Jahre auf Besatz kontrolliert.

Schutz von **Wechselkröten und Reptilien**

- Vermeidung des Entstehens von Temporärgewässern, die als Laichgewässer genutzt werden können durch Anweisung der ausführenden Unternehmen während der Bautätigkeiten; dennoch entstandene Temporärgewässer werden nach Überprüfung und Ausschluss eines entsprechenden Amphibienbesatzes durch eine ökologische Baubegleitung umgehend verfüllt.
- Aufstellen eines Amphibien-/Reptilienschutzzaunes zur Vermeidung bzw. Erschwerung einer Zuwanderung in das Baufeld
- Kontrolle und Entfernung vorhandener Versteckmöglichkeiten z. B. Bauschutt, Müll, Erdmieten usw. unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung entsprechend des Baufortschritts
- Versetzen von wider Erwarten aufgefundenen Individuen in benachbarte Flächen mit Wechselkrötenvorkommen, die ehemals mit den Vorkommen am Oertelplatz und im Diamalt-Gelände vernetzt waren
- Kontrolle von Kellerschächten, Lichtschächten sowie allen weiteren Strukturen

vor dem Abriss bzw. der Umnutzung der Gebäude, die von Amphibien genutzt werden könnten; Beseitigung dieser potenziellen Amphibien- und Reptilienfallen im Zuge der Neuplanung

- Vermeiden von potenziellen Amphibien- und Reptilienfallen im Zuge der Neuplanung; ggf. sind entstehende Kellerschächte und Gullys mit einem engmaschigen Gitter abzudecken.

Schutz der **Zauneidechsen**population

- Temporäre Aufwertung des Kernhabitats entsprechend der Ansprüche der Zauneidechse als Zielfläche für eine Vergrämung mit einer Flächengröße von ca. 2.800 m² und einer westlich angrenzenden Fläche mit einer Flächengröße von ca. 1.700 m², insgesamt ca. 4.500 m²
- Vergrämung der Zauneidechse aus den jeweiligen Eingriffsbereichen durch eine „Vergrämungsmahd“ und die Entfernung von Versteck- und Sonnungsstrukturen; Maßnahmen zur Vergrämung werden außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe der Art durchgeführt.

Vorzeitige Herstellung von dauerhaften Lebensräumen der Zauneidechse

Vorgezogene Herstellung eines Teils der Vernetzungszone entsprechend der Ansprüche der Zauneidechse auf Flächen außerhalb des nachgewiesenen Kernhabitats der Zauneidechse nach der Altlastensanierung; es werden dadurch 5.800 m² Zauneidechsenhabitatfläche dauerhaft neu hergestellt.

Aufrechterhaltung des Nistplatzpotentials für höhlen-/halbhöhlenbrütende Vogelarten und den Turmfalken

- Fachgerechtes Anbringen von insgesamt 24 Vogelnistkästen in den nicht betroffenen Gehölzen bzw. in Gehölzstrukturen im näheren Umfeld; es werden Höhlennistkästen mit unterschiedlichem Durchmesser der Einflugöffnungen, Halbhöhlenkästen verwendet. Die Kästen werden durch eine Fachperson regelmäßig gewartet bzw. bei Verlust ersetzt und einmal jährlich für mindestens 10 Jahre auf Besatz kontrolliert.
- Fachgerechtes Anbringen eines Turmfalkennistkastens voraussichtlich im Fassadenbereich des bereits sanierten Gebäudes im Nordwesten während der Sanierung; nach erfolgter Sanierung wird die Nisthilfe am Gebäude der Suppenwürze fachgerecht angebracht und durch eine Fachperson regelmäßig gewartet bzw. bei Verlust ersetzt und einmal jährlich für mindestens 10 Jahre auf Besatz kontrolliert.

Allgemeiner Schutz von **Lebensstätten**

Gehölzfällarbeiten/Gehölzschnittmaßnahmen sowie der Beginn von Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Jahres außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) und nach lokalen Angaben im Rahmen der Umweltbaubegleitung.

Schutz zu erhaltender **Gehölzbestände**

- Freihalten der Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern und Zufahrten
- Schutz angrenzender Gehölzflächen durch Reduzierung des Arbeitsstreifens in diesen Bereichen und durch Errichtung von an die jeweilige Geländesituation angepassten Schutzeinrichtungen (z. B. Bauzäune) in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung vor Ort

6.3.5. Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahme im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG)

Für die Zauneidechse werden folgende kompensatorische Maßnahmen zur Wahrung oder Verbesserung des Erhaltungszustandes (bzw. der Lebensraumsituation) durchgeführt:

Herstellung von Zauneidechsenhabitaten und Risikomanagement

- Wiederherstellung der Flächen des Kernhabitats nach der Altlastensanierung entsprechend der Ansprüche der Zauneidechse; zusätzlich werden weitere 4.300 m² Zauneidechsenhabitatfläche dauerhaft bereitgestellt.
- Der Erfolg der Maßnahme ist für die Dauer von fünf Jahren durch ein Art-Monitoring nachzuweisen. Falls durch dieses Monitoring die Funktionsfähigkeit der Vernetzungszone Diamalt bzw. der Nachweis des Erhalts der örtlichen Population nicht nachgewiesen werden kann, ist im Sinne des Risikomanagements eine externe Maßnahmenfläche („Rückfallfläche“) mit bis zu 1,5 ha Größe in München oder räumlich angrenzend an das Stadtgebiet München vorzusehen und herzustellen.

6.3.6. Fazit

- Im Artenschutzbeitrag (ASB) wird als Ergebnis festgestellt, dass für die Zauneidechse Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden bzw. vorsorglich angenommen werden müssen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten ist erforderlich. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG sind gegeben. Eine Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme kann gemäß Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern erteilt werden, wenn die tatsächliche Verfügbarkeit und schnelle Umsetzbarkeit der FCS-Fläche geklärt ist.
- Eine Betroffenheit der weiteren gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Für diese Arten sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

6.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)							
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Stadt- bild		
Menschen		X	X	X	X		X	
Pflanzen und Tiere	X		X	X	X			
Boden	X	X		X	X			
Wasser	X		X		X			
Klima, Luft	X	X	X	X				
Stadt- bild	X							

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

6.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Landeshauptstadt München besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ beinhaltet als wesentliche Vorgabe die Beibehaltung der hohen Zielzahl für die Neubautätigkeit im Stadtgebiet München von bis zu 8.500 Wohnungen pro Jahr im mehrjährigen Durchschnitt. Daher ist es notwendig die Baurechtschaffung zeitgerecht sowohl in den großen als auch in den mittleren und kleineren Planungsgebieten voranzutreiben.

Das Planungsgebiet ist auf Grund der Lage im Ortskern Allach, in der Nähe zum S-Bahnhof Allach und in der Nähe zu Erholungsflächen der Allacher Lohe sowie in Angrenzung an eine geplante öffentliche Grünfläche insbesondere auch für eine Wohnbebauung geeignet.

Während des bisherigen Planungsprozesses wurden im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten einer Überplanung des Gebietes mit Wohnnutzungen betrachtet, bewertet und weiterentwickelt.

6.6. Zusätzliche Angaben

6.6.1. Unterlagen und Untersuchungen zu einzelnen Themen

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht war weitgehend ausreichend. Diese Umweltauswirkungen auf die einzelnen Themen wurden mit folgenden Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet:

Thema Schall

- Schalltechnische Voruntersuchung, Möhler + Partner, Juni 2014
- Immissionstechnische Voruntersuchung, Dauerschallmessung, Möhler + Partner, Juli 2014
- Immissionstechnische Voruntersuchung „Diamalt-Gelände“, München-Allach, Schallschutz – Anlagenlärm/Schallemissionen Krauss-Maffei-Wegmann-Gelände, Möhler + Partner, Januar 2015
- Projektnotiz: Qualitative Bewertung der Kita-Standorte aus schalltechnischer Sicht, Steger & Partner GmbH, Mai 2016
- Schalltechnisches Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4965/B1/hu vom 26.01.2017
- Schalltechnisches Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Schallquellen und Schallpegel der Krauss Maffei-Group vom 14.03.2017
- KMW München, Schalltechnische Betrachtung des Werksgeländes KMW Entwurf Bericht Nr. M131643/02 von Müller-BBM GmbH vom 26.04.2017
- Ermittlung der anteiligen tieffrequenten Geräuschimmissionen im geplanten Wohngebiet „Diamalt-Gelände“ verursacht durch den Betrieb der Panzerteststrecke der Fa. Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, 28.06.2017

Thema Verkehr

- Verkehrsuntersuchung, gevas humberg & partner, Juli 2016

Thema Erschütterung

- Erschütterungstechnische Untersuchung, Möhler + Partner, Juni 2013
- Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung, imb Dynamik, Mai 2016

Thema elektromagnetische Felder

- Voruntersuchung elektrischer und magnetischer Felder, Möhler + Partner, Juni 2013

Thema Kampfmittel/Altlasten

- Gutachterliche Stellungnahme Altlastenverträglichkeit, SakostaCAU GmbH, September 2014
- Detailuntersuchung ehemaliges Diamaltgelände Altlasten, SakostaCAU GmbH, April 2016
- Stellungnahme zu ergänzenden Untersuchungen der Altlastensituation der Nachbargrundstücke, SakostaCAU GmbH, November 2016
- Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung für das ehemalige Diamalt-Gelände, Juni 2016
- Kampfmitteltechnische Stellungnahme, GEOLOG, Juni 2016
- Baufeldfreimachungs- und Sanierungskonzept Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 1904 zur Umgesetzung des neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 ehemaliges Diamalt-Gelände, SakostaCAU GmbH, Januar 2017

Thema Natur- und Artenschutz

- Artenschutzbeitrag (ASB), Büro Schober, Mai 2017
- Bericht zur Kontrolle des Baugrundstücks auf Wechselkrötenvorkommen, Büro Schober, Mai 2017
- Protokoll zur Kontrolle des Baugrundstücks auf Wechselkrötenvorkommen, Andrea Hildenbrand, Mai 2017
- Habitatbewertung, Vernetzung und Populationsareal der Zauneidechse im Umfeld des Projektgebiets, Büro Schober, April 2017
- Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept zu den erforderlichen FCS-/CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, Büro Schober, April 2014
- Vergrämungskonzept Zauneidechsen im Rahmen der Altlastensanierung im Zusammenhang mit erforderlichen FCS-/CEF-Maßnahmen, Büro Schober, April 2017
- Maßnahmen im Bereich von Bahnflächen südlich des Diamaltgeländes Herstellung und Pflege; Erläuterungsbericht, Büro Schober, März 2017
- Maßnahmen im Bereich von Bahnflächen Brücke Ludwigsfelder Straße Herstellung und Pflege; Erläuterungsbericht, Büro Schober, März 2017
- Vegetationskartierung und Kartierung ausgewählter Arten, Bericht zur Kartierung 2013, Büro Schober, Januar 2014
- Vegetationskartierung und Kartierung ausgewählter Arten, Bericht zur Kartierung 2013/2014, Büro Schober, Oktober 2014
- Gutachten Baumbestand auf dem Diamalt-Gelände in Allach, E. Brudi Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Baumstatik-Baumpflege, Dezember 2000
- Aktualisierte Baumliste im Rahmen des Aufmaßes, Ingenieurbüro Josef Nusko, November 2014
- Diamaltgelände - Erfassung der Bäume und ihre Vitalität am 17.05., 01.06., 02.06.2016, Büro Schober, Juni 2016
- Analyse der Verschattungssituation von Habitatstrukturen im Planungsgebiet, bgsm und Büro Schober, Januar 2015
- Gutachten zur Verschattungswirkung des städtebaulichen Entwurfs (pesch partner Architekten Stadtplaner) auf die geplante Vernetzungszone, bgsm und Büro Schober, November 2016

Sonstiges

- Hydrogeologische Stellungnahme zu thermischen Brunnenanlagen, baugrund süd, Mai 2016
- Abschätzung der Aufstauhöhen des Grundwassers vor geplanten Gebäuden in unterschiedlichen Varianten, SakostaCAU GmbH, September – November

2016

6.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Folgende Maßnahmen sollen zum Monitoring im Rahmen der Durchführung dieses Bebauungsplanes herangezogen werden:

Monitoring der FCS-Maßnahmen für die Zauneidechse mit Funktionskontrolle und Nachweis der Funktionsfähigkeit, Überwachung gemäß PEK; Zuständigkeit: Referat für Stadtplanung und Bauordnung

6.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend stellt sich die Veränderung im Planungsgebiet wie folgt dar: Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 wird der nicht zur Umsetzung gelangte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904 verdrängt und so die Realisierung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts ermöglicht. Die derzeit noch größtenteils brach gefallen Flächen werden damit einer Wohnnutzung zugeführt. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes ist eine öffentlichen Grünfläche geplant. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter festgestellt.

Schutzgut Mensch

Es wirken sowohl Verkehrslärm- als auch Anlagenlärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Ein ausreichender Schutz kann durch Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden gewährleistet werden. Durch die abschirmende Bebauung entlang der lärmbelasteten Ränder des Planungsgebietes können lärmgeschützte Freibereiche im Inneren geschaffen werden.

Aufgrund der überwiegenden Festsetzung von WA wird sich der Anteil des Lkw-Verkehrs zukünftig deutlich reduzieren und dadurch die Verkehrslärmbelastung. Bei den Erschütterungseinwirkungen, Einwirkungen aus sekundärem Luftschall und Einwirkungen der niederfrequenten elektrischen und magnetischen Felder, die von dem im Osten des Planungsgebietes angrenzenden schienengebundenen Verkehr ausgehen, werden die geforderten Grenzwerte zuverlässig eingehalten.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind hinsichtlich Belichtung und Belüftung sichergestellt.

Das Angebot an erholungsrelevanten Freiflächen wird sich erhöhen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/saP

Der schützenswerte Baumbestand insbesondere entlang der Georg-Reismüller-Straße kann zu großen Teilen erhalten werden. Zu fällende Bäume werden durch Neupflanzungen ausreichend kompensiert.

Durch die Bebauungsplanung kommt es zu einem Eingriff in Lebensbereiche von Tierarten der Bahnbiotope und einer europarechtlich geschützten Art (Zauneidechse). Im östlichen Randbereich des Planungsgebietes wird eine ökologische Vernetzungszone mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Zauneidechse trotz Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen, anzunehmen ist. Als Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahme)

der erheblich betroffenen Art werden entsprechende Maßnahmen getroffen. Darüber hinaus ist eine Betroffenheit der weiteren gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind erfüllt.

Schutzgut Boden

Mit Umsetzung der Bebauungsplanung können die vorhandenen schadstoffbelasteten Böden sowie vorhandene Kampfmittelvorkommen geräumt und entsorgt werden und damit kann die potentielle Belastungssituation auch für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser aufgehoben werden.

Die zukünftige Bebauung trifft auf stark versiegelte Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind also bereits stark eingeschränkt, wertvolle Böden sind nicht vorhanden. Durch die Durchführung der Planung kommt es zu einer Verringerung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung.

Schutzgut Wasser

Durch das Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung zu erwarten.

Festgestellte nutzungsbedingte Verunreinigungen werden im Rahmen des Rückbaus entfernt. Das Niederschlagswasser wird versickert.

Schutzgut Klima

Durch die geplante durchgehende Lärmschutzbebauung kann es im Bereich der übergeordneten Ventilationsbahn zu Verringerungen des möglichen Luftaustausches kommen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen tragen jedoch positiv zu den lokalklimatischen Bedingungen und insbesondere zur Frischluftentstehung bei.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung gemäß Bebauungsplan kommt es zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Mit der geplanten Bebauungs- und Freiflächenstruktur wird das Areal mit dem Umfeld stärker verknüpft und ein Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem neuen Quartier geschaffen. Die prägenden Baudenkmäler werden in die Planung integriert, wesentliche Sichtbeziehungen bleiben erhalten und werden gestärkt.

Kultur- und Sachgüter

Die im Planungsgebiet gelegenen Baudenkmäler werden in die Planung integriert. Gleichzeitig wird mit der Neubebauung insbesondere durch die Höhenentwicklung sensibel auf die Bestandsgebäude reagiert. Ein schalltechnisch notwendiger Anbau zur Herstellung einer geschlossenen Baukante im Osten des Planungsgebietes ist denkmalpflegerisch mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Durch die Inanspruchnahme von Flächen durch Neubebauung kommt es gegebenenfalls zum Verlust von Bodendenkmälern.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestehen aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs im

Stadtgebiet München nicht. Die Flächen im Planungsgebiet sind durch ihre Lagegunst (gute Anbindung an Straßen- und ÖPNV-Netz, bestehendes Wohnumfeld im Westen, nahegelegene Infrastruktur) für eine bauliche Entwicklung, insbesondere für eine Wohnbauentwicklung, deutlich besser geeignet als andere Flächen im Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing.

7. Daten zum Bebauungsplan (ca.-Angaben)

Planungsgebiet	85.045 m ²
Nettobauland	66.039 m ²
Straßenflächen (Davon Bestand)	8.619 m ² (1.050 m ²)
Öffentliche Grünfläche	10.387 m ²

8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)

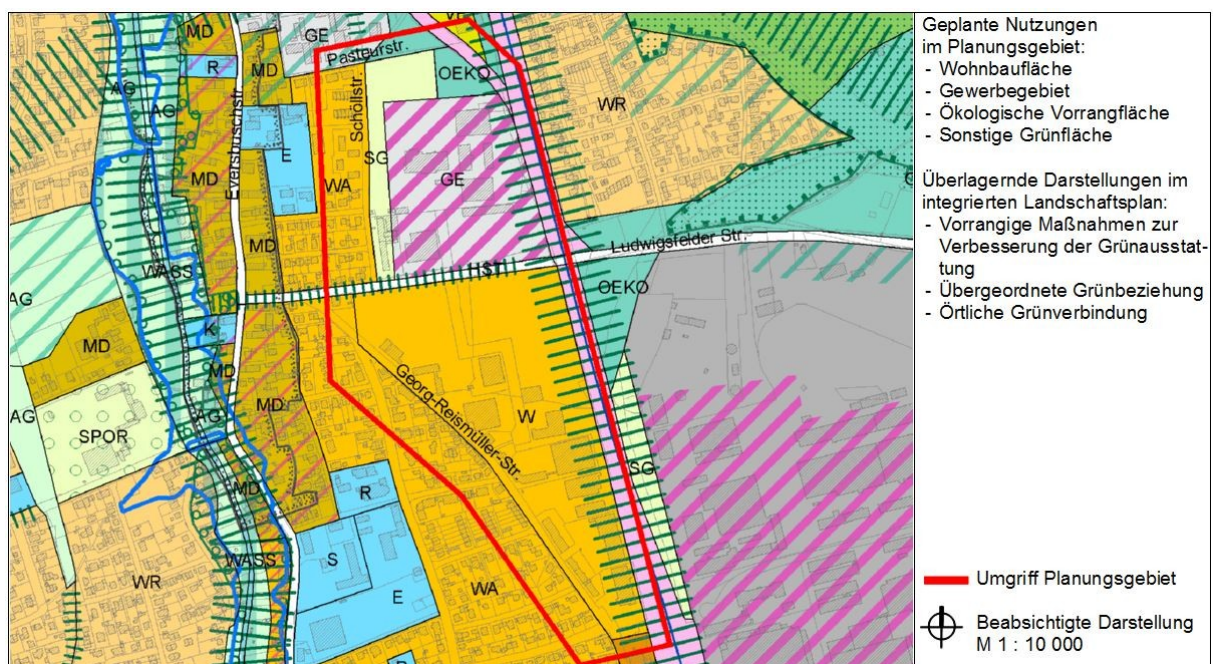


Abbildung 1: Flächennutzungsplanänderung

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2103 wird für den Bereich des Diamalt-Geländes auf Basis der beschriebenen Planungsziele ein Verfahren zur Änderung des FNP durchgeführt.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll gleichzeitig die Flächennutzungsplan-Darstellung im Bereich des Junkers-Geländes nördlich der Ludwigsfelder Straße geändert werden.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Direktorium - Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 23
3. An das Direktorium – HA II-BA
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD - GV
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/43 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/543
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/44 B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/43 V