

Telefon: 0 233-28585
26058
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/31 P
PLAN-HAII/52 Ost
PLAN-HAII/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)**

-Billigungsbeschluss-

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 für den o.g. Bereich, hier: Billigungsbeschluss
Inhalt	-Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung, dabei Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), welches aus den Teilgebieten WA (1), WA (2) und WA (3) mit insgesamt ca. 725 Wohneinheiten besteht. Im WA (1) und WA (2) sind jeweils integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf festgesetzt. Außerdem u. a. Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche. -Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie des Bezirksausschusses 16 mit Stellungnahme der Verwaltung.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungsvorschlag	-Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden. -Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen

	<p>unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.</p> <p>-Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C) des Vortrages entsprochen werden.</p> <p>-Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 für den Bereich Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich), Plan vom 19.09.2023 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.</p> <p>-Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens des Planungsbegünstigten alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.</p> <p>-Der temporären Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Str. im Süden hinter der Zufahrt zum Siemens Parkplatz Süd nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 2.3.3. der Begründung (Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshof, Neuperlach-Süd) wird zugestimmt.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS, Stadtrat, Beschlüsse, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145, Otto-Hahn-Ring, Carl-Wery-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Telefon: 0 233-28585
26058
22632
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-31 P
PLAN-HAII-52 Ost
PLAN-HAII-31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)**

-Billigungsbeschluss-

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
06.12.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin	1
A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	1
B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	53
C) Beteiligung des Bezirksausschusses	67
II. Antrag der Referentin	70
Entwurf Satzungstext	71
Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung	89
III. Beschluss	193

Telefon: 0 233-28585
26058
22632
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57ah)**

-Billigungsbeschluss-

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11343

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 vom 11.01.2023
5. Plan zur Feuerweherschließung
6. Charta

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt. Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2145 (Seite 71 ff.)

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

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der

Zeit vom 17.09.2021 mit 18.10.2021 durchgeführt. In diesem Zeitraum stand ergänzend anstatt einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung aufgrund der Corona-Pandemie eine allgemein zugängliche Videopräsentation zur Erläuterung der Planungsinhalte über das Projekt im Internet während des Beteiligungszeitraums zur Verfügung.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Allgemeines

Ein Bürger brachte vor, dass er sich um die zukünftige Nutzung des Gebiets und die Auswirkungen auf das umgebende Gebiet Sorgen mache. Der veröffentlichte Entwurf sei in großen Teilen abzulehnen und zu überarbeiten, da viele Gründe wie der Umweltschutz (im speziellen Lärmemission, Klima, Gewässerschutz sowie Bodenversiegelung) sowie die infrastrukturellen Voraussetzungen nicht gegeben seien bzw. gar nicht geschaffen werden könnten. Es fehle ein Gesamtkonzept für diesen Bebauungsplan, der die Umgebung entsprechend berücksichtigt und das Gebot der Rücksichtnahme nicht missachte.

Es wurde aufgefordert, die Planung zu überarbeiten.

Es wurde nachgefragt, warum der Investor eine Bebauung des Areals nördlich des Otto-Hahn-Rings wolle.

Es wurde die Frage gestellt, warum die Stadtverwaltung dem Eigentümer entgegen aller Bedenken eine gewinnbringende Bebauung ermöglichen wolle.

Stellungnahme:

Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets bzw. des Bebauungsplans mit Grünordnung erfolgt nach der Maßgabe des Baugesetzbuches. Dabei sind insbesondere auch die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, wie z. B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes.

Insbesondere umweltbezogene Themen, wie Lärmschutz und Klima, Artenschutz, Lufthygiene und Entwässerung, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem Bebauungsplan mit Grünordnung durch entsprechende Festsetzungen Eingang (siehe hierzu auch Ziffern 4.16., 4.18., 4.19., 4.21. und 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage).

Im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe hierzu Ziffer 7. der Begründung der Beschlussvorlage).

Für die Versorgung der Bewohner*innen mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung verschiedene Angebote vorhanden oder gerade im Bau. Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und wird entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachgewiesen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurden hierzu unter anderem Festsetzungen zu Kindertageseinrichtungen aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Das Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich

gesichert werden können (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).

Zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Gesamtkonzeptes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der komplexen Rahmenbedingungen, wie auch der Umgebung des Planungsgebiets, wurde auf Basis des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb wurde als offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb mit zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt. Der vom Preisgericht zum ersten Preisträger gekürte Entwurf wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 (siehe hierzu Ziffern 1. und 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage).

Dem Gebot der Rücksichtnahme wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung insoweit entsprochen, da gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lagegunst sowohl durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit U-Bahn, Bus und S-Bahn als auch für den Individualverkehr gut erschlossen (siehe hierzu Ziffer 2.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Dabei leistet die Entwicklung einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurde bemängelt, dass kein einziger Antrag der Anwohner aus der Einwohnerversammlung vom 28.02.2019 zur Thematik des § 34 BauGB und der Höhe der Bebauung von der Stadtverwaltung beantwortet worden wäre. Ein Dialog mit den Bürgern hätte nicht stattgefunden.

Stellungnahme:

Die Verwaltung geht davon aus, dass hiermit die Einwohnerversammlung gemeint ist, die am 18.02.2019 stattgefunden hat. Die Behandlung der Anträge erfolgte im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928). Darin hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung inhaltlich zu insgesamt 28 Anträgen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten aus der Einwohnerversammlung unter Kapitel D) BA-Anträge Stellung genommen.

Unter Kapitel D) Punkt I) und z) des o.g. Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wurde explizit auch auf eine mögliche Höhenentwicklung für das geplante

Allgemeine Wohngebiet eingegangen, die im Rahmen des geplanten Wettbewerbsverfahrens konkretisiert werden sollte.

Die baurechtliche Beurteilung des Planungsgebietes ist dort unter Kapitel D) Punkt m) und o) mit Verweis auf den Punkt 2.4.1. des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses beschrieben.

Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Dialog mit der Öffentlichkeit geführt. Im Rahmen der Vorbereitung des Planungswettbewerbes für das Areal und im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurden in Form von Informationsveranstaltungen die Bürger*innen ausführlich informiert. Dabei wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungsziele und Eckdaten für das Planungsgebiet erläutert und den Bürger*innen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung und deren Ziele zu informieren sowie Fragen und Anregungen vorzubringen.

Insgesamt wurden folgende formelle und informelle Informationsveranstaltungen durchgeführt:

- BA 16 Einwohnerversammlung 18.02.2019
- Informationsveranstaltung Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss 22.10.2019
- Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse 15.06.-20.06.2020
- Informationsveranstaltung vor Ort zu dem Wettbewerbsergebnis am 25.06.2020

Ergänzend wurden seitens des Investors sog. „Bürgersprechstunden“ durchgeführt.

3. Gelegenheit zur Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Ein Bürger beantragte, dass der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Erörterung mit Vertretern des Referats für Stadtplanung und Bauordnung gegeben werde. Ein förmlich durchzuführender Erörterungstermin könne nicht durch die Erörterung einzelner Fragen in der Behörde, oder im Rahmen einer Einwohner- bzw. Bürgerversammlung sowie durch die vom Investor abgehaltenen Informationsveranstaltungen in Form sog. „Bürgersprechstunden“ ersetzt werden. Der notwendige Dialog zwischen den Bürgern und den Vertretern der für die Bauleitplanung zuständigen Stadt sei nur in der in § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehenen öffentlichen Erörterung gewährleistet.

Ein weiterer Bürger äußerte den Wunsch, dass es für die Bürger einen Erörterungstermin vor Ort im Planungsgebiet sowie im angrenzenden Gebiet geben solle, bei dem diese mit den verantwortlichen Politikern zusammen und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ihre Argumente vor Ort erläutern und diskutieren könnten. Damit möglichst viele Bürger erreicht würden, sollte für ein Bauvorhaben dieser Größe ein zweiter Termin möglich sein, auch im Hinblick auf immer noch mögliche Pandemiebeschränkungen hinsichtlich der Gruppengröße. Dieser Erörterungstermin dürfe auch nicht durch den Investor geleitet oder durchgeführt werden, da damit die Planungshoheit der Stadt in Frage gestellt werde. Es wären bereits im Flächennutzungsplanverfahren zu oft durch den Investor öffentliche Veranstaltungen durchgeführt worden, die eigentlich nicht in dessen Verantwortung liegen würden, sondern bei der Stadt. Diese vom Investor durchgeführten Veranstaltungen ließen vermuten, dass die Planungshoheit dann nicht

mehr in den Händen der Stadt, sondern beim Investor läge.

Stellungnahme:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09.2021 mit 18.10.2021 (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage).

In diesem Zeitraum waren die Unterlagen zum Bebauungsplan mit Grünordnung im Internet unter www.muenchen.de/auslegung abrufbar und vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b, bei der Bezirksinspektion Ost, Trausnitzstraße 33 und bei der Stadtbibliothek Neuperlach, Charles-de-Gaulle-Straße 2a einsehbar.

Zusätzlich war auf der für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 eingerichteten Internetseite der Landeshauptstadt München ein Erörterungsvideo zur Information der Bürger*innen online abrufbar, in dem ergänzend zu den Verfahrensunterlagen das Planungskonzept erläutert wurde.

Darüber hinaus wurden die häufigsten Anregungen aus den verschiedenen vorausgegangenen Informationsveranstaltungen und die inhaltlichen Stellungnahmen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach nach Themenfeldern geordnet und daraus ein Fragen- und Antwortkatalog „FAQ“ zusammengestellt. Dieser „FAQ“ stand ebenfalls neben den anderen Unterlagen online während des Auslegungszeitraumes zum Abruf zur Verfügung.

Äußerungen konnten zur Niederschrift, schriftlich oder per E-Mail eingereicht werden. Auskünfte und Einzelerörterungen konnten telefonisch oder nach vorheriger Terminvereinbarung vor Ort im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eine „Erörterung“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB meint zudem nicht zwingend einen formellen Erörterungstermin. Unter Darlegung und Erörterung ist gemeint, dass die Gemeinde ihr Planungsvorhaben darstellt und sich mit Äußerungen der Öffentlichkeit auseinandersetzt.

Ein verfahrensrechtlicher Anspruch auf die Durchführung einer gesonderten Erörterungsveranstaltung besteht nicht.

Aufgrund der pandemischen Lage wurde vor dem Hintergrund der bereits erfolgten umfangreichen Informations- und Gesprächsangebote und den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB neuerlich angebotenen Informations- und Erörterungsmöglichkeiten auf eine weitere öffentliche Erörterungsveranstaltung mit dem Einverständnis des Bezirksausschussvorsitzenden des BA 16 verzichtet.

Der Öffentlichkeit wurden somit über die gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinaus diverse Möglichkeiten zur zusätzlichen Information und Äußerungen von Bedenken und Anregungen gegeben.

Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen im Stadtgebiet die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor, die Planungshoheit ist sogar

verfassungsrechtlich verankert (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG) und kann nicht übertragen werden. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt jedoch in Abstimmung mit dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und die spätere Realisierung hierdurch gesichert werden kann. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 06.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05823) wurde ferner beschlossen, keinen weiteren öffentlichen Erörterungstermin vor dem Billigungsbeschluss des Bebauungsplans durchzuführen.

4. Kritik am Eckdatenbeschluss

Eine Bürgerinitiative brachte vor, dass der Eckdatenbeschluss auf Basis verschwiegener, unterlassener und verfälschter Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen gefasst und somit erschlichen worden sei.

Es wurden Bedenken zur Vorgehensweise der Stadtverwaltung bei der Aufstellung des Eckdatenbeschlusses geäußert.

Der Stadtrat sei arglistig getäuscht worden.

Mit dem Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 werde den Münchner Bürgern ein erheblicher finanzieller Nachteil zugefügt und dem Investor ein gewaltiger Vermögensvorteil verschafft.

Die Bürgerinitiative bat den Stadtrat dringend um ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden.

Die Bürgerinitiative sei der Meinung, dass gemäß dem derzeit geltenden Baurecht der Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Begrünung und parkähnlichen Bepflanzung des Planungsareals sowie zur dauerhaften Erhaltung der Grünanlage (Instandhaltung und Instandsetzung) habe. Der Bebauungsplan Nr. 57ag solle geändert werden. Der wesentliche Punkt, nämlich der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57ag und dessen aufgezeigte weitreichende Konsequenzen, seien dem Stadtrat verschwiegen worden.

Die rechtliche Ausgangslage sowie das Baurecht seien im Eckdatenbeschluss verfälscht dargestellt. Die Ausführungen erweckten den Eindruck, mit dem Planungsareal würde lediglich ein Pkw-Stellplatz bebaut und nicht die zu begründende und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Schutzzone zwischen dem Gewerbegebiet Siemens und dem Reinen Wohngebiet. Zudem wäre die baurechtlich vorgegebene Nutzungsvariante des Planungsareals als Stadtpark verschwiegen und dem Stadtrat nicht zur Entscheidung und Abstimmung vorgebracht worden.

Die Bürgerinitiative sei der Meinung, dass Neuperlach Süd ein Anrecht darauf habe, dass das Planungsareal zu einem Stadtpark entwickelt werde und dieser auch heute noch von vielen Stadträten den Vorzug gegenüber einer Bebauung bekommen würde.

Leider werde alternativlos eine Bebauung des Planungsareals angestrebt.

Sämtliche Bezugsbeispiele zur Beurteilung des Umfelds seien für eine Rechtfertigung der beabsichtigten Bebauung ungeeignet. Eine Abwägung der Interessen anderer fände nicht statt. Das „Reine Wohngebiet“ sei nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB der einzige im Zusammenhang bebaute Ortsteil innerhalb des Stadtquartiers nördlich des Otto-Hahn-Rings und damit das einzige Kriterium für eine mögliche Bebauung.

Dies sei eine unzulässige und rechtlich äußerst fragwürdige Vorgehensweise. Im gesamten Eckdatenbeschluss würde keine plausible Rechtfertigung für die Höhe der Bebauung aufgezeigt. Jeder Versuch beruhe auf falschen Tatsachen. Die Bürgerinitiative sei der Meinung, dass die Stadt bei einer Umwidmung des Planungsareals in Bauland die hieraus entstehende Bodenwertsteigerung für die Stadt bzw. deren Bürger in Anspruch nehmen könne. Die Bodenwertsteigerung sei bares Geld der Münchner Bürger und kein Geschenk an den Investor. Dieser habe das Baurecht der Kompensationsfläche = Planungsareal bereits südlich des Otto-Hahn-Rings verbaut.

Das Planungsgebiet sei Teilfläche des Siemensareals und somit nur im Kontext mit der Gesamtfläche zu betrachten. Die im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 57ag befindliche Teilfläche des Planungsareals sei eine unbebaubare Kompensationsfläche für das nach südlich des Otto-Hahn-Rings verlagerte und dort bereits realisierte Baurecht (Bauvolumen).

Im hypothetischen Falle einer Bebauung nördlich des Otto-Hahn-Rings könne bzw. müsse der Stadtrat eine entsprechende Festsetzung im neuen Bebauungsplan formulieren, dass jedwede Bodenwertsteigerung für den Grundstückseigentümer ausgeschlossen bleibe und ausschließlich der Stadt München zu Gute komme. Der Investor könne keine Bodenwertsteigerung erwarten, weil das Baurecht bereits südlich des Otto-Hahn-Rings realisiert worden wäre.

Nach diesem Beispiel würden hier ausschließlich nachhaltig bezahlbare Wohnungen und Gewerbeflächen entstehen können.

Vorstellbar wäre eine Genossenschaftssiedlung nach dem Vorbild der Borstei in München. Dies sei eine einmalige Gelegenheit.

Durch das Bauvorhaben würde ein Vermögensvorteil für den Investor, und ein Vermögensnachteil für die Steuerzahler geschaffen werden.

Der Stadtrat werde erneut getäuscht und manipuliert. Die rechtlichen Folgen des Beschlusses wären dem Stadtrat gegenüber verschwiegen worden.

Dem Stadtrat werde mit einem Vertrag nach der SoBoN die Möglichkeit aus der Hand genommen, die Bodenwertsteigerung abzuschöpfen.

Der Vertrag nach der SoBoN sei nach den Bestimmungen der SoBoN unzulässig; die Anwendungsvoraussetzungen der SoBoN seien nicht gegeben. Nach der SoBoN sei von der Stadtverwaltung eine Selbstkontrolle durchzuführen.

Das Planungsareal sei für den öffentlichen und nichtöffentlichen Verkehr voll erschlossen. Unmittelbare Infrastrukturmaßnahmen stünden nicht an.

Für den Grundstückseigentümer sei keine Bodenwertsteigerung zu erwarten.

Des Weiteren wurden Bedenken zur Argumentation im Eckdatenbeschluss zur Grünversorgung von Neuperlach Süd und zur Bebauung des Areals nördlich des Otto-Hahn-Rings geäußert.

Laut Flächennutzungsplan seien auf dem Planungsareal Maßnahmen zur Verbesserung der Grünsituation von Neuperlach Süd durchzuführen.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 57ag sei die nördlich des Otto-Hahn-Rings befindliche Gemeinschaftsstellplatzanlage sowie die Freiflächen einschließlich des vorhandenen Lärmschutzwalls zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern parkähnlich zu bepflanzen.

Der bereits gehölzbewachsene Wall, erweitert um einen zusätzlichen schmalen Grünstreifen, werde dann der Öffentlichkeit als eine qualitätsvolle Aufwertung des

Gebietes durch eine Grünanlage verkauft. Dies stehe aber in keinem Verhältnis zu der massiven und dichten Bebauung.

Durch die Bebauung entfalle weder ein Stellplatz, noch werde die Versiegelung reduziert.

Die Verlagerung der Stellplätze sei die einzige effektive und nachhaltige Maßnahme zur Verbesserung der Grünsituation für Neuperlach Süd.

Damit hätte man jedenfalls vor Beginn der Bebauung die mit dem Bebauungsplan geforderte zu begrünende und parkähnlich zu bepflanzende städtebauliche Übergangszone zwischen dem „Reinen Wohngebiet“ und dem Sondergebiet Siemens.

Ein Bürger äußerte die Ansicht, dass der Inhalt des Bebauungsplan Nr. 57ag im Eckdatenbeschluss verschwiegen wurde und der Stadtrat zweimal falsch informiert wurde. Die Grünsituation in Neuperlach-Süd könne nicht durch die Bebauung für 1700 neue Einwohner verbessert werden.

Die Bürgerinitiative sprach sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen eine Umwidmung des Planungsgebietes in Bauland aus und plädierte für die Entwicklung einer Allgemeinen Grünfläche (Stadtpark) an dieser Stelle.

Diese naheliegende Variante wäre dem Stadtrat nicht zur Abstimmung vorgelegt worden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Neuentwicklung des Sondergebietes E-Technik solle die Stadt diese einmalige Chance nicht aus der Hand geben. Es werde erneut um ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden des Stadtrates gebeten.

Bei dem sogenannten „Siemens Parkplatz“ handele es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, der jederzeit ersatzlos entfallen könne sondern um eine - zum Nachweis der für das Gewerbegebiet notwendigen Stellplätze - erforderliche Gemeinschaftsstellplatzanlage des Grundeigentümers, welche zwar verlagert werden könne, aber andernorts wieder errichtet werden müsse.

Durch die beabsichtigte Bebauung werde keine Reduzierung der Bodenversiegelung erzielt und auch keine nach dem Flächennutzungsplan auf diesem Areal geforderte Verbesserung der Grünsituation für Neuperlach Süd erreicht.

Eine optimale Reduzierung der Bodenversiegelung bzw. eine optimale Verbesserung der Grünsituation sei nur durch die zitierte Verlagerung der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu erreichen, wozu der Eigentümer offenbar bereit sei.

Dies sei eine einmalige Chance für die Stadt München, die vom Grundstückseigentümer geschuldete Begrünung und parkähnliche Bepflanzung der Kompensationsfläche einzufordern und zu realisieren.

Die Stadt könne - ohne Änderung der Eigentumsverhältnisse und unter Belastung der Kompensationsfläche - das Planungsgebiet in eine öffentliche Grünfläche umwidmen und gegebenenfalls die Kosten der Verlagerung der Gemeinschaftsanlage übernehmen.

Damit habe die Stadt eine begrünte Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet südlich des Otto-Hahn-Rings und dem Reinen Wohngebiet mit der Verpflichtung der parkähnlichen Bepflanzung und Erhaltung durch den Grundstückseigentümer. Einem Stadtpark als optimale Verbesserung der Grünsituation in Neuperlach Süd stünde nichts mehr im Weg.

Das Planungsareal nördlich des Otto-Hahn-Rings, östlich der Carl-Wery-Straße dürfe nicht bebaut werden.

Stellungnahme:

In der Beschlussvorlage zum Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) waren die zu diesem Zeitpunkt der Verwaltung zur Kenntnis vorliegenden Informationen enthalten. Die Politik und insbesondere der Bezirksausschuss 16 wurden bereits im Zuge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanung für den Neubau eines zweiten U-Bahn-Betriebshofs in Neuperlach Süd (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10922 vom 24.10.2018) umfassend, auch über die erste Voruntersuchung zu einer Wohnbebauung auf der nördlichen Siemens Parkplatzfläche, informiert. Auch die Testentwürfe für das Planungsgebiet wurden den Vertreter*innen des Bezirksausschusses 16 vorgestellt (siehe hierzu Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage). Der Vorwurf der arglistigen Täuschung des Stadtrats und des Erschleichens von Beschlüssen durch verschwiegene, unterlassene und verfälschte Grundlagen und vorgetäuschter Tatsachen kann nicht nachvollzogen werden.

Die durch die Planung entstehenden planungsursächlichen Kosten und Lasten sind gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten zu tragen. Dabei unterliegt jede städtebauliche Entwicklung, durch die eine Bodenwertsteigerung erzielt wird, den Grundsätzen der SoBoN. Die Planungsbegünstigte (Grundeigentümerin / Investorin) hat die nach den Grundsätzen der SoBoN erforderliche Grundzustimmung abgegeben. Mit der Grundeigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung planungsbedingter Maßnahmen unter anderem der Errichtung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Grünflächen etc. verpflichtet. Finanzielle Nachteile für Münchner Bürger*innen sind hierdurch nicht zu erwarten. Wie unter Ziffer 6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten in der Beschlussvorlage ausgeführt, wird durch die Anwendung der SoBoN die Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt und der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau (30 %) als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau (10 %) gesichert. Ebenso werden die Kosten für den ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur entsprechend im Planungsgebiet gedeckt und ein Kostenbeitrag an den Grünflächen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zu den erforderlichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Für die geforderte Festsetzung, zum Ausschluss von Bodenwertsteigerungen für die Eigentümerin, besteht keine Rechtsgrundlage.

Der § 34 BauGB regelt allein die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn diese nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht gegeben, folglich kann § 34 BauGB keine Anwendung finden.

Im Planungsgebiet ist gemäß dem seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag vom 10.04.1975 im Norden ein Lärmschutzwall festgesetzt, der nach dem Grünstrukturplan als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ ist.

Es besteht, wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage ausgeführt, Baurecht. Die rechtliche Ausgangslage wurde bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss entsprechend dargestellt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung soll ein Freiraumsystem entwickelt werden, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht und sichert sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Die neu geschaffenen privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen ermöglichen den Bürger*innen eine Freizeitnutzung auf der öffentlichen Grünfläche und Durchquerungsmöglichkeiten, die vorher nicht gegeben waren. Dabei wird durch das Planungskonzept mit der zirka 2,7 ha großen öffentlichen Grünfläche, die den gehölzbestandenen Wall am Nordrand des Gebietes einbezieht, dem Wunsch der Bürgerinitiative nach einer dauerhaften parkähnlichen Struktur des Planungsgebietes in großen Teilen des Planungsgebietes Rechnung getragen. Das Flächenverhältnis des Wohngebietes (drei Teilwohngebiete) zur öffentlichen Grünfläche beträgt 45 % zu 55 % (ohne Berücksichtigung der Straßenverkehrsflächen). Zusammen mit den zu begrünenden Teilen der privaten Freiflächen auf den Teilwohngebieten, nehmen zu begrünende Flächen (Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern usw.) einen großen Teil des Planungsgebietes ein.

Die bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind vor Baubeginn zu verlagern, dies ist mit dem Bau einer sog. „Parkpalette“ auf dem Siemens-Parkplatz Ost vorgesehen. Diese Verlagerung wurde bereits in den entsprechenden Gutachten, u. a. zum Thema Verkehrsaufkommen und -belastung berücksichtigt (siehe Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage (siehe Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage) bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet neu zu ordnen und ein Wohngebiet zu entwickeln. Dabei leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Linderung des Wohnungsnotstandes in München.

Das Umfeld des Planungsgebiets weist insgesamt eine heterogene Struktur mit insbesondere südlich gelegenen großmaßstäblichen gewerblich genutzten Gebäuden (siehe Ziffer 2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage) auf. Das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Reine Wohngebiet wird durch einen gehölzbestandenen Wall von der geplanten Bebauung getrennt. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen. Dies wird durch das zugrundeliegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept und der geplanten Höhenstaffelung erreicht. Mit dem zwölfgeschossigen Hochpunkt als städtebauliche Akzentuierung am Kreuzungsbereich Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring wird ein wahrnehmbares Quartierszeichen gesetzt (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Beschlussvorlage) und ein Übergang zu der südlichen, großformatigen Baustruktur geschaffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung werden Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung getroffen und der überwiegende Teil des gehölzbestandenen Walls erhalten.

Das gesamte Planungsgebiet ist im Bestand zu zirka 66 % versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Gesamtversiegelung von zirka 6 % ermöglicht (siehe Ziffer 7.3. der Begründung der Beschlussvorlage).

Da die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes für das

Planungsgebiet nicht mehr den aktuellen planerischen Vorstellungen entspricht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 geändert (siehe Ziffer 2.3.2. der Begründung der Beschlussvorlage).

Bezüglich der Kompensationsfläche wird auf die Stellungnahme in Buchstabe A), Ziffer 6. der Äußerung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen.

5. Planungsgebiet

Es wurde vorgebracht, dass das Planungsgebiet zu Perlach und nicht zu Neuperlach gehöre. Bei einer sachgerechten Abwägung dürfe das Planungsgebiet nicht isoliert von seiner Umgebung und nicht ohne angemessene Berücksichtigung früherer Planungsentscheidungen betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund sei dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine gravierende Fehleinschätzung unterlaufen, wenn es behaupte, das Planungsgebiet läge „inmitten des Siedlungskörpers von Neuperlach“. Damit werde ignoriert, dass das Planungsgebiet zu den Ortsteilen von Perlach gehöre, die sich südlich der Putzbrunner Straße entlang bis Waldperlach erstreckten und lediglich im Bereich der Therese-Giehse-Allee von Neuperlacher Bebauung gekreuzt werden würden. In Wirklichkeit sei das Planungsgebiet ein Bestandteil des von den Straßenzügen Putzbrunner Straße/ Carl-Wery-Straße/ Otto-Hahn-Ring/ Heidestraße umschlossenen Quartiers, bei dem es sich um ein altes Perlacher Wohnsiedlungsgebiet handle, dessen Entwicklung mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern seit den 1920-er Jahren, also noch vor der 1930 erfolgten Eingemeindung Perlachs nach München, begonnen habe.

Stellungnahme:

Neuperlach liegt im Bezirksteil Neuperlach im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach. Unter den Ziffern 2.2.1. und 2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage werden die umgebende Bebauung und die herangezogenen Bezüge zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts erläutert. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen. Dies wird durch das zugrundeliegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept und der geplanten Höhenentwicklung erreicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage).

6. Erhalt der Bestandsbebauung

Der sogenannte „Siemens-Parkplatz“ erfülle neben seiner Funktion als Abstellfläche für mehr als 1200 Pkw, deren Lärm gegenüber dem angrenzenden Reinen Wohngebiet durch einen zwei bis vier m hohen, mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzten Schutzwall abgeschirmt werde, zugleich die Funktion einer „Pufferzone“ sowie einer Kompensationsfläche hinsichtlich der dichten und hohen Bebauung des - auch „Legostadt“ genannten - Werksgeländes, die ihrerseits entsprechend des Bebauungsplan Nr. 57ag in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten sei.

Stellungnahme:

Durch den weitgehenden Erhalt des gehölzbestandenen Walls sowie die Entwicklung und Sicherung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebiet wird die abschirmende Wirkung im Bestand erhalten (siehe hierzu Ziffern 4.1. und 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage) und eine dauerhafte parkähnliche Struktur gesichert. Das Planungsgebiet war nicht als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen vorgesehen, sondern im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57ag zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Bebauung. Dieser Stellplatzbedarf soll zukünftig auf dem bestehenden Siemensparkplatz Ost, westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße in dem durch den Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Gewerbegebiet, nachgewiesen werden (siehe hierzu Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage). Die weiteren Festsetzungen für das südlich des Planungsgebiet liegende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1457 vom 29.02.1984 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 nicht berührt.

7. Bestehende Bebauungspläne

Es wurde sich für eine Abrundung des (Perlacher) Wohnquartiers statt einer Bebauung im Stil Neuperlachs ausgesprochen.

Bei einer Änderung der Bauleitplanung müssten die bestehenden Bauleitpläne mit ihren Darstellungen und Festsetzungen und dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. „Auch das Interesse und Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand einer Planung sind in der Abwägung zu berücksichtigen“ (so Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rdnr. 254a zu § 1 BauGB). Dies sei im vorliegenden Fall unterblieben. Es wäre deshalb ein eklatanter Abwägungsmangel, wenn bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 57ag durch den neuen Bebauungsplan Nr. 2145 diese parkähnlich bepflanzte Pufferzone ohne Berücksichtigung ihres Zwecks nunmehr durch eine dichte und bis zu zwölf Stockwerke hohe Bebauung ersetzt werden solle. Davon abgesehen bleibe unerfindlich, wie die künftigen Bewohner des Planungsgebiets gegenüber dem Siemens-Werksgelände abgeschirmt werden sollten.

Es wurden Bedenken gegen die Beseitigung der Ausgleichsfläche ohne Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1457 ausgesprochen.

Daneben gibt es Bedenken gegen die Umwidmung bzw. die Bebauung der Ausgleichsfläche ohne Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1457.

Das Planungsgebiet sei anteilig eine Ausgleichsfläche für das in die südlich des Otto-Hahn-Rings gelegene Teilfläche des Gesamtareals verlagerte Bauvolumen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57ag bzw. der Umwidmung des Planungsgebietes in Bauland gehe die unbebaubare Kompensationsfläche und die parkähnlich zu bepflanzende städtebauliche Übergangszone zwischen dem Gewerbegebiet südlich des Otto-Hahn-Rings und dem Reinen Wohngebiet verloren. Die Teilfläche südlich des Otto Hahn-Rings erfahre durch die Flächenreduzierung eine gewaltige Erhöhung des vorhandenen Baurechts. Die BMZ erhöhe sich ca. von 7,0 auf 7,52; die entsprechende GFZ erhöhe sich von 1,4 auf ca. 1,51.

Mit der Bebauung der Kompensationsfläche (ca. 80.000 m²) werde die Gewerbebebauung des Entwicklungszentrums für Elektrotechnik im Bereich des

Bebauungsplanes Nr. 1457 zusätzlich nachverdichtet.

Diese gravierenden Änderungen gingen nicht ohne eine gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1457.

Vor dem Hintergrund der künftigen Entwicklung des Entwicklungszentrums für Elektrotechnik sei diese vorgezogene Verdichtung ohne Gesamtplanung für Neuperlach Süd nicht zu vertreten.

Die Bürgerinitiative Otto-Hahn-Ring sei gegen die Änderung des FNPs und des Bebauungsplanes Nr. 57ag. Es wurde Bezug auf das Schreiben vom 23.11.2019 an den Oberbürgermeister genommen. Dieses Votum werde von mehr als 700 Mitbürger*innen des Reinen Wohngebietes und der Helmut-Kräutner-Straße mitgetragen, belegt mit persönlichen Unterschriften. Die Unterschriften lägen Herrn Oberbürgermeister Reiter vor.

Es wurde um ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden gebeten.

Es wurde die Frage gestellt, warum die Stadtverwaltung im Eckdatenbeschluss den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 57ag verheimliche und warum die Stadtverwaltung das vorhandene Baurecht des Bebauungsplans Nr. 57ag verfälsche, um den Eindruck zu erwecken, mit dem Areal nördlich des Otto-Hahn-Rings würde lediglich ein Parkplatz bebaut werden.

Stellungnahme:

Unter den Ziffern 2.2.1. und 2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage werden die umgebende Bebauung und die herangezogenen Bezüge zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts eingehend erläutert. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen. Dies wird durch das zugrundeliegende städtebauliche Konzept und der geplanten Höhenentwicklung erreicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Verlagerung der bestehenden Stellplatzanlage bietet sich auf der Fläche die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln. Dabei leistet die Entwicklung einen wichtigen Beitrag insbesondere zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine bisher gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu (siehe hierzu Ziffer 1. der Begründung der Beschlussvorlage). Zur Unterbringung dieses Bedarfs an Wohnraum inklusive der notwendigen sozialen Infrastrukturen ist auch eine gewisse bauliche Dichte erforderlich. Durch eine dichte, durchgehende und mit einer entsprechend ausreichenden Höhe ausgestaltete städtebauliche Kante in Form einer Lärmschutzbebauung zum Otto-Hahn-Ring und zur Carl-Wery-Straße können zudem die Freiräume sowie sensible Nutzungen, wie Wohnen und Kinderbetreuung, vor Verkehrslärm und Anlagenlärm aus dem südlich angrenzenden Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ geschützt werden (siehe hierzu Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).

Im Planungsgebiet ist nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 57ag, neben den Freiflächen, die die festgesetzten Bauräume und Parkplatzflächen umgeben, der schmale als Lärmschutzwall festgesetzten Streifen im Norden als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ festgesetzt. Es besteht

wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben Baurecht. Der baum- und strauchbewachsene Lärmschutzwall im nördlichen Plangebiet, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 57ag, wird weitgehend erhalten und durch Festsetzungen entsprechend gesichert. Durch die öffentliche Grünfläche im nördlichen Plangebiet wird die zu bepflanzende Fläche in diesem Gebiet gegenüber dem Bestand erweitert (siehe hierzu Ziffern 4.1. und 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage). Die bestehenden Bauleitpläne mit ihren Festsetzungen sowie die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 57 wurden in die Abwägung eingestellt. Die neue Bauleitplanung verhält sich nicht konträr zu den damaligen Planungszielen (siehe hierzu Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage), sondern stellt die planerische Zielsetzung der Landeshauptstadt München dar, angepasst an die aktuellen Erfordernisse für das Gebiet. Die Entwicklung und Weiterentwicklung planerischer Zielsetzungen durch die Landeshauptstadt München sind ebenfalls Ausflüsse des kommunalen Selbstverwaltungsrechts.

Das Planungsgebiet ist aus südlicher und westlicher Richtung Immissionen zum einem durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen (Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Str.) zum anderem durch bestehende und baurechtlich mögliche gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Es unterliegt insoweit einer Vorbelastung durch Verkehrs- und Anlagenlärm. Der Anlagenlärm setzt sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. Auflagen aus Baugenehmigungen, Genehmigungen nach Immissionsschutzgesetz) zusammen. Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und aufgrund der Ergebnisse die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage).

Das Planungsgebiet war nicht als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen vorgesehen, sondern zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Bebauung. Dieser Stellplatzbedarf soll zukünftig auf dem Siemensparkplatz Ost nachgewiesen werden. Die weiteren Festsetzungen für das südlich des Planungsgebiet liegende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1457 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 nicht berührt. Das im Bebauungsplan Nr. 1457 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erfährt keine Änderung. Es besteht wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben Baurecht. Die im Planungsgebiet liegenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind dort aufgeführt und die Festsetzungen erläutert. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57ag mit der Fläche für Gemeinschaftsgaragen, dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, den Flächen für Stellplätze sowie der zu begründende Lärmschutzwall werden aufgezeigt. Die rechtliche Ausgangslage wurde bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928) entsprechend dargestellt. Hinsichtlich des angesprochenen Schreibens vom 23.11.2019 gehen wir davon aus, dass es sich um das Schreiben vom 23.11.2018 handelt, welches mit Schreiben vom 15.02.2019 durch den Oberbürgermeister direkt beantwortet wurde.

8. Planungsalternativen

Erwägungen zu weniger hohen Planungsalternativen seien im vorliegenden Fall offensichtlich unterblieben, obwohl die in Betracht kommenden „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ (Nr. 2 Buchst. d der Anlage 1 zum BauGB) seit der europarechtlich veranlassten Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren zu den Abwägungsgegenständen gehören würden.

Stellungnahme:

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten eines qualitätsvollen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangenen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen. (siehe hierzu Ziffer 7.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

9. Erweiterung des Umgriffs

Ein Bürger brachte hervor, dass es vor dem Hintergrund der gewünschten Fahrbahnverschmälerung und des verbreiterten Straßenbegleitgrüns einer Erweiterung des Umgriffs der künftigen Bauleitplanung um die entsprechenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bedürfe.

Ein anderer Bürger ist der Meinung, dass sich die Planung ausschließlich auf das Baugrundstück und dessen Erschließung beziehe.

Die Beziehung zu dem Umfeld und dessen Verbesserung werde nicht oder zu wenig untersucht bzw. finde in der Begründung zumindest keine Beachtung.

Unter dem Punkt „grünplanerische Ziele“ würden zwar alle Aspekte aufgeführt, in den Plänen und in der Beschreibung seien jedoch keine Aussagen zu finden.

So finde der Otto-Hahn-Ring mit seinem überdimensionierten Querschnitt keine Erwähnung. Hier seien im Rahmen des Bebauungsplanes dringend verkehrliche Untersuchungen erforderlich. Das Straßenprofil sei auf die tatsächlichen Erfordernisse auszurichten. Eine Entsiegelung sei im Zusammenhang mit der Bebauung durchzuführen.

Die Grünvernetzung mit dem Grünzug „Im Gefilde“ über den Otto-Hahn-Ring (im Bereich des Bebauungsplans Nr. 57af) z. B. über einen grünanlagenähnlichen Baumgraben von ca. sechs m Breite, sei zu untersuchen und in die Bebauungsplanbegründung aufzunehmen und solle auch in der Kostenberechnung seinen Niederschlag finden.

Die Tribulaunstraße sei zwischen Otto-Hahn-Ring und Dr.-Walther-von-Miller-Straße auf das erforderliche Maß zurückzubauen zugunsten von Grünflächen. Der bepflanzte Wall zwischen den Kindertagesstätten und den nördlichen Baugrundstücken sei in den Bebauungsplanumgriff einzubeziehen und in das Wegenetz der öffentlichen Grünanlage zu integrieren. Hier zeige ein vorhandener Trampelpfad schon jetzt das Erfordernis der Wegebeziehung.

Stellungnahme:

Für die im Rahmen der Umsetzung der Planungskonzepts vorgesehenen Veränderungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden entlang der Carl-

Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings Änderungen an den Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinie notwendig. Daher befinden sich innerhalb des Planungsumgriffs Teilflächen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Die von den geplanten Umbaumaßnahmen betroffenen Straßenflächen sind durch festgesetzte Straßenbegrenzungslinien mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nrn. 57ah und 57af planungsrechtlich gesichert und weisen eine ausreichende Größe auf, um die aus dem Planungskonzept resultierenden Umbaumaßnahmen an den Straßenverkehrsflächen aufzunehmen. Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen wird im Hinblick auf die neu entstehenden Nutzungen eine Anpassung des Straßenprofils der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings an die zukünftigen Anforderungen erforderlich (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Dazu ist es notwendig, den Straßenquerschnitt im Kreuzungsbereich des Otto-Hahn-Rings umzugestalten. Ebenso werden in der Carl-Wery-Straße zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen Veränderungen im Straßenquerschnitt vorgenommen und der freilaufende Rechtsabbieger entfällt. Im Planungsgebiet befinden sich Bushaltestellen in Mittellage des Otto-Hahn-Rings an der baulich getrennten Busspur. Trotz der geplanten Veränderungen im Straßenquerschnitt zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist es möglich, unter Ausnutzung der gesamten Straßenraumfläche, eine Busspur mit einer teilweisen Führung im Mischverkehr im Otto-Hahn-Ring beizubehalten. Dadurch können die derzeit in der Mitte des Otto-Hahn-Ring liegenden Bushaltestellen, zur besseren Erreichbarkeit durch die ÖPNV-Nutzer*innen, jeweils an den Fahrbahnrand verlegt werden. Zudem werden zwei Baumgräben angelegt. Es verbleiben jeweils eine durchgehende Fahrspur je Richtung für den MIV. Eine weitere Reduzierung des Straßenquerschnittes des Otto-Hahn-Rings ist aufgrund der genannten Anforderungen nicht darstellbar.

Eine Aufweitung des vorgesehenen Baumgrabens des Otto-Hahn-Rings auf eine Breite von sechs m ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum nicht möglich. Die Verlagerung des bestehenden Baumgrabens an die Nord- und Südseite des Otto-Hahn-Rings greift jedoch entlang der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung die Idee der Grünvernetzung in Richtung des Grünzugs „Im Gefilde“ aus dem freiraumplanerischem Ideenteil des im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Planungswettbewerb auf (siehe Ziffer 1.3. der Bekanntgabe, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01443 vom 07.10.2020) auf. Eine weitere attraktive Wegeverbindung in Richtung des Grünzugs „Im Gefilde“ wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen ermöglicht. Innerhalb des Planungsumgriffs wird durch den gehölzbestandenen Wall eine Wegeverbindung vom nördlich angrenzenden Wohngebiet zur geplanten öffentlichen Grünfläche geschaffen. Durch diese Wegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche wird eine direkte Verbindung vom nördlichen Wohngebiet zum Otto-Hahn-Ring geschaffen, die zukünftig von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Über diese neue Wegebeziehung kann die Kindertagesstätte östlich des Planungsgebiets ggf. schneller erreicht werden. Ein Begehen des gehölzbestandenen Walls soll vermieden werden. Er ist v. a. aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes von großer Bedeutung. Die besondere Bedeutung zeigt sich u. a. im Vorkommen mehrerer Höhlenbäume. Er ist am südlichen und westlichen Rand von einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen (u. a. Liguster, Kornelkirsche) umgeben. Diese soll zum Schutz vor Betreten

weitgehend innerhalb der ausgewiesenen Fläche erhalten werden (siehe hierzu Ziffer 4.15.3. der Begründung der Beschlussvorlage).

Bezüglich der Entsiegelung wird auf die Ziffer 7.3. der Begründung der Beschlussvorlage verwiesen.

Eine Erweiterung des Umgriffs ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

10. Abwägungsausfall durch Vorabbindung der Stadt gegenüber dem Investor

Ein Bürger brachte vor, dass inhaltlich an der beabsichtigten Bauleitplanung Verstöße gegen das Gebot gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie andere Punkte zu bemängeln seien.

Das bisherige Vorgehen sei ein typisches Beispiel dafür, wie die Stadt anstelle eigenverantwortliche Bauleitplanung zu betreiben (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) die wesentliche Planung dem Investor überlasse. So habe bei der Festlegung der Eckdaten durch den Aufstellungsbeschluss eine sachgerechte Abwägung nicht stattgefunden. Es werde einseitig den Vorgaben gefolgt, die bereits seit dem Jahr 2017 in regelmäßigen Besprechungen zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Investor und dem von diesem beauftragten Architekturbüro vereinbart worden waren, so dass für eine Modifizierung durch objektive Berücksichtigung der Belange der Anwohner*innen kein Raum mehr bleibe. Mit dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss hätte der Stadtrat dem Investor zugleich „grünes Licht“ für den aufwändigen Planungswettbewerb nach Maßgabe der in der Beschlussvorlage enthaltenen Eckdaten, die damit für das weitere Verfahren bereits „festgezurr“ würden, gegeben. Angesichts dieser einseitigen Ausrichtung auf die Belange des Investors sei auch eine Auseinandersetzung mit „sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ für die Neugestaltung des Planungsgebiets (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wie z. B. eine Beschränkung auf 600 Wohnungen, die von der Stadt im Zusammenhang mit dem Rahmenplan für den in Neuperlach Süd geplanten U-Bahn-Betriebshof ursprünglich ins Auge gefasst worden wären, unterblieben.

Stellungnahme:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage sowie den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert.

Wie in der Stellungnahme zu Buchstabe A), Ziffer 2. der Beschlussvorlage beschrieben, wurde bereits im Vorfeld zum Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss ein intensiver Dialog mit der Öffentlichkeit geführt.

Im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurden die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung benannt. Dabei wurden in diesem bereits die Bedenken und Äußerungen der Öffentlichkeit, die in der Einwohnerversammlung am 18.02.2019 vorgebracht wurden, behandelt.

Die Landeshauptstadt München hat bei sämtlichen städtebaulichen Entwicklungen die Planungshoheit und gibt die städtebaulichen und

landschaftsplanerischen Zielsetzungen vor. Die Planungshoheit ist verfassungsrechtlich (Art. 28 Abs. 2 GG) verankert und nicht auf Bitte übertragbar. Der Stadtrat als zuständiges Gemeindeorgan beschließt den Bebauungsplan als Satzung und ermöglicht hierdurch die planerischen Zielsetzungen der Stadt umzusetzen. Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Fachdienststellen und dem Investor, da sich das Planungsgebiet überwiegend im privaten Eigentum befindet und nur durch den Dialog auch die spätere Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden kann.

Die konkrete Entwicklung des Planungskonzepts erfolgte im anschließenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb. Die jeweils vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen flossen in die Auslobung des Wettbewerbs ein. Somit wurden die Belange der Öffentlichkeit bereits im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung erfasst und entsprechend in die weitere Abwägung eingestellt. Dies ist entsprechend in der Beschlussvorlage sowie den jeweiligen Antworten der Verwaltung auf die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß BauGB dokumentiert. Das grundsätzliche Ziel der Entwicklung ist weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München zu leisten und damit eine bisher als Stellplatzanlage genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung wurde die Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet, mit dem Ergebnis, dass anderweitigen Planungsmöglichkeiten, nicht als sinnvolle Alternative in Betracht kommen. (siehe hierzu Ziffer 7.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

11. Maß der baulichen Nutzung / Höhe der Bebauung / Hochpunkt

Es wurde geäußert, dass bei der Frage nach Art, Maß und Höhe einer künftigen Wohnbebauung im Plangebiet nicht auf die massive und hohe Bebauung des gewerblich-industriell geprägten Siemens-Areals Bezug zu nehmen sei. Zur Wahrung des Gebietscharakters müsse vielmehr die Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld das bestimmende Kriterium sein. Demgemäß wäre eine behutsame bauliche Abrundung des Reinen Wohngebiets nach Süden mit einer der Wohnbebauung der Umgebung entsprechenden Bauhöhe von zwei bis maximal vier Geschossen zum Otto-Hahn-Ring hin vertretbar, während eine höhere Bebauung im Stil von Neuperlach an dieser Stelle abzulehnen sei.

Die Höhe der Baukörper in Richtung des nördlichen Wohngebietes solle auch aus Gründen der möglichen Verschattung des Grünstreifens auf dem Planungsgebiet begrenzt werden. Wenn man sich um eine qualitätsvolle Gestaltung der Grünflächen bemühen wolle, dann solle man auch eine ausreichende Beleuchtung durch die Sonne haben. Normalerweise sei die gesamte Planung von Neuperlach so gedacht, dass die Gebäude von Süden nach Norden anstiegen, um möglichst viel Sonne für die Bewohner zu bekommen. Hier sei die Planung genau entgegengesetzt.

Auch von einer Bürgerinitiative wurden Bedenken zur Höhe der beabsichtigten Bebauung geäußert. Unter Würdigung des Umfeldes gemäß § 34 BauGB sei auf dem Planungsgebiet eine Bebauung zulässig, die sich an der zweigeschossigen

Wohnbebauung des im Zusammenhang bebauten Reinen Wohngebietes orientiere. Damit wären auch die Interessen der Anwohner*innen berücksichtigt. Dem Stadtrat werde eine objektive Erläuterung der maßgeblichen Kriterien des § 34 BauGB vorenthalten.

Die Höhe und die Baumasse der geplanten Bebauung wäre nicht aus dem bestehenden Umfeld entwickelt worden, sondern über die Anzahl der geforderten Wohnungen willkürlich nach den Wünschen des Investors vorgegeben.

Im gesamten Eckdatenbeschluss wäre nicht eine plausible Rechtfertigung für die beabsichtigte Höhe der Bebauung aufgezeigt worden.

Es wird eine Orientierung der Bebauung an dem Quartier, in dem sich das Planungsareal befindet und nicht an der gewerblichen Bebauung des Sondergebiets südlich des Otto-Hahn-Rings, gefordert.

Für den Fall einer Bebauung sei die Bürgerinitiative gegen die beabsichtigte Höhe und Dichte der Bebauung und erwarte eine Reduzierung der Wohnungsanzahl und der Bauhöhe. Es wurde in diesem Zusammenhang um ein gemeinsames Gespräch mit dem Stadtrat bzw. mit den Fraktionsvorsitzenden gebeten.

Es wurde die Frage gestellt, warum die Stadtverwaltung im Eckdatenbeschluss eine objektive Beschreibung des maßgeblichen Umfeldes des Planungsgebietes vermeide und warum sie versuche, die beabsichtigte Höhe der geplanten Baumaßnahme mit völlig ungeeigneten Beispielen zu begründen.

Es wurde sich gegen einen 12-geschossigen Hochpunkt ausgesprochen und dabei die Stadtbildverträglichkeit von Hochhäusern angemerkt. Das Boardinghaus in der Carl-Wery-Straße werde bereits als die Akzentuierung der Stadteinfahrt betrachtet. Laut Hochhaus-Studie sollten nicht bezugsfrei irgendwo Hochhäuser hingesetzt werden.

Eine Betonung der Kreuzung sei dann auch nicht mehr argumentativ richtig, wenn sie im Rahmen einer Straßenbreitenreduzierung ihre Breite und damit ihre Bedeutung verliere. Der Otto-Hahn-Ring sei keine Ausfallstraße, da die Carl-Wery-Straße bereits als solche ausgebaut werde. Es seien keine unmittelbaren Bezugspunkte südlich, nördlich und westlich des Planungsgebietes vorhanden, die ein Hochhaus rechtfertigen würden. Das Hochhaus würde sogar große Teile des nördlich gelegenen Wohngebietes verschatten, wie bereits erste Abschätzungen durch die Bürgerinitiative gezeigt hätten. Eine Referenzierung auf die Höhen der Therese-Giehse-Allee sei demnach auch nicht zu verwenden, da diese auch nur fünf-stöckige Gebäude aufweise. Es sei sogar so zu sehen, dass nur die Sondernutzungszone Siemens höher sei, jedoch aber historisch als Ausgleich die großen Abstandsflächen von Siemens zum reinen Wohngebiet nördlich vorgesehen wären, um die dort lebende Bevölkerung von dem zu 100 % versiegeltem Industriegebiet mit seiner massiven Bebauung zu entschädigen. Die Fernwirkung des 12-stöckigen Hochhauses sei negativ für das Erholungsgebiet Im Gefilde zu sehen. Mit diesem massiven Hochhaus komme die Stadt optisch nah und beeinflusse negativ die Erholung der Parkbesucher*innen. Man könne sich regelrecht erdrückt fühlen von dieser extremen Bauhöhe gegenüber dem niedrig bebauten Wohngebiet und auch des gegenüberliegenden Geländes des Jugendzentrums an der Carl-Wery-Straße. Daher sei die Fern- und Nahwirkung des Hochpunktes zu untersuchen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde aufgefordert, die Hochhausstudie zu beherzigen und deshalb keine Wohnungen in Hochhäusern zu

bauen und unterhalb der 22 m Traufhöhe zu bleiben.

Es habe den Anschein, als würde nur dem Investorstreben nachgegeben, um möglichst viel aus dem Grundstück herauszuschlagen, da ein Hochhaus nicht für geförderten Wohnungsbau geeignet sei.

Auch der Bürgerinitiative seien Bezugsgebäude zur Rechtfertigung der gewünschten Höhe des Hochpunktes unklar. Der Bezug auf das Sondergebiet im Eckdatenbeschluss sei bewusst falsch. Die maßgebende Angabe zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet sei mit der Baumassenzahl von 7,0 gegeben. Dies entspreche einer GFZ von 1,4. Ein Bezug auf das Sondergebiet sei grundsätzlich unzulässig.

Stellungnahme:

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sieht Gebäudepunkte mit bis zu acht Geschossen vor. An der Süd-West-Ecke des Planungsgebiets ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit zwölf Geschossen geplant. Hierdurch entfällt der freilaufende Rechtsabbieger und durch den Hochpunkt wird der Kreuzungsbereich gefasst sowie durch die Akzentuierung betont. Dabei ist keine Reduzierung der bestehenden Straßenbreiten vorgesehen (siehe hierzu die Stellungnahme zu Buchstabe A), Ziffer 9. der Beschlussvorlage).

Zu den Innenhöfen nach Norden erfolgt eine Abstufung der Baukörper auf sechs bzw. vier Vollgeschosse. Hierdurch wird ein städtebaulicher Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit dem Gehölzwall und zur Nachbarbebauung im Norden geschaffen (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage).

Bereits 2018 wurde auf Grundlage von Testentwürfen zur Beurteilung der Wirkung (Fernwirkung, Stadtteilbezug und Wirkung in der näheren Umgebung) der geplanten Hochhäuser im Stadtbild und in der Stadtsilhouette die Stadtbildverträglichkeit einer höherprofilierter Bebauung im Planungsgebiet untersucht (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Das Planungskonzept sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschossen vor. Die untersuchten Höhenprofile der Testentwürfe zur Ermittlung der städtebaulichen Eckdaten werden damit deutlich unterschritten.

Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion und Ausrichtung insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur, nimmt aber auch Bezug auf das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendem Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m. Die Neubebauung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Rahmen des der Planung vorausgegangenen Planungswettbewerb entwickelt und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur in Neuperlach und die direkte Umgebung des Planungsgebiets stadtbildverträglich ein.

In Richtung Norden, zur öffentlichen Grünfläche, sind die Gebäude durch die geplanten Abstaffelungen bereits niedriger vorgesehen und werden durch die Festsetzungen in ihrer Höhe begrenzt. Daher ist mit einer Verschattung der attraktiven und großzügigen öffentlichen Grünfläche nicht zu rechnen. Zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Osten werden durch die festgesetzten

Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten. Zu weiteren Seiten, sowie innerhalb des Planungsgebiets, werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt. Zum Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine tageslichttechnische Bewertung der Gebäudefassaden erstellt. Im Ergebnis sind die Verkürzungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben somit sowohl für das Planungsgebiet als auch für die Umgebung gewahrt (siehe hierzu Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des nach wie vor ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets, mit guter Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, hat der Bebauungsplan zum Ziel, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität für 725 Wohneinheiten zu entwickeln. Dabei wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten gegenüber dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss zugunsten einer ausreichenden Freiflächenversorgung im Planungsgebiet von 750 auf 725 Wohneinheiten reduziert.

Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam. Durch entsprechende Festsetzungen ist die hohe Qualität dieser Freiräume sichergestellt (siehe hierzu Ziffer 4.3. der Begründung der Beschlussvorlage).

Wie bereits in der Stellungnahme zu Buchstabe A), Ziffer 4. der Beschlussvorlage dargelegt, regelt § 34 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn diese nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Dies ist in der vorliegenden Situation nicht gegeben. Ungeachtet dessen reagiert der städtebauliche Entwurf durch die Höhenstaffelung sowie durch die als Puffer zwischen der kleinteiligen Bestandsbebauung im Norden und der neuen Bebauung.

12. Anflugbereich Rettungshubschrauber

Alle Rettungshubschrauber, die das Neuperlacher Krankenhaus "München Klinik Neuperlach" anfliegen, würden zukünftig, wenn diese von westlicher und südwestlicher Richtung ankämen bzw. abfliegen, über das künftige Planungsgebiet fliegen. Es wäre regelmäßig der Überflug über den Siemens-Parkplatz von und in Richtung Autobahn beobachtet worden. Die Anwohner*innen seien besorgt über Höhe des geplanten Gebäudes, da dies eine potenzielle Gefahr darstelle. Im Falle einer plötzlichen Sichtverschlechterung könnte das Hochhaus ein gefährliches Hindernis darstellen. Laut Luftamt Südbayern würden die nördlichen und südlichen Anflugsektoren nicht verwendet werden, sondern nur die östlichen und die westlichen Zonen. Der Überflug von Rettungshubschraubern, die dann am Klinikum landen, passiere aber trotzdem sehr häufig in südwestlicher Richtung. Laut Luftverkehrsgesetz LuftVG seien für einen Hubschrauber- Boden /

Wasserflugplatz mindestens zwei An- und Abflugflächen in einem Abstand von mindestens 150° festzulegen. Das heißt, es müsse einen östlichen und einen westlichen Anflugsektor geben, da die anderen beiden nicht genutzt werden würden.

Die Luftfahrtbehörden könnten bei der Genehmigung von Landeplätzen bestimmen, dass die zur Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flugplatzbezugspunkt genehmigen dürfe (beschränkter Bauschutzbereich). Somit solle nach § 17 LuftVG geprüft werden, ob im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die geplante Bauhöhe (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) zulässig sei. Der Siemensparkplatz sei innerhalb der 1,5 km.

Es wurde eine Begrenzung der Bauhöhe gefordert, um ein mögliches Kollisionsrisiko von an- und abfliegenden Hubschraubern mit Gebäuden zu vermeiden. Das Siemenswerksgelände mit seinen hohen Gebäuden könne nicht als Referenz verwendet werden, da dies nach den Beobachtungen der Anwohner*innen nie überflogen werde.

Es wäre doch schwer verständlich, wenn Bäume und Sträucher einer bestimmten Höhe im Umkreis gefällt werden dürfen, um den An- bzw. Abflug sicher zu gestalten, wie bereits geschehen, aber die Bauhöhe nicht beschränkt werde.

Somit sei eine Prüfung beschränkter Bauschutzbereich aufgrund des Anflugbereiches von Rettungshubschraubern zur Klinik Neuperlach durchzuführen.

Stellungnahme:

Bezüglich des Anflugbereiches von Rettungshubschraubern zur „München Klinik Neuperlach“ hat eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern stattgefunden. Die luftverkehrsrechtliche Genehmigung für den Hubschraubersonderlandeplatz des Klinikums München Neuperlach nach § 6 LuftVG vom 12.10.1970, zuletzt geändert mit Bescheid vom 02.02.2005, wurde antragsgemäß im März 2019 außer Kraft gesetzt. Auf der Landestelle sind seitdem nur noch Starts und Landungen von Rettungshubschraubern auf Basis des § 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 LuftVG („aus Gründen der Sicherheit oder zur Hilfeleistung bei einer Gefahr für Leib und Leben einer Person“) in zahlenmäßig untergeordnetem Umfang zulässig.

Im Übrigen besteht und bestand für den Hubschraubersonderlandeplatz kein beschränkter Bauschutzbereich. § 17 LuftVG ist somit nicht einschlägig.

Die maximal zulässigen Gebäude- bzw. Wandhöhen stehen somit nicht im Konflikt mit der Nutzung des Hubschraubersonderlandeplatz der „Klinik Neuperlach“.

13. Dachflächen

Es wurde Einspruch gegen die Nutzung der Dachflächen erhoben.

Die Nutzung der Dachflächen würde dem Gebot der Rücksichtnahme entgegenstehen. Die Nutzung durch Personen auf Dächern könne zu einer Lärmquelle werden, die nicht nur die unmittelbare Nachbarschaft betreffen würde, da auch durch Wind der Lärm erheblich weiter getragen werde. Es könne höchstens eine private Nutzung durch eine abgeschlossene Fläche ohne öffentlichen Zugang oder eine extensive Nutzung z. B. Anbau von Pflanzen erlaubt sein, jedoch nicht

zur permanenten öffentlichen Nutzung etwa eine Cafeteria auf einer Terrasse. Die Überbauung der Dachfläche mit einer Überdachung sei ebenfalls abzulehnen, da dies die Nutzungsanreize für Partys und laute Veranstaltungen stark erhöhe. Außerdem werde bei einer zusätzlichen Überdachung die Verschattungsproblematik der angrenzenden Gebiete verschärft.

Stellungnahme:

Die Nutzung der Dachflächen ist Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzepts, um unter anderem die städtischen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung zu erfüllen (siehe hierzu Ziffer 4.15.1. und 7.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

Eine öffentliche Nutzung dieser Dachflächen ist nicht vorgesehen, die Gemeinschaftsdachgärten werden ausschließlich den Bewohner*innen des jeweiligen Gebäudes zur Verfügung stehen. Die Dachflächen werden über die jeweiligen Treppenhäuser der Gebäude erreichbar sein (siehe hierzu Ziffer 4.8. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Möglichkeit der Anbringung von Verschattungselementen auf den nutzbaren Dachflächen wird die Aufenthaltsqualität gesteigert.

Zu den benachbarten Grundstücken im Norden und Osten werden durch die festgesetzten Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten und aufgrund der Anordnung der öffentlichen Grünfläche im Norden zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Wohnnutzungen weit überschritten. Das bedeutet, dass auch die Dachgartennutzung in ausreichender Entfernung zu der bestehenden Umgebungsbebauung liegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben somit für die Umgebung gewahrt. Innerhalb des Planungsgebietes sind die nutzbaren Dachflächen Teil der jeweiligen Gebäudenutzung. Durch die Begrenzung der Dachaufbauten und technischen Anlagen auf dem Dach in ihrer Fläche sowie der Höhe, den Festsetzungen zur transparenten Ausführung der Lärmschutzwände und ausschließlich offenen Geländern als Absturzsicherung sowie dem Zurückversetzen von Dachaufbauten und technischen Anlagen von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses, werden weitere Auswirkungen bezüglich der Verschattung minimiert (siehe hierzu Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

14. Fassade

Der gesamte Baukörper entlang des Otto-Hahn-Ringes sei ohne Balkone und ohne eine wesentliche Strukturierung der Fassade geplant, was eine für diese Gegend unübliche Bebauung darstelle. Alle Gebäude seien bis auf das Sonderzentrum Siemens wesentlich ansprechender von den Fassaden her gestaltet. Es scheine, als ob wieder gesichtslose Blockbauten wie ein Fremdkörper in den Stadtteil gepflanzt werden sollten. Die Lärmbelastung durch den Otto-Hahn-Ring könne sicher nicht als Argument gewertet werden, da die Verkehrsbewegungen dafür auf diesem zu gering seien. Man könne zumindest die Fassaden strukturieren. Des Weiteren gäbe es Möglichkeiten, z. B. mittels Glasverbauung einen Lärmschutz zu kreieren und damit den Bewohnern einen Balkon zu ermöglichen. Da sich das Arbeiten und Wohnen (mehr Homeoffice) signifikant verändern werden würden, müsse auch auf den Lebensraum Rücksicht genommen werden.

Stellungnahme:

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus den Berechnungen zum Verkehrs- sowie Anlagenlärm. Für beide Lärmarten sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen zu den betroffenen Fassaden entlang des Otto-Hahn-Rings ist z. B. über Laubengänge, vorgehängte oder mehrschalige Fassaden, Schallschutzloggien oder festverglaste Schallschutzkonstruktionen möglich (siehe hierzu Ziffern 4.19.1. und 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Es besteht somit die Möglichkeit auch Außenwohnbereiche, mit entsprechenden Schutzmaßnahmen durch z. B. Schallschutzloggien, umzusetzen.

Zur Gestaltung der Fassade und ihrer Strukturierung werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen bzw. soll für die weitere Ausführungsplanung ausreichend Spielraum gewährleistet werden. Zur Sicherung einer hochwertigen Architektur und Stadtgestaltung mit einer gewissen architektonischen Vielfalt wurde ein Gestaltungsleitfaden erstellt. Weitere Regelungen z. B. die Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs für den Hochpunkt vor dem Baugenehmigungsverfahren werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen (siehe hierzu Ziffer 4.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Darüber hinaus werden die gestalterischen Ziele in dem Gestaltungsleitfaden festgehalten, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage).

15. Art der baulichen Nutzung / Sondergebiet

Ein Bürger äußerte, dass davon auszugehen sei, dass das Sondergebiet in absehbarer Zeit aufgelassen und einer neuen Nutzung zugeführt werde. Bei der aufgezeigten Wohnungsnot in München sei dies eine gute Gelegenheit für die Stadt, gemäß ihrer Planungshoheit entsprechend Einfluss zu nehmen und das Siemens Areal neu zu überplanen. Dazu müsse der Bebauungsplan Nr. 1457 geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57ag sei nur in diesem Zusammenhang möglich, da die Kompensationsfläche nördlich des Otto-Hahn-Rings nur im Kontext mit dem Areal südlich des Otto-Hahn-Rings zu verändern sei.

Die vorgesehene Nachverdichtung des Sondergebietes mit einer Wohnbebauung mache im Vorfeld zur anstehenden künftigen Neuentwicklung wenig Sinn und diene nur dem Grundstückseigentümer.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet war nicht als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen vorgesehen. Mit dem seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag wurde die Unterbringung des Stellplatzbedarfs der südlich gelegenen Bebauung sichergestellt (siehe hierzu Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Dieser Stellplatzbedarf soll zukünftig auf dem Siemensparkplatz Ost im Gewerbegebiet des geltenden Bebauungsplanes Nr. 57 nachgewiesen werden (siehe hierzu Ziffer 2.3.3. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Festsetzungen für das südlich des Planungsgebiet liegende

Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1457 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 nicht berührt und die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Forschungs- und Entwicklungszentrum für Elektrotechnik“ nicht eingeschränkt.
Das südlich liegende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1457 steht aufgrund bestehender Nutzungen für eine Neuentwicklung aktuell nicht zu Verfügung.

16. Verschmälerung Fahrbahnen Otto-Hahn-Ring

Es wurde eine Verschmälerung des westlichen Otto-Hahn-Rings von drei auf zwei Fahrbahnen gefordert. Der Ausbauzustand des westlichen Teils des Otto-Hahn-Rings zwischen Tribulaun- und Carl-Wery-Straße sei mit seiner zusätzlichen Bus-Fahrbahn neben den beiden jeweils zweispurigen Richtungsfahrbahnen deutlich überdimensioniert. Er gehe zurück auf die - inzwischen aufgegebene - frühere Planung, wonach die Putzbrunner Straße ab dem „Gefilde“ in den Otto-Hahn-Ring verschwenkt und zur Carl-Wery-Straße geführt werden solle. Eine Verschmälerung des Otto-Hahn-Rings unter Verzicht auf die nördliche Fahrbahn würde es auch ermöglichen, zumindest einen Teil der auf dem heutigen „Siemens-Parkplatz“ stehenden großen Bäume in das nördliche, dann verbreiterte Straßenbegleitgrün umzusetzen und damit die künftige Wohnbebauung besser gegenüber dem Siemens-Areal abzuschirmen.

Stellungnahme:

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte untersucht. Die Ergebnisse machen entsprechende Umbaumaßnahmen des Straßenprofils der bestehenden Verkehrsflächen erforderlich. Dabei wurden die Anforderungen des Radentscheids (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572 vom 24.07.2019) an die Gestaltung der Fuß- und Radwege sowie stadtklimatische Anforderungen mit der Integration einer Begrünung in den Straßenraum berücksichtigt. Die zur Verfügung stehende Fläche zugunsten des Umweltverbands (Fuß- und Radverkehr) sowie der Begrünung wird umverteilt. Es bleibt eine durchgehende Fahrspur pro Fahrtrichtung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erhalten.

Eine Reduzierung der Verkehrsfläche des Otto-Hahn-Rings ist aufgrund des Flächenbedarfes für die erforderlichen Umbaumaßnahmen nicht darstellbar (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung und die Stellungnahme zu Buchstabe A), Ziffer 9. der Beschlussvorlage).

17. Bepflanzung

Der Erhalt der Baumallee entlang der Carl-Wery-Straße werde gefordert, auch wegen des Erhalts eines einheitlichen Straßenbildes vor und nach dem Bebauungsplangebiet. Zweites Argument für den Erhalt der Bäume entlang der Carl-Wery-Straße sei der Stadtratsbeschluss für Baumalleen entlang von Ausfallstraßen. Da vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch immer städtebaulich auf die Therese-Giehse-Allee verwiesen werde, müsse somit auch der

gleiche Alleeaufbau in der Carl-Wery-Straße wie in der Therese-Giehse-Allee gesehen werden.

Es dürften somit die Gebäude nicht bis an den Fußweg der Carl-Wery-Straße heranreichen, sondern die Kastanienallee entlang der Straße und mindestens die erste Baumreihe nach dem Fußweg müssten erhalten bleiben und während der Bauphase entsprechend geschützt werden.

Ein Bau der Gebäude bis zum Fußweg würde auch die in der Umgebung vorherrschende rückgestellte Bebauung und durchgängigen Grünstreifen unterbrechen. Wenn man alle Straßen in der Umgebung betrachte, gäbe es keinerlei Bebauung, die so massiv bis an den Fußweg reiche. Selbst in der Sonderzone Siemens gebe es eine rückgestellte Bebauung mit vorgelagertem Grünbereich.

Eine qualitätsvolle und nachhaltige Grün- und Freiflächengestaltung für Neubauquartiere wäre nicht umsonst von den Fraktionen der SPD, Grünen, VOLT und Rosa Liste am 02.02.2021 im Stadtratsantrag 6456966 gefordert worden. Die Inhalte dieses Antrages sollten auch für dieses Planungsgebiet gelten.

Stellungnahme:

Um den Ausbauerfordernissen der geltenden Regelwerke zu genügen, werden auch in der Carl-Wery-Straße zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen Veränderungen im Straßenquerschnitt vorgenommen und der freilauende Rechtsabbieger aufgelassen. Die Straßenverkehrsfläche wird hierfür entlang der gesamten Grundstückslänge aufgeweitet (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Mittelinsel mit dem entsprechenden Baumbestand wird dabei zwar angepasst, bleibt aber erhalten. Im Osten ist kein weiterer Baumgraben vorgesehen. Dies sichert insbesondere die Umsetzung des zugrundeliegenden Planungskonzepts als Ergebnis des durchgeführten stadtplanerischen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und damit den Beitrag zum in München dringend benötigten Wohnraum. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Querschnitts oder der angrenzenden Knotenpunkte ergeben sich hierdurch nicht. Die direkte Übertragung des Querschnitts der Therese-Giehse-Allee auf die Carl-Wery-Straße ist in diesem Abschnitt nicht möglich. Im Gegensatz zur Therese-Giehse-Allee befindet sich in der Carl-Wery-Straße eine baumbestandene Mittelinsel. Diese wird auch entsprechend in der Planung berücksichtigt und soll erhalten bleiben. Auf der privaten Grundstücksfläche im Vorgartenbereich entlang der Carl-Wery-Straße ist zudem die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt (siehe hierzu Ziffer 4.15.2. der Begründung der Beschlussvorlage).

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept sieht drei hofbildende und differenziert ausgebildete Blöcke vor, um die hohe Baudichte auf dem Grundstück in ablesbare, zwischen den Gebäudeblöcken von außen einsehbare, maßstäbliche Baustrukturen zu untergliedern. Der Straßenraum wird gefasst und zugleich städtebaulich sinnvoll gegliedert. Gleichzeitig werden die Bauräume so angelegt, dass die Großzügigkeit der privaten Freiflächen gesichert wird (siehe hierzu Ziffer 4. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch das Heranrücken der Bebauung an den öffentlichen Straßenraum bleibt im nördlichen Planungsgebiet zudem die Möglichkeit zur Entwicklung der geplanten öffentlichen Grünfläche. Dennoch werden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Vorgartenbereiche entwickelt, die als private Frei- und Grünflächen entsprechend zu

begrünen sind. Sowohl entlang der Carl-Wery-Straße als auch entlang des Otto-Hahn-Rings ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Soweit ersichtlich ist hiermit der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 00995 vom 02.02.2021 gemeint. In diesem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert, Freiraumkonzepte und insbesondere deren Kern- und Leitideen, soweit möglich in den Bebauungsplänen mit Grünordnung zu regeln sowie in die Gestaltungsleitfäden der jeweiligen Planungen einfließen zu lassen. Dieser Antrag befindet sich aktuell noch in Bearbeitung. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 wurden die Schwerpunkte des Freiraumkonzepts durch Festsetzungen aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die gestalterischen Ziele inklusive Eckpunkte der Freiraumgestaltung in dem Gestaltungsleitfaden festgehalten, der wiederum als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird und zusammen mit dem fortgeschriebenen Masterplan den Rahmen für die gestalterische Ausprägung aller Realisierungsplanungen vorgeben soll.

18. Freiflächen

Ein Bürger brachte hervor, dass es wichtig sei, ausreichend Freiflächen zu haben, um auch vor allem Kindern den notwendigen Freiraum zum Spielen zur Verfügung stellen zu können. In der aufgezeigten Planung sei zu wenig Freifläche eingeplant gegenüber der Anzahl geplanter Einwohner*innen (1720 Personen). Es wurden Richtwerte der Freiflächenversorgung zitiert: Innerhalb des Mittleren Rings: 15 m² pro Einwohner*in, außerhalb des Mittleren Rings: 20 m² pro Einwohner*in. Somit sei bei 1720 Einwohner*innen $\times 20 \text{ m}^2 = 3,44 \text{ ha}$ Freifläche notwendig.

Hier werde die Grüne Stadtratsfraktion in der Pflicht gesehen, da sie selbst in einem Antrag „Mehr Transparenz in der Bebauungsplanung: Qualität der Grün- und Freiflächenversorgung transparent darstellen“ und öffentliche Grünflächen, private gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen, rein private Grünflächen sowie bei Nichterreichen der vorgeschriebenen Quadratmeterzahl die Art der Kompensierung von Grünflächen im Umfeld des Bebauungsplans beschreiben würden. Dann werde klar, dass hier nicht ausreichend erholungsrelevanter Freiraum geschaffen würde, wie es hier dargestellt werde. Demzufolge müsse die Einwohnerzahl und die Anzahl an Wohnung erheblich abgesenkt werden, um für Zeiten wie von Pandemien den Menschen ausreichend Fläche zur Erholung zu bieten. Die Freiflächenberechnung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werde angezweifelt, da die Bereiche der Rettungswege als Grünbereich ausgewiesen und Bäume eingezeichnet seien. Demzufolge bezweifle man, dass entsprechende Feuerwehrfahrzeuge in die hinteren Bereiche gelangen könnten, in dem auch die Kindertageseinrichtungen geplant seien. Befestigte Rettungswege für die schweren Feuerwehrfahrzeuge seien praktisch versiegelte Flächen und würden die Grünbereiche erheblich in ihrer Qualität herabsetzen. Selbst wenn Rasengittersteine eingesetzt würden, reduziere es die Qualität des Grünbereiches und erhöhe die Versiegelung des Bodens.

Es werde eine Ausweisung der Grünversorgung im Planungsgebiet gefordert, ohne die Berücksichtigung von privatem oder öffentlichem Grün außerhalb des Planungsgebietes, um eine Transparenz für Entscheidungen im Stadtrat zu

schaffen.

Stellungnahme:

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wurde ein Freiraumsystem entwickelt, das ausreichend lärmgeschützte Bereiche bietet, den wertvollen Gehölzbestand im Norden einbezieht sowie öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht (siehe hierzu Ziffer 4.1. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Planungsgebiet entsteht in der Gesamtbetrachtung eine öffentliche Grünfläche (inklusive dem Wall) in einer Größe von zirka 2,7 ha. Zusammen mit den privaten Freiflächen der Teilwohngebiete ergibt sich eine Fläche von zirka 4,56 ha. Der gehölzbestandene Wall wurde nicht in den Nachweis der Grün- und Freiflächenversorgung einberechnet, da er hauptsächlich naturschutzfachliche und klimatische Funktionen ausübt und bis auf den Spielhügel nicht begangen werden sollte. Er übt im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine positive Wirkung auf die Gesamtfläche aus, bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltungsmaßgeblich.

Detaillierte Angaben zur Freiflächenversorgung etc. sind unter den Ziffern 4.15.1. und 7.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage nachzulesen.

Insbesondere der Wall stellt mit seinem Bewuchs eine Bereicherung der klimatischen und naturschutzfachlichen Funktionen und des Ortsbildes dar. Eine der Böschungsseiten der Öffnung des Walles wird auch mit Spielangeboten ausgestattet.

Für die Berechnung der Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung wurden ausschließlich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung zugrunde gelegt. In die Versorgung werden auch versiegelte Flächen wie Plätze und Wege miteingerechnet, sofern sie für den Aufenthalt und die Freizeitnutzung geeignet sind.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Feuerwehrebefahrung überwiegend über die Straßen und die dinglich gesicherten Geh- und Radfahrrechtsflächen an den Außenkanten der Baublöcke (siehe Anlage 5). Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden. Die für die Anfahrbarkeit der jeweils rückliegenden Gebäudeteile der einzelnen Höfe notwendigen Feuerwehrrflächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie liegen überwiegend auf den dinglich gesicherten Geh- und Fahrrechtsflächen und werden als teilweise versiegelte Flächen, die von den Bürger*innen genutzt werden können, den Freiflächen zugeordnet. Die Flächen, die tatsächlich versiegelt werden, wurden in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der erforderlichen Feuerwehraufstellflächen getroffen (siehe hierzu Ziffer 4.15.2. der Begründung der Beschlussvorlage).

Die Bäume, die im Bereich der dinglich gesicherten Geh- und/oder Fahrbereiche in der Planzeichnung dargestellt sind, stellen die derzeit noch vorhandenen Bäume dar und keine Neupflanzungen.

19. Spielplatz

In dem Bebauungsplan seien keine öffentlichen Spielplätze eingezeichnet. Da die Spielplatzversorgung in Neuperlach sehr schlecht sei, sei dem hier Sorge zu tragen und mindestens zwei Spielplätze auf dem Planungsgebiet zu errichten. Der Durchstich zur Kasperlmühlstraße sei dem Annehmen nach nur dem geschuldet, den vorhandenen Spielplatz im benachbarten reinen Wohngebiet mitzunutzen und damit keinen neuen Spielplatz zu bauen oder nur weniger als gefordert und somit dem Investor möglichst keine Kosten für soziale Infrastruktur aufzulasten. Der Spielplatz im nördlichen Wohngebiet sei diesem zugeordnet und es solle kein Durchstich zur Kasperlmühlstraße vorgenommen werden.

Es sollen Angebote für Jugendliche auf dem Planungsgebiet eingeplant werden z. B. Tischtennisplatten, Basketballplatz, etc. Da das Jugendzentrum an der Carl-Wery-Straße nur sehr begrenzte Öffnungszeiten habe, solle eine qualitätsvolle Umgebung für den Aufenthalt von Jugendlichen geschaffen werden.

Des Weiteren wurde gefragt, was die in dem nördlich verlaufenden Grünzug mittig zu sehende hellbraune Fläche mit (in dunklerem braun gehaltenen) mehr-eckigen Gegenständen symbolisieren solle. Diese Symbole habe man nicht in der Legende wiedergefunden. Falls dies ein Spielplatz darstellen solle, wurde vorgeschlagen, diesen mit dem bereits an der Dr.-Walther-von-Miller-Str. vorhandenen Spielplatz unter schattenspendenden Bäumen zusammenzulegen.

Stellungnahme:

In der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche drei Spielplätze (durch das Symbol eines Eimers) festgesetzt. Darüber hinaus ist vorgesehen im Bereich der geplanten Wegeverbindung (durch den gehölzbestandenen Wall) auf der östlichen Seite einen Spielhügel anzulegen (siehe hierzu Ziffer 4.15. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit der Wegeverbindung, dem Spielhügel sowie den festgesetzten Spielplätzen wird eine Vernetzung bzw. ein räumlicher Zusammenhang zum nördlichen Spielplatz in der Dr.-Walter-von-Miller-Straße/Kasperlmühlstraße hergestellt.

Insgesamt sollen in der öffentlichen Grünfläche ein breites Spiel- und Bewegungsangebot errichtet werden. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebäuden sind keine lärmintensiven Jugendspielanlagen wie Skatebahn und Bolzplatz möglich. Dies ist auch als Teil der Freiraumgestaltung im Gestaltungsleitfaden festgehalten, der als Anlage dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird und zusammen mit dem fortgeschriebenen Masterplan den Rahmen für die gestalterische Ausprägung vorgeben soll.

Die angesprochene Darstellung „mittig zu sehende hellbraune Fläche“ ist Teil des Masterplans (dieser stellt eine Entwicklungsplanung in einem frühen Planungsstadium dar), nicht der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Diese im Masterplan dargestellte Fläche stellt einen Vorschlag für ein Spielangebot (Kletterparkour) in der öffentlichen Grünfläche dar. Die Lage für einen Spielplatz / Spielangebot wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes durch das Symbol des Sandeimers übernommen.

Bezüglich des Durchstichs wird auf die nachfolgende Stellungnahme zu Buchstabe A), Ziffer 20. der Beschlussvorlage hingewiesen.

20. Durchstich des Walls

Es wurde sich für die uneingeschränkte Erhaltung des dicht bepflanzten Lärmschutzwalls und damit den Verzicht auf den Durchstich zur Kasperlmühlstraße ausgesprochen.

Die Durchschneidung des dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Lärmschutzwalls mit einem Fuß- und Radweg in Verlängerung der Kasperlmühlstraße sei nicht notwendig, ökologisch schädlich und deshalb abzulehnen. Als Verbindung zwischen bestehender und künftiger Bebauung sei der geringe Umweg entlang der Carl-Wery-Straße zumutbar. Der Durchstich des Walls würde auch die Erreichbarkeit des ÖPNV nicht verbessern, da die Anwohner des Gebiets entlang der Iblher- und der Dr.-Walther-von-Miller-Straße überwiegend nicht die Station Neuperlach Süd, sondern die U-Bahn-Haltestelle Therese-Giehse-Allee benutzen würden, die im Informationsblatt des Planungsreferats nicht erwähnt werde. Für die Anwohner*innen wäre eine Verbesserung des Übergangs über die Carl-Wery-Straße wünschenswert. Eine Durchschneidung des Lärmschutzwalls hätte einen erheblichen Verlust an wertvollem Gehölzbestand zur Folge, würde den abgetrennten Teil des Walls in seiner ökologischen und seiner Lärmschutzfunktion entwerten und den Parkplatz-Suchverkehr in dem nördlich gelegenen Wohngebiet deutlich erhöhen.

Aus Naturschutzsicht sei eine Zweiteilung des Gehölzstreifens zu vermeiden, um einen durchgehenden ökologischen Gehölzstreifen in einer sonst naturarmen Umgebung zu erhalten. Der Durchstich werde nicht benötigt. Wenn der Durchstich wie geplant komme, bleibe zwischen Kasperlmühlstraße und Carl-Wery-Straße nur noch ein kümmerlicher Rest des Gehölzes übrig.

Das Argument, dass ein Durchstich eine Verbindung zwischen den Vierteln herstelle, könne damit entkräftet werden, dass das nördliche reine Wohngebiet (WR) keinerlei Angebote oder Vorteile infrastruktureller Art oder Nahversorgung für die Anwohner*innen des Plangebietes bieten würde. Der Weg in ein mögliches Quartierscenter mit einem evtl. vorhandenem Bäcker oder anderem Nahversorger könne durch wenige Meter Umweg sichergestellt werden, ohne einen unverhältnismäßigen umweltschädlichen Eingriff in den Lärmschutzwall zu tätigen. Durch den geplanten Durchstich durch das Gehölz, würden für die heutigen unmittelbaren Anwohner*innen der Dr.-Walter-von-Miller-Straße, die Gebäude optisch bedrohlich heranrücken. Bis jetzt habe der Gehölzstreifen zumindest von Frühjahr bis Herbst den Blick auf die massive Bebauung des Siemensgeländes verhindert. Der Durchstich werde eine massive Beeinträchtigung des Lärm- und Sichtschutzwalles bedeuten.

Durch den Durchstich werde es eine Reduzierung des Schallschutzes für die Anwohner*innen geben. Gerade im Hinblick auf den Bau der drei Kindertagesstätten sei ein durchgängiger Lärmschutzwall eine Notwendigkeit.

Des Weiteren würde ein Durchstich zu einem massiven Parkplatzdruck auf das nördliche Wohngebiet führen, auch durch fehlende Stellplätze für Besucher*innen des Planungsgebietes z. B. für Besucher*innen eines möglichen Ärztehauses sowie Mitarbeiter*innen der Sonderzone Siemens. Dies sei auch begründet durch die Stellplatzverordnung der Stadt München, die eine geringere als notwendige Stellplatzzahl erwarten lasse. Man könne nicht erwarten, dass die Bürger*innen hier Schwabinger Verhältnisse mit permanenter Parkplatzsuche tolerieren

würden, zumal man am Stadtrand wohne.

Der Schwarz-/Grünplan des vom Planungsreferat verteilten Schreibens zur Planung zeige keinerlei Wegeverbindung im Gegensatz zum Masterplan. Es wurde die Frage gestellt, welcher Plan für das Bebauungsplanverfahren gültig sei.

Im Masterplan könne man einen möglichen Kinderspielplatz erkennen, der bereits das Gehölz in seiner Unversehrtheit berühren würde. Im Grünplanerischen Ziel stehe, dass das Gehölz faunistisch wertvoll sei, deswegen solle ein Mindestabstand von fünf m zum bewachsenen Gehölz eingehalten werden. Dies sei notwendig, um bei Baumaßnahmen eines Spielplatzes das Gehölz vor Eingriffen während des Baus und danach zu schützen.

Laut Luftbildaufnahme vom Parkplatz könne man sehen, dass im Bereich des geplanten Durchstichs zur Kasperlmühlstraße die größte Breite des gehölzbewachsenen Walles sei und somit auch der größte anzunehmende Baumverlust an dieser Stelle.

Es wurde die Frage gestellt, ob eine fußläufige Verbindung plus einen Radfahrweg das Neubaugebiet mit der Bebauung der Dr.-Walther-von-Miller-Straße verbinden solle. Es wurde außerdem gefragt, ob diese Verbindung mit einem Tunnel, der Erstellung eines Weges oder einer Brücke erfolgen solle.

Stellungnahme:

Der Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall ist wichtiger Bestandteil des Planungskonzepts bzw. des vorgesehenen Fuß- und Radwegesystems durch das neue Quartier. Hierdurch wird zudem eine Verbindung zur Umgebungsbebauung geschaffen. Das Projekt entwickelt verschiedene neue Fußwegeverbindungen, welche durch eine optimale Wegeführung für den Fußverkehr mit der Umgebung vernetzt sind. Ziel ist es, durch die Planung zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Immissionen beizutragen. Radwege in der öffentlichen Grünfläche sind nicht vorgesehen. Die Ost-West-Verbindung, die von der Carl-Wery-Straße durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Grünzug „Im Gefilde“ führt, stärkt durch die Führung abseits von Kfz-Verkehren die Verkehrssicherheit. Die Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, verbindet das kleinteilige Wohngebiet mit der öffentlichen Grünfläche und dem im allgemeinen Wohngebiet WA (1) angesiedelten Quartiersplatz (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).

Im Bereich des Durchstichs des gehölzbestandenen Walls müssen zirka 30 Bäume entfernt werden. Die Lage an dieser Stelle ist durch die Anbindung an die Kasperlmühlstraße am geeignetsten. In den neuen Wohngebieten sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird über Festsetzungen im Bebauungsplan die Neupflanzung von Bäumen geregelt. Es bleibt der Großteil des gehölzbestandenen Walls mit einer Fläche von zirka 11.850 m² erhalten. Die Gehölzfläche wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt und durch Festsetzungen, wie dem Anlegen von Waldsäumen etc., die eine teilweise höhere Struktur- und Artenvielfalt erwarten lässt, ergänzt. Die entsprechenden Anforderungen an den Schutz des Gehölzes wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt und sind auch bei der weiteren Ausführungsplanung zu beachten.

Im Kreuzungsbereich der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings wird durch den Wegfall des freilaufenden Rechtsabbiegers im Planungsgebiet die Queerungssituation für den Fuß- und Radverkehr bereits verbessert. Zudem soll eine weitere für den Fuß- und Radverkehr in der Carl-Wery-Straße in etwa mittig zwischen Otto-Hahn-Ring und Putzbrunner Straße eingerichtet werden. Auch die Erweiterung der Fuß- und Radwege entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße verbessern die Qualität der Anbindung des Planungsgebietes an die Umgebung.

Zu den benachbarten Wohngebieten im Norden und Osten werden durch die festgesetzten Wandhöhen im Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. In Richtung Norden zur öffentlichen Grünfläche sind die Gebäude durch die geplanten Abstufungen niedriger vorgesehen und werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrer Höhe begrenzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO kann davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben (siehe hierzu Ziffer 4.5. der Begründung der Beschlussvorlage). Auch von der Bebauung des südlich des Planungsgebiets gelegenen Grundstücks kann von keiner erdrückenden Wirkung auf die nördliche Umgebungsbebauung ausgegangen werden.

Im Rahmen der immissionstechnischen Untersuchung wurden für die verschiedenen Lärmarten auch die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung geprüft. Hierbei lässt sich bezüglich des Straßenverkehrslärm feststellen, dass die Überschreitung der Schwellenwerte während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben ist. Damit ist die Zunahme durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar zu werten (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage). Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen wird festgesetzt, dass im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu führen ist. Außerdem sind für die Tiefgaragenzufahrten entsprechende Festsetzungen zur schalloptimierten Ausführung aufgenommen worden. Damit bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Hinsichtlich der Immissionen durch Spielplätze und Kindertageseinrichtungs-Freiflächen ist anzumerken, dass diese gemäß den Vorgaben des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) des Freistaats Bayern als sozialadäquat zu betrachten sind, so dass eine Beurteilung gemäß 18. BImSchV o. ä. nicht durchzuführen ist. Der gehölzbestandene Wall hat aufgrund der geplanten Nutzung des Planungsgebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) keine lärmschutzmindernde Funktion mehr, allenfalls kann von einer optischen Lärm-Barriere ausgegangen werden.

Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in

begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können. Auch die für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) werden zum größten Teil in GTGa und der verbleibende Anteil im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Damit werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit einer Erhöhung des Parkdrucks außerhalb des Planungsgebiets ist daher nicht zu rechnen.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung ist die entsprechende Planzeichnung heranzuziehen. Weitergehende Abbildungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verdeutlichung und Darstellung einzelner Themenbereiche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

In der Planzeichnung sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche drei Spielplätze festgesetzt.

Die Schaffung einer Wegeverbindung über einen Tunnel oder einer Brücke, statt des geplanten Durchstichs, ist unverhältnismäßig und entspricht nicht dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziel. Durch den Durchstich werden auch der bestehende Spielplatz an der Kasperlmühlstraße sowie die geplanten Spielplätze in der öffentlichen Grünfläche (des Bebauungsplangebietes) über eine gut erreichbare, komfortable und barrierefreie Fußwegeverbindung miteinander verbunden. Dagegen können insbesondere durch Tunnel Angsträume entstehen. Außerdem werden sowohl für Tunnel- als auch für Brückenbauwerke entsprechend große Flächen für Rampen u. ä. in Anspruch genommen, die gemäß des Planungskonzepts stattdessen als öffentliche Grünfläche gesichert und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können. Eingriffe und Flächeninanspruchnahmen in den Bestand, außerhalb des Planungsgebiets bzw. nördlich des Planungsgebiets, sind nicht notwendig.

Bezüglich des Eingriffes in den gehölzbestandenen Wall wird auf die nachfolgende Stellungnahme zu Buchstabe A), Ziffer 21. der Beschlussvorlage verwiesen.

21. Abböschung

Es wurde vorgebracht, dass bei einem Durchstich zur Kasperlmühlstraße eine Abböschung vorgenommen werden müsse und somit der Eingriff in das Gehölz dann wesentlich größer, als in den Entwürfen dargestellt sei. Es sei dann dafür auch eine größere Anzahl von Bäumen zu fällen. Es gebe gesetzliche Mindestbreiten für Wege.

Bei einer Wallhöhe von vier m müsse mit einer zusätzlich notwendigen beidseitigen Abböschung von mehreren Metern neben dem Fuß- und Radweg gerechnet

werden. Die Abböschung würde notwendig werden, da sicherlich ebenerdig durch den Lärmschutzwall ein behindertenfreundlicher Weg geführt werden sollte. Eine mögliche Steilböschung müsse durch eine Erdbewehrung gesichert werden, was ebenso einen massiven Eingriff in das Gehölz bedeute, wie eine Flachböschung, wo hier noch mehr abgeholzt werden müsse.

Stellungnahme:

Im Bereich des Durchstichs des gehölzbestandenen Walls müssen einige Bäume entfernt werden (siehe vorstehende zwei Stellungnahmen zu Buchstabe A), Ziffern 19. und 20. der Beschlussvorlage), die nahezu durch Neupflanzungen ersetzt werden können.

Im Bereich des vorhandenen Gehölzwalls sind zur Schaffung einer Wegeverbindung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung eines barrierefreien Weges sowie des Spielhügels, der an der östlichen Böschungsseite entstehen soll, zulässig (siehe hierzu Ziffer 4.12. der Begründung der Beschlussvorlage). Der erforderliche Abtrag des Walls erfolgt auf der Westseite des geplanten Weges mit steiler, auf der Ostseite mit einer flacheren Böschungsgestaltung, so dass der östliche Bereich als Spielhügel genutzt werden kann. Die geplante Böschungsneigungen sind so vorgesehen, dass keine Erdbewehrungen notwendig sind und die östliche Böschungsseite wie vorgesehen einer Freizeitnutzung zu Verfügung stehen wird. Die Wegeverbindung nach Norden soll lediglich als Fußweg dienen.

22. Bepflanzung Wall

Es wurde eine Unterschutzstellung nach der Münchner Stadtverordnung des Gehölzes, kein Durchstich zur Kasperlmühlstraße und somit die Vermeidung der Fällung zahlreicher Großbäume in diesem Bereich gefordert. Mit der Unterschutzstellung werde den Bauunternehmen klar gemacht, dass bei möglicher illegaler Baumfällung mit Strafen zu rechnen wäre. Wenn erstmal Tatsachen am bewachsenen Wall oder an der Kastanienallee geschaffen würden, könnten diese nicht rückgängig gemacht werden, oder es sei kein Wille dazu da, den Ursprungszustand wieder herzustellen.

Stellungnahme:

Eine gesetzliche Unterschutzstellung des Baumbestandes auf dem Wall ist nicht vorgesehen, da dieser durch den neuen Bebauungsplan zu einem Großteil erhalten bleiben kann und dadurch ausreichend gesichert wird. Zudem ist der Baumbestand durch die Münchner Baumschutzverordnung geschützt. Der Eingriff in den Baumbestand, um den Durchstich durchführen zu können, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als zulässig erachtet. Durch den Erhalt des verbleibenden Teils des Walls sind die von ihm ausgehenden naturschutzfachlichen, klimatischen und optischen Funktionen weiter gewährleistet. Der Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall ist wichtiger Bestandteil des Planungskonzepts bzw. des vorgesehenen Wegesystems durch das neue Quartier. Hierdurch wird eine Verbindung zur Umgebungsbebauung geschaffen. Im Bereich des Durchstichs des gehölzbestandenen Walls müssen zirka 30 Bäume

entfernt werden. In den Wohngebieten sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche, somit auch des Walls, wird über Festsetzungen die Nachpflanzung von Bäumen geregelt. Der sich ergebende Bedarf an Ersatzpflanzungen kann nicht vollständig über die Festsetzungen gesichert werden. In Anbetracht der mit dem Bauvorhaben erfolgten Entsiegelungen, dem Erhalt von festgesetzten Gehölzen und insbesondere dem Großteil des Gehölzbestands auf dem Wall (ca. 11.850 m²) wird der Ersatz als ausreichend angesehen (siehe hierzu Ziffer 7.2.2.1. der Begründung der Beschlussvorlage).

23. Stadtklima

Ein Bürger brachte hervor, dass durch die geplante hohe Bebauung die Erwärmung der umliegenden Gebiete signifikant verstärkt werde, was auch nicht durch eine marginale Dachbegrünung auszugleichen sei oder annähernd das gleiche bringe, wie die derzeitige Bepflanzung.

Auf dem jetzigen Parkplatz sei eine große Fläche durch Asphalt versiegelt, jedoch seien dazwischen in den Parkreihen ca. 200 mittelgroße Bäume und große strauchbedeckte Flächen. Bäume würden bekannterweise auch im Umkreis die Temperatur um bis zu 10 bis 15 Grad Celsius senken, laut veröffentlichten Studien sei die Kühlleistung eines Baumes mit 20 bis 30 Kilowatt anzunehmen. Dies sei bei einer simplen Dachbegrünung nicht gegeben.

Die jetzige Baumsituation auf dem Parkplatz werde übergangen und es werde so dargestellt, als sei es eine reine Asphaltfläche.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollten Bauleitpläne dazu beitragen, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu sichern. Dieser Bürger brachte hervor, dass er diesen Paragraphen verletzt sehe.

Gerade in Zeiten der Klimaerwärmung müsse bereits jetzt Vorsorge getroffen werden, damit es nicht zu Klima-Toten aufgrund Überwärmung komme. Gerade ältere Bürger*innen seien durch steigende Temperaturen in der Stadt sehr gefährdet und könnten bei zu hohen Umgebungstemperaturen Probleme mit dem Kreislauf bekommen und daran sogar versterben. Es wurde die Frage gestellt, was eine übermäßige dichte und hohe Bebauung bringe, wenn dadurch die Stadt langfristig gesehen unbewohnbar werde. Dann sei die Schaffung von Wohnungen in dieser Umgebung umsonst gewesen. Darüber hinaus würden dann auch weitere Gebiete neben dem Planungsgebiet in Mitleidenschaft gezogen, über deren Auswirkungen man leider gar nicht reden würde.

Stellungnahme:

Die aktuelle klimatische Situation im Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der Bestandsbäume unter Ziffer 2.2.6.3. der Begründung der Beschlussvorlage dargestellt. Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante

Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Dabei leisten Grünflächen und Baumpflanzungen sowie der teilweise Erhalt von älteren Bestandsbäumen mit dem nördlichen Baumbestand auf dem Wall im Quartier aufgrund der Kühlleistung und Verschattungseffekten einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und Staubbildung. Die zu begrünenden Dachflächen dienen sowohl der Rückhaltung von Niederschlagswasser und gemeinsam mit der Fassadenbegrünung auch der Verbesserung des Mikroklimas. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung aus (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 7.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage).

24. Klimaverträgliche Bauweise

Im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele sei eine klimaverträgliche Bauweise in dem Planungsgebiet vorzusehen. Es sollte von einer Beton- auf Holzbauweise umgeschwenkt werden, um eine Absenkung der verbrauchten "grauen Energie" zu erreichen. Bei Betonbauweise sei der Verbrauch von grauer Energie am höchsten. Das sollte im Hinblick auf die Zukunft unserer Kinder geschehen und auch weil sich die in München regierenden Parteien Grüne und SPD der Einhaltung des Klimaziels verpflichtet sehen würden. Wenn keine Holzvollbauweise möglich sei, solle mindestens auf eine Hybridbauweise (Holz + Beton) umgeschwenkt werden. Permanent werde gefordert den Klimanotstand auszurufen, weswegen vom Planungsreferat entsprechende Weichenstellungen vorgenommen werden müssten.

Stellungnahme:

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise bzgl. zu verwendender Baumaterialien bzw. -produkte ist im Rahmen des Bebauungsplans gemäß den geltenden rechtlichen Vorgaben nicht möglich. Im Rahmen der gemäß des Klimafahrplans in der Stadtplanung zu erstellenden Nachhaltigkeits-Charta erhält das Thema Klima und Nachhaltigkeit über die Festsetzungen hinaus entsprechendes Gewicht. Die Leitlinien Klimaanpassung, Klimaschutz und Ressourcenschonung liegen beim vorliegenden Planungsgebiet dieser Charta zugrunde. Themen sind hierbei auch die ressourcenschonende Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien (siehe hierzu Ziffer 4.24. der Begründung der Beschlussvorlage). An die Klimavorgaben der Landeshauptstadt München ist auch der Planungsbezug gebunden, insbesondere der Gestaltleitfaden enthält soweit rechtlich möglich Vorgaben.

25. Artenschutz

Durch die massive Abholzung im Bereich des Durchstichs würden die dort in der Gegend lebenden zahlreichen Fledermäuse ihre letzten Rückzugsorte verlieren. Auch werde das Unterholz für Tiere wie Igel, Marder, Molche sowie Eichhörnchen durch die Durchtrennung wegen des Durchstichs seine Funktion als Rückzugsort verlieren. Da in Neuperlach meist nur noch erweiterte Straßenrandbegrünungen vorhanden seien, solle dieses Kleinod erhalten und in seiner Gänze unberührt bleiben.

Stellungnahme:

Der Durchstich durch den gehölzbestandenen Wall ist wichtiger Bestandteil des Bebauungsplankonzepts bzw. des vorgesehenen Wegesystems durch das neue Quartier. Es bleibt weiterhin der Großteil des gehölzbestandenen Walls als Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen erhalten und wird langfristig gesichert. Bis auf den Durchstichbereich wird der Gehölzwall als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt und ist als naturnahes, mehrstufiges Laubgehölz zu entwickeln. Dadurch ist gewährleistet, dass er insbesondere dem Naturschutz dienen soll. Der südlich anschließende Bereich der öffentlichen Grünfläche soll ebenfalls naturnah gestaltet (z. B. mit artenreichen Blumenwiesen, Vogelnährgehölzen) werden. Eine Böschungssseite des Durchstichs durch den Wall ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Waldmantel mit Saum herzustellen. Durch die naturnahen Entwicklungsziele der öffentlichen Grünfläche wird die Vielfalt an Lebensräumen gestärkt und dient allen Pflanzen und Tieren.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzungen wurden auf Grundlage einer Baumhöhlenkartierung und -beurteilung und weiterer Untersuchungen ein Artenschutzbeitrag erstellt. In den Untersuchungen wurden vier Höhlenbäume, deren Höhlen als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und Vögel geeignet sind und die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, festgestellt. Der Verlust von Baumhöhlen als schwer ersetzbare Nist- und Quartiermöglichkeiten kann durch die festgesetzte vorgezogene Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen ausgeglichen werden. Diese Maßnahme wurde im § 18 Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt und im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und dem Bereitstellen von Fledermaus- und Vogelnistkästen können Störungen, Tötungen und Verletzungen vermieden werden (siehe hierzu Ziffern 2.2.3.2., 4.16. und 7.2.2.2. der Begründung der Beschlussvorlage).

26. Frischluftschneise

Ein Bürger äußerte seine Ansicht, dass durch die zu hohe Bebauung die Durchlüftung des angrenzenden Wohngebietes signifikant negativ beeinflusst werde. Da der Otto-Hahn-Ring zwar keine offizielle Frischluftschneise sei, jedoch eine für die Frischluftversorgung äußerst wichtige volumenreiche Strömung für die nächtliche Abkühlung der Wohngebiete aus Richtung Gefilde sei, müsse die Bebauungshöhe auf maximal drei Stockwerke reduziert werden. Nachts sei vor allem das so genannte "alpine Pumpen" für die Frischluftversorgung aus dem Süden und Osten für die Stadt elementar wichtig.

Es sei eine gesamthafte Betrachtung der luftklimatischen Verhältnisse notwendig und diese müssten mittels eines Gutachtens mit Fokus auf die Durchlüftungssituation tiefer untersucht werden. Dieses müsse bei Lage in oder an einer Kaltluftleitbahn bzw. in Flächen mit Luftaustauschpotential mit einem mesoskaligen Klimamodell untersuchen, wie sich die Planung auf den Kaltluftvolumenstrom und damit auf das Potential, das Plangebiet und angrenzende Bestandsgebiete ausreichend zu durchlüften und mit Kaltluft zu versorgen, auswirke. Mit so einem Gutachten könnten Aussagen zur Optimierung der Gebäudestruktur, -ausrichtung und -stellung sowie zur Freihaltung von Durchlüftungssachsen getroffen werden.

Dies sollte auch in aktiver Form durch die Klimamanager der Stadt München überwacht und an die Bürger*innen berichtet werden.

Stellungnahme:

Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Die geplante Bebauung stellt ein Strömungshindernis bzgl. des Luftaustausches dar. Die Luftströmungen werden umgelenkt, so dass es beispielsweise im Hof des allgemeinen Wohngebietes WA (1) zu einer Einströmung von Osten her kommt, die nach Süden strömt. In den beiden anderen Höfen ist dieser Effekt weniger ausgeprägt. Eine zusätzliche abschirmende Wirkung haben die geplanten Lärmschutzwände, die von Süden kommende Winde lokal abbremsen. Ein Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung wird in diesem Bereich unterbunden. Insbesondere im zentralen Bereich des Planungsgebiets kommt es daher zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südost- sowie Nordwest-Rand führt dies zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten. Unmittelbar um das Planungsgebiet herum zeigen sich keine nennenswerten Richtungsänderungen der Strömungen. Am Nordrand außerhalb des Planungsgebiets kommt es zu einem modifizierten Strömungsbild in Nordrichtung. Insgesamt gesehen sind die Windgeschwindigkeiten als gering zu bezeichnen. Durch das veränderte Strömungsgeschehen ergeben sich Änderungen im Bereich des Kaltluftvolumenstroms. Diese zeigen sich auch außerhalb des Planungsgebiets vor allem entlang der Carl-Wery-Straße. In diesen Bereichen mit einer Abschwächung des Kaltluftstroms befinden sich überwiegend Verkehrsflächen sowie gewerbliche Nutzungen. Daueraufenthaltsbereiche sind nicht betroffen. Am Südrand ergeben sich lediglich leichte Reduktionen, am Ostrand sowie am Nordrand Verbesserungen, die bis in die Bebauung hineinreichen. Im Kernbereich des Planungsgebiets zeigen sich keine Veränderungen. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen (nahezu) zusammenhängenden Gehölzbestandes aus (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 7.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage). Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebung ist somit bei Umsetzung der Planungen nicht zu rechnen.

27. Windlasten / Klimawandel

Es wurde auf die Gefahr durch Windlasten aufgrund hoher Bebauung hingewiesen. Es werde durch die massive Bebauung ein massiver Widerstand in den Strömungsverlauf für die Volumenströmung (Westwinde) eingebaut. Man könne sich noch gut an den Windorkan Niklas am 1. April 2015 erinnern, bei dem in dem Wohngebiet zahlreiche Bäume entwurzelt worden wären. Mit dieser massiven Bebauung würden sich sicherlich die Windstärken bei Stürmen dramatisch erhöhen. Gerade in Zeiten des Klimawandels könne man nicht mehr davon ausgehen, dass dies Jahrhundertereignisse blieben. Die Lage und Höhe der

Bebauung müssten vor diesem Hintergrund geprüft werden, um die Bürger vor möglichen Katastrophen und ihrer Auswirkungen zu schützen. Es wurde die persönliche Betroffenheit betont und bereits erhebliche Schäden im Garten erwähnt. Es sollte nicht dazukommen, dass bei Sturm das Dach davonfliege.

Stellungnahme:

Die im Zuge des Klimawandels ggf. auftretenden Extremwetterereignisse wie Orkane können im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans weder in Zeitpunkt noch Ausmaß vorausgesagt werden. Eine konkrete Prüfung und die Festsetzung von Maßnahmen für solche Einzelfälle ist daher nicht möglich.

Für das normale Stadtklima (nicht die außergewöhnlichen Ereignisse wie Orkane) wurden anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte die Auswirkungen durch die Überplanung auch auf die Durchlüftungssituation anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Unmittelbar um das Planungsgebiet herum zeigen sich keine nennenswerten Richtungsänderungen der Strömungen. Im Planungsgebiet kommt es insgesamt zu einer erheblichen Zunahme an Baumasse, wodurch es insbesondere am Südwestrand (Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring) zu einem verengten Querschnitt kommt. Die geplante Bebauung stellt ein Strömungshindernis bzgl. des Luftaustausches dar. Insbesondere im zentralen Bereich kommt es zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südost- sowie Nordwestrand kommt es zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen (siehe hierzu Ziffern 4.23. und 7.2.6. der Begründung der Beschlussvorlage).

28. Brandschutz

Die Erschließung der Häuser lasse daran zweifeln, ob die Feuerwehrezufahrtswege ausreichend dimensioniert seien, oder ob dann doch noch die geplante Grünanlage im Nachhinein mit einem Rettungsweg von der Carl-Wery-Straße her verunstaltet werden müsse, weil die Feuerwehrezufahrten vom Otto-Hahn-Ring zu klein und zu wenig geplant worden seien. Es sei auch nicht klar, wie die hinteren Bereiche ausreichend für die Feuerwehr erschlossen seien. Der Bereich der Rettungswege vom Otto-Hahn-Ring kommend sei als Grünbereich ausgewiesen und es seien auch Großbäume eingezeichnet. Es werde bezweifelt, dass entsprechende Feuerwehrfahrzeuge in die hinteren Bereiche gelangen könnten.

Die Forderung nach oberirdischen Stellplätzen auf dem Planungsgebiet für Elektrofahrzeuge sei auch dem geschuldet, dass immer wieder Elektrofahrzeuge in Brand gerieten und gerade der Ladevorgang eine der kritischsten Situationen sei. Wenn ein Elektrofahrzeug nämlich erst in Brand sei, könne es nur mittels Versenkung in einem wassergefüllten Container dauerhaft gelöscht werden, was in einer Tiefgarage nicht möglich sei.

Stellungnahme:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Feuerweherschließung überwiegend über die Straßen und die dinglich gesicherten Geh- und Radfahrrechtsflächen an den Außenkanten der Baublöcke. Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert werden oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden. Die für die Anfahrbarkeit der jeweils rückliegenden Gebäudeteile der einzelnen Höfe notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und sind nicht Teil der festgesetzten begrünter Flächen auf Baugrundstücken. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen getroffen (siehe hierzu Ziffern 4.15.2. und 4.20. der Begründung der Beschlussvorlage).

Nach aktuellem Kenntnisstand geht von Elektrofahrzeugen keine höhere Brandgefahr aus als von anderen Antriebsarten. Zudem können auch in Brand geratene Elektrofahrzeuge in der Regel durch die Feuerwehr gelöscht werden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Brandschutz bei der Ausführung der Tiefgaragen besteht damit keine Notwendigkeit für Elektrofahrzeuge, entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung, oberirdische Stellplätze zu schaffen. Aktuelle gesetzliche Vorgaben setzen vielmehr die Schaffung und Bereithaltung von elektrischer Ladeinfrastruktur in Tiefgaragen voraus.

29. Grundwasser

Aufgrund der geplanten Tiefgarage mit mindestens zwei Stockwerken in die Tiefe werde Gefahr gesehen, dass es zu einer Aufstauung des Grundwassers kommen könne, die dann einen negativen Effekt auf die Keller der nördlich liegenden Wohnbebauung haben könne. Da viele Häuser nicht über eine weiße Wanne im Keller verfügen würden, sei mit Feuchtigkeitsschäden bei steigendem Grundwasser zu rechnen.

Was passiere, wenn man nicht die Auswirkungen auf das Grundwasser betrachte, wäre auch in Zeitungsartikeln nachzulesen.

Es wurde ein Kartenausschnitt mit der Grundwasserrichtung beigelegt. Die Fließrichtung des Grundwassers sei in Richtung des Planungsgebiets kommend vom Bebauungsplangebiet Nr. 57cl, wo die Begrenzung auf zwei Untergeschosse sei. Die massive Bodenversiegelung habe auch Auswirkung auf das Grundwasser.

Um die Auswirkungen auf die Umgebung und die Grundwasserversorgung auch im Hinblick auf das nahe gelegene Trinkwasserschutzgebiet im Truderinger Wald zu untersuchen, sollten entsprechende hydrogeologische Messungen vorgenommen werden, bevor die Planung starte und davon entsprechende Maßnahmen abgeleitet werden würden. Bei Bauprojekten dieser Größe müssten diese Untersuchungen als verpflichtend angesehen werden.

Nachdem bereits im südlich gelegenen Planungsgebiet Carl-Wery-Straße im Bebauungsplan Nr. 57cl eine Forderung der Begrenzung der Untergeschosse auf zwei stehe, könne man annehmen, dass für das in Grundwasserfließrichtung liegende Planungsgebiet ebenfalls eine Begrenzung der Stockwerke notwendig sei.

Stellungnahme:

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind drei zweigeschossige Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Um die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Als „Worst-Case-Betrachtung“ wurde die Berechnung ohne wirksame Strömungskanäle angenommen und die drei Baufeldkomplexe als ein zusammenhängender Komplex mit zweigeschossiger Unterkellerung betrachtet. Hierbei ergab sich ein Aufstau von zirka 2,6 cm, der zirka 22 m vor dem Hindernis beginnt. Bei allen durchgeführten Betrachtungen ist ein sehr geringer Aufstau von unter zehn cm gegeben. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung aufgrund der sich veränderten Grundwassersituation ist nicht festzustellen. Somit wurde festgestellt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht der berechnete Aufstau kein Problem darstellt und unbedenklich ist, da dem Grundwasser genug Raum zum Unterströmen zur Verfügung steht. Im Rahmen des Bauvollzugs ist bei einem Eingriff in das Grundwasser grundsätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden als Teil des Schutzguts Wasser geprüft. Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, werden berücksichtigt (siehe hierzu Ziffer 7.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebiets beeinträchtigt. Da das anfallende Niederschlagswasser gemäß der städtischen Entwässerungssatzung auf den Baugrundstücken zu versickern ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Auf den Teilwohngebietsflächen wirken sich die geplanten zu begrünenden Überdeckungen der Tiefgaragenflächen und die mindestens extensive und auf Teilflächen intensive Dachbegrünungen positiv auf die Wasserbilanz aus. Diese ermöglichen eine teilweise Speicherung und Verdunstung der anfallenden Niederschläge, so dass geringere Anteile versickert werden müssen. Im Weiteren können die Minimierung von versiegelten Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Herstellung sonstiger Grünstrukturen in den Freiflächen den Wasserhaushalt günstig beeinflussen. Eine flächenmäßige Begrenzung der unterirdischen Geschosse / Tiefgaragen ist durch Festsetzung gesichert.

30. Versiegelung und Versickerung

Ein Bürger brachte hervor, dass als weiterer Umweltfaktor die hohe Bodenversiegelung zu sehen sei, die durch die übermäßig dichte Bebauung zu erwarten sei. Schon heute sei westlich durch die Sondernutzungsfläche Siemensgelände eine übermäßig hohe Verdichtung gegeben, annähernd 100 Prozent, da dort sogar die Freiflächen großflächig unterkellert seien, sowie die fortschreitende Versiegelung im bestehenden reinen Wohngebiet nördlich des Planungsgebietes. Derzeit werde bei jedem freiwerdenden Grundstück nördlich des Planungsgebietes die maximale Bebauungsmöglichkeit ausgenutzt – d. h. wo vorher ein Haus war, seien jetzt drei Häuser und Totalverlust aller Bäume.

Eine weitere so hohe Versiegelung, wie sie auch durch die geplanten Wohn- und Bürogebäude auf dem Planungsgebiet kommen solle, werde sich massiv negativ

auswirken (z. B. auf die Wasserversickerung, Geländeaufheizung). Dies erfordert eine Betrachtung der Versiegelung auch des umgebenden Gebietes zum Planungsgebiet, um eine Benachteiligung gegenüber anderen Stadtteilen auszuschließen.

Des Weiteren müsse man auch der Erhöhung der Niederschlagsmenge gerecht werden, die durch den Klimawandel zu erwarten sei.

Damit Großbäume im Planungsgebiet gepflanzt werden könnten, sollte es keine Tiefgarage unterhalb der als Grünanlage ausgewiesenen Flächen und auch in den Innenbereichen zwischen den Gebäuden geben. Durch die zu erwartenden Temperaturanstiege in den nächsten Jahren und Jahrzehnten gerieten die Bäume unter immer mehr Wasserstress, der nur durch die Möglichkeit der tiefen Wurzelung der Bäume und ausreichend Erdreich aufgefangen werden könne. Eine Entsiegelung werde auch im Stadtratsantrag „Baustellen Positiv nutzen - Mehr Grün in umgebauten Straßen“ vom 25.09.2020 gefordert. Es werde auf diesen Antrag verwiesen und gefordert, dass Tiefgaragen unter den Grünbereichen verhindert werden würden, da diese sonst nicht mehr zur Wasserversickerung beitragen könnten. München könne sonst nie die Anforderungen einer Schwammstadt erfüllen.

Stellungnahme:

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlagen und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenereignis erstellt. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung aufgenommen werden. Die aufnehmbare Wassermenge liegt deutlich über dem erforderlichen Überflutungsvolumen (siehe hierzu Ziffer 4.18. der Begründung der Beschlussvorlage).

Um den langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume und eine anteilige Speicherung von Regenwasser auf Tiefgaragen zu sichern, wurde ein fachgerechter Bodenaufbau mit entsprechender Höhe festgesetzt. Hiernach ist u. a. bei der Pflanzung von großen Bäumen auf der Gemeinschaftstiefgarage pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein Bodenaufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen mindestens 0,80 m. Auf kleineren Teilflächen innerhalb der Teilwohngebiete z. B. in den Vorgärten entlang der Straßen, können Bäume auch auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden und die gesamte öffentliche Grünfläche ist, bis auf die Wege, weder unterbaut noch überbaut und somit gut geeignet für Baumstandorte.

Soweit ersichtlich, ist der Stadtratsantrag 20-26 / A 00456 vom 25.09.2020 gemeint. Dieser bezieht sich insbesondere auf Straßenumbau- und Neubaumaßnahmen und wurde mit Antwort vom 12.11.2021 abschließend behandelt. Die oberflächige Versiegelung im Planungsgebiet nimmt gegenüber dem Bestand ab (siehe hierzu Ziffer 7.3. der Begründung der Beschlussvorlage).

Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden als Teil des Schutzguts Wasser

geprüft. Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, werden berücksichtigt. Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebiets beeinträchtigt. Da das anfallende Niederschlagswasser gemäß der städtischen Entwässerungssatzung auf den Baugrundstücken zu versickern ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Auf den Teilwohngebietsflächen wirken sich die geplanten Dachbegrünungen sowie die überdeckten und begrüneten Tiefgaragenflächen positiv auf die Wasserbilanz aus. Dies ermöglicht eine teilweise Verdunstung der anfallenden Niederschläge, so dass geringere Anteile versickert werden müssen. Im Weiteren beeinflussen die Minimierung von versiegelten Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Herstellung sonstiger Grünstrukturen in den Freiflächen den Wasserhaushalt günstig.

31. Tiefgarage

Aufgrund von befürchteten Grundwasserproblematiken wurde eine Begrenzung der Tiefgarage auf maximal ein Stockwerk in die Tiefe gefordert. Die westlich verlaufende Carl-Wery-Straße sei als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Man stelle sich die Frage, ob eine Tiefgaragenaus- und einfahrt an einer solchen Stelle überhaupt Sinn mache. Nicht nur, dass sie eine Gefahr für die Fahrradfahrer darstelle, von denen bei einer Straße solchen Typs mit einer höheren Anzahl zu rechnen sei, als beim Otto-Hahn-Ring, der als Nebenstraße mit Verbindungscharakter, Zufahrtsweg angegeben sei. Durch die Vermeidung des Baus einer Tiefgaragen-Zufahrt in der Carl-Wery-Straße könne auch der Baumbestand der Einfallstraße ohne Unterbrechung erhalten werden. Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge in den fließenden Verkehr ohne eine Ampel sei aus Sicht des Einwendenden eine potenzielle Unfallstelle. Schon heute sei der Verkehr dort durch die Reduzierung auf eine Spur durch permanent parkende Lkws nach der Ampel sehr negativ beeinflusst. Immer wieder komme es zu kurzzeitigen Aufstauungen während der Hauptverkehrszeiten. Bei zusätzlicher Störung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge in die Tiefgarage seien erhebliche Störungen für den fließenden Verkehr zu erwarten.

Stellungnahme:

Zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze im Planungsgebiet, ohne die Gemeinschaftstiefgaragen in der Fläche weiter ausweiten zu müssen, sind zwei Tiefgaragengeschosse notwendig. Um die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Als „Worst-Case-Betrachtung“ wurde die Berechnung ohne wirkungsvolle Strömungskanäle angenommen und die drei Baufeldkomplexe als ein zusammenhängender Komplex mit zweigeschossiger Unterkellerung betrachtet. Hierbei ergab sich ein Aufstau von zirka 2,6 cm, der zirka 22 m vor dem Hindernis beginnt. Bei allen durchgeführten Betrachtungen ist ein sehr geringer Aufstau von unter 10 cm gegeben. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung aufgrund der sich veränderten Grundwassersituation ist nicht festzustellen. Somit wurde festgestellt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht der berechnete

Aufstau kein Problem darstellt und unbedenklich ist, da dem Grundwasser genug Raum zum Unterströmen zur Verfügung steht. Im Rahmen des Bauvollzugs ist bei einem Eingriff in das Grundwasser grundsätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Entlang der Carl-Wery-Straße ist für das allgemeine Wohngebiet WA (1) ein Bereich festgesetzt, in dem die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig ist. Darüber hinaus sind entlang der Carl-Wery-Straße keine weiteren Tiefgaragenein- und -ausfahrten zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass es zu keinem verkehrlichen Konflikt mit der südlich gelegenen Kreuzung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße kommt. Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose erstellt. Der Prognoseplanfall sowie die Berechnung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zeigt auf, dass für die Kreuzung Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring, unter Berücksichtigung der ÖPNV-Sonderphase für Busse eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhabens ist gewährleistet (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).

32. Stellplätze

Der Wegfall der Parkplätze für die Sondernutzungszone Siemens solle eigentlich durch ein neu zu bauendes Parkhaus kompensiert werden. Bis jetzt gebe es dazu keinerlei Planungen, wann dies gebaut werde.

Wenn diese Parkflächen wegfallen würden, werde es zu einem massiven Parkplatzdruck auf das nördliche reine Wohngebiet kommen, vor allem wenn wie geplant ein Durchstich bei der Kasperlmühlstraße komme und damit die Wege kurz von dort zum Siemensgelände seien.

Deswegen müsse zwingend, bevor die Parkplätze am Otto-Hahn-Ring wegfielen, das Parkhaus geplant und gebaut sein, damit nicht jahrelang die Anwohner darunter leiden würden.

Bis jetzt sei permanent verschleiert worden, dass mitunter vier große überdachte Fahrradunterstände wegfallen würden. Man könne erkennen, dass pro Fahrradunterstand ca. 80 Stellplätze wegfielen, d.h. in Summe ca. 320 Stück. Diese Stellplätze könnten nicht ortsnahe kompensiert werden, was in Zeiten des Mobilitätswandels bemerkenswert wäre. Die Folgen würden sein, dass es zu einem Abstellen der Fahrräder auf den Fuß- und Radwegen komme und damit zu Behinderungen für Verkehrsteilnehmer*innen. Kein Fahrradfahrer werde am südlichen Ende vom Firmengelände, sein Fahrrad abstellen und zum vorderen westlichen Bereich laufen der ca. 650 m entfernt sei.

Es sollten mindestens zehn Stellplätze für Liefer- und Paketdienste, Pflegedienste sowie Postfahrzeuge auf dem Planungsgebiet ebenerdig eingeplant werden, um keine Blockierung des Otto-Hahn-Rings zu bekommen. Der Otto-Hahn-Ring sei ein wichtiger Fahrtweg für Feuerwehr und Rettungsdienste in Richtung Carl-Wery-Straße und sollte deswegen frei befahrbar sein. Aber nicht nur für die Rettungswege sollte es zu keinen Blockierungen kommen, auch die Ab- und Zufahrt zum Gewerbegebiet und den dann neuen Siemensparkplätzen müsse gewährleistet bleiben. Man könne die ständige Blockade von Straßen durch Liefer-

und Paketdienste auch im nördlichen Wohngebiet beobachten, wo hier nur ein Bruchteil an Leuten gegenüber dem geplanten Wohngebiet wohnen würden. Es werde auch ein Parkverbot für Busse, Wohnmobile und Lkws entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße gefordert, damit die Stellplätze für die Anwohner erhalten blieben. Derzeit seien Lkws, Busse und Wohnmobile permanente Dauerparker entlang beider Straßenseiten. Diese Parkplätze würden dann mit dem Bau entfallen oder erheblich reduziert werden und es müsse dafür eine Alternative gefunden werden.

Es sollten darüber hinaus E-Ladesäulen für Elektrofahrzeuge berücksichtigt werden - mindestens 40 oberirdische Ladesäulenplätze für die geplante Anzahl von Bewohnern - wenn aufgrund neuer Mobilitätsstrategien die Anzahl von Verbrennerfahrzeugen reduziert werden solle. Es müssten auch ausreichend Stellplätze für E-Scooter vor den Hauseingängen eingeplant werden, da die Anzahl der E-Scooter in der letzten Zeit sprunghaft angestiegen sei und die Bürgersteige blockieren würden. Nicht nur in den Innenbereichen der Stadt sei das Problem mit E-Scooter vorhanden, sondern auch hier in Neuperlach und speziell im Planungsgebiet, da Siemensmitarbeiter diese auch stark nutzen und beidseitig am Otto-Hahn-Ring abstellen würden.

Es müsse ein Taxihalteplatz für mindestens drei Taxis eingeplant werden, da Arztpraxen, Büros und Geschäfte geplant seien und diese nicht den Verkehr blockieren dürfen (u. a. die Rettungsdienste).

Darüber hinaus seien ausreichend Stellplätze für mögliche Arztpraxen im Bürohaus vorzusehen, die Anzahl der Stellplätze müsse hier höher sein als bei reiner Büronutzung, da bei Büros immer eine gleiche Anzahl an Nutzer gegeben sei und bei Arztpraxen mit hohem Anteil älterer gehbehinderter oder geh-eingeschränkter Patienten, die mit Auto kommen müssten, zu rechnen sei.

Da die Regelung zu Park- und Halteverboten etc. im öffentlichen Straßenraum nicht Gegenstand der Bauleitplanung sei, jedoch schon jetzt abzusehen sei, dass die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze entlang der Straße nicht für die Lieferdienste, Paketzusteller, Taxis, etc. ausreichen würden, müssten ausreichend Stellplätze ebenerdig auf dem Planungsgebiet für diese zur Verfügung stehen.

Es sollten auch Stellplätze für Autos für die beiden Kindertagesstätten auf der Straße und auf dem Gelände Stellplätze für Lastenfahräder nachgewiesen werden. Wie man am AWO-Kindergarten am Otto-Hahn-Ring 25 jeden Tag beobachten könne, eine große Anzahl von Eltern ihre Kinder mit dem Auto bringen und abholen. Sollten diese Plätze nicht eingeplant werden, könne man mit Blockaden auf dem Otto-Hahn-Ring rechnen.

Stellungnahme:

Die bestehenden Stellplätze im Planungsgebiet sind vor Baubeginn zu verlagern. Dies ist mit dem Bau einer sog. „Parkpalette“ auf dem Siemens-Parkplatz Ost vorgesehen. Diese Verlagerung wurde bereits in den entsprechenden Gutachten z. B. zum Thema Verkehrsaufkommen und -belastung entsprechend berücksichtigt. Das Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Verlagerung der Stellplätze erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145. Vor Satzungsbeschluss ist der Nachweis der Sicherung des bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarfs sowohl für Kfz als auch für Fahrräder des südlich

liegenden Grundstücks an anderer Stelle zu erbringen.

Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können. Auch die für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Stellplätze, wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) werden zum größten Teil in GTGa und der verbleibende Anteil im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen. Damit werden die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet nachgewiesen. Etwaige Parkverbote können nicht im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung festgesetzt werden.

Zur Vorhaltung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, insbesondere zur Vorrüstung von Stellplätzen, werden in den weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren die gesetzlichen Vorgaben (insbesondere aus dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG)) einzuhalten sein. Diese sind auch Bestandteil von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Der hierfür notwendige Strombedarf wurde bereits im Energiekonzept entsprechend berücksichtigt (siehe hierzu Ziffer 7.2.8. der Begründung der Beschlussvorlage).

Für die Vorhaltung von Stellplätzen für E-Scootern auf privaten Flächen besteht keine gesetzliche Grundlage. In der Regel sind die Konzepte zur Nutzung dieser (sog. „free floating“) zudem so ausgelegt, dass ein Abstellen auf privaten und damit nicht immer für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen nicht vorgesehen ist. Die Realisierung der geplanten Bebauung löst einen hohen Bedarf an Fahrradabstellplätzen gemäß der Satzung über die Herstellung und Festsetzung von Abstellplätzen von Fahrrädern (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) aus. Diese sind, aus stadtgestalterischen und freiräumlichen Gründen sowie aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb der Gebäude und den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) nachzuweisen. Dabei soll jedoch darauf geachtet werden, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind. Auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrer*innen sollte dabei Rechnung getragen werden. Weitere, nicht pflichtige Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen (Besucher*innenstellplätze) können in der GTGa untergebracht werden oder sind auch außerhalb der Gebäude als offene nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in untergeordneter Anzahl im Bereich der Hauszugänge zulässig, soweit das Erscheinungsbild der angrenzenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Für die Kindertageseinrichtungen in den allgemeinen Wohngebieten WA (1) und WA (2) ist außerhalb der

Bauräume in direkter Zuordnung zum Hauptzugang je Kindertageseinrichtung eine offene nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig, um für das Bringen und Holen der Kinder komfortable Fahrradabstellanlagen anzubieten (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München und § 9 der Satzung der Beschlussvorlage. Je nach Nutzung sind hierzu die vorgegebenen Stellplatzschlüssel anzuwenden. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

33. ÖPNV

Es wurde vorgebracht, dass die Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr nicht ausreichend sei.

Die Entfernung zur U-Bahn bzw. S-Bahn sei nicht wie im verteilten Schreiben des Planungsreferates nur 400 bis 500 m zum Bahnhof, sondern vom nördlichen Ende des Planungsgebietes 500 m und vom östlichen Ende sogar 600 m. D. h. die Bereitschaft zu Fuß zur U-Bahn / S-Bahn zu laufen sinke erheblich mit dieser Entfernung und stelle das Konzept des totalen Verzichtes des MIV in Frage. Außerdem sei nachts kein U- und S-Bahnbetrieb. Die beiden erwähnten Buslinien seien nur sehr zeitlich begrenzt verfügbar. Die Buslinie 195 von Montag bis Freitag verkehre nur im 20-Minutentakt bis max. 21 Uhr und fahre am Wochenende überhaupt nicht. Die Buslinie 411 verkehre fünfmal am Tag am Otto-Hahn-Ring. Mit dieser verkehrlichen Erschließung könne man nicht auf ein Auto zu verzichten. Auch sei die angemerkte Nähe der Haltestelle zum Haupteingang Siemens irrelevant, da die meisten Mitarbeiter sicher nicht auf eine Buslinie ausweichen würden, die im 20-Minuten-Takt verkehre. Die Bewertung gute ÖPNV-Versorgung stimme nicht und es müsse ein Konzept entwickelt werden, dass auch eine MIV-Nutzung im Planungsgebiet zulasse. Das Planungsgebiet befinde sich zudem am Stadtrand und müsse anders behandelt werden als Innenstadtlagen bzw. innerhalb des mittleren Ringes. Viele ältere Menschen und Familien könnten hier nicht ihre täglichen Besorgungen ohne ein Fahrzeug erledigen. Lebensmittelläden seien nicht in unmittelbarer Nähe, der nächste erreichbare Supermarkt sei zirka 1100 m entfernt (Therese-Giehse-Allee 70, Edeka).

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet weist eine gute Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) - Erschließungsqualität auf. In einer Entfernung von zirka 400 bis 500 m befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd und zirka 300 m nordwestlich der U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee. Über die Linien U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) und S7 (Kreuzstraße – Wolfratshausen) ist die Innenstadt (Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien zum Bahnhofplatz Glonn mit einer Haltestelle, welche sich im Bereich des Hauptzuges von Siemens befindet. Die Planung sieht zudem vor, durch Verbesserung der Querungen und Durchwegungen die Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld deutlich zu verbessern. Im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach entfallen zudem 25 Prozent der zurückgelegten Wege auf den ÖPNV, wobei die Strecke zur

ersten Haltestelle ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad erfolgt (siehe hierzu Ziffer 2.2.4. der Begründung der Beschlussvorlage).

Das Planungsgebiet soll als attraktives, oberirdisch nahezu autofreies Wohnquartier mit urbanen Qualitäten und ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen entwickelt werden. Ein vollständiger Verzicht auf die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr ist somit nicht vorgesehen. Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), die die Teilwohngebiete WA (1) bis WA (3) erschließen, untergebracht. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Zusätzlich soll ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt und realisiert werden. Hierzu stehen zahlreiche Angebotsformate von Mobilitätsanbietern aus den Bereichen ÖPNV, Car- und Bike-Sharing und Dienstleister für Mitfahrgelegenheiten zur Verfügung. Ziel ist es, die geplante Bebauung optimal in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren und die neuen Mobilitätsangebote möglichst öffentlich zugänglich zu machen, um sie auch den benachbarten Anliegern zur Verfügung stellen zu können. Ein Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt und vertraglich gesichert werden können (siehe hierzu Ziffern 4.1. und 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage).

34. Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

Es wurde die Frage gestellt, warum die Stadtverwaltung finanzielle Verluste in Kauf nehme und dem Investor einen städtebaulichen Entwicklungsauftrag nach der SoBoN erteile.

Der Bauherr könne demnach für das Planungsareal keine Bodenwertsteigerung aus der Umwidmung in Bauland erwarten. Die Stadt könne bzw. müsse zu Gunsten der Steuerzahler diese Wertsteigerung abschöpfen.

Der Investor erfahre einen gewaltigen, unverhältnismäßigen Gewinn, der Stadt München entstehe ein immenser finanzieller Verlust.

Es wurden Bedenken gegen einen städtebaulichen Vertrag nach der SoBoN geäußert.

Zielsetzung des Eckdatenbeschlusses sei es, den Bebauungsplan Nr. 57ag zu ändern und dem Investor einen möglichst lukrativen städtebaulichen Vertrag nach der SoBoN zu vermitteln.

Der Bebauungsplan Nr. 57ag als optimale Bodenpreisbremse und die SoBoN selbst würden für das Areal nördlich des Otto-Hahn-Rings die Anwendung der SoBoN verbieten. Mit dieser Vorgehensweise der Stadtverwaltung gehe der Stadt München, das heißt den Wohnungssuchenden Bürgern und Steuerzahlern, wertvoller nachhaltig bezahlbarer Wohnraum verloren.

Das hieße, jeder auf dem Planungsareal gebaute Quadratmeter - egal ob Wohn- oder Gewerbenutzung und unabhängig vom Bauherrn - sei auf der Basis der nachzuweisenden Baukosten und des 1974 aktuellen Bodenpreises von Grünland zu kalkulieren und dies zeitlich unbegrenzt für alle Zukunft.

Damit werde nachhaltig bezahlbare Wohn- / Gewerbefläche ohne soziale

Bindefrist geschaffen. Dies habe zur Konsequenz, dass der Grundstückseigentümer für die Kompensationsfläche über die Umwidmung in Bauland keine („er-neute“) Bodenpreissteigerung mehr erwarten könne. Damit würde sich die Anwendung der SoBoN von selbst verbieten.

Man sei der Meinung, dass die Anwendungsvoraussetzungen der SoBoN nicht vorlägen.

Der Stadtrat wird um ein Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden gebeten.

Nach der SoBoN sei von der Stadtverwaltung eine Selbstkontrolle durchzuführen.

Um die Angemessenheit der auferlegten Lasten, Kosten und Bindungen zu überprüfen, erstelle die Stadtverwaltung vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags und damit zeitnah vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss eine sogenannte SoBoN-Berechnung.

Der Stadtrat werde um Überprüfung der SoBoN-Berechnung und der zeitlichen Abfolge sowie um Prüfung und Aussetzung des Billigungsbeschlusses gebeten.

Stellungnahme:

Die Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung finden gemäß des Beschlusses des Stadtrats vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) Anwendung, wenn durch die Bauleitplanung der Kommune Kosten und Lasten entstehen und zugleich eine Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Beides ist vorliegend gegeben. Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Kosten, die aus ihrer Daseinsvorsorge resultieren. Die Kommune muss den Bürger*innen ausreichend Grünflächen, Verkehrsflächen und soziale Infrastruktur zur Verfügung stellen. Von dieser Verantwortung kann sich die Kommune nicht entbinden. Um jedoch die Gesamtlast der Kosten gerecht zu verteilen, werden planungsursächliche Kosten über die Anwendung der SoBoN im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auch vom Grundstückseigentümer übernommen.

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten sind gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten zu tragen. Die Planungsbegünstigte (Investorin) hat die nach den Grundsätzen der SoBoN (Grundzustimmung SoBoN, Stand 2017) erforderliche Grundzustimmung abgegeben. Mit der Grundeigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung planungsbedingter Maßnahmen verpflichtet. Dabei sind finanzielle Nachteile für Münchner Bürger*innen nicht zu erwarten. Durch die Anwendung der SoBoN wird die Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten beteiligt und der Bau von sowohl gefördertem Wohnungsbau (30 %) als auch preisgedämpften Mietwohnungsbau (10 %) gesichert. Ebenso werden die Kosten für den ursächlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur im Planungsgebiet gedeckt und ein Kostenbeitrag an den Grünflächen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zu den erforderlichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt werden (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage). Durch die Anwendung der SoBoN beteiligt sich die Planungsbegünstigte an den ursächlichen Kosten und Lasten, wodurch sichergestellt wird, dass die öffentliche Hand primär die Kosten trägt, zu welchen sie von Gesetz wegen verpflichtet ist.

35. Wertstoffcontainer / Müllabfuhr

Es fehle an einer ausreichenden Infrastruktur für Wertstoffcontainer.

Schon heute seien die wenigen Wertstoffcontainer in der Umgebung sehr häufig überfüllt. Eine Forderung müsse sein, dass das Planungsgebiet eine eigene Abstellfläche für mindestens zwei Wertstoffcontainerinseln vorsehe, damit die Umweltbelange gesichert seien. Diese sollten in Unterflurausführung geplant werden, um eine qualitätsvolle Umgebung zu gewährleisten. Dies sei auch vom Bezirksausschuss bereits gefordert worden. Dann hätten die Bürger wenigstens einen Vorteil von dem neuen Planungsgebiet. Eine ortsnahe Wertstoffinsel werde auch die Bereitschaft zum Mülltrennen bei den Bürgern erhöhen.

Laut CSU Stadtratsantrag Nr. 6579648 solle eigentlich pro 1000 Einwohner*innen ein Depotcontainer-Standort bereitstehen. Demzufolge sollten auf dem Planungsgebiet zwei Standorte für Wertstoffcontainer eingeplant werden. Die Begründung, u. a. ein enorm gestiegenes Glasaufkommen, könne man dem Stadtratsantrag entnehmen.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB sei im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspreche und die Erschließung gesichert sei. Zur Erschließung gehörten auch die Aspekte der Abfallbeseitigung. Die derzeitige Breite des Otto-Hahn-Ringes entlang des Planungsgebietes werde zu Zeiten, bei der die Müllabfuhr komme, nicht für einen behinderungsfreien Verkehr ausreichend sein. Es müsse eine ausreichend große Fläche auf dem Planungsgebiet für die Tonnenentleerung vorgehalten werden.

Stellungnahme:

Es ist nicht abschließend ersichtlich, welcher Stadtratsantrag gemeint ist, wahrscheinlich wird aber auf den Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01357 vom 26.04.2021 Bezug genommen. Im Antwortschreiben wird unter anderem darauf verwiesen, dass das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen eine Standplatzdichte von einem Standplatz pro 1.000 bis 2.000 Einwohner empfiehlt. Von diesem Richtwert kann in hochverdichteten Räumen wegen Standplatzmangel und in stark zersiedelten Gebieten wegen Weiträumigkeit abgewichen werden. Für die Aufstellung von Wertstoffcontainern ist nicht der Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), sondern private Anbieter zuständig. Wird hierfür ein Bedarf gesehen, wird die Aufstellung im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren im Planungsgebiet zu regeln und durchzuführen sein.

Die Müllräume werden in die Gebäude und Gemeinschaftstiefgarage integriert. Die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit dieser zur Abholung des Mülls wurde mit der AWM abgestimmt. Die notwendigen Flächen im Planungsgebiet werden durch Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert.

36. Medizinische Infrastruktur

Die medizinische Infrastruktur sei zu gering in Neuperlach für eine weitere hohe Nachverdichtung. Die medizinische Versorgungslage sei in Neuperlach zwar bei Krankenhäusern nicht schlecht, jedoch seien Kinder-, Fach- und Hausärzte ein

großer Mangel, der durch die übermäßige Verdichtung verschlimmert werde. Zwar dürfe man bei einem Bebauungsplan immer nur das Plangebiet und die Umgebung betrachten, jedoch werde der Stadtteil durch zahlreiche Bauprojekte bald am Rande der Versorgungssicherheit sein. Dies werde sich leider erst zeigen, wenn die Bewohner in diese neuen Bebauungsgebiet eingezogen sind. Auch wenn ein Ärztehaus vielleicht im Planungsgebiet vorgesehen sei, heiße das nicht, dass es mehr Kassensitze für den Stadtteil gebe oder dass Ärzte bereit sind dorthin umzuziehen. Über die knappe Versorgung durch Kinderärzte werde auch in Zeitungsartikeln berichtet. Deswegen müsse die Einwohnerzahl viel geringer ausfallen als die geplanten 1720 Personen. Es könne doch nicht sein, dass Wohnungen gebaut werden, die Leute dort hausen müssten statt Wohnen. Wohnungen ohne notwendige Infrastruktur seien nicht zukunftsfähig.

Stellungnahme:

Die Sicherung der ärztlichen Versorgung kann nicht über den Bebauungsplan erfolgen. Dies ist Aufgabe anderer Planungs- und Genehmigungsverfahren und erfolgt unter anderem auf Basis der Bedarfsplanung auf Landesebene. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 stehen einer Ansiedlung von Ärzten im gewissen Umfang nicht entgegen. Dies wäre insbesondere im Erdgeschoss sowie im Hochpunkt in den ersten Geschossen möglich und würde dem Ziel der Planung entsprechen. Ein Ärztehaus würde den Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet) entgegenstehen.

37. Bankeninfrastruktur

Es gäbe einen Mangel an Bankeninfrastruktur. Es werde im Planungsentwurf nur von Läden und Geschäften gesprochen, es sei aber zwingend eine Möglichkeit der Bargeldversorgung einzuplanen. In Neuperlach sei dieses Thema ein Dauerbrenner und werde bei jedem neuen Bauprojekt vernachlässigt. Ein EC-Automat bzw. eine Automatenstelle, wo auch weitere Bankgeschäfte durchgeführt werden könnten wie z. B. Kontoauszüge ausdrucken und Ein- und Auszahlungen von Bargeld wäre eine Sache, von der die Umgebung profitieren könnte.

Stellungnahme:

Die Sicherung der Versorgung mit Geldautomaten und Geschäftsstellen von Banken kann nicht über den Bebauungsplan mit Grünordnung erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 stehen einem Angebot an entsprechenden Automaten und Geschäftsstellen insbesondere in der Erdgeschosszone nicht entgegen.

38. Schulversorgung

Des Weiteren sei die Schulversorgung nicht sichergestellt. Die vorgebrachte Abdeckung des Grundschulbedarfes durch die Sprengelanpassung zur Kafkastraße werde angezweifelt, da die tausenden neuen Einwohner des Piederstorfers Geländes sicher noch einen höheren Bedarf hätten. Es gäbe keine weitere Grundschule in der Nähe, die die noch zu erwartenden Zahlen an Grundschulern aufnehmen könnte. Die Grundschule Dietzfelbingerplatz sei ca. 1000 m entfernt und

habe auch schon die Kinder aus dem Plangebiet Bebauungsplan Nr. 57cl an der Carl-Wery-Straße und weiterer Bauprojekte aus der Umgebung zu verkraften. Nicht umsonst wäre eine Fläche im Flächennutzungsplan im Gefilde nahe der Freiwilligen Feuerwehr als Schulstandort ausgewiesen worden.

Stellungnahme:

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur wurde geprüft und ist entsprechend der geplanten Dichte im Planungsgebiet nachzuweisen. Die Grundschulversorgung ist an der Sprengel-Grundschule an der Kafkastraße geplant. Diese wird nach dem geplanten größeren Ersatzneubau mit fünf Grundschulzügen die entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung haben. Dieser Ersatzneubau ist eine Maßnahme des vom Stadtrat am 27.11.2019 beschlossenen 3. Schulbauprogrammes (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16741) (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage).

39. Integriertes Handlungsraumkonzept

Die Planung sei ohne Bezug zum integrierten Handlungsraumkonzept.

Da das Planungsgebiet im Handlungsraum 6 des Untersuchungsgebietes für das integrierte Handlungsraumkonzept gelegen sei, halte man auch eine Betrachtung der Planung hier für notwendig. Das Aufzeigen der Ergebnisse der Studie sollte auf jeden Fall erfolgen und wenn diese noch nicht verfügbar wären (erwartet für Sommer 2021) sollte die weitere Planung ausgesetzt werden, bis diese verfügbar seien. Die eigentlichen Ziele im Bereich Freiraum und Verkehr seien laut Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung folgende Punkte: Qualifizierte Freiraumentwicklung in einer sich verdichtenden Stadt, Verbesserung der Spiel- und Grünflächenversorgung, Förderung der Nahmobilität und Lärmschutz. Dies werde als eine qualifizierte Freiraumentwicklung für ein Planungsgebiet im Handlungsraum 6 angesehen und, dass die ausgewiesene Grünfläche auch wirklich von den Bürger*innen angenommen werde, weil sie ausreichend besonnt und ausreichend groß für die Anzahl der geplanten Einwohner*innen sei sowie die Bürger*innen der angrenzenden Wohngebiete von Lärm bewahrt werden würden. Die Förderung der Nahmobilität könne man gar nicht erkennen, da nur auf bestehende ÖPNV-Verbindungen verwiesen werde, die aber eher schlecht seien.

Stellungnahme:

Die Ziele der Planungen widersprechen nicht den im November 2021 vom Stadtrat beschlossenen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04389), integrierten Handlungsraumkonzept formulierten Zielen und Zukunftsbildern der jeweiligen Strategiefelder. Im Maßnahmenplan ist für das Planungsgebiet formuliert: Wohnbauentwicklung Nördlicher Siemens-Parkplatz. Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung planungsrechtlich gesichert. Die gesetzten Schwerpunkte werden in diesem ebenfalls umgesetzt. Dabei wird die Entwicklung von Wohnen priorisiert und die Verbindung im Quartier geschaffen bzw. zu den umgebenden Quartieren gestärkt untersucht (siehe hierzu Ziffern 3., 4.1., 4.9., 4.19.1. und 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage). Im nördlichen Planungsgebiet

wird gemäß dem zugrundeliegenden Freiraumkonzept eine großzügige öffentliche Grünfläche, die von allen (auch Besucher*innen aus der Umgebung) genutzt werden kann, festgesetzt. Der gehölzbestandene Wall übt im Zusammenhang mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine positive Wirkung auf die Qualität der Erholungsnutzung der Fläche aus. Seine Hauptfunktion ist aber insbesondere dem Natur- und dem Klimaschutz zuzuordnen. Er bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltung maßgeblich. Insgesamt gesehen ist innerhalb des Planungsgebiets für die künftige Bewohner*innen und weitere Nutzer*innen ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert. Für die verkehrliche Erschließung wurde ein Planungskonzept erarbeitet, das die verkehrliche, unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts zur Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen sichert. Ein Mobilitätskonzept wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, und auf der Ebene der Detailplanung die konkreten Mobilitätsmaßnahmen bestimmt.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.08.2020 bis 21.09.2020.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.09.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – habe die deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 würden sie wie folgt Stellung nehmen:

Im dargestellten Planbereich befänden sich keine Anlagen der Telekom. Am Rande des Planungsgebiets sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien derzeit nicht vorgesehen.

Lagepläne mit ihren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen hätten sie beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen seien in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Es sei zu beachten, dass die übersandten Lagepläne nur für Planungszwecke geeignet seien, ansonsten seien sie unverbindlich. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung würden sie darauf aufmerksam machen, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Plangebiet zu versorgen. Es seien zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der

Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vorher angezeigt werden würden.

Sie bitten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Sie bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung der Bau und die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werde. Sie bitten weiterhin um Beteiligung am Planverfahren.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme betrifft den Bauvollzug. Der Hinweis wird mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet, um im Rahmen des Bauvollzuges geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Festsetzungen zu Trassen in Verkehrsflächen können auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.

2. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 26.08.2020

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplanentwurf bestünden aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Es würden in dem Beschluss keine Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers getroffen; das Wasserwirtschaftsamt empfehle, rechtzeitig Flächen für die oberirdische Beseitigung des Regenwassers vorzusehen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wurde an die Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Planungsverfahren (Bauvollzug) weitergeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München mithilfe von Rigolen innerhalb des Grundstücks versickert werden.

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlagen und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung aufgenommen werden (siehe Festsetzungen §§ 7 und 8 der Satzung

der Beschlussvorlage).

3. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.09.2020

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sprächen, seien nicht zu erkennen, sofern bei der Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden würden.

Dementsprechend müsse gewährleistet sein, dass die angrenzenden Unternehmen, insbesondere jene auf dem sogenannten Siemens-Areal, nicht beeinträchtigt werden würden. Vor allem der Umstand, dass Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO bezüglich der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Mischgebiete oder gar Gewerbegebiete seien würden dies begründen. Deshalb würden sie anregen, insbesondere beim Thema Lärmschutz auf die Belange der Unternehmen zu achten.

Weitere Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 2145 und zur Änderung des Flächennutzungsplans VI/39 seien derzeit nicht zu erkennen.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet ist aus südlicher und westlicher Richtung Immissionen durch bestehende und baurechtlich zulässige Gewerbebetriebe und Anlagen ausgesetzt. Es unterliegt insoweit einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie von planungsrechtlich zulässigen Anlagen zusammensetzt.

Es werden daher zum Schutz vor Anlagenlärm entsprechende Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte IRW nicht überschritten werden. Damit ist der Schutz der Wohnbebauung vor den gewerblichen Immissionen sichergestellt und den Belangen der Unternehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, Rechnung getragen. (siehe hierzu Ziffer 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage)

4. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 17.09.2020

Der Kreisjugendring München Stadt habe folgende Anmerkungen bzw. Nachfragen:

Im Auszug aus dem Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss werde auf S. 12 (Vorbelastungen Lärm) auf den Sport-/Bolzplatz des Jugendzentrums Come In verwiesen und dass nicht von einem Betrieb am Morgen oder im Nachtzeitraum auszugehen sei. Hierzu sei anzumerken, dass es im Zuge von Raumüberlassungen im Einzelfall möglich sei, dass auch zu diesen Zeiten der Bolzplatz genutzt werden könne.

Auf S. 17 werde bei der Sozialen Infrastruktur ausgeführt, dass das Referat für Bildung und Sport über eine schulische Nutzung des Standorts „Im Gefilde“ nachdenke. Hier werde betont, dass der Skatepark (aktuell der Einzige in München, der am Abend beleuchtet sei) und die Sportanlage für Jugendliche eine wichtige Sport- und Freifläche darstellen würde, die auch weiterhin im

bisherigen Umfang zur Verfügung stehen müssten. Konkurrenzen zwischen schulischer und Freizeitnutzung dürften bei der weiteren Planung nicht entstehen.

Auf S. 15 werde unter den städtebaulichen Zielen die Schaffung einer Einrichtung für Kinder, Jugend und Familie angeführt. In der Darstellung des Wettbewerbsgewinners finde sich, anders als bei Kindertageseinrichtungen und einem Nachbarschaftszentrum, dafür kein Standort. Es wurde gefragt, ob auf die Einrichtung verzichtet werden solle, oder vom Wettbewerbsgewinner dafür kein konkreter Standort vorgesehen werde.

Stellungnahme:

Die Auswirkungen der Nutzungen des Sport-/Bolzplatzes des Jugendzentrums „Come In“ wurden gutachterlich untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass an den geplanten Gebäuden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) (tags, Ruhezeiten mittags/abends) und 50 dB(A) (Ruhezeit morgens) eingehalten werden. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass durch die heranrückende Bebauung kein Lärmkonflikt mit dem Come In zu erwarten ist.

Die Grundschulversorgung ist an der Sprengel-Grundschule an der Kafkastraße geplant (siehe hierzu Ziffer 6. der Begründung der Beschlussvorlage). Im Bebauungsplan wurde eine Kinder- bzw. Jugendeinrichtung nicht explizit festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer Unterbringung von Kinder- oder Jugendeinrichtungen jedoch nicht entgegen. Aufgrund der Lärmschutzanforderungen für die umgebende Wohnbebauung, ist in der geplanten öffentlichen Grünfläche keine Freizeitanlage, wie z. B. ein Bolzplatz oder eine Skateanlage für Jugendliche, geplant. Über das Wegenetz in der öffentlichen Grünfläche und entlang des Otto-Hahn-Rings ist die offene Jugendsportanlage im Erholungsgebiet „Im Gefilde“, südlich der Putzbrunner Straße, fußläufig gut angebunden.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.08.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffinde, sei verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet seien auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt hätten. Die Anzeige eines Verpflichteten befreie die übrigen. Würde der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt hätten, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teilnehmen, so werde er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort seien bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigebe oder die Fortsetzung der Arbeiten gestatte.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhalte dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stünden sie selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege wären ggf. direkt an den für uns zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege zu richten (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme:

Die Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.

6. Gemeinde Neubiberg, Schreiben vom 15.09.2020

Die Gemeinde Neubiberg bedanke sich für die Beteiligung an den Verfahren. Hierzu erlaube sie sich anzumerken, dass aus den ihnen übersandten Unterlagen zunächst nicht sichtbar gewesen wäre, um welches formale Verfahren es sich handle. Dies habe jedoch nach Rücksprache mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung geklärt werden können. Der Hinweis zur Geheimhaltung der Verfahren auf dem Anschreiben könne in diesem Zusammenhang nicht nachvollzogen werden.

Sie sehen die Belange der Gemeinde Neubiberg wie folgt berührt:

Verkehr

Wie bereits mehrfach im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu den Planungen des neuen U-Bahn-Betriebshofes Neuperlach Süd, sowie zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57cl (1. Teilbereich) und zur Biomasseaufbereitungsanlage auf dem Grundstück Carl-Wery-Straße 63 kommuniziert, sei das übergeordnete Straßennetz insbesondere zu den Stoßzeiten bereits jetzt stark überlastet, die Neuplanung könne deshalb keine zu vernachlässigende Rolle spielen. Aus Sicht der Gemeinde Neubiberg sei eine detaillierte Untersuchung erforderlich, um im weiteren Verfahren die Machbarkeit nachzuweisen. In diesem Zuge wäre angeregt worden, erweiterte grenzüberschreitende Verkehrsuntersuchungen durchzuführen, die eine Beurteilung der gesamten Verkehrszunahme durch die o. g. Planung und deren Auswirkungen auf das Verkehrsnetz auch über die Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt München hinaus ermöglichen würden. Aufgrund der vorliegenden Planung, die eine weitere massive Nachverdichtung darstelle und ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf das Gemeindegebiet Neubiberg auslösen werde, möchten sie die bisher formulierte Anregung in eine Forderung zu einer grenzüberschreitenden Leistungsfähigkeitsuntersuchung konkretisieren, um so den durch Nachverdichtungsdruck in München und Umgebung zu befürchtenden weitreichenden Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entgegenwirken zu können. Eine interkommunale Zusammenarbeit sei aus verkehrlicher Sicht wünschenswert und zwischenzeitlich dringend erforderlich.

Verkehrslärm und Luftschadstoffe

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, sowie die Lärmsanierungswerte für Wohngebiete würden laut Punkt 2.2.7.1 des

Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 02.10.2019 aufgrund des erhöhten Verkehrslärms entlang der Carl-Wery-Straße und somit auch entlang der Äußeren Hauptstraße in Neubiberg nicht eingehalten werden. Aufgrund der geplanten Bebauung und des daraus resultierenden steigenden Verkehrsaufkommens werde es zu erhöhten Schadstoffemissionen kommen. Bei der Ausarbeitung des zu entwickelnden Schallschutzkonzeptes, sowie der Minderungsmaßnahmen für Luftschadstoffbelastungen werde seitens der Gemeinde Neubiberg eine Zusammenarbeit für erforderlich gehalten.

Insgesamt stehe die Gemeinde Neubiberg den Planungen kritisch gegenüber.

Stellungnahme:

Wie unter Ziffer 4.9 der Beschlussvorlage beschrieben, umfasst die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planungsgebietes durch den Neuverkehr das umliegende Straßennetz und die für die Beurteilung wesentlichen Knotenpunkte (KP). Diese sind der KP Carl-Wery-Straße/Otto-Hahn-Ring und der KP Otto-Hahn-Ring/Tribulaunstraße. Hierzu wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt, die neben den konkreten Entwicklungen für das B-Plan-Gebiet sowohl die allgemeinen Verkehrsentwicklungen durch infrastrukturelle Entwicklungen der Stadt München als auch – soweit bekannt – die des Umlandes berücksichtigt. Dabei erfolgte Verteilung des Neuverkehrsaufkommens der geplanten Bebauung analog der Verteilung aus dem Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München für benachbarte und vergleichbare Wohnquartiere. Danach fließen max. 20% (800 Kfz/24h im Querschnitt) des prognostizierten Neuverkehrsaufkommens auf der Carl-Wery-Straße in und aus Richtung Süden. Der Anteil des progn. Neuverkehrs an der prognostizierten Gesamtverkehrsbelastung (ca. 19.300 Kfz/24h) auf der Carl-Wery-Straße südlich des Otto-Hahn-Ring liegt dabei mit 4-5% auf einem sehr geringen Niveau und wird damit im weiteren Verlauf der Carl-Wery-Straße in Richtung Süden und der Weiterführung zur St2078 hinsichtlich der Kapazitätsbetrachtungen in den Spitzenstunden kaum relevant.

Die Prognose zeigt den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen auf, da verschiedene Maßnahmen und Konzepte der Verkehrswende bisher nicht enthalten sind. Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungsprojekte im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 16 berücksichtigt. Dabei erfolgte Verteilung des Verkehrsaufkommens in Anlehnung an die Verteilungen aus dem Landesverkehrsmodell München für benachbarte Wohngebiete. (Damit wurden sowohl für den Prognose 0 Fall als auch für den Prognosehorizont 2035 die Verkehrsströme von und nach Neubiberg berücksichtigt). Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhaben ist danach gewährleistet.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden und bis 2035 klimaneutral sein.

Um ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim Motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, wurde ein Konzept erarbeitet, das unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzepts die Förderung der Nahmobilität und Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen, sichert (siehe hierzu Ziffer 4.9. der Begründung der Beschlussvorlage). Damit leistet das Planungsvorhaben im Sinne der „Mobilitätsstrategie 2035“ auch einen Beitrag zur neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München.

Die durch das Planungsgebiet ausgelösten und auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden Verkehrswege, die auf das Planungsgebiet einwirken, betrachtet und der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planungsgebietes ausgelöste Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen des Planungsgebiets.

Zur Bewältigung der Lärmsituation im Planungsgebiet werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verursachte Zunahme der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft wurde unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar bewertet (siehe hierzu Ziffer 4.19. der Begründung der Beschlussvorlage).

Mit einem Gutachten zur lufthygienischen Situation wurde untersucht, ob im Planungsfall einer Umsetzung des Bauvorhabens die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten werden können. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV. Für die modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben in den Prognosefällen deutlich unterhalb von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (siehe hierzu Ziffer 4.21. der Begründung der Beschlussvorlage).

Die Landeshauptstadt München ist gerne bereit, sich mit der Gemeinde Neubiberg über den vorliegenden Bebauungsplan hinaus zu verkehrlichen und weiteren Themen auszutauschen und setzt die betroffenen Fachdienststellen in Kenntnis.

7. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 15.09.2020

Es werde darauf hingewiesen, dass sich das geplante Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 m von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befinde.

Grundsätzlich werde aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben werde. Vorsorglich werde jedoch auf die Sorgfaltspflicht als Vorhabenträger hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen dürften keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen seien zu vermeiden. Außerdem sei zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes

Verkehrsaufkommen und den Einsatz von schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürften.

Darüber hinaus werde um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb seien der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten.

Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolge zentral durch Deutsche Bahn AG, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.

Eine Betroffenheit von Betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 m zu ihren DB-Liegenschaften sei ihnen nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss könne ihrerseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden würden, sei die DB AG zu informieren.

Würde aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o. ä. erforderlich werden, so seien hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Aus den eingereichten Unterlagen gingen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Bestehe ein entsprechender Sachverhalt, so seien die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und ihnen erneut vorzulegen.

Stellungnahme:

Die Hinweise betreffen den Bauvollzug und wurden an die Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.11.2022 bis 12.12.2022

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 19.01.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hätte die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter

entgegenzunehmen und dementsprechend Stellungnahme abzugeben. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/39 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 nähme sie wie folgt Stellung:

Im dargestellten Planbereich befänden sich keine Anlagen der Telekom. Am Rande des Planungsgebiets sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Lagepläne mit ihren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen hätten sie beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen seien in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Die übersandten Lagepläne seien nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten seien sie unverbindlich.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung würden sie darauf aufmerksam machen, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Plangebiet zu versorgen. Es seien zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vorher angezeigt werden würden.

Sie baten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Sie baten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden würden.

Sie baten darum weiterhin am Planungsverfahren beteiligt zu werden.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme betrifft den Bauvollzug. Der Hinweis wird mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet, um im Rahmen des Bauvollzuges geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Festsetzungen zu Trassen in Verkehrsflächen können auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden.

2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 30.11.2022

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sei es zu begrüßen, dass dem Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen werde. Darüber hinaus würde es sehr begrüßt werden, dass innerhalb des Planungsgebietes zusätzliche

gewerbliche Nutzflächen u. a. für Dienstleistungen und kleinteiligen Einzelhandel, in den durch Lärmimmissionen stark belasteten Erdgeschosswohnungen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße geschaffen werden würde. Dennoch würde darauf hingewiesen werden, dass zukünftig keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der südlich und westlich des Planungsgebietes befindlichen gewerblichen Nutzung entstehen dürften, die in der Folge zu Einschränkungen für die ansässigen Betriebe führen könnten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürften diese Keinesfalls zu Lasten der angrenzenden Unternehmen gehen. Auch die Entwicklung eines eigenen Konzeptes, um den wachsenden Bedarf an Mobilität Rechnung zu tragen, würde begrüßt werden.

Stellungnahme:

Wie in der Stellungnahme unter Buchstabe B), Ziffer 4. der Beschlussvorlage zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschrieben, werden zum Schutz vor Anlagenlärm entsprechende Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte IRW nicht überschritten werden. Damit ist der Schutz der Wohnbebauung vor den gewerblichen Immissionen sichergestellt und den Belangen der Unternehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, Rechnung getragen (siehe hierzu Ziffer 4.19.2. der Begründung der Beschlussvorlage).

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 12.12.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedanke sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Landeshauptstadt München möge die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnraum mit bis zu 725 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen und Einkommensgruppen sowie öffentlichen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen schaffen. Die Fläche sei derzeit als Parkplatz ausgewiesen und solle zukünftig als Grünfläche für das Wohngebiet dienen.

Grundsätzlich würden von ihrer Seite aus keine Einwände bestehen. Allerdings möchten sie darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden würden, die im Zuge der weiteren Planung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden dürften. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Stellungnahme:

Den Belangen der Unternehmen, die bestehenden oder planungsrechtlich möglichen Nutzungen uneingeschränkt auszuüben, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen (siehe hierzu die Stellungnahme zu Buchstabe B), Ziffer 4. der Beschlussvorlage).

4. Kreisjugendring (KJR) München-Stadt, Schreiben vom 06.12.2022

Die Schaffung von ca. 725 Wohneinheiten mit anteilig geförderten Wohnungsbau sowie preisgedämpften Mietwohnungsbaus mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen werde befürwortet, da dies für sie ein Beitrag zur Steigerung urbaner Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen sei. Dennoch gehe Vielfalt mit unterschiedlichen Bedürfnissen einher, sie sich in der Ausgestaltung der Wohnformen wiederfinden sollten. Hierzu sei es von ihrer Seite wünschenswert, dass insbesondere die Bedürfnisse von unterschiedlichen Familienrealitäten (bspw. Großfamilien, Familien mit Menschen mit Behinderung) und jungen Erwachsenen abgebildet und umgesetzt werden würden, so dass ein attraktives, und bezahlbares Wohnen für diese möglich sei.

Unter 2.2.6.1 Vorbelastungen des Planungsgebietes insb. Lärm (Seite 10) werde auf den Sport-/Bolzplatz des Kinder- und Jugendtreffs „Come In“ verwiesen. Auf Seite 61 stünde, dass es keine Nutzung des Sportplatzes während des Nachtzeitraums sowie an Sonn- und Feiertagen geben würde. Hierzu würden sie anmerken, dass Raumüberlassungen konzeptionell in der Leistungsbeschreibung des Kinder- und Jugendtreffs verankert seien. Es könne in Einzelfällen zur Nutzung außerhalb der genannten Öffnungszeiten kommen. Es werde explizit auf ein Miteinbeziehen dieser Variable hingewiesen, um im Vorfeld präventiv gegen Auseinandersetzungen und Klagen bezgl. Lärmentwicklung zu wirken.

Der KJR begrüße das Planungskonzept der Schaffung eines nahezu autofreien Wohnquartiers mit urbanen Qualitäten und ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen. Dabei würden sie auf die Berücksichtigung der Bedürfnisse junger Menschen hinweisen. Junge Menschen bräuchten eigenständige und aneignungsfähige Räume, um auf von Bedürfnissen Erwachsener heraus ausgerichteten städtischen Bedingungen handlungsfähig zu bleiben. Es sei sehr erfreulich, dass in der Quartiersplanung Spielräume für Kinder mitgedacht wurden und so Raum zum Toben und Spielen bestehen würde. Sehr positiv sei die Lage des Spielhügels, der es erlauben würde, dass Kinder diesen Bereich selbständig erreichen könnten. Leider fehle ihnen in der Darstellung die Ausgestaltung dessen.

Weiterhin hätten junge Menschen ein Bedürfnisspektrum in Abhängigkeit der jeweiligen Entwicklungsstufe. Die Bedürfnisse von 15 bis 24-jährigen Menschen würden sich unterscheiden. Hier sei die Schaffung eines Jugendbereichs im Bereich der ebenerdigen Freiflächen erforderlich. Freiflächen auf Dächern von Privatgebäuden entsprächen nicht den Bedarfen nach Treff- und Rückzugsmöglichkeiten Jugendlicher und junger Erwachsener. Keinen eigenen Jugendbereich in der Freiflächenversorgung vorzusehen, befördere das Entstehen von Konflikten mit Bewohner*innen. Außerdem werde auf die Münchner Jugendbefragung aus dem Jahr 2019 verwiesen. Diese attestiere, dass junge Menschen Räume für zwanglose Treffen mit Freunden ohne Konsumzwang oder Mitwirkung in einem pädagogischen Angebot ermöglichen, zu wenig in München vorhanden seien.

Sie ergänzten auf Seite 34, dass neben den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und Kinder eigene Bedürfnisse auch für Fahrradstellplätze hätten (Laufräder, kleine Fahrräder, Roller etc.).

Stellungnahme:

Die Auswirkungen der Nutzungen des Sport-/Bolzplatz des Jugendzentrums Come In wurden gutachterlich untersucht. Dabei konnte aufgezeigt werden, dass auch außerhalb der Öffnungszeiten des Come In (in den Ruhezeiten sowie für den Nachtzeitraum) (Siehe hierzu auch Ziffer 4.19.1 und 7.2.1.1 der Beschlussvorlage) durch die heranrückende Bebauung kein Lärmkonflikt mit dem Come In zu erwarten ist.

Die Gestaltung von Jugendbereichen in den ebenerdigen Freiflächen wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Über das Wegenetz in der öffentlichen Grünfläche und entlang des Otto-Hahn-Rings ist aber die offene Jugendsportanlage im Erholungsgebiet „Im Gefilde“ in erreichbarer Nähe, südlich der Putzbrunner Straße, fußläufig gut angebunden (siehe hierzu die Stellungnahme zu Buchstabe B), Ziffer 4. der Beschlussvorlage).

Die Ausgestaltung des Spielhügels in der öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Das Baureferat Gartenbau wird den südlichen Teil der öffentlichen Grünfläche, nicht die gehölzbestandene Wallfläche, vielfältig und attraktiv ausbauen, so dass die Nutzung von Allen gewährleistet werden kann. Allerdings können aufgrund der zu geringen Entfernung zur nördlichen und südlichen Wohnbebauung keine lärmverursachenden Freizeitanlagen wie z. B. Skate- und Bolzplätze geschaffen werden.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München in Verbindung mit den Festsetzungen unter § 10 der Satzung geregelt. Dabei wird nicht zwischen Fahrrädern für Kinder und Erwachsene unterschieden. Der in der Begründung der Beschlussvorlage unter Ziffer 4.9. enthaltene Hinweis, dass auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrer*innen Rechnung getragen werden soll, bezieht sich auf den damit verbunden erhöhten Flächenbedarf bei der Unterbringung in den vorgesehenen Bereichen.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding, Schreiben vom 28.11.2022

Für die Beteiligung an o. g. Planungsvorhaben werde sich bedankt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gebe eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.

Bereich Landwirtschaft: Keine Einwände.

Bereich Forsten: Bei dem beschriebenen Gehölzwall im Norden des Planungsgebietes handele es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Waldfläche hätte eine für das lokale Klima bedeutende Funktion für den Temperatenausgleich. Das Planungsvorhaben sehe den Erhalt des Waldes vor. Der Wald werde in das Freiraumkonzept eingebunden und erfülle damit auch eine Erholungsfunktion. Die neugeschaffene Wegeverbindung beeinträchtige die Waldeigenschaft nicht. Auf der Westseite des Waldes soll ein Geländeingriff erfolgen um den Bereich als Spielhügel zu nutzen. Gleichzeitig werde außerhalb des Spielhügels ein Waldmantel angelegt und um Norden werden zwei Gehölzgruppen angepflanzt. Damit bleibe die Waldfläche in der Substanz erhalten. Der Wald sei entsprechend in den Planungsunterlagen als Wald festzuhalten.

Stellungnahme:

Nach entsprechenden Änderungen in der Bebauungsplan-Begründung und dem Umweltbericht insbesondere der Deutlichmachung, dass es sich bei dem Baumbestand auf dem Wall um einen Wald gemäß des Bayerischen Waldgesetzes handelt, stimmte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding dem Bebauungsplan-Entwurf zu.

6. Gemeinde Neubiberg, Schreiben vom 19.12.2022

Die Belange der Gemeinde Neubiberg seien wie folgt berührt:

Verkehr und ÖPNV

Wie bereits mehrfach im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu den Planungen des neuen U-Bahn-Betriebshofs Neuperlach Süd, sowie zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 57cl (1. Teilbereich „Perlacher Tor“) und zur Biomasseaufbereitungsanlage auf dem Grundstück Carl-Wery-Straße 63 kommuniziert, sei das übergeordnete Straßennetz insbesondere zu den Stoßzeiten bereits jetzt aufgrund der Gesamtheit der geplanten und teils bereits umgesetzten Bauvorhaben stark überlastet. In diesem Zusammenhang möchten sie auch auf die in ihrer Stellungnahme zum STEP 2040 vom 20.01.2022 (Beschluss des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses vom 18.01.2022, Vorlagen-Nr. 2022/5046) angesprochenen Planungen hinweisen. Hier wäre seitens der Gemeinde Neubiberg ausdrücklich die Bereitschaft erklärt worden, sinnvolle übergreifende Kooperationen und Abstimmung mit der LHM zu nutzen, um gemeinsam Lösungen zu den einzelnen Handlungsfeldern zu erarbeiten. Eine isolierte Betrachtung einzelner Nachverdichtungen in der vorliegenden Größenordnung scheine in diesem Zusammenhang nicht zielführend.

Unter diesem Gesichtspunkt müsse eine detaillierte Betrachtung der Neuplanung mit ca. 725 Wohneinheiten stattfinden. An der Machbarkeit der verkehrlichen Abwicklung würden weiterhin starke Zweifel bestehen. Trotz mehrfacher Anregung seitens der Gemeinde eine erweiterte grenzüberschreitende Verkehrsuntersuchung durchzuführen, die eine Beurteilung der gesamten Verkehrszunahme durch die o. g. Planungen und deren Auswirkungen auf das Verkehrsnetz auch über die Gemarkungsgrenzen der Landeshauptstadt München ermöglicht, seien dzgl. bisher keinerlei Untersuchungsergebnisse vorgelegt worden. Vielmehr werde die Gemeinde erneut mit weiteren massiven Nachverdichtungsplänen der LHM konfrontiert. Die hier vorliegende Berechnungsgrundlage basiere auf Verkehrszählungen aus dem Jahr 2015. Aufgrund der fortschreitenden Entwicklung im Stadtgebiet sei eine neue Zählung unumgänglich. Zwar wäre das spezifische Neuverkehrsaufkommen durch die drei geplanten Höfe bei der Leistungsfähigkeitsberechnung berücksichtigt worden, jedoch würden bei den Verkehrserhebungen, die in der Zwischenzeit bereits entlang der Carl-Wery-Straße und in der näheren Umgebung umgesetzten und noch umzusetzenden Vorhaben deren Planung bereits abgeschlossen ist, fehlen.

Aufgrund der nunmehr vorliegenden Planung, die eine weiter massive Nachverdichtung darstelle und ein noch höheres Verkehrsaufkommen auf das Gemeindegebiet Neubiberg auslösen werde, möchten sie die bisher formulierte Anregung in eine Forderung zu einer grenzüberschreitenden

Leistungsfähigkeitsuntersuchung konkretisieren, um so den durch Nachverdichtungsdruck in München und Umgebung zu befürchtenden weitreichenden Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz entgegenwirken zu können. Eine interkommunale Zusammenarbeit sei aus verkehrlicher Sicht wünschenswert, dringend erforderlich und zwischenzeitlich unumgänglich. Gleiches werde für den öffentlichen Personennahverkehr für erforderlich gehalten. Trotz der in der Begründung beschriebenen guten ÖPNV-Erschließungsqualität, würden sie bei einer derart hohen Nachverdichtung ohne weiteren Ausbau, insbesondere der Buslinien, die Leistungsfähigkeit zwangsläufig als gefährdet ansehen.

Verkehrslärm und Luftschadstoffe

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 db(A), nachts 40/45 db(A)), sowie die Lärmsanierungswerte für Wohngebiete würden laut Punkt 2.2.7.1. des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses vom 02.10.2019 aufgrund des erhöhten Verkehrslärms entlang der Carl-Wery-Straße und somit auch entlang der Äußeren Hauptstraße in Neubiberg nicht eingehalten werden. In der nun vorliegenden Begründung des Bebauungsplanentwurfes unter Punkt 2.2.6.1 werde weiterhin erwähnt, dass Lärmemissionen der umliegenden Straßen und der benachbarten Gewerbebetriebe einwirken würden. Unter Punkt 4.19.1 der Begründung werde beschrieben, dass im weiteren Verlauf der Carl-Wery-Straße, die später zur Äußeren Hauptstraße in Neubiberg werde, Beurteilungspegel von bis zu 70 / 61 db(A) (tags/nachts) zu erwarten seien, womit sich bestätige, dass die Orientierungswerte für das dort befindliche allgemeine Wohngebiet nicht eingehalten werden würden. Die bereits seit Jahrzehnten bestehenden Wohngebiete unterlägen einer entsprechend hohen Schutzwürdigkeit und seien bzgl. der immissionsrechtlichen Vorschriften auch von der LHM bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch sämtliche Nachverdichtungen im Bereich der LHM insbesondere aber im gesamten südlichen städtischen Bereich ohne weitere detaillierte, grenzüberschreitende Verkehrsuntersuchung, basierend auf aktuellen Verkehrszählungen, könne auf Ebene des Bebauungsplanes keine fehlerfreie Abwägung erfolgen. Das Bedürfnis nach möglichst störfreiem Wohnen mit dem ihm gebührenden Gewicht sei in der Abwägung der unterschiedlichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten Bebauung und des daraus resultierenden steigenden Verkehrsaufkommens werde es zu erhöhten Schadstoffemissionen kommen. Bei der Ausarbeitung des zu entwickelnden Schallschutzkonzeptes, sowie der Mindestmaßnahmen für Luftschadstoffbelastungen, auch wenn diese laut Punkt 4.21. der Begründung nicht erforderlich sein sollen, werde seitens der Gemeinde Neubiberg eine Zusammenarbeit für erforderlich gehalten. Der hierbei erwähnte Umweltbericht läge den Planunterlagen nicht bei.

Insgesamt betrachtet könne die Gemeinde die Planung nicht befürworten.

Dem Sachverhalt lägen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagen-Nr.: 2022/5731 abrufbar): Entwurf des Bebauungsplans, Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans, Anlage 3: Begründung des Flächennutzungsplans.

Beschluss:

Der Gemeinderat nehme den Sachvortrag zur Kenntnis.

Die Gemeinde Neubiberg bedanke sich für die Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und würde folgende Stellungnahme abgeben:
Die Gemeinde Neubiberg könne auf Basis der vorliegenden Unterlagen dem Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München nicht zustimmen. Es werde um Berücksichtigung aller im Sachvortrag thematisierten Punkte gebeten.

Stellungnahme:

Siehe zu den Themen Verkehr, Verkehrslärm und Luftschadstoffe die Stellungnahme zu Buchstabe B), Ziffer 4. der Beschlussvorlage.

Das Planungsgebiet weist eine gute ÖPNV-Qualität auf. In einer Entfernung von zirka 400 m bis 500 m befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd und zirka 300 m nordwestlich der U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee. Über die Linien U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) und S7 (Kreuzstraße – Wolfratshausen) ist die Innenstadt (Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien, eine MVG-Stadtbus-Linie Richtung Trudering und Michaelibad sowie eine MVV-Regionalbus-Linie Richtung Putzbrunn und Glonn mit einer Haltestelle, welche sich im Bereich des Hauptzuganges von Siemens befindet (siehe hierzu Ziffer 2.2.4.2. der Begründung der Beschlussvorlage).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Wohnquartier am Otto-Hahn-Ring können nur die Auswirkungen aus der vorliegenden Planung behandelt werden. Darüberhinausgehende Betrachtungen kann das Bebauungsplanverfahren nicht leisten.

C) Beteiligungen des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach** wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Er hat sich in der Sitzung vom 10.01.2023 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4).

Die Stellungnahme der Verwaltung folgt nachstehend der Stellungnahme des Bezirksausschusses.

Stellungnahme:

Es wären durch die im Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtentwicklung anwesenden Damen und Herren des Planungsreferates die offenen Fragen umfangreich und detailreich beantwortet worden. Mit Ausnahme der Frage zu Ziffer 3 wären die Bedenken des BA auch vollständig ausgeräumt worden.

Im Hinblick auf die Frage 3 (Textabdruck der Frage siehe am Ende des Absatzes) halte der Bezirksausschuss, die rechtlichen und sachlichen Bedenken gegen die geplante isolierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 57ag weiterhin aufrecht und möchte eine nochmalige detaillierte Prüfung dieses Punktes veranlassen. Nach Meinung des Bezirksausschusses seien die derzeitigen Nutzungen auf der Fläche des zu

ändernden Bebauungsplans Nr. 57ag auch durch den Bebauungsplan Nr. 1457 festgeschrieben, so dass eine Änderung beider Bebauungspläne notwendig wäre. Eine im Rahmen dieser Änderung notwendige neue Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 1457 und ein entsprechendes Änderungsverfahren kämen auch der bereits mehrfach vom Bezirksausschuss erhobenen Forderung, nach einer Gesamtplanung des Bereichs, auch im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen entgegen.

Die Frage 3 soll gelautet haben:

Es würden Bedenken bestehen, ob die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 57ag allein ausreichend sei, oder ob nicht zusätzlich eine Gesamtplanung für den gesamten Bereich des Siemens-Areals notwendig wäre.

Dies zum einen aus sachlichen Erwägungen heraus, weil durch eine Gesamtplanung eine Neuordnung der städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen sowie der zukünftigen Nutzungen erreicht werden könnte. Dies aber auch aus rechtlichen Erwägungen, denn die Änderung des Bebauungsplans Nr. 57ag allein könnte einen Verstoß gegen den Bebauungsplan Nr. 1457 begründen, der festlege, dass das Plangebiet als Parkplatz und Grünfläche für das Siemens Areal zu gestalten sei. Es wurde gefragt, wie das Planungsreferat diesen sachlichen und rechtlichen Zusammenhang der beiden Bebauungspläne und die Notwendigkeit der Gesamtplanung beurteile.

Im Übrigen werde sich für die Teilnahme an der Ausschusssitzung bedankt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellplatznachweis für die Nutzung des Siemensareals ist durch die Bebauungspläne Nrn. 57ag, 1457 und 57au geregelt.

Im Bebauungsplan Nr. 1457 (südliches Siemensareal) vom 29.02.1984 ist die Anzahl der maximal zugelassenen Stellplätze geregelt sowie die Verortung dieser sowohl auf dem Baugrundstück des Bebauungsplans Nr. 1457 als auch in unmittelbarer Nähe dessen auf der nördlich des Otto-Hahn-Ringes ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzanlage (Bebauungsplan Nr. 57ag).

Gemäß Art. 55 Abs. 6 BayBO (Fassung 1982) konnte von der Regel, dass Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind mit einer Gestattung abgewichen werden, sodass der Stellplatznachweis auch in der Nähe des Baugrundstücks hergestellt werden konnte, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung stand und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert war. Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1457 zu der Verortung der Stellplätze diente daher dem Zweck, den Nachweis für einen Teil der Stellplätze auch auf der benachbarten Garagen- und Stellplatzanlage erbringen zu können, ohne für die zulässige Verlagerung eine konkrete Stellplatzanzahl zu bestimmen.

Die durch die Überplanung verdrängten Stellplätze auf dem nördlichen Siemensparkplatz (Bebauungsplan Nr. 57ag) werden, wie unter Punkt 2.3.3. im Billigungsbeschluss dargestellt in dem Gewerbegebiet östlich des Siemensgeländes (Bebauungsplan Nr. 57au) untergebracht. Dies stellt die gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO zulässige Möglichkeit der Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeignetem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks dar, ähnlich der damals geltenden Regelung des Art. 55 Abs. 6 BayBO (Fassung 1982). Hierfür bedarf es keiner Änderung

des Bebauungsplans Nr. 1457.

Mit der Verlagerung der Stellplätze wird den Anforderungen an den Stellplatznachweis für die als Sondergebiet Forschung und Entwicklungszentrum für Elektrotechnik festgesetzte Nutzung des Siemensareals Rechnung getragen. Darüber hinaus wird mit der Realisierung der Stellplätze in Form einer Parkpalette, die zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans bereits fertiggestellt sein wird, sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze durchgängig zur Verfügung stehen und die Nutzung des Siemensareals uneingeschränkt gewährleistet ist. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die unterschiedlichen Nutzungen unabhängig voneinander funktionieren können, sodass es nicht erforderlich ist in eine Gesamtplanung über beide Bereiche eintreten zu müssen.

Wie unter Ziffer 7. der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben, ist im Planungsgebiet nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 57ag neben den Freiflächen, die die festgesetzten Bauräume und Parkplatzflächen umgeben, u. a. der als Lärmschutzwall festgesetzte Streifen im Norden, als „Fläche zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ festgesetzt. Dabei zielen die Festsetzungen nicht auf eine Nutzung der Freiflächen für den Aufenthalt der Angestellten des südlich angrenzenden „Siemensareals“ ab, sondern zum einen auf die landschaftsplanerische Gestaltung des Bebauungsplangebietes Nr. 57ag und zum anderen auf den Schutz des nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohngebietes vor den Lärmimmissionen durch die Parkplatzanlage. Es besteht Baurecht wie unter Ziffer 2.4.1. der Begründung der Beschlussvorlage beschrieben. Der baum- und strauchbewachsene Lärmschutzwall im nördlichen Plangebiet, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 57ag, wird erhalten und durch Festsetzungen entsprechend gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 1457 trifft unter § 3 der Satzung nur Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung innerhalb seines eigenen Geltungsbereiches und nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57ag.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 für den Bereich Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich), Plan vom 19.09.2023 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu legen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Planungsbegünstigten alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbuch eintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
6. Der temporären Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Str im Süden hinter der Zufahrt zum Siemens Parkplatz Süd nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 2.3.3. der Begründung (Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshof, Neuperlach-Süd) wird zugestimmt.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
der Landeshauptstadt München

Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 57ag, Nr. 57ah, Nr. 57af)

vom ...

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

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Otto-Hahn-Ring (nördlich), Carl-Wery-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 19.09.2023, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag und Nr. 57ah werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2145 verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiete (WA).
Das WA besteht aus den Teilwohngebieten WA (1), WA (2) und WA (3).
- (2) Im WA sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße) Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.
- (3) Im WA (1) sind im Gebäude mit maximal zulässigen zwölf Geschossen bis einschließlich dem fünften Vollgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- (4) Im WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (5) Im WA (1) ist in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten

Freispielfläche ausschließlich eine baulich integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf wie folgt zulässig:

Im Erdgeschoss (EG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von mindestens 1.180 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m².

- (6) Im WA (2) ist in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Freispielfläche ausschließlich eine baulich integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf wie folgt zulässig:

Im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von mindestens 1.180 m² und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m².

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) Die nach Plan jeweils als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GR von insgesamt maximal

Grundfläche	Teilwohngebiete
14.100 m ²	WA (1)
11.500 m ²	WA (2)
5.400 m ²	WA (3)

überschritten werden.

- (3) Die nach Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) kann im jeweiligen Teilwohngebiet des Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
- Gemeinschaftsräumen,
 - Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss),
 - Flächen von Mobilitätszentralen, Nachbarschaftszentrale und Sharing-Einrichtungen, Logistikflächen für Paket Abhol- und Verteilstationen, jeweils mit Nebenanlagen,
 - Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe im ersten Vollgeschoss,
 - Durchgängen und Durchfahrten im ersten Vollgeschoss,
 - Dachausstiegen für Gemeinschaftsdachgärten in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser jeweils einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden, sofern diese in die Gebäude integriert sind.

Dabei darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche im jeweiligen Teilwohngebiet um maximal 5 m² je 100 m² überschritten werden.

- (4) Zusätzlich können in den Teilwohngebieten die festgesetzten Geschossflächen für die

Realisierung von zweiten baulichen Rettungswegen oder von Sicherheitstreppe nräumen um maximal 5 m² je 100 m² überschritten werden.

- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten unberücksichtigt.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Gebäude in den Teilwohngebieten WA (1), WA (2) und WA (3) sind innerhalb der festgesetzten Bauräume entlang der Baulinien durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen sind Durchgänge und Durchfahrten.
- (2) Die im Plan festgesetzten Durchgänge sind in ihrer Höhenentwicklung mindestens zweigeschossig auszuführen.
- (3) Von der im Plan dargestellten Lage und Breite der Durchgänge kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Ein Zurücktreten der Gebäudekante von den festgesetzten Baulinien ist im Erdgeschoss um maximal 2,0 m zulässig.
- (5) Ein Zurücktreten der Gebäudekante von den festgesetzten Baulinien ist im Bereich von Hauseingängen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
- (6) Ein Zurücktreten der Gebäudekante von den festgesetzten Baulinien ist am Gebäude mit maximal zulässigen zwölf Geschossen in den zwei untersten Geschossen um maximal 4,0 m zulässig.
- (7) Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und der nicht straßenseitig festgesetzten Baulinien ist durch untergeordnete Bauteile, wie Terrassen, Balkone, Erker und Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m bis zu einer Gesamtlänge von maximal einem Drittel der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, sofern sie den vorbeugenden Belangen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- (8) Eine Überschreitung der im WA (1) und WA (2) festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m ist im Bereich der hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen (Kita) im EG zulässig.

§ 5 Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

- (1) Die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull (NHN):

Höhenbezugspunkt	Teilwohngebiet
541,64 m über NHN	WA (1)
541,15 m über NHN	WA (2)
541,07 m über NHN	WA (3).

- (2) Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, sofern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Soweit nicht anders festgesetzt gelten innerhalb des Planungsgebiets die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Vor Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf die jeweils relevante Fensterbrüstung, einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraums über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) eingehalten wird.
- (4) Es gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs 5 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- (5) Abweichend von Abs. 4 werden die Abstandsflächen im WA (1) im Westen und Süden und im WA (2) im Süden bis auf die Straßenmitte verkürzt.
- (6) Vor notwendigen Lärmschutzwänden gemäß § 22 der Satzung sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

§ 6 Dachform und Dachaufbauten

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
- (2) In allen Teilwohngebieten sind Dachaufbauten und technische Anlagen nur zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach den Nutzungen in den Gebäuden bzw. den (Gemeinschafts-)Tiefgaragen innerhalb des Planungsgebiets dienen.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- (4) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind in den Teilgebieten
WA (1) auf mindestens 40 %,
WA (2) auf mindestens 30 %,
WA (3) auf mindestens 40 %,
der Dachflächen nachzuweisen.

Dabei können die technischen Dachaufbauten mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung überbaut oder eingehaust werden.

- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Abweichend hiervon dürfen technische Dachaufbauten, die mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung

überbaut werden, eine Höhe von maximal 4,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.

- (6) Über die in § 5 als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen hinaus sind Dachaufbauten nur zulässig:
- als Verlängerung der Gemeinschaftstreppenhäuser einschließlich Aufzugsüberfahrten, Abstellräume, Geländer, Anlagen zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten / -terrassen (z. B. Pergolen), Sicht- und Lärmschutzkonstruktionen,
 - als technische Anlagen mit zugehörigen Einhausungen,
 - für notwendige Fassadenbefahrungen,
 - für Anlagen für die Solarenergienutzung sowie
 - für Antennen- und Satellitenempfangsanlagen.
- (7) Abweichend von Abs. 5 dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, die nicht in Verbindung mit technischen Dachaufbauten oder mit offenem Sonnenschutz (z.B. Pergolen) errichtet werden, eine Höhe von maximal 1,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (8) In Bereichen mit hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten (GDG) dürfen technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auch in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) errichtet werden. Zusätzlich ist die Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung an der Fassade sowie an den im Plan festgesetzten Schallschutzwänden zulässig. Dabei sind sie auf die Gestaltung der Architektur und der Fassaden abzustimmen.
- (9) Zum Schutz von Dachgartennutzungen sind als Dachaufbauten ausschließlich transparente Lärmschutzwände gemäß § 23 Abs. 2 mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sowie Absturzsicherungen in Form von offenen oder transparenten Geländern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m oder transparent, wenn sie dem Windschutz dienen, mit einer maximalen Höhe von 2,00 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zulässig. Bereiche, in denen keine Dachgartennutzung vorgesehen ist, mit einer maximal zulässigen Wandhöhe über 27,0 m sind hiervon ausgenommen.
- (10) Sämtliche Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind, mit Ausnahme von transparenten Geländern, um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses, zurückzusetzen. Dies gilt nicht, wenn sie dem Windschutz dienen gemäß Abs. 9 und nicht für Schallschutzmaßnahmen gemäß § 23 Abs. 1.
- (11) Dachausstiege zu den Gemeinschaftsdachgärten (GDG) sind ausschließlich in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig und dürfen einschließlich Nebenanlagen jeweils 30 m² Grundfläche pro Treppenhaus nicht überschreiten. Für die Dachausstiege sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen.
- (12) Die einzelnen Dachaufbauten und technischen Anlagen auf Dächern, mit Ausnahme von Anlagen für aktive Solarenergienutzung, sind im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen

und einzuhausen. Sie sind auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen. Ausnahmsweise sind sie, wenn aus technischen Gründen freistehend erforderlich, an den Seiten mit einem Sichtschutz zu umgeben.

- (13) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur als technische Dachaufbauten zulässig.
- (14) Von der festgesetzten Größe der Flächen für Dachaufbauten und technische Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7 Dachbegrünung und Dachgärten

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind. Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Auf den Dächern ohne Gemeinschaftsdachgärten ist die Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (2) Auf den Dachflächen sind Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung zulässig. Davon ausgenommen sind die Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe ab 27 m. Insgesamt sind mindestens 60 % der Flächen für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung intensiv, mit einer durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht), mit Rasen, Stauden, Sträuchern etc. zu begrünen und in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern.
- (3) In den jeweils tiefer liegenden Bereichen unterschiedlicher Höhenentwicklung, mit Hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten, ist eine private Dachgartennutzung lediglich in Form einer maximal 1,5 m tiefen Terrasse im räumlichen Zusammenhang mit der jeweils angrenzenden Wohneinheit zulässig.

§ 8 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa), Zu- und Abfahrten

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen. Diese sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan festgesetzten Flächen für GTGa zulässig. Bezogen auf die Wohnnutzung ist eine im Mobilitätskonzept konkretisierte Anzahl der Stellplätze real herzustellen; dabei können maximal 0,8 der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit real hergestellt werden. Für die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München tatsächlich nicht hergestellten Stellplätze sind in einem Mobilitätskonzept entsprechende Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und umzusetzen. Zusätzlich sind die nach Art. 47 BayBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze für die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Kindertageseinrichtung in der GTGa im WA (3) unterzubringen.

- (2) Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa sind Keller- und Techniknutzungen, sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- (3) Die im Sinne des Art. 47 Abs. 1 S. 1 und 2 BayBO erforderlichen Besucher*innenstellplätze, die nicht oberirdisch in der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden können, sind in den GTGa unterzubringen.
- (4) Zu- und Ausfahrten der GTGa, Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge aus den GTGa sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Im WA (1) ist die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt nur innerhalb des im Plan festgesetzten Bereichs an der Carl-Wery-Straße zulässig.
- (6) Im WA (2) und WA (3) sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten nur an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baulinien zulässig.
- (7) Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für GTGa, unter Einhaltung des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen, sowie geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage und Breite des Ein- und / oder Ausfahrtsbereichs an der Carl-Wery-Straße sind zulässig, wenn technische, verkehrliche, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (8) Die Be- und Entlüftungen der GTGa sind in die Gebäude integriert und über das Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen. Die Be- und Entlüftungsöffnungen sind in sensiblen Bereichen der Dachflächennutzung (z. B. Aufenthaltsbereiche) nur in einem ausreichenden Abstand von mindestens 4,5 m oder in einer ausreichenden Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche zulässig.
- (9) In nicht überbauten Bereichen sind die Decken der GTGa um mindestens 0,60 m gegenüber dem Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf der GTGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) mindestens 0,80 m fachgerechter Bodenaufbau.

§ 9 Fahrradabstellplätze

- (1) Die notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München sind innerhalb der Gebäude und den GTGa nachzuweisen. Eine gute Erreichbarkeit muss dabei jeweils gewährleistet sein.
- (2) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München für Wohnnutzungen, ist in Abhängigkeit zu dem im Mobilitätskonzept festgelegten Mobilitätsfaktor mindestens einen Fahrradabstellplatz im Verhältnis je 30 m² der Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

- (3) Die gemäß Abs. 1 notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen. Dabei sind mindestens 40 % der notwendigen Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss nachzuweisen. Davon abweichend dürfen je Hauseingang maximal zehn Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Gebäude nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen nachgewiesen werden. Dabei sind die Stellplatzanlagen in direkter Zuordnung zum Hauseingang anzuordnen.
- (4) Im WA (1) und WA (2) sind je Kindertageseinrichtung zusätzlich außerhalb der Gebäude in direkter Zuordnung zum Hauptzugang eine offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig.

§ 10 Nebenanlagen, Trafoanlagen

- (1) In den Teilwohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oberirdisch nur in die Gebäude integriert, sowie unterirdisch innerhalb der Bauräume oder der im Plan gekennzeichneten Flächen für die GTGa zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind in den Teilwohngebieten außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig:
 - Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO,
 - Fahrradabstellplätze gemäß § 9 Abs. 2 und 3 dieser Satzung,
 - innerhalb der hinweislich dargestellten Freispielflächen für Kindertageseinrichtungen zu dessen gehörende oberirdische Nebenanlagen,
 - Möblierungen, Wasserelemente, Brunnen und Kunstobjekte in den Innenhöfen der Teilwohngebiete, soweit dadurch die Nutzung zum Zwecke der Feuerwehrrrettung nicht eingeschränkt wird.
- (3) Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z. B. Trafostation) sind nur innerhalb der Gebäude oder in den Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Dabei sind Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen von den Einbring-schächten dieser Anlagen freizuhalten.

§ 11 Dienstbarkeiten

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen „G“ im WA (1) und WA (2) wird ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen „FB“ im WA (1) und WA (2) ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München, für die Entsorgung im WA (1) und WA (2), sowie zur Versorgung der Kindertageseinrichtungen, sowie zur Pflege der Freispielflächen dinglich zu sichern.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen „R“ im WA (1) und WA (2) wird ein Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen

unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) In allen Teilwohngebieten sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Geländemodellierungen ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Geländemodellierungen im funktionell notwendigen Umfang zulässig für
 - erforderliche Geländeanpassungen zum höhengleichen barrierefreien Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie an das Gelände des östlichen Nachbargrundstücks,
 - bauliche Elemente wie z. B. Sitzmauern oder Treppen zum Abfangen unterschiedlicher Höhenniveaus, mit einer Höhe von maximal 50 cm innerhalb der Freiflächen im WA (1),
 - Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen innerhalb der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen in den WA (1) und WA (2),
 - Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO,
 - Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m,
 - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen und zur Gestaltung der Spielflächen,
 - Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen auf den GTGa gemäß § 8 Abs. 9 dieser Satzung.
- (3) Abgrabungen im Bereich des vorhandenen Gehölzwalls innerhalb der öffentlichen Grünfläche, südlich der Kasperlmühlstraße, sind zur Schaffung einer barrierefreien Wegeverbindung sowie des Spielhügels auf der östlichen Böschung zulässig.

§ 13 Einfriedungen, Hecken

- (1) In allen Teilwohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich zulässig
 - zur Umgrenzung von Freispielflächen der integrierten Kindertageseinrichtungen im WA (1) und WA (2) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m,
 - zur Umgrenzung von Spielflächen als geschnittene Laubgehölzhecke und Einfriedung bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - zur Abgrenzung von Wohnungsterrassen als geschnittene Laubgehölzhecke mit einer Maximalhöhe von 1,5 m.
- (2) Die zulässigen Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.
- (3) Trennwände zwischen Wohnungsterrassen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m ab Gebäudekante und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie sind je Teilwohngebiet einheitlich zu gestalten.

§ 14 Werbeanlagen

(1) Allgemeine Regelungen:

- Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, im Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume unzulässig und nur an der Stätte der Leistung und zur Eigenwerbung zulässig.
- Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- Fahnenmasten, Werbefahnen und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von Logos und Firmennamen nur in Einzelbuchstaben sind der Größe nach nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig und dürfen eine Fläche von 6 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

(2) Entlang des Otto-Hahn-Rings, der Carl-Wery-Straße und des Quartiersplatzes im WA (1) sind Werbeanlagen bis zum Brüstungsbereich des zweiten Vollgeschoss zulässig. Abweichend hiervon sind an dem Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 44 m Werbeanlagen auch bis zum Brüstungsbereich des dritten Vollgeschoss zulässig.

§ 15 Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (3) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von mindestens 24 m², bei Pflanzungen von mittelgroßen Bäumen von 12 m² vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen.
- (7) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig 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 mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 16 Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

- (1) In allen Teilwohngebieten ist pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Davon sind mindestens 50 % große Laubbäume zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand, der den Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
Hiervon sind im WA (1) mindestens 13 Bäume, im WA (2) mindestens 14 Bäume und im WA (3) mindestens zehn Bäume im Bereich der Vorgartenzonen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße zu pflanzen.
- (2) In allen Teilwohngebieten sind unter den zu den Innenhöfen orientierten Balkonen Terrassenflächen in der Größe des darüber liegenden Balkons zulässig.
- (3) Wohnungsgärten sind ausgeschlossen.
- (4) Außenwandflächen, die auf einer Länge von 6 m und über eine Höhe von mindestens 4 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletter- oder Schlingpflanze zu setzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 17 Grünordnung öffentliche Grünfläche

- (1) Der im Plan als Fläche „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzte Bereich der öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasen- und Wiesenflächen zu begrünen und mit Wegen und Spielflächen zu gestalten.
Mindestens 50 % dieses Bereichs der öffentlichen Grünfläche sind naturnah zu gestalten (z. B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume, heimische Bäume und Sträucher, Vogel-nährgehölze).
In diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche ist pro angefangene 200 m² mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind mindestens 50 % große Laubbäume zu pflanzen.
Die Baumpflanzungen sind in lockeren Baumgruppen anzuordnen. Eine Riegelbildung mit dichten Vegetationselementen aus Gehölzen und Hecken ist zu vermeiden.
- (2) Die westliche parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Böschungsfäche des Gehölzwalls in der öffentlichen Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Waldmantel mit Säumen zu entwickeln.
- (3) Die östliche parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzte Böschungsfäche des

Gehölzwalls in der öffentlichen Grünfläche ist als Spielhügel herzustellen.

- (4) Der im Plan als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzte Bereich in der öffentlichen Grünfläche (Gehölzwall) ist als naturnaher, mehrstufiger Laubwald in seinem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (5) Die erforderliche Fällung von Baumbestand im Bereich des parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Gehölzwalls in der öffentlichen Grünfläche ist zur Herstellung der Wegeverbindung und der Böschungsmodellierung zulässig.

§ 18 Artenschutz

- (1) Es sind zwölf Nistkästen für höhlenbrütende Vögel im Gehölzwall der öffentlichen Grünfläche aufzuhängen.
- (2) Es sind 16 Fledermauskästen als Universal-Sommerquartiere im Gehölzwall der öffentlichen Grünfläche aufzuhängen.
- (3) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind gemäß dem Leitfaden von M. Rössler, W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof, C. Wegworth (2022): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.
Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.
- (4) Für die Außenbeleuchtung und hinterleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) ohne UV-Strahlung mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

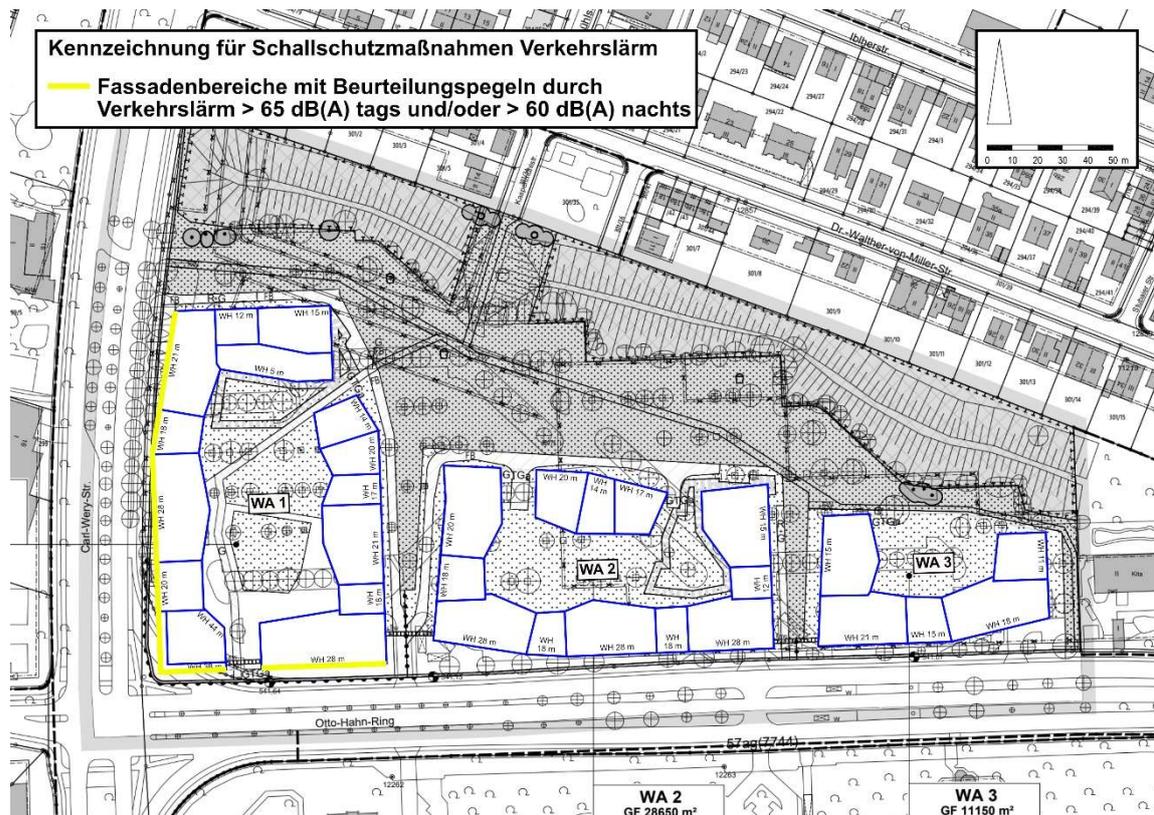
§ 19 Schallschutzmaßnahmen allgemein

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegenüber dem Außenlärm nach DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau“, vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert wird.

- (2) Tiefgaragenzufahrten und Anlieferbereiche sind in die Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu versehen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,60$ bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ($< 1 \text{ dB(A)}$). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit $D_{\text{str0}} \leq 0 \text{ dB}$ auszuführen.

§ 20 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

- (1) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-01 von Wohnungen, ist in der nachstehenden Abbildung 1 mit Gelb _____ gekennzeichneten Fassadenbereichen, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und / oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, unzulässig.

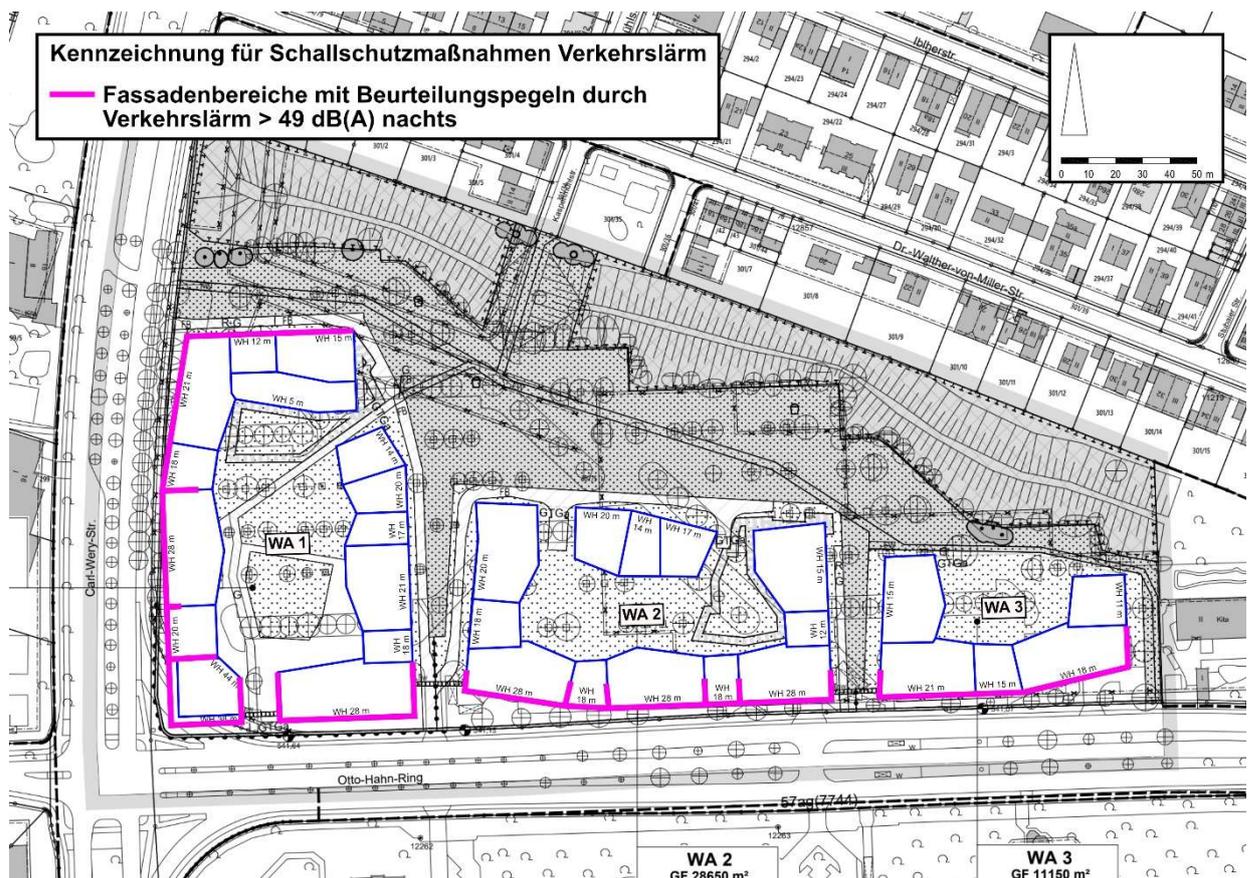


© PMI-ING München, Abbildung 1. zu § 20 Abs. 1 der Satzung: Fassadenbereiche mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms

- (2) Abweichend von Abs. 1 kann bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäuseite (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tags / nachts $\leq 59 / 49 \text{ dB(A)}$) belüftet

werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Fassaden mit Überschreitung der o.a. Schwellenwerte zugelassen werden, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109-01 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume an diesen Fassaden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 / 49 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten wird.

- (3) In Bereichen an den in nachfolgender Abbildung 2 mit Magenta _____ gekennzeichneten Fassadenbereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 49 dB(A) nachts überschritten werden, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-01 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.



© PMI-ING München, Abbildung 2. zu § 20 Abs. 3 der Satzung: Fassadenbereiche mit Anforderungen zu Schallschutzmaßnahmen bzgl. des Verkehrslärms

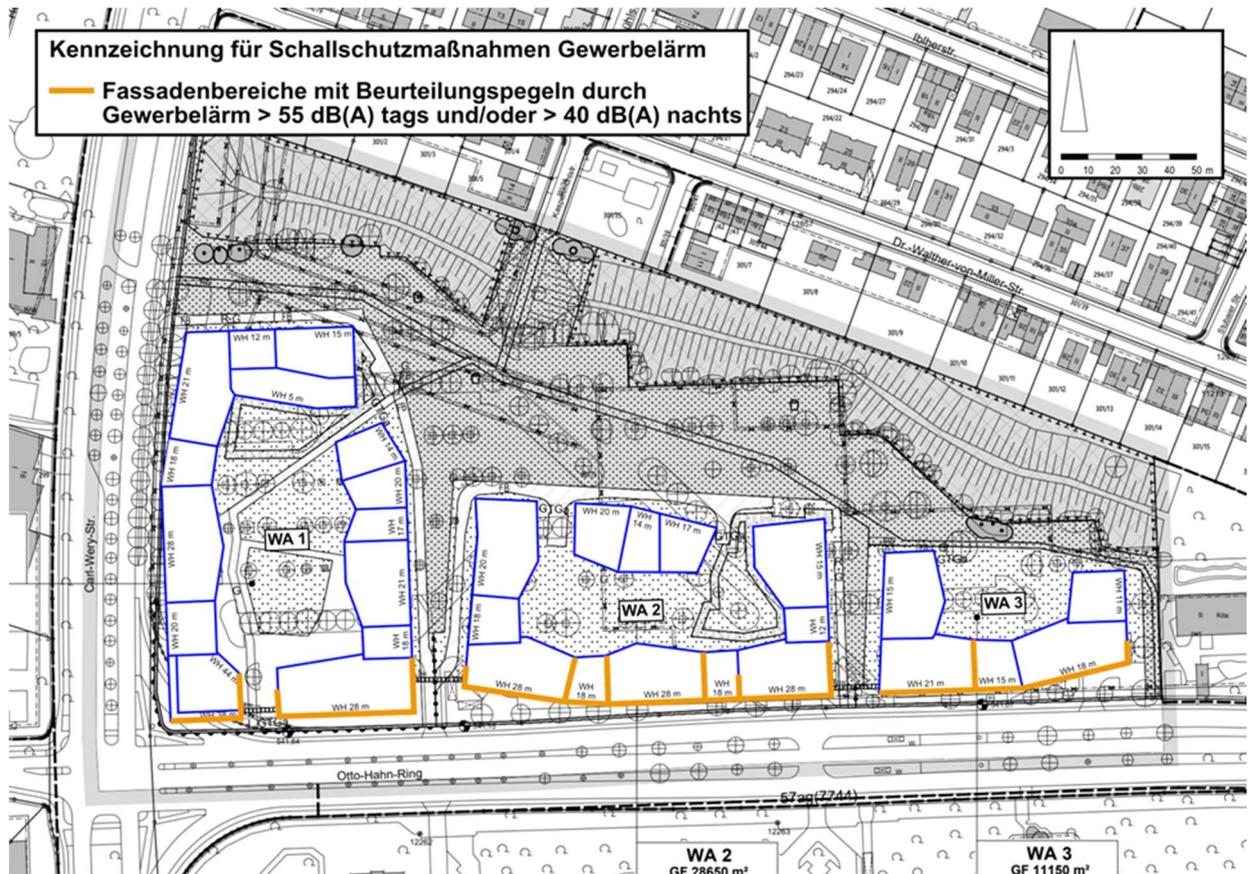
- (4) Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä. sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm am Tag von > 65 dB(A) nicht zulässig. In Bereichen mit Beurteilungspegeln > 59 dB(A) und ≤ 65 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig,

wenn durch transparente technische Maßnahmen (z. B. Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

- (5) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-01 sonstiger gewerblicher Nutzungen (Büro o. ä.), welche ausschließlich über offenbare Fenster verfügen, vor denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm einen Wert von 65 dB(A) am Tag überschreitet, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
- (6) Der im WA (1) festgesetzte Durchgang zur Carl-Wery-Straße ist mit einer absorbierenden Decke mit einem Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz auszuführen.

§ 21 Maßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm

- (1) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm sind im Sinne der DIN 4109-01 an den in nachfolgender Abbildung 3 mit orange _____ gekennzeichneten Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts nur zulässig, soweit aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, festverglaste Schallschutzkonstruktionen) nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm 0,5 m vor den offenbaren Fenstern nicht überschritten werden.



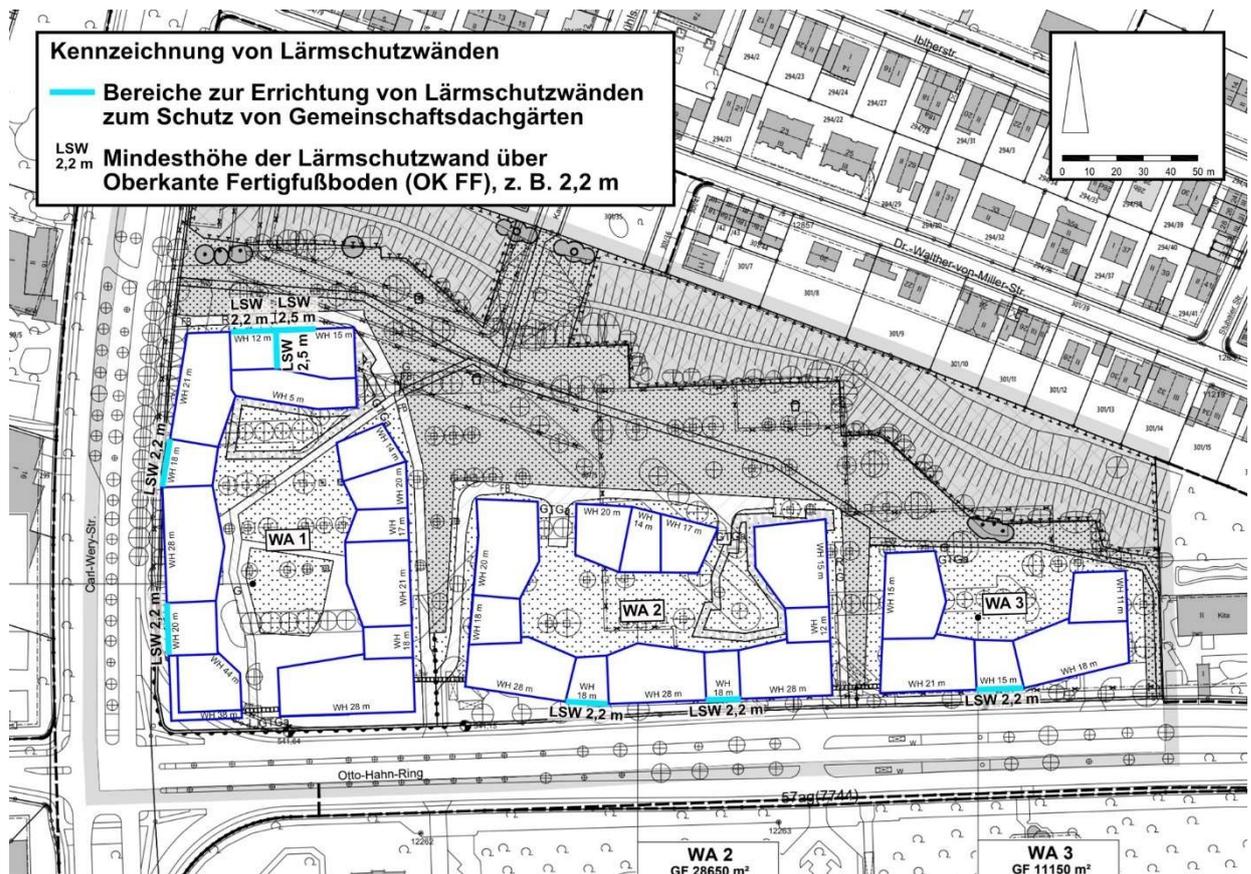
© PMI-ING München, Abbildung 3. zu § 21 Abs. 1 der Satzung: Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln durch Gewerbelärm

- (2) Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

§ 22 Lärmschutzwände

- (1) Die im Plan zum Schutz der seitlichen Fassaden sowie zum Schutz der öffentlichen Grünflächen im Bereich zwischen den Bauräumen der Teilwohngebiete am Otto-Hahn-Ring festgesetzten Lärmschutzwände sind bis zur realisierten Wandhöhe der niedrigeren der beiden seitlich angrenzenden Gebäude zu führen.

- (2) In den in Abbildung 4 mit gekennzeichneten Bereichen, sind Lärmschutzwände mit der in der Abbildung 4 eingetragenen Mindesthöhe zu errichten. Die Lärmschutzwände dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.



© PMI-ING München, Abbildung 4. zu § 22 Abs. 2 der Satzung: Bereiche zur Errichtung von Lärmschutzwänden zum Schutz von Gemeinschaftsdachgärten

- (3) Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_w = 25$ dB erreichen.
- (4) Lärmschutzwände sind unter Berücksichtigung von § 18 Abs. 3 transparent auszuführen. Dies gilt nicht für die Flächen der im Plan festgesetzten Lärmschutzwände, die mit technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie baulich verbunden sind.

§ 23 Baureihenfolge

- (1) Voraussetzung für die textlichen Festsetzungen ist die gleichzeitige Errichtung aller Baukörper entlang der Straßen sowie der gemäß § 22 Abs. 1 dieser Satzungsbestimmungen festgesetzten Lärmschutzwände.
- (2) Sofern die Realisierung nicht in allen Teilwohngebieten gleichzeitig erfolgt oder die Realisierung in einzelnen Baugebieten nicht gesichert ist, ist die Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn entsprechende

aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. temporäre Schallschutzwände, erhöhte Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile) vorgesehen werden, mit denen zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme für die zu realisierenden Gebäude unter Berücksichtigung der dann vorhandenen übrigen Bebauung ein gleichwertiger Schallschutz erzielt wird.

§ 24 Feuerwehr, Brandschutz

Feuerwehraufstellflächen sind in den Innenhöfen der Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) nicht zulässig.

§ 25 In-Kraft-treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass.....	93
2. Ausgangssituation.....	94
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse.....	94
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	95
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand.....	95
2.2.2. Stadt- und Landschaftsbild.....	95
2.2.3. Natur und Landschaft.....	96
2.2.3.1. Naturhaushalt.....	96
2.2.3.2. Vegetation, Fauna und Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm.....	96
2.2.3.3. Erholung.....	97
2.2.4. Verkehr und Mobilität.....	98
2.2.4.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	98
2.2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	98
2.2.4.3. Fuß- und Radverkehr.....	98
2.2.4.4. Ruhender Verkehr.....	99
2.2.5. Infrastruktur und Versorgung.....	99
2.2.6. Vorbelastungen des Planungsgebiets.....	99
2.2.6.1. Lärm.....	99
2.2.6.2. Lufthygienische Situation.....	100
2.2.6.3. Klima.....	100
2.2.6.4. Altlasten und Kampfmittel.....	101
2.3. Planerische Ausgangslage.....	102
2.3.1. Regionalplan.....	102
2.3.2. Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung.....	102
2.3.3. Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshof, Neuperlach-Süd.....	102
2.3.4. Hochhausstudie der Landeshauptstadt München.....	106
2.4. Rechtliche Ausgangslage.....	107
2.4.1. Bestehendes Baurecht.....	107
3. Planungsziele.....	107
4. Planungskonzept.....	108

4.1.	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	108
4.2.	Art der baulichen Nutzung	110
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	111
4.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	115
4.5.	Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung.....	117
4.6.	Hochpunkt.....	120
4.7.	Dachform und Dachaufbauten.....	121
4.8.	Dachbegrünung und Dachgärten.....	123
4.9.	Verkehr und Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Abfahrten	124
4.10.	Nebenanlagen, Trafoanlagen	130
4.11.	Dienstbarkeiten	131
4.12.	Aufschüttungen und Abgrabungen	132
4.13.	Einfriedungen, Hecken	132
4.14.	Werbeanlagen	133
4.15.	Grünordnung	134
4.15.1.	Grünordnung allgemein	135
4.15.2.	Grünordnung Allgemeines Wohngebiet	135
4.15.3.	Grünordnung öffentliche Grünfläche	137
4.15.4.	Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen, Baumbilanz, Versiegelung, Eingriffsregelung	138
4.16.	Artenschutz	138
4.17.	Ver- und Entsorgung	140
4.18.	Entwässerung und Grundwasser.....	140
4.19.	Lärmschutz	141
4.19.1.	Schutz vor Verkehrslärmimmissionen.....	141
4.19.2.	Schutz vor Gewerbelärmimmissionen	144
4.19.3.	Schutz vor Freizeitlärmimmissionen	146
4.20.	Feuerwehr, Brandschutz	146
4.21.	Luftschadstoffe.....	147
4.22.	Kampfmittel	147
4.23.	Klimatische Beurteilung.....	148
4.24.	Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	149
4.25.	Gender Mainstreaming, Inklusion	153
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	153

5.1. Städtebau.....	153
5.2. Grünordnung.....	153
6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten.....	154
7. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)	155
7.1. Einleitung	155
7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes..	155
7.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	155
7.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	155
7.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	155
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	156
7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	156
7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm.....	156
7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen und sekundärer Luftschall.....	159
7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	159
7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung.....	160
7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung.....	161
7.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit.....	163
7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	165
7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	165
7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität.....	167
7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	169
7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen.....	169
7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	170
7.2.3.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Fläche	171
7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	172
7.2.4.1. Oberflächengewässer	172
7.2.4.2. Grundwasser.....	172
7.2.4.3. Niederschlagswasser	173
7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	175
7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	177

7.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	180
7.2.7.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild .	180
7.2.8.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klimaschutz (Energie)	182
7.2.9.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	184
7.2.10.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	185
7.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung	185
7.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	186
7.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	186
7.6.	Zusätzliche Angaben	187
7.6.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten.....	187
7.6.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	187
7.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	187
8.	Daten zum Bebauungsplan	190

1. Planungsanlass

Der Stadtteil Neuperlach Süd ist durch unterschiedliche Nutzungs- und Siedlungsstrukturen geprägt. Hier befinden sich neben klein- und großmaßstäblichen Wohngebieten große Gewerbeareale sowie vereinzelte Erholungsflächen. Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils. Es ist eine Teilfläche des Forschungszentrums der Siemens AG und wird derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Diese Anlage wird verlagert und östlich des Siemensareals neu angesiedelt. Daher bietet sich nun die Chance, das Planungsgebiet städtebaulich und landschaftsplanerisch neu zu ordnen und ein neues Wohngebiet in Neuperlach zu entwickeln.

Damit leistet die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohnquartier mit den notwendigen sozialen Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen einen wichtigen Beitrag, insbesondere zur Deckung des Bedarfes an dringend benötigten Wohnflächen in der Landeshauptstadt München und führt eine gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zu.

Die teilweise Entsiegelung von Flächen und deren Umwandlung in öffentliche Grünflächen sowie die Integration und planungsrechtliche Sicherung des ausgedehnten vorhandenen Gehölzbestandes im Norden des Planungsumgriffs, leistet zudem einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und als Maßnahme der Innenentwicklung einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Vollversammlung des Stadtrates fasste in ihrer Sitzung am 02.10.2019 den Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15928), den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen und legte die Ziele für die Entwicklung fest. Demnach soll ein lebendiges, dichtes Wohnquartier entwickelt werden, welches sich in die vorhandenen Strukturen in Neuperlach integriert. Besondere Berücksichtigung soll hierbei auch der Erhalt des faunistisch wertvollen und ortsbildprägenden Gehölzwalls am nördlichen Rand des Planungsgebiets finden.

Um dem Anspruch einer qualitativ hochwertigen Entwicklung Neuperlachs gerecht zu werden, wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Entwurf zur Neuplanung durch einen Planungswettbewerb gemäß den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses erarbeitet.

Die Grundstückseigentümerin hat zur Entwurfsfindung in der Zeit vom 28.11.2019 bis 26.05.2020 einen offenen, zweiphasigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerb mit freiraumplanerischem Ideenteil mit 45 Planungsteams, jeweils aus den Fachbereichen Architektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsplanung, durchgeführt. Das Verfahren gliederte sich in zwei Bearbeitungsphasen. In der ersten Phase wurden für das Planungsgebiet Leitideen und grundlegende Konzepte durch die teilnehmenden Büros erarbeitet. In der zweiten Bearbeitungsphase haben zwölf durch das Preisgericht ausgewählte Büros die Konzeptideen vertieft sowie den Ideenteil bearbeitet.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fanden im Rahmen der Vorbereitung des Planungswettbewerbes für das Areal Informationsveranstaltungen für die Bürger*innen zur Erläuterung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungsziele und Eckdaten für das Planungsgebiet statt. Die Anregungen und

Empfehlungen der Bürger*innen aus der Informationsveranstaltung vom 22.10.2019 und aus der am 18.02.2019 durchgeführten Einwohnerversammlung des Bezirksausschusses BA 16 wurden der Auslobung des Wettbewerbes beigelegt.

Das Preisgericht, bestehend aus Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, den Fachpreisrichter*innen, dem Bezirksausschuss 16, Mitgliedern des Stadtrats sowie der Planungsbegünstigten, tagte am 26.05.2020. Der Entwurf des Büros Prof. Biedermann Architekten, München mit Mathias Wolf Landschaftsarchitekt, Fürstenfeldbruck wurde einstimmig zum ersten Preisträger gekürt. Er wurde als Masterplanung weiterentwickelt und dient als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, ein neues Quartier mit zirka 725 Wohnungen für zirka 1.700 neue Bewohner*innen zu errichten.

Dem Stadtrat wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 28.10.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01443) das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs bekannt gegeben.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses sowie der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.08. mit 21.09.2020 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11. mit 12.12.2022 beteiligt.

Die frühzeitige Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 17.09.2021 bis einschließlich 18.10.2021 statt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach im Bezirksteil Neuperlach. Es wird begrenzt durch die Carl-Wery-Straße im Westen, den Otto-Hahn-Ring im Süden, die Kindertageseinrichtung an der Tribulaunstraße im Osten und im Norden durch die Wohnbebauung an der Dr.-Walther-von-Miller-Straße. Das Gebiet umfasst eine Fläche von zirka 7,3 ha.

Das Planungsgebiet setzt sich aus dem Flurstück Nr. 307/5 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 358/4 und 2047, Gemarkung Perlach zusammen. Das Flurstück Nr. 307/5 mit einer Fläche von zirka 6,0 ha befindet sich in privatem Eigentum. Die weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet wird seit den achtziger Jahren als Parkplatz für die Mitarbeiter*innen sowie Besucher*innen der südlich des Otto-Hahn-Rings ansässigen Firma Siemens genutzt. Insgesamt werden etwa 1.450 Stellplätze im Planungsgebiet für die Firma Siemens vorgehalten. Auf dem Gelände sind zudem Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der im Osten angrenzenden Kindertageseinrichtung reserviert. Entlang des Otto-Hahn-Rings sind in die Eingrünung überdachte Fahrradabstellflächen eingefügt.

Außerhalb des Planungsgebiets

Das Umfeld weist insgesamt eine heterogene Struktur auf. Nutzungsschwerpunkte bilden Gewerbe mit großen ebenerdigen Stellplatzflächen sowie Wohnen. Der Bereich südlich des Otto-Hahn-Rings ist gewerblich geprägt. Die größtenteils zusammenhängenden, großmaßstäblichen Gebäudekomplexe wirken als eigenständiger Stadtbaustein.

Das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende kleinteilige Reine Wohngebiet (WR) besteht überwiegend aus Doppel- und Einfamilienhäusern. Eine kleine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz unterbricht die baulichen Strukturen am südlichen Rand des Wohngebietes und grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Westlich der Carl-Wery-Straße befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Weiter westlich schließt ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten an.

2.2.2. Stadt- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch die große Parkplatzfläche für das südlich angrenzende Areal, dabei wirkt besonders die Rahmeneingrünung mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie dem baumbewachsenen Wall auf das Stadtbild. Die Stellplatzflächen selbst sind durch lineare Grünflächen sowie Baumgräben mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert.

Das Umfeld des Planungsgebiets in Neuperlach Süd zwischen Carl-Wery-Straße, Otto-Hahn-Ring und Tribulaunstraße ist von unterschiedlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Markante Baumreihen entlang der breiten Verkehrsachsen gliedern die Verkehrsflächen und schaffen Abstand zwischen den Quartieren.

Die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung wirkt nicht auf das Planungsgebiet ein. Sie wird durch einen unregelmäßig verlaufenden und in der Breite variierenden Wall, der dicht mit Gehölzen bestanden ist, von der Stellplatzanlage abgeschirmt.

Entlang der Carl-Wery-Straße befindet sich auf der westlichen Seite eine aufgelockerte Bebauung mit heterogenen Baukörpern zwischen einem und drei Geschossen, die aufgrund der großzügig bemessenen Straßenräume kaum auf das Planungsgebiet einwirken.

Die Bereiche südlich des Planungsgebiets sind gewerblich geprägt. Die Typologie dieser Gebäude ist entsprechend ihrer Nutzung überwiegend großmaßstäblich, rein

zweckbestimmt und wirkt ortsbildprägend.

Allgemein weist im weiteren Umfeld des Planungsgebiets der Stadtteil Neuperlach Süd im Bestand ein durchweg hohes Bauprofil auf. Das Wohnhochhaus ist ein gängiger Bautyp. Die stadträumliche Orientierungsmöglichkeit und Sichtbezüge im Stadtteil selbst fehlen.

2.2.3. Natur und Landschaft

2.2.3.1. Naturhaushalt

Naturraum, Topographie und Wasser

Das Planungsgebiet ist als Teil des Naturraumes „Münchner Ebene“ weitgehend eben und weist eine Geländehöhe von zirka 541 m ü. NHN 2016 auf. Zur Gliederung der Stellplatzanlage wurden leicht erhöhte Vegetationsflächen angelegt, die zirka einen m über das ansonsten ebene Gelände hinausragen und z. T. mit Bäumen bepflanzt sind. Am Nordrand des Gebietes befindet sich ein zirka vier m hoher aufgeschütteter Wall, der dicht mit Bäumen bepflanzt ist.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser fließt von Südwest nach Nordost. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei zirka 530,5 m ü. NHN 2016 und damit zirka 9 - 10 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der höchste Grundwasserstand (HW 1940) liegt bei zirka 535,4 m ü. NHN 2016 und somit zirka 5,6 m unter GOK.

Boden, Versiegelung

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Parkplatz sowie der angrenzenden Straßen ist ein großer Teil, zirka 66 %, des gesamten Planungsgebiets (inklusive der Straßenflächen) versiegelt. Die Bodenabfolge ist dadurch zu großen Teilen verändert bzw. beeinträchtigt und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt.

Die größte unversiegelte Fläche nimmt der Gehölzwall ein. Auch wenn dieser Bereich aufgrund der Aufschüttung keinen natürlichen Bodenaufbau aufweist, hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte ein Standort entwickelt, der die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen kann.

2.2.3.2. Vegetation, Fauna und Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild stark prägender Gehölzbestand, bei dem es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) handelt. Er weist junge bis mittelalte Baumbestände aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde, Stieleiche, Waldkiefer) mit einem homogenen Waldcharakter auf. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen. Der Gehölzbestand wird am südlichen und westlichen Rand von einer geschnittenen Hecke aus heimischen Gehölzen eingefasst. Der Gehölzbestand hat eine Flächengröße von zirka 1,38 ha.

Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein. Die Stellplatzflächen selbst sind durch lineare Grünflächen sowie Baumgräben

mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte Exemplare. Als Baumart überwiegen in den straßennahen begrün- ten Flächen und in den gliedernden Vegetationsflächen innerhalb der Stellplatzanlage der Spitzahorn und die Robinie.

Gemäß Baumkartierung befinden sich zirka 320 Einzelbäume innerhalb des Pla- nungsgebiets, welches innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München liegt. Die Bäume innerhalb des flächigen Gehölzbe- standes auf dem Wall wurden dabei nur im Randbereich im Übergang zur öffentlichen Grünfläche zahlenmäßig erfasst.

Die gliedernden Vegetationsflächen sind als kleine Erdwälle ausgebildet und dicht mit Zwergmispel und Solitärbäumen bewachsen. Bei den straßennahen Grünflächen handelt es sich um häufig gemähten Tritt- und Parkrasen.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten baulichen Nut- zungen wurden auf Grundlage einer Baumhöhlenkartierung und -beurteilung und wei- terer Untersuchungen ein Artenschutzbeitrag erstellt.

Es konnten acht Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse (Sommer- quartier) und Vögel festgestellt werden, von denen vier durch die Umsetzung des Be- bauungsplans betroffen sind.

Das Gebiet wird als Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt.

17 Vogelarten können als potenzielle Brutvögel im Planungsgebiet, insbesondere im Gehölzwall, auftreten. Es sind hauptsächlich frei brütende Vogelarten im Planungsge- biet zu erwarten.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten kann entsprechend der nicht vorhandenen Lebensräume ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 7.2.2.2. der Begrün- dung der Beschlussvorlage).

Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Planungsumgriff selbst sowie in der Umgebung ist kein kartiertes Biotop vorhan- den. Der Gehölzbestand auf dem Wall im Norden ist als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst und hat sich seither zu einem naturschutzfachlich wert- vollen Bestand weiterentwickelt. Die Fläche weist keinen Schutzstatus auf.

Im ABSP sind für das Planungsgebiet als Ziele in Kurzform die „ökologische Aufwer- tung von Straßen und Plätzen sowie Straßenbegleitflächen“ mit den Unterzielen: „Ent- siegelung, Erhalt und Verbesserung der Begrünung“ formuliert.

2.2.3.3. Erholung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen vorhanden. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspiel- platz, die durch den gehölzbestandenen Wall vom Planungsgebiet getrennt ist. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Kinderspielangeboten befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße.

Der Grünzug „Im Gefilde“, die nächstgelegene größere öffentliche Grünfläche, liegt in zirka 700 m Entfernung östlich des Planungsgebiets. Dieser ist Teil des in Nord-Süd- Richtung verlaufenden übergeordneten Grünzuges Parkmeile Trudering-Neuperlach. Nordöstlich der Putzbrunner Straße ist das Naherholungsgebiet Truderinger Wald gut erreichbar. Über Wegeverbindungen durch den Grünzug „Im Gefilde“ und den

Truderinger Wald hinaus ist zudem der Anschluss an die freie Landschaft gegeben.

2.2.4. Verkehr und Mobilität

2.2.4.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet schließt im Süden an den Otto-Hahn-Ring und im Westen an die Carl-Wery-Straße an, die gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (VEP) Teil des Primärnetzes ist. Im Umfeld des Planungsgebiets sind gemäß VEP weitere Hauptstraßen des primären und sekundären Straßennetzes vorhanden.

Im Bereich der heutigen Bushaltestelle Otto-Hahn-Ring sind durch die Öffnung der in Mittellage befindlichen Bustrasse alle Abbiegebeziehungen aus dem Grundstück bzw. in das Grundstück ohne Lichtsignalanlage möglich. Die restlichen Grundstückszufahrten am Otto-Hahn-Ring funktionieren im Rechtsein- / Rechtsausfahrsinn. An der Anbindung Carl-Wery-Straße ist ein Linkseinbiegen nicht möglich.

Die Auswertung der Verkehrserhebungen im Oktober 2020 über acht Stunden an den Knotenpunkten Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring und Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße zeigte, dass der Verkehr, bedingt insbesondere durch die Corona-Pandemie, in den Hauptrichtungen in den maßgebende Spitzenstunden zirka 15 - 20 % niedriger liegt als in der Verkehrserhebung 2015. Daher wird als Basis für die Kapazitätsberechnungen auf die Verkehrserhebungen von 2015 zurückgegriffen.

Basierend auf Knotenpunktzählung Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße / Rudolf-Vogel-Bogen vom November 2015 weist der Otto-Hahn-Ring eine Spitzenstundenbelastung von zirka 600 bis 700 Kfz / h und die Carl-Wery-Straße im Streckenabschnitt des Planungsgebiets von zirka 1.100 bis 1.200 Kfz / h auf. Hochgerechnet auf den Tageswert liegt die heutige Querschnittsbelastung des Otto-Hahn-Rings bei zirka 7.000 bis 8.000 Kfz / 24h und zirka 14.000 Kfz / 24h auf der Carl-Wery-Straße.

2.2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet weist eine gute ÖPNV- Erschließungsqualität auf. In einer Entfernung von zirka 400 bis 500 m befindet sich der U- und S-Bahnhaltepunkt Neuperlach Süd und zirka 300 m nordwestlich der U-Bahnhaltepunkt Therese-Giehse-Allee.

Über die Linien U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) und S7 (Kreuzstraße – Wolfratshausen) ist die Innenstadt (Marienplatz) innerhalb von 20 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus verkehren im Otto-Hahn-Ring zwei Buslinien, eine MVG-Stadtbus-Linie Richtung Trudering und Michaelibad sowie eine MVV-Regionalbus-Linie Richtung Putzbrunn und Glonn mit einer Haltestelle, welche sich im Bereich des Hauptzuges von Siemens befindet.

2.2.4.3. Fuß- und Radverkehr

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R) ist die Carl-Wery-Straße als Nebenroute ausgewiesen. Nach der 2015 durchgeführten Verkehrszählung sind auf der Carl-Wery-Straße täglich etwa 250 Fahrradfahrer*innen unterwegs und auf dem Otto-Hahn-Ring zirka 490 Fahrradfahrten in 24 Stunden.

Entlang der Grundstücksgrenze werden die Fußgänger*innen sowie Radfahrer*innen getrennt auf jeweils separaten Fuß- und Radverkehrswegen geführt. Diese Anlagen entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Regelwerken (u. a. RAST 06, ERA 10, EFA 02). Ziel des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 ist auch, die Verkehrsanlagen im Geltungsbereich entsprechend an die aktuellen Regelwerke und den Radentscheid anzupassen.

Im Münchner Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach werden 23 % der Wege zu Fuß und 13 % mit dem Fahrrad zurückgelegt. Zudem entfallen 25 % der Wege auf den ÖPNV, wobei die Strecke zur ersten Haltestelle ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt wird („Mobilität in Deutschland“, 2017).

2.2.4.4. Ruhender Verkehr

Die dem Planungsgebiet zugewandte Fahrbahn des Otto-Hahn-Rings wird von Längsparkern genutzt. Das Planungsgebiet wird derzeit für den ruhenden Verkehr des südlich angrenzenden Forschungs- und Entwicklungsareals genutzt.

2.2.5. Infrastruktur und Versorgung

Für die Versorgung der Bewohner*innen mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung verschiedene Angebote vorhanden oder gerade im Bau. Diese befinden sich am U-Bahnhalte Therese-Giehse-Allee in zirka 350 m Entfernung, am U- und S-Bahnhalte Neuperlach Süd in zirka 550 m Entfernung, an der Maximilian-Kolbe-Allee in zirka 700 m Entfernung (zirka 400 m vom U- und S-Bahnhalte Neuperlach Süd entfernt) und in zirka 900 m Entfernung im Stadtteilzentrum Perlach (U-Bahnhalte Neuperlach Zentrum) sowie im PEP-Einkaufscenter und am Hanns-Seidel-Platz in der sogenannten Perlach Plaza mit unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten. Das Stadtteilzentrum Perlach hat zudem noch ein sehr gutes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe).

Eine Versorgung des Planungsgebiets mit sozialer Infrastruktur war aufgrund der dort vorhandenen Parkplatznutzung bis jetzt nicht erforderlich, wobei mehrere Einrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Die nächsten Grund- und weiterführenden Schulen liegen zirka 700 m - 1.000 m entfernt. Die Sprengel-Grundschule befindet sich an der Kafkastraße. Im Hinblick auf die weiterführenden Schulen kann ergänzt ausgeführt werden, dass die Erweiterung des nächstgelegenen Gymnasiums am Max-Reinhardt-Weg 27 im 2. Schulbauprogramm vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08675) beschlossen worden ist. Zudem erhält der Stadtbereich Ost zur Abdeckung der demografischen Bedarfe ab 2023/24 einen zusätzlichen Schulcampus Messestadt-Riem mit je einem Neubau für Realschule und Gymnasium, der die Bestandsschulen, insbesondere auch in Ramersdorf-Perlach, sukzessive entlasten wird.

2.2.6. Vorbelastungen des Planungsgebiets

2.2.6.1. Lärm

Auf das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung wirken Lärmemissionen der umliegenden Straßen und der benachbarten Gewerbebetriebe ein. Vor allem durch die stark befahrene Carl-Wery-Straße und den Otto-Hahn-Ring ist das Gebiet

lärmbelastet. Im Süden und Südwesten des Planungsgebiets wirken die Emissionen umliegender Gewerbebetriebe auf das Planungsgebiet ein. Hierzu gehören im Süden insbesondere das Sondergebiet Forschung und Entwicklung. Es wirkt Sport- / Freizeitanlagenlärm vom Sportplatz / Bolzplatz des Kinder- und Jugendtreffs „Come In“ westlich der Carl-Wery-Straße auf das Planungsgebiet ein.

2.2.6.2. Lufthygienische Situation

Im direkten und erweiterten Umgriff des Planungsgebiets liegt laut der am 31.10.2019 veröffentlichten NO₂-Immissionsprognose der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans von der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München, für das Prognosejahr 2020 keine Grenzwertüberschreitung vor. Auch in der überholten Karte des Ist(S0) - Szenarios (Masterplan Luftreinhaltung) aus dem Jahr 2018 liegen keine Grenzwertüberschreitungen für das Prognosejahr vor. Das S0 Szenario (2018) weist an der Carl-Wery-Straße nahe dem Kreuzungsbereich zur Putzbrunner Straße einen NO₂-Jahresmittelwert von 32 µg/m³ auf. Entlang der Putzbrunner Straße zwischen Therese-Giehse-Allee und Tribulaunstraße sowie im südlichen Bereich der Carl-Wery-Straße liegen die im S0 Szenario prognostizierten NO₂-Jahresmittelwerte 2020 unterhalb von 30 µg/m³. Der nächstgelegene Passivsammler des ergänzenden, städtischen NO₂-Messnetzes liegt an der Putzbrunner Straße auf Höhe der Hausnummer 5 und somit noch im erweiterten Planungsumgriff auf einer stadteinwärts führenden Straße. Der gemessene NO₂-Jahresmittelwert im Jahr 2019 liegt dort bei 35 µg/m³. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM10) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 eingehalten. Darüber hinaus ist aktuell davon auszugehen, dass eine gute Durchlüftungssituation vorliegt.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass im direkten und erweiterten Planungsumgriff die gemäß 39. BImSchV geltenden Grenzwerte eingehalten und zum Teil sogar deutlich unterschritten werden.

2.2.6.3. Klima

Die stadtklimatische Ausgangslage wurde auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte analysiert und beschrieben. Der Analyse liegt eine sommerliche Strahlungswetterlage zugrunde (wolkenloser Himmel, keine übergeordnete Windströmung), da die klimaökologischen Funktionen unter dieser Wetterlage fundiert untersucht werden können. Diese Wetterlage stellt für die Wärmebelastung den „Worst Case“ dar, da sie kaum durch Strömung beeinflusst wird. Aufgrund der Ausgangslage innerhalb des überbauten Stadtgebiets und der vergleichsweisen weiten Entfernung des Planungsgebiets zur nächsten Kaltluftleitbahn liegt der Fokus der Bewertung auf der mikroklimatischen Situation.

Das Planungsgebiet selbst weist mit den vorhandenen Parkplatzflächen einen sehr hohen Versiegelungsgrad und eine damit verbundene Aufheizung sowie Staubentwicklung auf, die sich lokalklimatisch negativ auf die Umgebung auswirken. Im Planungsgebiet zeigt sich in der Nachtsituation ein verhältnismäßig überwärmtes Temperaturfeld von zirka 17 - 20°C für die gegenwärtig baumbestandene Parkplatzfläche und den im Norden befindlichen Baumbestand. Die höchsten Werte für den versiegelten Bereich liegen innerhalb der Straßenräume (Carl-Wery-Straße). Dort werden teils Werte von zirka 21°C erreicht.

Bei der Wärmebetrachtung des Planungsgebietes am Tag zeigen sich im Übergang

zum Otto-Hahn-Ring auf den versiegelten Verkehrsflächen Werte von bis zu 38 °C. Im übrigen unbeschattenden Bereich des Plangebiets, insbesondere des Parkplatzes werden Werte zwischen 33 und 35 °C erreicht. Im Bereich der beschattenden Baumreihen auf der Parkplatzfläche lassen sich im Gegensatz zu den versiegelten Flächen Werte von ca. 23 °C antreffen. Ähnlich geringe Werte sind durchgängig am Nordrand im Bereich des baumbestandenen Walls und entlang der Carl-Wery-Str im Bereich des Baumbestandes zu erkennen. Der Kaltluftvolumenstrom im Planungsgebiet ist relativ schwach ausgeprägt. Die im Planungsgebiet für den Status quo modellierte, insgesamt geringe Dynamik führt dazu, dass die geplante Bebauung nur einen relativ geringen Einfluss nehmen wird.

Die bioklimatische Situation der südlich und westlich angrenzenden Gebiete ist als weniger günstig, die der nördlichen und östlichen Bereiche dagegen als günstig einzustufen.

2.2.6.4. Altlasten und Kampfmittel

Das Gelände im Planungsgebiet wies 1945 eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Ab 1985 ist die aktuelle Nutzung (Parkplatz) auf den historischen Karten erkennbar.

Altlasten

Innerhalb des Planungsgebiets liegen weder Altlasten, Altlastenverdachts- noch kontaminationsrelevante Flächen vor.

Kampfmittel

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit Kampfmitteln, z. B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung und zur Konkretisierung des Anfangsverdachts wurde 2021 eine historisch-genetische Rekonstruktion möglicher Kampfmittel in Anlehnung an die baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes durchgeführt.

Für das Planungsgebiet wurden Luftbilder aus den Jahren 1942 bis 1945 gesichtet und ausgewertet, dabei ergaben sich Hinweise auf Kriegseinwirkungen aus den genannten Trefferbildkarten, die im weiteren Umfeld der Fläche einzelne Sprengbombeneinschläge zeigen.

Im Ergebnis der historisch-genetischen Rekonstruktion Kampfmittel ist festzuhalten, dass gemäß der Historie des Geländes sowie der ausgewerteten Kriegsluftbilder ein erhöhter Kampfmittelverdacht vorliegt, im Speziellen aufgrund von Blindgänger-Abwurfmunition. Die Fläche ist gemäß des Bundesinstituts für Risikobewertung Kampfmittelräumung (BFR KM) in die Kategorie 2 einzustufen. Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen, insbesondere in den randlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets im Nordwesten, Südwesten und Osten vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Auf Basis der Kampfmitteluntersuchungen können weitere Schritte für die Kampfmittelräumung geplant werden. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets, dessen Erhalt weitestgehend vorgesehen ist, könnte von den empfohlenen Flächensondierungen ausgenommen werden, sofern keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist. Für eine vollständige Kampfmittelfreigabe wären voraussichtlich

weitreichende Rodungsmaßnahmen erforderlich. Da jedoch - abgesehen vom Durchstich zur Schaffung einer Verbindung zur Dr.-Walther-von-Miller-Straße keine nennenswerten Eingriffe in den Gehölzwall vorgesehen sind, ist die nutzungsspezifische Betretungssicherheit ausreichend, die für diesen Bereich bescheinigt wird.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Regionalplan

Im geltenden Regionalplan München ist das Planungsgebiet als Bereich dargestellt, der für eine Siedlungsentwicklung (Hauptsiedlungsbereich) besonders in Betracht kommt. Auf diese Bereiche soll die über die organische Siedlungsentwicklung herausgehende, stärkere Entwicklung konzentriert werden. Hierdurch soll insbesondere in der Wachstumsregion München, in welcher Nachfragedruck und knappes Angebot zu einer Verteuerung der Siedlungsflächen führt, die Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete Räume gelenkt werden. Damit soll eine verstreute Entwicklung an peripheren Standorten vermieden werden, welche verkehrlich und infrastrukturell weniger gut erschlossen sind. Die geplante Nutzung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.3.2. Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende FNP mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet Forschung (SOF) dar, das mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert ist. Im Norden ist innerhalb des Planungsgebiets ein schmaler Streifen als allgemeine Grünfläche dargestellt. Die derzeitige Darstellung des FNP entspricht für das Planungsgebiet nicht mehr den aktuellen planerischen Vorstellungen. Der FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2145 geändert.

2.3.3. Rahmenplanung U-Bahn-Betriebshof, Neuperlach-Süd

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05465) wurden die Stadtwerke München GmbH (SWM) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, eine Rahmenplanung für Neuperlach-Süd mit U-Bahn-Betriebshof (UBH) zu erstellen. Im Juli 2016 wurde eine städtebauliche Rahmenplanung durch die Stadtwerke München GmbH beauftragt, um am Standort Neuperlach Süd eine Bestandsanalyse mit Bewertung durchzuführen und ein Gesamtkonzept für den U-Bahn-Betriebshof zu entwickeln.

Im Bereich des Planungsgebiets wurde dabei für die nördliche Parkplatzfläche des Siemensareals eine Wohnbebauung mit zirka 600 Wohneinheiten sowie die daraus resultierende Verlagerung der Stellplätze auf die weitere Stellplatzfläche berücksichtigt (Siehe Abb. 5). Diese Fläche liegt westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße in dem durch den Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Gewerbegebiet (siehe Abb. 5).

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchungen für die Rahmenplanung konnte der

Abbildung 5: Stellplatzverlagerung (© LHM / AS&P)

Nachweis erbracht werden, dass sowohl die Verlagerung der Stellplätze, der Neuverkehr MIV (motorisierter Individualverkehr) aus dem Wohnungsbauprojekt, als auch der Verkehr aus dem U-Bahn-Betriebshof verkehrlich bewältigt werden kann. Das Ergebnis der Rahmenplanung wurde im Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 16.10.2018 vorberaten und in der Vollversammlung des Stadtrats am 24.10.2018 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10922).

Für die Unterbringung der Stellplätze in dem Gewerbegebiet westlich der Arnold-Sommerfeld-Straße und östlich des Siemensareals ist der Bau eines Mitarbeiter*innenparkhauses erforderlich, welches auch zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans fertiggestellt sein muss. Nur durch die rechtzeitige Verlagerung der pflichtigen Stellplätze kann sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung des Siemensareals auch durchgängig für deren Mitarbeiter*innen zur Verfügung stehen.

Der Zeitraum zwischen der Inbetriebnahme des Mitarbeiter*innenparkhauses und der Realisierung des U-Bahnbetriebshofes wird im Nachfolgenden als „Interim“ bezeichnet.

Die verkehrliche Untersuchung hat ferner gezeigt, dass eine Anfahrt für die Interimszeit, bis zur Realisierung des U-Bahn-Betriebshofs, über den Knoten an der Arnold-Sommerfeld-Straße / Carl-Wery-Straße nicht möglich ist, da dieser nicht mehr leistungsfähig und verkehrssicher (mögliche Überstauung Knotenpunkt Carl-Wery-Straße / Arnold-Sommerfeld-Straße sowie Bahnübergang Arnold-Sommerfeld-Straße) ist. Vor diesem Hintergrund wurde in enger Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat (MOR) festgelegt, dass eine Zufahrt zum Mitarbeiter*innenparkhaus - bis zum endgültigen Ausbau der Straßenverläufe im Rahmen des U-Bahn-Betriebshofs – zwingend über den Otto-Hahn-Ring erfolgen muss. Um dies sicherzustellen und Schleichverkehre zu unterbinden, ist dies nur mit einer temporären Unterbrechung der Arnold-Sommerfeld-Straße im Süden hinter der Zufahrt zum Siemens Parkplatz Süd (siehe Abb. 6) möglich und umsetzbar.

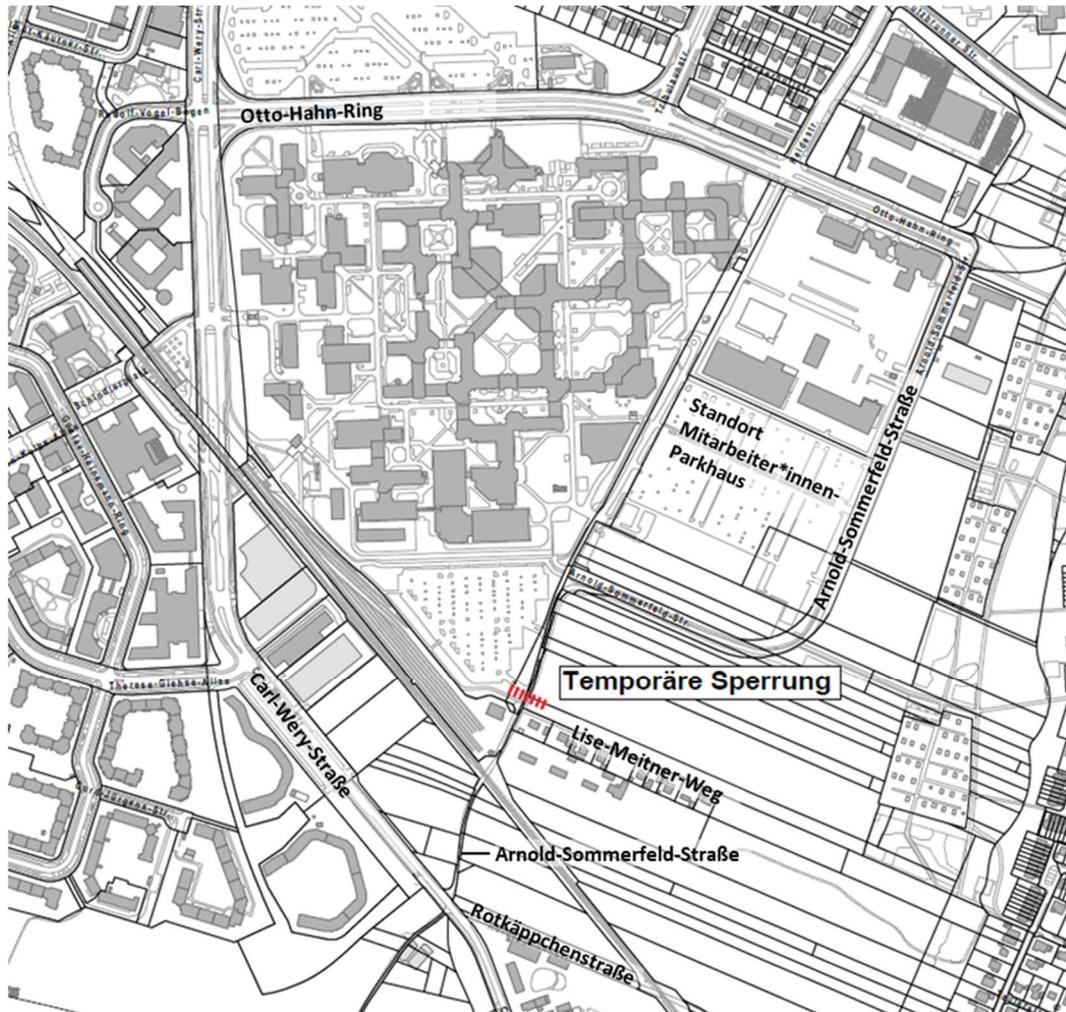


Abbildung 6: Lageplan temporäre Sperrung (© LHM)

Die Maßnahme der temporären Abkopplung der Arnold-Sommerfeld-Straße für die Zeit des Interims gewährleistet, dass die Wohnbebauung ermöglicht wird und zugleich die Mitarbeiter*innenparkplätze der Firma Siemens nachgewiesen sind. Die verkehrlichen Auswirkungen sind gemäß der eingeholten Fachgutachten bewältigbar, da

- während der provisorischen Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Straße die Parkplätze Ost und Süd nur von Norden erreicht und nach Norden verlassen werden können. Dabei können die betroffenen Knotenpunkte die Verkehre bewältigen;
- die Erschließung des Lise-Meitner-Weges über die Arnold-Sommerfeld-Str nach Süden gesichert bleibt;
- die verkehrliche Anbindung der Rotkäppchenstraße an die Carl-Wery-Straße nicht beeinträchtigt wird;
- der Knotenpunkt Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Straße das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann;

- der Knotenpunkt Arnold-Sommerfeld-Straße / Carl-Wery-Str entlastet wird.

Auch um Schleichverkehre zu unterbinden, ist die einzige effektive Maßnahme eine temporäre Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Straße. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die spätere unmittelbare Anbindung des Mitarbeiter*innenparkhauses an die Arnold-Sommerfeld-Straße verkehrlich, auch mit dem dann erhöhten Verkehrsaufkommen aus dem künftigen Planungsgebiet am Otto-Hahn-Ring, bewältigbar ist.

Wie in der folgenden Abbildung 7 dargestellt, sieht die Interimslösung eine Durchfahrtsperre, z.B. mittels Sperrpollern, in der Arnold-Sommerfeld-Straße nördlich des Lise-Meitner-Wegs und der Ausfahrt am Siemensparkplatz Süd vor. Während südlich der Poller bereits im Bestand ausreichende Wendeflächen für die gemäß Beschilderung zugelassenen LKW zur Verfügung stehen, sollte nördlich der Poller eine entsprechende Fläche (Schotter) für Wendemanöver vorgesehen werden.



Abbildung 7: Skizze Umsetzung Verkehrsführung (© Obermeyer Infrastruktur/LHM)

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Mitarbeiter*innenparkhauses steht aus diesem Grund zum einen unter der Bedingung, dass der Planungsbegünstigte einen entsprechenden Umbauvertrag mit dem Baureferat zur Umsetzung der Abhängung der Arnold-Sommerfeld-Straße schließt, welche in Eigenregie durch das Baureferat auf Kosten des Planungsbegünstigten erfolgt. Um sicherstellen zu können, dass das Mitarbeiter*innenparkhaus für die pflichtigen Stellplätze vor Errichtung der Wohnbebauung am Otto-Hahn-Ring fertiggestellt ist, wurde im städtebaulichen Vertrag ferner eine entsprechende Absicherung für die LHM vereinbart. Eine Genehmigungserteilung für die Wohnbebauung am Otto-Hahn-Ring ist demnach erst dann zulässig, wenn die verlagerten Stellplätze der Firma Siemens lückenlos nachgewiesen wurden.

Der Planungsbegünstigte hat der vorgeschlagenen Lösung des Interims und auch der Abhängigkeiten in Baugenehmigung und städtebaulichem Vertrag zugestimmt. Auch während der Interimslösung ist das Vorhaben in verkehrlicher Hinsicht nach eingehender Prüfung aller Fachstellen abbildbar, so dass es nach Sachlage zu keinen unververtretbaren verkehrlichen Beeinträchtigungen kommt.

Zur Inbetriebnahme des U-Bahn-Betriebshofes wird ein Umbau des Knotenpunktes Carl-Wery-Str. / Arnold-Sommerfeld-Straße unerlässlich, damit der Verkehr auch in Richtung Süden uneingeschränkt abfließen kann.

Die Sicherstellung des Umbaus des Knotenpunktes ist im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Stadtwerke München für den geplanten U-Bahnbetriebshof vorgesehen. Sollte dies, aufgrund eines langfristigen, zeitlichen Auseinanderdriftens der aktuell im engen zeitlichen Zusammenhang laufenden Verfahren, nicht darstellbar sein, beabsichtigt die Landeshauptstadt München selbständig zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Arnold-Sommerfeld-Straße/ Carl-Wery-Straße /Rotkäppchenstraße in ein Planungsverfahren einzutreten.

2.3.4. Hochhausstudie der Landeshauptstadt München

In der aktuellen Hochhausstudie 2023 PERSPEKTIVE MÜNCHEN (HHS), die mit Beschluss vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekannt gegeben wurde, ist das Stadtgebiet in einem räumlichen Leitplan in unterschiedliche Raumkategorien gegliedert, die Aussagen treffen zum möglichen Höhenprofil sowie zum Bezugsmaßstab und Potenzial der Höhenentwicklung.

Das Planungsgebiet ist in der Kategorie „Höhenprofil gestalten - Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils“ verortet. Die Wirkung auf das Quartier bildet den Bezug für die Höhenentwicklung. Quartierszeichen mit bis zu 150 % Überhöhung gegenüber der Traufe lassen sich hier an stadträumlich geeigneten Orten gut integrieren. Geeignete Standorte für Hochhäuser sind bevorzugt die Räume, die als „zur Akzentuierung geeignet“ gekennzeichnet sind, etwa entlang der Carl-Wery- bzw. Fritz-Erler-Straße.

Der Räumliche Leitplan der HHS ist Mittel zur Ersteinschätzung, er kann jedoch keine vorgezogene Machbarkeitsaussage treffen. Der Plan ist stets gemeinsam mit den anderen Bausteinen der HHS, den Qualitätskriterien und den definierten Prozessschritten zu lesen. Eine Auskunft zur Standorteignung für ein Hochhaus und zur Höhe

muss in individueller Betrachtung des Ortes und in der Anwendung der Qualitätskriterien getroffen werden.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bestehendes Baurecht

Für das Planungsgebiet liegen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne vor.

Bebauungsplan Nr. 57af

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57af von 1971 setzt im Bereich des Otto-Hahn-Rings für Teile des Planungsgebiets öffentliche Verkehrsfläche fest.

Bebauungsplan Nr. 57ag

Ein Teilbereich des Planungsgebiets (Ostteil) ist Bestandteil des seit 1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (mit Grünstrukturplan) Nr. 57ag. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Im Norden ist ein Lärmschutzwall festgesetzt, der zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Freiflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind, entsprechend dem Grünstrukturplan, in parkähnlicher Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bebauungsplan Nr. 57ah

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57ah von 1971 setzt für Teile des Planungsgebiets im Bereich der Carl-Wery-Straße öffentliche Verkehrsfläche fest.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets besteht ein übergeleiteter einfacher Bebauungsplan, der auf dem Flurstück Nr. 307/5 ein Bauliniengefüge festsetzt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 57, der das Gebiet der „Siedlung Großperlach“ umfasst. Dieser wurde am 16.11.1962 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gefasst und durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.04.1963 bestätigt. Zielsetzung war die städtebauliche Entwicklung des künftigen Stadtteils zur Behebung der Wohnungsnot in München. Der westliche Teil des Planungsgebiets wurde bisher keiner qualifizierten Bauleitplanung zugeführt. Die neue Bauleitplanung steht mit den damaligen Planungszielen im Einklang.

3. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebiets erfolgt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen (Kriterien, Ziele und Indikatoren) des Klimafahrplans in der Stadtplanung vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) für ein „Klimaneutrales München bis 2035“ und orientiert sich an folgenden Zielen:

- Schaffung eines neuen, attraktiven, städtebaulich qualitätvollen Wohnstandorts

mit insgesamt bis zu zirka 725 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen und einem untergeordneten Anteil an Nichtwohnnutzungen sowie öffentlichen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen wie z.B. kleine Läden und Cafes;

- Definition des städtebaulichen Übergangs zwischen der kleinteiligen Wohnstruktur nördlich des Planungsgebiets und der großformatigen gewerblichen Struktur südlich des Otto-Hahn-Rings;
- Entwicklung eines prägnanten Grün- und Freiflächensystems für ein qualitativ volles Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Dachgärten;
- Durchlässigkeit des Planungsgebiets und Verknüpfung mit der Umgebung mit den unterschiedlichen baulichen Strukturen;
- Erhalt und Einbindung des Gehölzwalles in eine zusammenhängende, lärmgeschützte öffentliche Grünfläche;
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Reduzierung der Versiegelung etc.;
- Anwendung des Schwammstadtprinzips;
- Realisierung des erforderlichen Anteils an gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau gemäß den Grundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung;
- Berücksichtigung der sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindertageseinrichtungen;
- Umsetzung des Radentscheids (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572 vom 24.07.2019) zur weitreichenden Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur;
- Verbesserung des Fußverkehrs durch Entwicklung neuer Fußverkehrsverbindungen und Querungen zur Vernetzung mit der Umgebung;
- Anpassung des Straßenprofils der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings an die zukünftigen verkehrlichen Anforderungen, die sich aus dem Wohnquartier ergeben;
- Entwicklung innovativer Mobilitätskonzepte für lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, sowie Fuß- und Radverkehr zugunsten der Angebote des Umweltverbands (Fußverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr und in Ergänzung Shared Mobility) unter Berücksichtigung der Mobilitätsstrategie 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507 vom 23.06.2021).

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungsgebiet soll als attraktives, oberirdisch nahezu autofreies Wohnquartier mit urbanen Qualitäten und ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen entwickelt werden. Ziel ist auch die Unterbringung der erforderlichen sozialen Infrastruktur sowie von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Es soll ein städtebaulicher Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden geschaffen werden und zugleich ein Quartier mit eigenständiger Identität entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht drei hofbildende und differenziert ausgebildete

Blöcke vor, um die hohe Baudichte auf dem Grundstück in ablesbare, zwischen den Gebäudeblöcken von außen einsehbare, maßstäbliche Baustrukturen zu untergliedern. Der Straßenraum wird gefasst und zugleich städtebaulich sinnvoll gegliedert.

Die Höhenentwicklung entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sieht eine differenzierte Höhenentwicklung mit bis zu acht Geschossen vor. An der Süd-West-Ecke des Planungsgebiets ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit zwölf Geschossen geplant. Hierdurch wird der Kreuzungsbereich gefasst und durch die Akzentuierung betont. Zu den Innenhöfen nach Norden erfolgt eine Abstufung der Baukörper auf sechs bzw. vier Vollgeschosse. Hierdurch wird ein städtebaulicher Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit dem Gehölzwall und zur Nachbarbebauung im Norden geschaffen.

Schwerpunkte des Freiraumkonzeptes sind insbesondere der Erhalt und die Einbindung des ökologisch wertvollen Gehölzbestandes im Norden des Planungsgebiets sowie die Vernetzung der Frei- und Grünflächen innerhalb des Planungsgebiets sowie mit der Umgebung. Über eine zu neu schaffende Öffnung innerhalb des gehölzbestandenen Walls, südlich der Kasperlmühlstraße, entsteht eine Grünverbindung zum nördlich gelegenen Wohnquartier.

Das Planungskonzept sieht eine an den Gehölzbestand angrenzende, zusammenhängende und lärmgeschützte öffentliche Grünfläche vor, die sich mit drei „Grünfingern“ zwischen den Wohnhöfen fortsetzt, so dass die öffentliche Grünfläche sowohl von der Carl-Wery-Straße als auch vom Otto-Hahn-Ring aus zugänglich ist. Es entsteht ein zusammenhängender und großzügiger Grünraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der gegen Lärmeinwirkung von außen geschützt ist. Eine Durchwegung aller drei Wohnhöfe für die Bewohner*innen wird durch die Schaffung von Durchgängen auf Erdgeschosebene erzielt.

Innerhalb des westlichen Baublocks entsteht ein Quartiersplatz, der durch die angrenzenden Nutzungen bespielt wird. Er ist sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Allgemeinheit über eine Gehrechtsfläche vom Otto-Hahn-Ring aus zugänglich.

Die Gehrechtsfläche schließt im Nordosten an die öffentliche Grünfläche an.

Die privaten Freiflächen gliedern sich in die Vorgartenbereiche entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings sowie die lärmgeschützten Hofbereiche innerhalb der Baublöcke. Sowohl im WA (1) als auch im WA (2) ist jeweils eine Kindertageseinrichtung mit angrenzender Freispielfläche untergebracht, ebenso sind in den Hofbereichen die erforderlichen Kinderspielflächen sowie Flächen für sonstige gemeinschaftliche Nutzungen unterzubringen. Der Quartiersplatz sowie die Wohnhöfe sind aufgrund der vorgesehenen Schallschutzglaswände lärmgeschützt und bieten somit ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität.

Ergänzend zu den ebenerdigen Freiflächen ist auf einzelnen Dächern, die sich aufgrund ihrer Lagegunst in Bezug auf Fernsicht, exponierter Lage und Nichteinsehbarkeit besonders dafür eignen, die Anlage von gemeinschaftlichen Dachgärten vorgesehen.

Die gestalterischen Ziele des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes sind in einem Gestaltungsleitfaden festgehalten. Als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags formuliert dieser zusammen mit dem fortgeschriebenen Masterplan

Rahmenvorgaben für die gestalterische Ausprägung aller Realisierungsplanungen, um ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers zu erreichen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Um dem Ziel der dringenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen, wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit drei Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) festgesetzt. Im WA (1) und WA (2) sind jeweils eine Kindertageseinrichtung integriert.

Allgemeines Wohngebiet (WA (1) bis WA (3))

Zur Schaffung eines attraktiven, urbanen Stadtquartiers mit überwiegender Wohnnutzung, das einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und der großflächigen Gewerbestruktur im Süden bildet, wird das Allgemeine Wohngebiet in drei Teilwohngebiete als WA (1) bis WA (3) festgesetzt.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiet (WA (1) bis WA (3)) ermöglicht unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien, um dem Bedarf an einem vielfältigen Wohnangebot Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll die Nutzungsvielfalt als Voraussetzung für ein lebendiges Wohnquartier gefördert werden.

Ein Angebot an weiteren wohngebietsverträglichen Nutzungen, wie soziale, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen, Dienstleistung, kleinteiliger Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften werden zudem durch den Ausschluss von Wohnnutzungen im WA (1) bis WA (3) in den durch Lärmimmissionen stark belasteten Erdgeschosszonen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße gefördert.

Ein weiterer Schwerpunkt der wohngebietsverträglichen Nichtwohnnutzungen im WA (1) am Kreuzungspunkt Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn Ring ist im Anschluss an den geplanten Quartiersplatz im ebenfalls stark durch Lärmimmissionen belasteten Hochpunkt (Gebäude mit maximal zulässigen zwölf Geschossen) vom ersten inklusive des fünften Vollgeschoss festgesetzt. Dabei sollen Angebote unterschiedlicher wohngebietsverträglicher Nutzungen zu einem lebendigen und attraktiven Quartiersplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Zur Sicherung dieser Nutzungsvielfalt werden Wohnnutzungen bis zum fünften Vollgeschoss ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden. Darüber hinaus wird das durch solche Nutzungen ausgelöste erhöhte Kfz-Verkehr aufkommen vermieden.

Für die soziale Infrastrukturversorgung der Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen mit je 1.180 m² Geschossfläche und je 1.110 m² Freispielfläche erforderlich. Sie sind basierend auf dem Ergebnis des Planungswettbewerbes in immissionsgeschützter

und gut erreichbarer Lage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den hinweislich im Plan dargestellten Freispielflächen im WA (1) im Erdgeschoss und im WA (2) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss angeordnet. Auf Grund der angestrebten baulichen Dichte werden sie als in die Bebauung integrierte Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt.

Die Freispielflächen müssen in direkter Zuordnung zu den Kindertageseinrichtungen liegen und darüber hinaus mindestens die hinweislich dargestellte Fläche umfassen, damit diese im notwendigen Maße funktionsgerecht sind.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption auf der Basis des weiter optimierten Ergebnisses des Planungswettbewerbs (Masterplan), einer ausreichenden Versorgung mit Freiflächen innerhalb der Baugebiete sowie zur Minimierung der Versiegelung von Flächen gegenüber der derzeitigen Nutzung und um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, wird im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der in den jeweiligen Baugebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche als Höchstmaß sowie durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe als Höchstmaß) in Verbindung mit dem zugehörigen Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Dabei orientieren sich die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen eng an der städtebaulichen Konzeption der Masterplanung.

Grundfläche und Geschossfläche

Grundfläche (GR)

Für das Maß der Überdeckung des Baugrundstückes durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Grundfläche (GR) je Baugebiet festgesetzt. Berücksichtigt sind hierbei die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums sowie alle an die Gebäude angebauten Bauteile, die die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten dürfen.

Für das Planungsgebiet wird in den einzelnen Baugebieten eine zulässige Grundfläche von insgesamt 14.500 m² festgesetzt. Hiermit sind die Grundflächen der oberirdischen Anlagen bzw. der Hauptbaukörper abgebildet.

Die im Plan festgesetzte GR bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der in der Satzung für das jeweilige Wohngebiet festgesetzten GR überschritten werden. Dabei wird die Überschreitung der festgesetzten GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO begrenzt, um Teile des Planungsgebiets unversiegelt zu lassen, die belebte Oberbodenschicht und einen Teil des Baumbestands zu erhalten sowie eine oberflächennahe Regenwasserversickerung zu ermöglichen und durch Verdunstung einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Geschossfläche (GF)

Für das Planungsgebiet wird gemäß Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete

eine GF festgesetzt.

Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, da auch diese Flächen planungsbedingte Folgen (z. B. Infrastruktur, Kfz-Stellplätze, soziale Infrastruktur und Grün- und Freiflächenbedarf) auslösen.

Um die Integration der Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 und 4 der Satzung des Bebauungsplans in die Gebäude zu ermöglichen und um die Freiflächen von Nebenanlagen weitestmöglich freizuhalten, darf die GF je Baugebiet um einen prozentualen Anteil von 5 % überschritten werden. Dies soll zu einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes sowie nutzerfreundlichen und gestalterisch qualitätsvollen Gebäuden beitragen. Mit den Regelungen soll ein Anreiz geschaffen werden, Räumlichkeiten für eine gemeinschaftliche, nicht kommerzielle Nutzung, Flächen zur Förderung der Nachhaltigkeit sowie Flächen zur Steigerung der Qualität umzusetzen.

Angebote und Nutzungen, die dadurch ermöglicht werden sollen, sind beispielsweise Gemeinschaftsräume, welche von allen Bewohner*innen des jeweiligen Teilwohngebiets gleichermaßen genutzt werden können und somit den sozialen Zusammenhalt fördern.

Ebenso sollen Anreize für die Einrichtung nachbarschaftsübergreifender Nutzungen wie Mobilitätszentralen, Nachbarschaftszentralen oder Sharing-Einrichtungen geschaffen werden, die von allen Menschen im Quartier genutzt werden können. Des Weiteren soll zur erleichterten Zugänglichkeit und Nutzung der Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen Anreize geschaffen werden, diese in den Erdgeschosszonen, anstatt in den Kellerräumen, vorzusehen. Diese tragen zur Nutzungsfreundlichkeit bei.

In Gebäude integrierte Müllräume machen frei stehende Müllhäuser als Nebenanlagen entbehrlich, so dass die Freiflächen primär der Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen.

Durch in den Gebäuden untergebrachte Logistikflächen für Paketabhol- und -verteilstationen kann der Zustellverkehr gebündelt und der Verkehr reduziert werden. Durchgänge stellen die Vernetzung zwischen den Baugebieten und die Durchlässigkeit des Quartiers sicher.

Eine weitere Geschossflächenüberschreitung von 5 % kann für die Errichtung von zweiten baulichen Rettungswegen oder von Sicherheitstreppenräumen im Sinne des Art. 31 BayBO in den Gebäuden in Anspruch genommen werden. Hierdurch können die Freiräume (v. a. die Vorgärten am Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße) zum Großteil von erforderlichen Anlagen und Flächenbefestigungen für Aufstellflächen und Anleiterbarkeit zur Sicherstellung des Brandschutzes freigehalten werden. Damit kann die Qualität und Quantität der zur Verfügung stehenden Freiflächen in den Baugebieten positiv beeinflusst werden.

Nicht berücksichtigt werden gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten. Dies ermöglicht die Integration der genannten Anlagen in die Gebäude, um das städtebauliche Konzept kompakter Bauten zu ermöglichen und die Freiflächen von Nebenanlagen

weitestmöglich freizuhalten.

Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen

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

Baugebiet	Nettobau-land in m ²	GR § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²	GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO	GR § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO in m ²	GRZ § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	GF in m ²	GFZ
WA (1)	14.752	6.400	0,43	14.100	0,96	33.750	2,29
WA (2)	12.495	5.400	0,43	11.500	0,92	28.570	2,29
WA (3)	5.833	2.700	0,46	5.400	0,92	11.090	2,19
Summe WA	33.080	14.500	0,44	31.000	0,94	73.410	2,22

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 14.500 m² eine GRZ von 0,44 erreicht. Somit sind 56 % der Baugebiete nicht überbaut. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche entsteht so eine hohe Durchlässigkeit im Quartier für die Erholung und für die Wahrnehmung aus der Fußgängerperspektive.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die festgesetzte Grundfläche bzw. GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 10 bis 15 % überschritten.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß § 19 BauNVO beträgt für Allgemeine Wohngebiete 0,8.

Durch die gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässigen Grundflächen ergibt sich eine GRZ von 0,94. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ in den einzelnen Wohngebieten um 15 - 20 % überschritten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Planungsgebiet wird bei einer festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 73.410 m² eine GFZ von 2,22 erreicht.

Der Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird damit bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes im Allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Qualitätsmerkmale der Planung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei hoher Dichte und Versiegelung

Im Bereich der Landeshauptstadt stehen angesichts des nach wie vor ungeschmäler-ten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung. Gerade in einer sogenannten integrierten Lage, entsprechend der des Planungsgebiets mit guter und Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), hat der Bebauungsplan zum Ziel, durch eine bauliche Verdichtung ein lebendiges gemischtes Wohnquartier mit hoher stadt- und freiräumlicher Qualität zu entwickeln.

Auf Grund der Lage des Planungsgebiets zwischen den großformatigen Strukturen Neuperlachs im Anschluss an die kleinteilige Bebauung im Norden soll zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in München der Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit zirka 725 Wohneinheiten entwickelt werden. Durch die Entwicklung einer bisher als Stellplatzanlage genutzten und großteils versiegelten Fläche wird einer Neuversiegelung unbebauter Flächen entgegengesteuert und damit dem Grundsatz vom flächensparenden Umgang mit Boden und der Innenentwicklung Genüge getan.

Bei dem angestrebten Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der damit einhergehenden hohen städtebaulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet sind die Frei- und Grünflächen als zusammenhängender Erholungsraum besonders bedeutsam. Durch entsprechende Festsetzungen ist die hohe Qualität dieser Freiräume sichergestellt.

Durch eine dichte, durchgehende und mit einer entsprechend ausreichenden Höhe ausgestaltete städtebauliche Kante in Form einer Lärmschutzbebauung zum Otto-Hahn-Ring und zur Carl-Wery-Straße, können diese Freiräume sowie sensible Nutzungen wie Wohnen und Kinderbetreuung vor Verkehrslärm und Anlagenlärm aus dem südlich angrenzenden Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ geschützt werden.

Mit der Unterbringung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen im Planungsgebiet sowie von u. a. nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften wird zudem ein urban geprägtes Wohngebiet mit kurzen Wegen geschaffen.

Um die Qualität der Aufenthalts- und Erholungsfunktion der Grün- und Freiflächen nicht zu beeinträchtigen oder durch Verkehrsflächen zu zerschneiden, wird das Quartier im Inneren frei vom oberirdischen Autoverkehr entwickelt. Dadurch entstehen zwischen den Gebäuden zusammenhängende privat und öffentlich nutzbare Erholungsflächen angrenzend an eine große öffentliche Grünfläche.

Um ein im Inneren vom oberirdischen Autoverkehr freies Quartier mit hohem zusammenhängenden Freiflächenanteil zu ermöglichen, werden die notwendigen Kfz-Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen mit direktem Anschluss an die umgebenden Straßen untergebracht. Die Flächeninanspruchnahme dafür in Form von Unterbauungen trägt maßgeblich zur GRZ bei. Eine über das festgesetzte Maß der Tiefgaragen hinausgehende Versiegelung wird auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Zur Kompensation für die notwendige Versiegelung und die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, bestehend aus dem vorhandenen, dicht mit Gehölzen bestandenen Wall (zirka 1,2 ha) sowie einer dem Wall vorgelegerten gut nutzbaren Grünfläche (zirka 1,5 ha) mit Wiesenflächen und zahlreichen Baumpflanzungen, die eine ungehinderte Versickerung zulassen und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Durch die Einbindung des bestehenden, faunistisch wertvollen Gehölzbestands (Gehölzwall) im Norden in das Freiraumkonzept entsteht ein klimatisch wirksamer Ausgleichsraum.
- Durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung und die Begrenzung von oberirdischen Nebennutzungen entstehen begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten.
- Schaffung eines oberirdisch autofreien Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität durch die unmittelbare Lage der Gemeinschaftstiefgarage-Zufahrten an den Straßen.
- Erhöhter Substrataufbau auf unterbauten Flächen für Baumpflanzungen;
- Begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke, die auch dem Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.
- Sicherung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten mit einer intensiven Dachbegrünung in Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die städtebauliche Grundidee der offenen Blockstruktur orientiert sich an den umliegenden Straßenkanten. Dabei wird die Geometrie des städtebaulichen Konzeptes durch die Festsetzung von Bauräumen zum Teil in Verbindung mit Baulinien umgesetzt.

Die Bauräume wurden so angelegt, dass einerseits die städtebaulichen Rahmenbedingungen eng gefasst sind, um die Großzügigkeit der privaten Freiflächen zu sichern, andererseits aber auch ein Realisierungsspielraum für die Gestaltung und Organisation der einzelnen Baukörper verbleibt. Die festgesetzten Baulinien dienen der Fassung der Straßenräume. Zusätzlich sind in der Satzung Überschreitungen und Unterschreitungen der Baulinien und Baugrenzen in entsprechendem Umfang zugelassen.

Die Kombination dieser Festsetzungen sichert das gewünschte städtebauliche Konzept, gliedert die Baufluchten, regelt die Abstände der Gebäude bzw. Bauräume untereinander, schafft Durchlässe und Sichtbeziehungen und ermöglicht gleichzeitig Flexibilität und Vielfalt in der späteren Umsetzung.

Zur Gestaltung und Fassung der städtebaulichen Kante entlang der Straßenräume im WA (1) bis WA (3) und aus Lärmschutzgründen, sind die Gebäude innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen sind lediglich Durchgänge und Durchfahrten. So gelingt es, im Inneren des Planungsgebiets vor den Lärmimmissionen der stark befahrenen Straßen und der gewerblichen Nachbarschaft im Süden, geschützte und ruhige Bereiche mit hoher Wohn- und

Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die in den Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) im Plan festgesetzten Durchgänge sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes. Sie stellen eine gute Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger*innen sicher und binden den Quartiersplatz an die Baugebiete WA (2) und WA (3) sowie über die Carl-Wery-Straße an die Umgebung an.

Mit der festgesetzten Durchgangshöhe und -breite wird die Möglichkeit eröffnet, Eingangsbereiche zu den vorgesehenen Wohnkomplexen in die ungünstig belichteten Inneneckbereiche der Wohnblöcke zu legen. Entlang der Carl-Wery-Straße ermöglichen sie zudem, Eingangsbereiche zurückversetzt von den öffentlich zugänglichen Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss wie Laden-, Dienstleistungs- und Restaurantnutzungen etc. anzuordnen und so ein privates Vorfeld zu schaffen.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu gewährleisten, kann von der im Plan dargestellten Lage und Breite der Durchgänge geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen, auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bereich der festgesetzten Baulinien entlang der Straßen wird ein Spielraum für die Gestaltung der Erdgeschosszone für die unterschiedlichen Nutzungen entlang der Straßen durch die Möglichkeit des Zurücktretens im Erdgeschoss eröffnet. Zudem wird ein erweiterter Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche ermöglicht. Dabei kann Platz geschaffen werden, um großzügige und abwechslungsreiche Bereiche vor den Hauseingängen zu gestalten.

Das Ziel der Fassung des Straßenraums und Entwicklung einer städtebaulichen Kante bleibt hierdurch im stadträumlichen Kontext erhalten.

Der Hochpunkt mit maximal zulässigen zwölf Geschossen als Sonderbaukörper erhält einen größeren Gestaltungsspielraum für das Zurücktreten der zwei untersten Geschosse, um die Eingangssituation des Hochpunktes mit den darin verorteten gewerblichen Nutzungen zu betonen.

Zur abwechslungsreichen Gestaltung der Gebäude können die Baugrenzen in den Wohnhöfen und nicht straßenseitig festgesetzten Baulinien durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Zur Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Überschreitungen der städtebaulichen Kante wird diese in der Länge begrenzt.

Durch eine Überschreitung der Baugrenzen mit kleineren Dachvorsprüngen, Balkonen, Erkern und Vordächern können gestalterische Akzente gesetzt werden. Zudem soll mit der Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone die Schaffung wohnungsbezogener privater Freiräume sowie eine nutzungsgerechte Gestaltung der Freispielbereiche der Kindertageseinrichtungen ermöglicht werden.

Um eine klare Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum zu definieren, sind die Überschreitungen auf die straßenabgewandten Bereiche begrenzt.

4.5. Höhenentwicklung, Abstandsflächen, Belichtung

Wandhöhen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit klar definierten Sprüngen in den Gebäudehöhen, trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen und maximalen Geschossezahlen. Entsprechend sieht die Planung in den jeweiligen Baugebieten eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung von drei bis acht Vollgeschossen zwischen 11 m und 27 m vor. Darüber hinaus ist im WA (1) eine bauliche Akzentuierung im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße mit zwölf Vollgeschossen und einer Wandhöhe von maximal 44 m vorgesehen. Hierdurch wird nach außen der Kreuzungsbereich städtebaulich betont. Nach innen kann der Hochpunkt im Zusammenhang mit den darin vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen zu einer Belebung des angrenzenden Quartiersplatzes beitragen.

Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß werden Bezugshöhen festgesetzt, die sich auf einen dem jeweiligen Baugebiet zugeordneten Höhenbezugspunkt beziehen. Dieser entspricht im Allgemeinen Wohngebiet in etwa der Höhenlage der bestehenden bzw. zukünftigen Geländehöhen. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die Unterbringung der jeweils maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, innerhalb derer flexibel auf die Anforderungen an die Raumhöhen für die verschiedenen Nutzungen reagiert werden kann. Daneben ermöglicht die festgesetzte zulässige Zahl an Vollgeschossen bei Gebäuden, die eine Tiefe bis zu 20 m erreichen, eine von den gängigen Raumhöhen abweichende Raumhöhe, die den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung der geplanten Wohnungen Rechnung tragen.

Von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Höhenentwicklungen kann um das festgesetzte Maß abgewichen werden, um die erforderliche Flexibilität zu ermöglichen und auf sich ergebende Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung zu reagieren. Diese potenziell geringfügigen Abweichungen bewirken keine nachteiligen Veränderungen der städtebaulichen Grundidee. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Wohnungen und nachbarschützende Belange sind dabei zu berücksichtigen.

Abstandsflächen und Belichtung

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert; d. h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, soweit die Regelungen zu Abstandsflächen nicht in Teilbereichen angeordnet werden.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Grundsätzlich kann jedoch auch von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

Gemäß Satzungstext sind über die festgesetzten Wandhöhen hinaus transparente

Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5 m sowie offene Absturzsicherungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m und ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade zulässig. Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe ab 27 m sind von dieser Regelung ausgenommen, da hier keine Dachgartennutzungen bzw. keine Aufenthaltsbereiche für die Bewohner*innen vorgesehen sind. Darüber hinaus sind im Plan zwischen den Baugrenzen transparente Lärmschutzwände festgesetzt, für die keine Abstandflächen einzuhalten sind. Aufgrund ihrer transparenten Ausführung kann jedoch auch von einer ausreichenden Belichtung für die dahinter liegenden Wohnnutzungen ausgegangen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets

Durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandflächentiefen innerhalb eines Baugebiets sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhen sind die in § 5 der Satzung jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass sich weitgehend Abstandflächen zwischen 0,5 H und 1 H ergeben. Dabei wird insbesondere nach Norden in Richtung der bestehenden, kleinteiligen Wohnbebauung die Abstandflächentiefe von 1 H gemäß Art. 6 BayBO durch die geplante Bebauung entlang der öffentlichen Grünfläche eingehalten. Damit ist an allen betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sicher gestellt.

Die städtebauliche Grundkonzeption ist als „offene Blockbebauung“ geplant. Sie sieht eine Straßenrandbebauung mit Öffnungen zwischen den Gebäudesprüngen, zwischen den Wohnblöcken und in den Wohnblöcken vor. Dies ermöglicht den Zugang vom Straßenraum oder von den Innenhöfen zu der öffentlichen Grünfläche und zum Quartiersplatz. Dabei ergeben sich in einigen räumlich begrenzten Bereichen Abstandflächen kleiner (<) 0,5 H. In diesen Fällen handelt es sich vorrangig um die sich gegenüberliegenden Außenwände von Stirnseiten der genannten Öffnungen. Auch aufgrund des geplanten Hochpunkts mit einer vorgesehenen Höhenentwicklung von 44 m, als wichtige städtebauliche Dominante und Orientierungspunkt für das neue Stadtquartier, ergeben sich Abstandflächen < 0,5 H. Dabei bleiben die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie nachfolgend beschrieben jedoch gewahrt.

Abstandflächen nach Außen

Die zulässigen Gebäude mit der jeweils festgesetzten Wandhöhe halten die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO nach außen im Westen und Süden des Planungsgebiets nur teilweise bis zur Straßenmitte ein. Zu dem benachbarten Grundstück der

bestehenden Kindertageseinrichtung im Osten können sie eingehalten werden. Mit der Überschreitung der Abstandsflächentiefen sind keine nachteiligen Auswirkungen verbunden, da planungsrechtlich in dem angrenzenden südlichen Bereich nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Auch im westlichen Bereich grenzen überwiegend gewerbliche Nutzungen, sowie die Sportflächen des Kinder- und Jugendtreff „Come In“ an. Darüber hinaus gewährleisten die das Planungsgebiet im Westen und Osten umgebenden, sehr großzügig dimensionierten Verkehrsflächen einen ausreichenden Abstand zwischen dem Planungsgebiet und der umgebenden Bebauung. Daher wird diese Abstandsfläche bis auf die Straßenmitte verkürzt. Die Verkürzung eines Teils der straßenseitig anfallenden Abstandsflächen des Planungsgebiets bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche des Otto-Hahn-Rings und zur Carl-Wery-Straße stellt die Nachbarschaft hinsichtlich der zulässigen Bebaubarkeit ihrer Grundstücke nicht schlechter, da selbst bei Ansetzung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BayBO die anfallenden Abstandsflächen aus dem Planungsgebiet nur auf den öffentlichen Verkehrsflächen zum liegen kommen. Mit der Verkürzung der Abstandsfläche an den betroffenen Gebäudeseiten, ist die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° oder besser vor möglichen notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen der Bebauung im Planungsgebiet und der Umgebung gesichert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung, auch für die umliegende Bestandsbebauung, bleibt damit gewahrt, die Nutzbarkeit und das bestehende Baurecht der umgebenden Baugebiete werden nicht beeinträchtigt.

Aus vorstehenden Gründen sind die angeführten Verkürzungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind sowohl für das Planungsgebiet als auch für die Umgebung gewahrt.

Belichtung

Im Hinblick auf die natürliche Belichtung der geplanten Gebäude wurde eine tageslichttechnische Bewertung der Gebäudefassaden erstellt. Die Untersuchungen der Fassaden wurden anhand der Kriterien gemäß DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen) sowie DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung ist, soweit bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Abstandsflächen gemäß BayBO nicht eingehalten werden und die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45°, bezogen auf die jeweils relevante Brüstung, nicht nachgewiesen werden kann, sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraumes über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 eingehalten wird.

Die kritischen Fassadenbereiche für die Nutzungen Büro und Wohnen liegen im Bereich der Baugebiete (WA (1) bis WA (3)) an den Stirnseiten zwischen den Bauräumen entlang des Otto-Hahn-Rings und im WA (2) an der Stirnseite des westlichen Durchstichs vom privaten Innenhof zur öffentlichen Grünfläche.

Der überwiegende Teil der Fassaden in diesen Bereichen weist jedoch im Mittelwert einen mittleren bis hohen Sonnenlichteintrag (an einem unbewölkten Tag) von 3,2 Sonnenstunden an 62,3 % der Fassaden bis 4,9 Sonnenstunden an 96,5 % der Fassaden auf.

Die DIN EN 17037 empfiehlt, dass an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März mindestens ein Raum einer Wohneinheit für eine Dauer von mindestens 1,5 Stunden direktes Sonnenlicht erfahren sollte. 1,5 Stunden entsprechen dabei dem Minimum des Empfehlungsgrads. Diese Anforderung wird an allen untersuchten Fassaden an einem sonnigen 20. März erreicht.

4.6. **Hochpunkt**

Städtebauliche Setzung und architektonischer Ausdruck

Im Planungsgebiet soll ein Hochpunkt mit bis zu 44 m zulässiger Wandhöhe am Kreuzungsbereich Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring entstehen. Ansonsten sieht das Planungskonzept eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung von 11 bis 27 m vor. Die städtebauliche Verortung und Gestaltung des Hochpunktes basiert auf dem Siegerentwurf des vorangegangenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und dessen Konkretisierung. Es stellt in Bezug auf das neue Quartier, wie auch die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur und angrenzend zur ortsbildprägenden, großformatigen Bebauung eine ausgewogene, aber zugleich spannungsreiche Weiterentwicklung des heterogenen Höhenprofils der Umgebung dar.

Mit der Lage an der Kreuzung Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße wird zur stadträumlichen Orientierung ein gut wahrnehmbares Quartierszeichen gesetzt, das sowohl nach außen in Richtung Kreuzung als auch nach innen in Richtung des öffentlich zugänglichen Quartiersplatzes wirkt und einen sinnvollen und ausdrucksstarken Abschluss der beiden Straßenrandbebauungen am Otto-Hahn-Ring sowie an der Carl-Wery-Straße bildet. Zu beiden Seiten des Gebäudes befinden sich Durchgänge zum Quartiersplatz. Der Hochpunkt betont damit den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zum geschützten Platz- / Hofbereich. Zu einer vertikalen Gliederung tragen die vorgesehenen Rücksprünge in den beiden oberen und unteren Geschossen bei.

Programmatische und technische Rahmenbedingungen

Die Planung sieht eine vielfältige Nutzungsmischung vor. Wohnnutzungen werden im Hochpunkt ab dem 6. Vollgeschoss (VG) ermöglicht. Bis zum 5. VG ist eine Konzentration von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen bzw. öffentlichen Nutzungen wie Gastronomie- / Sport- / Sozial- oder Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen. Dadurch soll eine Vernetzung mit dem öffentlichen Raum erreicht und ein Beitrag zur sozialen und stadträumlichen Aufwertung des bestehenden Umfelds geleistet werden. Diese Faktoren tragen zur Belebung des Quartiersplatzes bei, leisten einen Beitrag zur Orientierung im Quartier und schaffen die Grundlage für eine stadträumliche Lebendigkeit.

Vorschläge zur Nachhaltigkeit / Energiekonzeption und zu den stadtklimatischen Auswirkungen wurden in gesonderten Gutachten entwickelt.

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) und Qualitätsanforderungen

Der Hochpunkt erfordert einen Abgleich mit der Hochhausstudie 2023 (HHS) der Landeshauptstadt München.

Bereits 2018 wurde auf Grundlage von Testentwürfen zur Beurteilung der Wirkung der geplanten Hochhäuser im Stadtbild und in der Stadtsilhouette die Stadtbildverträglichkeit einer höherprofilierten Bebauung im Planungsgebiet untersucht. Die untersuchten Standorte zeigen die Wirkung des Projekts aus unterschiedlichen Wahrnehmungszonen wie Fernwirkung, Stadtteilbezug und Wirkung in der näheren Umgebung. Allen gemeinsam ist eine entsprechende Zugänglichkeit der Öffentlichkeit und somit auch eine entsprechende Relevanz für die Wahrnehmung des Stadtbilds.

Die untersuchten Sichtfelder zeigen für die zu Grunde gelegten Testentwürfe mit einer Höhe bis zu 57 m im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring /Carl-Wery-Straße keine Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höher profilierten Bebauung im Planungsgebiet. Sie werden selbst von zentralen Aussichtspunkten wie der Stadtpfarrei „Alter Peter“ auf Grund der großen Distanz und der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das Profil fügt sich in das vorhandene Profil von Neuperlach ein.

Es zeigen sich auch im näheren Umfeld keine gravierenden Überschneidungen mit dem bestehenden Profil von Neuperlach. Das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendem Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m stehen nicht in Konkurrenz zum untersuchten Profil am Otto-Hahn-Ring. Es ergeben sich keine kritischen Überschneidungen mit dem bestehendem Profil aus den untersuchten Sichtachsen, aber auch keine Stärkung und Ergänzung des Stadtprofils im Bestand. Damit wird sich das Erscheinungsbild im Stadtteil Neuperlach nicht erheblich wandeln. Erst im direkten Umfeld wird das neue Profil den Maßstab verändern und auch eine stärkere visuelle Wirkung entfalten.

Der für das Bebauungsplanverfahren verfolgte Entwurf sieht einen Hochpunkt mit einer maßvollen Höhenentwicklung von maximal 44 m und zwölf Vollgeschossen vor. Die untersuchten Höhenprofile der Testentwürfe werden damit deutlich unterschritten. Das Konzept berücksichtigt durch seine Positionierung, Höhenentwicklung, Proportion und Ausrichtung insbesondere die nördlich angrenzende kleinteilige Siedlungsstruktur und kann an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken.

Die Neubebauung fügt sich aus den genannten städtebaulichen Gesichtspunkten in die vorhandene Bebauungsstruktur in Neuperlach und die direkte Umgebung des Planungsgebiets stadtbildverträglich ein.

Um den Qualitätskriterien in der weiteren Planung und Umsetzung Rechnung zu tragen, wird vor dem Baugenehmigungsverfahren ein Wettbewerb durchgeführt.

4.7. Dachform und Dachaufbauten

Um eine Dachbegrünung, die Nutzbarkeit der Dachflächen als Freibereiche sowie die

Anlage von Solaranlagen zu ermöglichen, werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° festgesetzt.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden, werden Regelungen zu technischen Anlagen und Dachaufbauten getroffen und in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Die Festsetzungen zielen auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen zur Dachbegrünung sowie zur Nutzung als Dachgärten ab. Gleichzeitig werden die für die Gebäudfunktion notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung, Aufzugsüberfahrten etc. ermöglicht.

Um die Fassaden von Antennen- und Satellitenanlagen freizuhalten und somit Fassaden ohne optische Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Zur Schaffung eines städtebaulich und freiraumplanerisch qualitätvollen Erscheinungsbildes und zu Gunsten der nutzbaren bzw. zu begrünenden Dachflächen wird die Grundfläche der Dachaufbauten und technischer Anlagen auf 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beschränkt.

Zur Förderung regenerativer Energien sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen mit Ausnahme der Dachgärten ausgenommen. Mit dieser Festsetzung werden sowohl Aspekte zum Klimaschutz als auch zur Klimaanpassung berücksichtigt. In Bereichen mit Gemeinschaftsdachgärten sind die Flächen durch technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur eingeschränkt möglich, da die verbleibenden Dachflächen v. a. zur Nutzung als Freiflächen (Dachgärten) erforderlich sind, um die Orientierungswerte der Landeshauptstadt München von 20 m² pro Einwohner*in für die Freiflächenversorgung annähernd einhalten zu können.

Um ein nachhaltiges und klimaneutrales Quartier zu schaffen, sind unter Berücksichtigung der Dachgartennutzungen und der notwendigen technischen Anlagen insgesamt auf mindestens 36 % der gesamten Bruttodachflächen technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung unterzubringen. Diese sind verteilt auf die Teilwohngebiete im WA (1) auf mindestens 40 %, im WA (2) auf mindestens 30 % und im WA (3) auf mindestens 40 % der Dachflächen nachzuweisen.

Dabei können auch Dachaufbauten mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung überbaut oder eingehaust werden. Unter Berücksichtigung der Anforderung an die Funktion der jeweiligen Dachaufbauten, können so etwa 50 % von den Flächen der Dachaufbauten und auch teilweise Flächen der nutzbaren Dachflächen für den Nachweis herangezogen werden.

Dafür geeignet sind Dach- und Fassadenflächen von Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten, Lärmschutzwänden, Lüftungs- und Klimageräten und Überdachungen. Zusätzlich können als Verschattungsmaßnahme Teile der Dachgartenflächen beispielsweise in Form von Pergolen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Darüber hinaus können an den Fassaden technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung unter Berücksichtigung der Gestaltung der Architektur, der Fassade und der Fassadenbegrünung errichtet und damit der Anteil an regenerativer Energie noch erhöht werden.

Der städtebauliche Vertrag enthält zudem eine Anschluss- und Betriebspflicht für die festgesetzten Anlagen für aktive Solarenergienutzung.

Dachausstiege zur Nutzung von Dachflächen sind ausschließlich in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig. Dies generiert ein geordnetes Erscheinungsbild. Um für die Dachgartennutzung erforderlichen Stauraum zu ermöglichen, gleichzeitig aber ausreichend Platz für sonstige Dachaufbauten zu ermöglichen sowie die Dachgartennutzung nicht übermäßig einzuschränken, ist die jeweilige Grundfläche pro Dachausstieg begrenzt. Um diese in die Gestaltung der Dachlandschaft harmonisch einzubinden wird, sind sie mit Flachdächern auszuführen und zu begrünen. Alle Dachaufbauten und technischen Anlagen mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung auf Dächern sind mit den Dachaufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge zusammenzufassen und einzuhausen. Sie sind auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen. Für den Fall, dass aus technischen Gründen freistehende technische Anlagen erforderlich sind, können diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen seitlich mit einem Sichtschutz umgeben werden. Dies gilt nicht für technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Neben der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes wird mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der verschiedenen Dachaufbauten sowie durch das Zurücktreten von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses, mindestens um das Maß ihrer Höhe, vermieden, dass die Dachaufbauten Einfluss auf die Abstandsflächen nehmen und sowohl in den privaten als auch in den öffentlichen Raum negativ auf das Stadtbild wirken.

Damit die Belebung der Dachflächen sichtbar gemacht und eine Interaktion zwischen den Freiflächen der Gebäude und dem Boden ermöglicht wird, sind die Absturzsicherungen / Geländer nur in Form von transparenten Absturzsicherungen / offenen Geländern zulässig. Zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für Gemeinschaftsdachgartennutzungen sind sie, wie auch die auf den Dachflächen festgesetzten Lärmschutzwände, ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zulässig. Bereiche mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von ab 27 m sind hiervon ausgenommen, da in diesen Bereichen keine Dachgartennutzungen vorgesehen sind.

Aufgrund der nur in begrenztem Maß zur Verfügung stehenden Flächen, die für eine Dachgartennutzung geeignet sind, ist eine private Dachgartennutzung im räumlichen Zusammenhang mit der jeweils angrenzenden Wohneinheit lediglich in eingeschränkter Form zulässig.

Um Spielräume und Flexibilität im Zuge der Realisierung zu schaffen, kann von der festgesetzten Größe der Flächen für Dachaufbauten und technische Anlagen abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

4.8. Dachbegrünung und Dachgärten

Die Dachbegrünung mindert eine Aufheizung des Planungsgebiets, hält Niederschlagswasser zurück, trägt zur Feinstaubfilterung bei und leistet einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt. Die Dachbegrünungen weisen eine Regenwasserspeicherkapazität auf.

Die intensive Dachbegrünung mit einer Gesamtschichtdicke von 40 cm soll mit einer

größeren Pflanzenvielfalt oder mit Nutzpflanzen begrünt und bepflanzt werden. Damit ergibt sich ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Pflanzenauswahl, so dass auch Raum bildende Kleingehölze und Sträucher verwendet werden können, urbanes Gärtnern ermöglicht und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird. Zusätzlich bietet sie einen gewissen Anteil an Überwinterungsmöglichkeiten für verschiedene Tierarten. Um den Begrünungsanteil möglichst groß zu halten, werden Belagsflächen eingeschränkt.

Teilbereiche der Dachflächen sind für eine Freiraumnutzung in Ergänzung des Freiraumangebotes am Boden erforderlich, um die städtischen Orientierungswerte für die Freiflächenversorgung von ca. 20 m² pro Einwohner*in bereitstellen zu können. Diese sind in der Planzeichnung hinweislich als Gemeinschaftsdachgarten (GDG) dargestellt. Sie sollen den Bewohner*innen des jeweiligen Baugebietes zur Verfügung stehen. Aufgrund des Lärmschutzes und des Windkomforts handelt es sich dabei um die Dachflächen mit einer zulässigen Wandhöhe unter 27 m. Um eine vielfältige attraktive Gestaltung mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen und eine gute Nutzbarkeit der Flächen zu ermöglichen, ist bei einer Freiraumnutzung auf dem Dach eine intensive Dachbegrünung mit einem Anteil an Belagsflächen herzustellen. Zusätzlich zu den gemeinschaftlichen Freiraumnutzungen sind auch private Dachterrassen möglich. Um den Wohnungen, die direkt an die Gemeinschaftsdachgärten angrenzen, ein Heraustreten etc. zu ermöglichen, wurde eine maximal 1,5 m tiefe Terrasse zugelassen. Spezifische Regelungen für die Umsetzung der Gemeinschaftsdachgärten werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags getroffen.

Zur Nutzung regenerativer Energien sind technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie eingeschränkt festgesetzt. Da die Dachbegrünung wie die Nutzung der Solarenergie positive Beiträge zur Klimaanpassung bzw. zum Klimaschutz leisten, sind, um eine Konkurrenz beider Flächenansprüche zu vermeiden, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Hierbei ergeben sich Synergieeffekte sowohl hinsichtlich der Artenvielfalt, da schattige und sonnige Bereiche entstehen und somit unterschiedliche Lebensräume geschaffen werden, als auch hinsichtlich der Abkühlung der technischen Anlagen für die Solarnutzung durch die Dachbegrünung.

Um keine Flächenkonkurrenz zu den Aufenthaltsflächen in den Gemeinschaftsdachgärten zu generieren, dürfen technische Anlagen in den Gemeinschaftsdachgärten zur Nutzung von Sonnenenergie nur in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnenschutz (z. B. Pergolen) bzw. auf den Dachaufbauten errichtet werden (siehe vorherige Ziffer 4.7. der Begründung der Beschlussvorlage).

4.9. Verkehr und Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen, Zu- und Abfahrten

Erschließungskonzept

Das Planungsgebiet schließt im Süden an den Otto-Hahn-Ring und im Westen an die Carl-Wery-Straße an. Weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Innerhalb des zukünftigen Quartiers entstehen keine oberirdischen Erschließungsflächen für den motorisierten Individualverkehr, somit ist das Quartier oberirdisch dem Fußverkehr, teilweise auch dem Radverkehr vorbehalten, während der Autoverkehr auf die oben genannten Erschließungsstraßen beschränkt wird.

Das Projekt entwickelt verschiedene neue Fußwegeverbindungen, welche durch eine optimale Wegeführung für den Fußverkehr mit der Umgebung vernetzt sind. Ziel ist es, durch die Planung zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Immissionen beizutragen.

Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen ist im Hinblick auf die neu entstehenden Nutzungen eine Anpassung des Querschnitts der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings an die zukünftigen Anforderungen erforderlich. Dazu ist es notwendig, den Straßenquerschnitt im Kreuzungsbereich des Otto-Hahn-Rings umzugestalten und etwas aufzuweiten, dementsprechend wird die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich neu festgesetzt. Ebenso werden in der Carl-Wery-Straße zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen Veränderungen im Straßenquerschnitt vorgenommen und dieser aufgeweitet. Die Straßenbegrenzungslinie wird hierfür entsprechend den Ausbauerfordernissen der geltenden Regelwerke entlang der gesamten Grundstückslänge neu festgesetzt.

Der freilaufende Rechtsabbieger, der am Knotenpunkt Otto-Hahn-Ring/Carl-Wery-Str. vom Otto-Hahn-Ring in die Carl-Wery-Str mündet, wird aufgelassen und die Straßenbegrenzungslinie entsprechend neu festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Planungsgebiet befinden sich Bushaltestellen in Mittellage des Otto-Hahn-Rings an der baulich getrennten Busspur. Trotz der geplanten Veränderungen im Straßenquerschnitt zu Gunsten der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist es möglich, unter Ausnutzung der gesamten Straßenraumfläche eine Busspur mit einer teilweisen Führung im Mischverkehr im Otto-Hahn-Ring beizubehalten. Dadurch können die derzeit in der Mitte des Otto-Hahn-Ring liegenden Bushaltestellen zur besseren Erreichbarkeit durch die ÖPNV-Nutzer*innen jeweils an den Fahrbahnrand verlegt werden. Dies ermöglicht zudem die Einrichtung einer Mittelinsel im Bereich der Haltestelle Otto-Hahn-Ring zum einen als sichere Querungshilfe für Fußgänger*innen, zum anderen zur Vermeidung von Überholvorgängen bei haltenden Bussen durch Pkws. An den Knotenpunkten verfügt der ÖPNV weiterhin über partielle Sonderfahrstreifen, so dass er bevorzugt mittels eigener Sonderphase den Knoten passieren kann.

Um die Attraktivität der Erschließung des Neubaugebiets zu erhöhen, soll in der Carl-Wery-Straße für die Buslinie 199 mit direktem Zugang zum Neubaugebiet zusätzlich ein beidseitiges Haltestellenpaar eingeplant werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das umliegende Straßennetz und die vorhandenen Knotenpunkte aufzuzeigen, wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt.

Die zur Verfügung gestellte Prognose 2035 (Nullfall) bildet ein Szenario ab, bei dem im noch bestehenden Modell nur der motorisierte Individualverkehr (MIV) und der öffentliche Personennahverkehr (ÖV) als echte Modellgrößen integriert sind und verschiedene Maßnahmen und Konzepte der Verkehrswende bisher nicht enthalten sind.

Hierzu zählen unter anderem die Fahrrad-Verlagerungseffekte der Radentscheidmaßnahmen und der Radschnellwege, die Effekte der Reduktion der Kfz-Parkplatzanzahl und Bepreisung des ruhenden Verkehrs sowie die Effekte des Homeoffice.

Daher zeigt das aktuelle Modell demnach den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen des Kfz-Verkehrs auf.

Hierbei wurden sowohl städtebauliche als auch verkehrsplanerische Entwicklungsprojekte im Umfeld sowie im gesamten Stadtbezirk 16 berücksichtigt.

Für den betrachteten Prognosehorizont (2035) wird für den Prognose-Nullfall eine allgemeine Verkehrszunahme basierend auf dem Verkehrsmodell der Stadt München von 15 % für den Geradeausstrom in beide Richtungen auf der Carl-Wery-Straße angesetzt. Außerdem wird die Verkehrszunahme infolge des geplanten U-Bahn-Betriebshof sowie eine allgemeine Verkehrszunahme (durch die allgemeinen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet) berücksichtigt. Für den Prognose-Planfall wird zusätzlich neben dem zu erwartenden Neuverkehr der geplanten Baumaßnahme, die dadurch notwendige Verlagerung der derzeit im Planungsgebiet vorhandenen Stellplätze in eine Parkpalette auf dem Siemensparkplatz Ost berücksichtigt.

Eine Verkehrsabschätzung der drei geplanten Höfe resultiert in einem spezifischen Verkehrsaufkommen von zirka 3.900 - 4.000 Kfz-Fahrten/Tag.

Der Prognoseplanfall sowie die Berechnung der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte zeigt auf, dass für den Knotenpunkt Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn-Ring, unter Berücksichtigung der ÖV-Sonderphase für Busse eine befriedigende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Die vorfahrtgeregelte Einmündung Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße hingegen ist in der Morgenspitze aufgrund der Verlagerung der Siemensstellplätze stark überlastet und muss signalisiert werden. Die Signalisierung verbessert die Leistungsfähigkeit. Eine verträgliche Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall mit Berücksichtigung des gegenständlichen Planungsvorhaben ist dementsprechend gewährleistet.

Fuß- und Radwege

In der Vollversammlung des Stadtrats am 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572) wurde beschlossen, dass die Forderungen des Bürgerbegehrens Radentscheid vollständig übernommen werden. Diese sehen weitreichende Verbesserungen der Radverkehrsinfrastruktur vor. Die Ziele, wie beispielsweise die Einrichtung von 2,30 m breiten Radwegen zuzüglich des Sicherheitsabstands an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen sowie in Straßen mit zulässigen Geschwindigkeiten über 30 km/h, sind im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet wird für den Fuß- und Radverkehr in das bestehende Wegenetz eingebunden. Es werden zahlreiche neue fußläufige Wegeverbindungen entwickelt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsteht ein Netz von Wegeverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Die Ost-West-Verbindung, die von der Carl-Wery-Straße durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Grünzug „Im Gefilde“ führt, stärkt durch die Führung abseits von Kfz-Verkehren die Verkehrssicherheit.

Die Grün- und Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verbindet das kleinteilige Wohngebiet mit der öffentlichen Grünfläche und dem im WA (1) angesiedelten

Quartiersplatz. Die Wohnwege, Fuß- und Radwege schaffen zudem eine Verbindung zwischen den hofbildenden Blöcken der Teilwohngebiete WA (1), WA (2) und WA (3) sowie zu den umliegenden Wohngebieten. Hierzu sollen die Querungen über die Carl-Wery-Straße und den Otto-Hahn-Ring verbessert bzw. ergänzt werden. Für die Bewohnerschaft ermöglichen Durchgänge in den Bauräumen zwischen den hofbildenden Blöcken unterschiedliche Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers. Zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs ist der Ausbau der Radwege und Gehbahnen entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings sowie deren Begrünung vorgesehen. Die bestehenden Querungsmöglichkeiten werden verbessert und in der Carl-Wery-Straße zwischen Otto-Hahn-Ring und Putzbrunner Straße eine weitere gesicherte Querung errichtet.

Ruhender Verkehr

Ruhender Verkehr Fahrrad

Die Realisierung der geplanten Bebauung löst einen hohen Bedarf an Fahrradabstellplätzen gemäß der Satzung über die Herstellung und Festsetzung von Abstellplätzen von Fahrrädern (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) aus. Danach ist pro Wohneinheit ein Abstellplatz pro 40 m² Gesamtwohnflächen nachzuweisen.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität gibt es die Möglichkeit, den Kfz-Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Für das Planungsgebiet ist vorgesehen den Kfz-Stellplatznachweis um mindestens 20 % zu reduzieren. Voraussetzung dazu ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt wird und die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellt. Damit werden die Anforderungen der FabS quantitativ und qualitativ übertroffen.

Gemäß § 9 der Satzung der Beschlussvorlage wird für mindestens 20 % der tatsächlich nicht herzustellenden Kfz-Stellplätze ein Mobilitätsfaktor zu Grunde gelegt, der mindestens einen Fahrradabstellplatz im Verhältnis je 30m² Wohnfläche festlegt. Im Rahmen des noch zu konkretisierenden Mobilitätskonzeptes kann sich die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze je nach Mobilitätsfaktor jedoch noch erhöhen.

Die nachzuweisende Anzahl der Fahrradabstellplätze ist, aus stadtgestalterischen und freiräumlichen Gründen sowie aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb der Gebäude und den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) nachzuweisen. Dabei soll jedoch darauf geachtet werden, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind. Die Erschließung nicht ebenerdiger Fahrradabstellplätze kann durch eine vom MIV separierte Schieberampe (mit maximal 18 % Steigung) und / oder Aufzüge erfolgen, wobei jene entsprechend dimensioniert und leistungsfähig sein müssen. Auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrer*innen sollte dabei Rechnung getragen werden.

Um die nötige Bewegungsfreiheit zum Einstellen und Herausholen der Räder zu bieten, wird je nach Art und Anordnung der Fahrradständer (zum Beispiel Senkrecht- oder Schrägparken) im Erdgeschoss pro Fahrrad ein Flächenbedarf von 2 m² mit Fahrgasse/Rangierfläche angenommen. Abstellanlagen mit beidseitiger oder Hoch-Tief-Einstellung ermöglichen eine Platzersparnis ohne Unterschreitung der seitlichen

Mindestabstände. Auch Doppelstock- Anordnungen können die notwendigen Flächen minimieren.

Legt man bei der Ermittlung der notwendigen Fahrradabstellplätze einen Mobilitätsfaktor von 0,8 zu Grunde, ist je 30 m² Gesamtwohnfläche ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen, danach entsteht ein Stellplatzbedarf für etwa 1700 Fahrräder. Zirka 40 % (etwa 700 Fahrradabstellplätze) der notwendigen Fahrradabstellflächen können so im Erdgeschoss neben den Flächen für Abstellräume, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, integrierte Müllräume, Gemeinschaftsräume etc. nachgewiesen werden. Mit Hilfe von zusätzlichen technischen Maßnahmen besteht die Möglichkeit diesen Wert sogar noch zu erhöhen.

Weitere nicht pflichtige Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen (für Besucher*innen) können in der GTGa untergebracht werden oder sind auch außerhalb der Gebäude als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in untergeordneter Anzahl im Bereich der Hauszugänge zulässig, soweit das Erscheinungsbild der angrenzenden Freiflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für die Kindertageseinrichtungen im WA (1) und WA (2) ist außerhalb der Bauräume in direkter Zuordnung zum Hauptzugang je Kindertageseinrichtung eine offene nicht überdachte Fahrradabstellanlage für maximal zwölf Fahrräder zulässig, um für das Bringen und Holen der Kinder komfortable Fahrradabstellanlagen anzubieten.

Durch das Anbieten von komfortablen Fahrradabstellmöglichkeiten soll zudem die Attraktivität der Nutzung des Fahrrads gesteigert werden. Zu Fahrradstellplätzen im öffentlichen Raum siehe unter „Flächenmanagement Mobilitätsbedarfe“.

Ruhender Verkehr Kfz / Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)

Das Planungsgebiet ist oberirdisch dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Die Frei- und Grünflächen sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Daher werden die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze in GTGa, die die Baugebiete WA (1), WA (2) und WA (3) erschließen, untergebracht. Dabei werden auch die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Kindertageseinrichtung, die bisher auf der im Planungsgebiet bestehenden Parkplatzfläche nachgewiesen wurden, in der GTGa im WA (3), berücksichtigt.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der GTGa in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorgesehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

Um die Freiflächen in den Baugebieten frei von Nebenanlagen zu halten und vorrangig für die Aufenthaltsfunktion anbieten zu können, sind Keller- und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume in den Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Aus diesem Grund sind die Zu- und Ausfahrten der GTGa sowie Zu- und Ausgänge und notwendige Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.

Für den notwendigen Planungsspielraum für die Hochbauplanung kann von der festgesetzten Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche wie auch der Lage der GTGa

geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche inklusive der maximal zulässigen Überschreitung sind hierbei einzuhalten.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und zum Schutz von Wohnungen sowie sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (wie zum Beispiel die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätze) ist die Be- und Entlüftung der Tiefgaragen bzw. der GTGa über Dach zu führen. Bei gleichzeitiger Dachgartennutzung sind entsprechende Abstände einzuhalten, damit sensible Nutzungen vor der Abluft geschützt werden.

Ziel ist es, die unterbauten Flächen der Baugebiete als qualitätvolle Grünbereiche und Aufenthaltsflächen zu entwickeln. Zur Sicherstellung dauerhaft ausreichender Wachstumsbedingungen für die vorgesehenen Bäume in den Baugebieten sind die Tiefgaragendecken mit ausreichend hohem und durchwurzelbarem Bodensubstrat zu überdecken. Bei der Pflanzung von Großbäumen auf Tiefgaragen muss ein entsprechend höherer Bodenaufbau in einer angemessenen Flächengröße eingeplant werden, damit langfristig gute Wachstumsbedingungen gewährleistet werden können.

Flächenmanagement Mobilitätsbedarfe (Besucher*innenstellplätze)

Für das Flächenmanagement bzw. die Vorbehaltsfläche für künftige Mobilitätsbedarfe im öffentlichen Straßenraum wie Kfz-Stellplätze (als Angebot für mobilitätseingeschränkte Personen), Fahrradabstellplätze und weitere Angebote als wesentliche Bestandteile von Mobilitätskonzepten für das gesamte Quartier (geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote (u. a. Carsharing), Lieferzonen, E-Lademöglichkeiten usw.) ist ein Platzbedarf von 12,5 m² je zehn Wohneinheiten erforderlich. Dabei sollte für die Fahrradabstellplätze als Richtwert pro zehn Wohneinheiten ein Stellplatz vorgesehen werden.

Sofern der Nachweis in der öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich ist, ist der verbleibende Anteil in den GTGa`s nachzuweisen. Behindertenstellplätze, Kurzzeitparkzonen (Stellplätze für Bring- und Holverkehr für Kindertageseinrichtungen und Lieferzonen), Fahrradabstellplätze (Besucher*innen) und ähnliche Flächen sind in der Regel im öffentlichen Raum nachzuweisen, Kfz-Stellplätze für Besucher*innen hingegen überwiegend in den GTGa.

Bring- und Holverkehr Kindertageseinrichtungen

Für das Bringen und Holen der Kinder zu den Kindertageseinrichtungen sind für ein kurzes Halten Stellplätze in nächster Nähe zu den Einrichtungen vorgesehen. Diese können je nach Konzept ggf. in der GTGa untergebracht oder nachrangig nach Bedarf auch im öffentlichen Verkehrsgrund ausgewiesen werden. Für die Mitarbeiter*innen werden pro Kindertageseinrichtungen je 4 nach Art. 47 Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nachzuweisenden Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Dabei muss ein Stellplatz barrierefrei sein. Eine entsprechende Vereinbarung wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages geregelt. Auf eine Ausweisung von oberirdischen Stellplätzen auf Privatgrund, die zulasten der Freiraumqualität/Grünflächen gehen würden, wird verzichtet, da der Bedarf an sozialer Infrastruktur an Kinderkrippen- und Kindergartengruppen voraussichtlich hauptsächlich aus dem geplanten Quartier selbst resultiert und davon ausgegangen werden kann, dass die überwiegende Zahl der Kinder fußläufig zur

Kindertageseinrichtung gebracht wird. Das Fußwegenetz ermöglicht kurze Wege innerhalb der geplanten Bebauung bzw. zwischen den drei hofbildenden Blöcken um die Kindertagesstätten zu erreichen. Dies leistet einen kleinen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bei.

Mobilitätskonzept

Mobilitätsstrategie 2035

Mit dem Beschluss „Mobilitätsstrategie 2035“ der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr, sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden und bis 2035 klimaneutral sein.

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität gibt es die Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Voraussetzung dazu ist die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes, das die Kompensation der fehlenden Stellplätze durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellt.

Um ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine möglichst hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu erreichen, soll daher ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept entwickelt und realisiert werden. Hierzu stehen zahlreiche Angebotsformate von Mobilitätsanbietern aus den Bereichen ÖPNV, Car- und Bike-Sharing und Dienstleister für Mitfahrgelegenheiten zur Verfügung. Ziel ist es, die geplante Bebauung optimal in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren und die neuen Mobilitätsangebote möglichst öffentlich zugänglich zu machen, um sie auch den benachbarten Anliegern zur Verfügung stellen zu können. Die Voraussetzungen liegen aufgrund der guten ÖPNV-Versorgung im Planungsgebiet vor.

Das konkrete Mobilitätskonzept mit Maßnahmen zur Kompensation für die entsprechend der Festsetzung gemäß § 9 mindestens 20 % tatsächlich nicht herzustellenden notwendigen Stellplätze wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet, da auf dieser Ebene entsprechend der Detailplanung die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen konkretisiert, bestimmt und vertraglich gesichert werden können. Die Verpflichtung ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Neben der bereits guten ÖPNV-Anbindung sowie einer guten Anbindung an die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, können Maßnahmen umgesetzt werden, um die Kriterien zur Reduzierung des Mobilitätsfaktors gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München zu erfüllen. Hierzu gehören z. B. ein Parkraummanagement zur optimalen Nutzung des bestehenden und geplanten Parkraums, die Schaffung eines Car-Sharing-Angebots im stationären oder free-floating-System oder die Etablierung einer Mobilitätsstation oder eines Mobilitätsportals.

4.10. Nebenanlagen, Trafoanlagen

Die Errichtung oberirdischer Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden soll auf das

notwendige Minimum beschränkt werden, so dass die Freiflächen vor allem zur Begrünung und Erholung der Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren und Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (z. B. Trafostation) nur innerhalb der Gebäude oder in den Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Zur Integration notwendiger Freiraumfunktionen in die Freifläche sind Abweichungen zulässig. Dazu gehören insbesondere Kinderspielplätze, Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen, oberirdische Fahrradabstellplätze und Möblierungen, die dem Aufenthalt oder der hohen gestalterischen Qualität dienen (wie z. B. Wind- und Sonnenschutz).

Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sind von Einbringschächten von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität freizuhalten, um eine Beeinträchtigung der Freispielflächennutzung zu verhindern.

4.11. Dienstbarkeiten

Der im WA (1) geplante Quartiersplatz soll mit öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen, wie Läden und Cafés sowie Außengastronomieflächen zur Belebung des Quartiers und Schaffung urbaner Qualitäten beitragen. Vom Otto-Hahn-Ring aus führt eine Wegeverbindung durch die Öffnung zwischen den Bauräumen im WA (1) auf den Quartiersplatz, die als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt ist. Diese Wegeverbindung wird über den Quartiersplatz hinweg zwischen den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen durch die Öffnung im Nordosten des WA (1) bis zur öffentlichen Grünfläche geführt und an das Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeschlossen. Eine weitere mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) dinglich zu sichernde Fläche verläuft als Wegeverbindung vom Otto-Hahn-Ring im Süden zwischen den Wohnblöcken des WA (1) und WA (2) entlang der öffentlichen Grünfläche und bindet die Kindertageseinrichtungen an das Wegenetz an.

Zur Erreichbarkeit der im Norden des WA (1) geplanten Kindertageseinrichtung führt von der Carl-Wery-Straße aus eine Wegeverbindung bis zur Kindertageseinrichtung, die sowohl mit einem Gehrecht als auch mit einem Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit als dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt ist.

Auch im WA (2) wird entlang der östlichen Grenze eine sowohl mit einem Geh- als auch mit einem Radfahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit dinglich zu sichernde Fläche festgesetzt, um die Erreichbarkeit der dort geplanten Kindertageseinrichtung zu gewährleisten.

In Verbindung mit den geplanten Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entsteht ein attraktives Wegenetz durch das neue Quartier und eine Anbindung an die Umgebung.

Zusätzlich werden im WA (1) und WA (2) zur Entsorgung der rückwärtigen Bebauung

und zur Ver- und Entsorgung der Kindertageseinrichtungen sowie der zugehörigen Freispielflächen z. B. mit Lebensmitteln, Spielgeräten, Sand, Müll etc. im Bereich der jeweils mit „FB“ bezeichneten Flächen beschränkte Fahrrechte jeweils zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert. Während im WA (1) die mit „FB“ bezeichneten Flächen zwischen Otto-Hahn-Ring und Carl-Wery-Straße eine durchgehende Verbindung haben und somit keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge erforderlich ist, besitzt die mit „FB“ bezeichnete Fläche im WA (2) keinen Ringschluss, so dass hier zwei Wendehammer erforderlich sind, auf denen Fahrzeuge für die Müllbeseitigung, für den Sandaustausch und der Feuerwehr wenden können. Dabei ist bei der Herstellung der Flächen auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Flächen zu achten.

Um die Versiegelung in den Baugebieten möglichst gering zu halten, überlagern sich die verschiedenen Funktionen und dienen gleichzeitig der inneren Erschließung der Teilwohngebiete.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität in der Baurealisierung kann von der festgesetzten Lage für die zu sichernden Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden, wenn beispielsweise technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

4.12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Der vorhandene Charakter eines weitgehend ebenen Geländes mit dem sich im Norden anschließenden Gehölzwall soll erhalten bleiben. Für eine topografisch ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet muss jedoch an allen Grundstücksgrenzen auf die vorgegebenen bzw. vorhandenen Höhenlagen seines Umfeldes reagieren. Darüber hinaus sollen Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen sowie zur Gestaltung der Spielflächen sowie die oberflächige Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden. Daher werden Geländemodellierungen im funktionell notwendigen Umfang zugelassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich des vorhandenen Gehölzwalls sind zur Schaffung einer Wegeverbindung zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung eines barrierefreien Weges sowie des Spielhügels, der an der östlichen Böschungsseite entstehen soll, zulässig.

4.13. Einfriedungen, Hecken

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit durch die Innenhöfe der Blöcke zu sichern, werden Einfriedungen nur für die Bereiche zugelassen, in denen insbesondere Sicherheitsbelange dies erfordern, z. B. für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen sowie zur Abgrenzung von Flächen für Wohnungsterrassen.

Für ein einheitliches Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Eingrünung von Einfriedungen getroffen. Zur Schaffung eines offenen, durchgängigen Charakters im Bereich der Innenhöfe sollen Einfriedungen dabei möglichst wenig in

Erscheinung treten. Die Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Die zur Abgrenzung der Wohnungsterrassen zulässigen, in ihrer Höhe begrenzten Laubgehölzhecken, sind für eine Zonierung zwischen privatem Freiraum und gemeinschaftlich nutzbarer Freifläche möglich und dem Wunsch nach Privatsphäre wird damit entsprochen.

Ebenso sind aufgrund des Bedürfnisses der Bewohner*innen nach Ruhe und Privatsphäre Trennwände zwischen den Terrassen zulässig. Diese sind zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität in ihren Abmessungen und Lage begrenzt zulässig. Um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erhalten, sind sie je Teilwohngebiet einheitlich zu gestalten.

4.14. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Sie dient in erster Linie dem Zweck, den Standort von Unternehmen kenntlich zu machen.

Zur Qualitätssicherung innerhalb des neuen Quartiers und einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Umfeldes müssen sich Werbeanlagen generell in Anordnung, Umfang, Größe, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialwahl und Form der Architektur der Gebäude unterordnen und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, so dass die gestalt- und raumbildende Funktion der Gebäude, die Architektur und das gestalterische Gesamtbild des Quartiers nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Teilwohngebiete und nicht im öffentlichen Raum zulässig.

Um das Straßen- und Freiraumbild insgesamt nicht zu überfrachten und negativ zu beeinflussen, sind Fahnenmasten, Werbefahnen und freistehende Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig, dies gilt auch für Werbeanlagen außerhalb der Bauräume. Sie sind nur an der Stätte der Leistung und zur Eigenwerbung parallel zur Fassade zulässig.

Dabei sind zur Sicherung eines qualitätvollen Erscheinungsbildes aus mittlerer bis weiterer Entfernung Werbeanlagen entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße sowie des Quartiersplatzes im ersten Vollgeschoss (Erdgeschosses) nur bis zum Brüstungsbereich des zweiten Vollgeschoss und am Hochpunkt im Kreuzungsbereich des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße im ersten und zweiten Vollgeschoss bis zum Brüstungsbereich des dritten Vollgeschoss nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig, die in ihrer Größe und Anordnung beschränkt werden.

Die Errichtung von Werbeanlagen über die zulässige Wandhöhe hinaus sowie an oder über Dachaufbauten ist nicht zulässig, um in der Nah- und Fernwirkung einen ruhigen Dachabschluss sicher zu stellen, dass weder das Stadtbild noch die Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung

sowie sich bewegende Werbeanlagen, Light-Boards, Videowände, Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Anlagen entfalten aufgrund ihrer Eigenart erhebliche Dominanz mit negativen Folgen für Ortsbild, Umwelt und Straßenraum und sind unzulässig. Insbesondere Skybeamer oder Laserstrahler haben eine negative Auswirkung auf die Fernwahrnehmung und die bestehende Umgebung.

Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten, damit eine optische Beeinträchtigung der Fassaden vermieden und die eigentliche Funktion der Fensterfläche zur Belichtung und Belüftung sichergestellt wird. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen oder Preise zu informieren.

4.15. Grünordnung

Schwerpunkt des Freiraumkonzepts ist die Schaffung von Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Durch das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept sind sowohl die privaten Frei- als auch die öffentlichen Grünflächen gegen Lärmeinwirkung von außen geschützt. Ziel der Grünordnung ist zudem eine gute Vernetzung der privaten Freiflächen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche sowie eine gute Durchgängigkeit und Anbindung der Flächen an das bestehende Wegenetz des umliegenden Gebiets bzw. die Schaffung neuer Wegeverbindungen.

Das Planungskonzept sieht eine großzügige zusammenhängende öffentliche Grünfläche vor, die den gehölzbestandenen Wall am Nordrand des Gebietes einbezieht. Dieser wird größtenteils in seinem Bestand gesichert und muss entsprechend gepflegt werden.

Südlich des Gehölzwalls erstreckt sich eine mit Wegen durchzogene und locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und gut nutzbare Fläche, die u. a. mit Spielplätzen ausgestattet ist. Auf Höhe der Kasperlmühlstraße wird durch den Gehölzwall eine barrierefreie Wegeverbindung nach Norden geschaffen, so dass eine fußläufige Vernetzung zwischen der öffentlichen Grünfläche und der nördlich gelegenen Wohnsiedlung entsteht. Hier soll die westliche Böschung naturnah für den Naturschutz bepflanzt und belassen werden. Hingegen soll die Böschung auf der östlichen Seite als Spielhügel genutzt werden können. Die öffentliche Grünfläche zieht sich in Form von drei schmalen Grünfingern zwischen der geplanten Wohnbebauung nach Süden hindurch, so dass an mehreren Stellen ein Zugang vom Otto-Hahn-Ring aus ermöglicht wird. So kann sie als Erholungsfläche mit guter Vernetzung in die Umgebung sowohl von der Allgemeinheit als auch von den zukünftigen Bewohner*innen des neuen Quartiers genutzt werden.

Durch die geplanten Öffnungen der drei Wohnhöfe nach Norden hin zur öffentlichen Grünfläche ist eine optimale Durchwegung des neuen Quartiers für die Anwohner*innen, insbesondere in Nord-Süd-Richtung gegeben. Die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung innerhalb der Baugebiete wird durch die Schaffung von Hofdurchgängen auf Erdgeschossesebene erzielt. Die Nutzbarmachung des Wegesystems für die Allgemeinheit wird durch die Sicherung von Gehrechtsflächen gewährleistet, die an das Wegesystem der öffentlichen Grünfläche anschließen.

Der geplante Quartiersplatz liegt in lärmgeschützter Lage innerhalb des Wohnhofes von WA (1) und soll eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen. Der Lärmschutz wird im Bereich der Öffnung der Blockrandbebauung am Otto-Hahn-Ring durch die geplante Schallschutzglaswand erreicht. Entlang des Otto-Hahn-Rings sind darüber hinaus Lärmschutzwände zwischen der Lärmschutzbebauung vorgesehen, um die sich nördlich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche sowie die angrenzenden privaten Freiflächen vor Lärm zu schützen.

Die privaten Wohnhöfe bieten Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen, in diesen Bereichen werden daher die Spielflächen v. a. für Kleinkinder untergebracht. In den Teilwohngebieten WA (1) und WA (2) sind außerdem die Freispielflächen für die Kindertageseinrichtungen situiert. Neben den ebenerdigen Freiflächen ergänzen Freiflächen auf den Dächern in Form von Gemeinschaftsdachgärten das Angebot, so dass der Orientierungswert von 20 m² pro Einwohner*in nahezu eingehalten werden kann. Dabei wird die Fläche des Gehölzwalls bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da dieser nicht für eine intensive Nutzung vorgesehen ist, sondern v. a. aus naturschutzfachlichen und klimatischen Gründen in das Freiflächenkonzept eingebunden ist. Der Gehölzwall ergänzt die öffentliche Grünfläche. Sowohl die öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen als auch die Wegeverbindungen sollten bestmöglich barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

4.15.1. Grünordnung allgemein

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Grün- und Freiflächen, sichern die Versorgung der Bewohner*innen mit attraktiven Erholungsflächen und sorgen für eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets. Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zur Pflanzdichte, zur Nachpflanzungspflicht, zu Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckungen auf unterbauten Bereichen, soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Neben der Sicherstellung einer attraktiven, dauerhaft funktionsfähigen Gestaltung und Begrünung der Grün- und Freiflächen, wird auch der Aspekt von Klimaanpassungsmaßnahmen wie Schutz vor Überhitzung (z. B. durch Baumpflanzungen die Schatten spenden), Regenwasserrückhaltung (z. B. durch extensive und intensive Dachbegrünung) etc. berücksichtigt.

Um unnötige Versiegelungen zu reduzieren, sind im gesamten Planungsgebiet befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, der für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig ist. Dies trägt zur Verbesserung der Umweltbelange (Mikroklima, Grundwasserbildung etc.) bei.

Durch die Straßenumbaumaßnahme am Otto-Hahn-Ring wird die Verlagerung des vorhandenen Baumgrabens von der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Als Ersatz sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche beidseitig neue Baumgräben vorgesehen.

4.15.2. Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

Die privaten Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet ergänzen das Angebot an öffentlichen Grünflächen und sichern insgesamt eine qualifizierte sowie vielfältige

Versorgung mit Freiflächen. Sie sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Die Bebauung mit drei großformatigen Blockstrukturen, die eine Abschirmung zu den öffentlichen Verkehrsflächen darstellen, ermöglicht die Entstehung geschützter Wohnhöfe. Hier entstehen für die Bewohner*innen wohnungsnaher Freiräume und Spielflächen. Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten. Eine qualitätvolle und raumwirksame Durchgrünung wird dadurch sichergestellt, dass eine Mindestanzahl an großen oder mittelgroßen Laubbäumen zu pflanzen ist. Die festgesetzte Bepflanzung ermöglicht eine Zonierung der unterschiedlichen Nutzungsangebote und soll gleichzeitig die gemeinschaftliche Nutzung fördern. Im WA (1) befindet sich der Quartiersplatz mit angrenzender gewerblicher Nutzung wie z. B. Cafés und Läden, der über Gehrechtsflächen für die Allgemeinheit zugänglich ist. Der Platz stellt einen Treffpunkt für die Nutzer*innen und Kund*innen dar und unterstreicht so die Bedeutung des Quartiers. Die Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen kann durch Baumpflanzungen verbessert werden.

Weiterhin leisten Baumpflanzungen einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und zur Staubbindung. Um eine Versickerung zu ermöglichen, werden die Festflächen in ihrer Fläche eingeschränkt, Belagsflächen sind so weit möglich wasserdurchlässig zu gestalten und es können Versickerungsmulden angelegt werden.

Sowohl im WA (1) als auch im WA (2) sind neben den privaten Freiflächen für die Bewohner*innen jeweils eine Freispielfläche für die Kindertageseinrichtungen erforderlich, die in der Planzeichnung hinweislich abgebildet ist.

Aufgrund der vielfältigen Anforderungen an den Freiraum und die Dichte in den Baublöcken werden Wohnungsgärten ausgeschlossen. Wohnungsterrassen sind in den drei Innenhöfen, die vor Lärm geschützt sind, eingeschränkt möglich.

Die Entfernung der Bebauung zu den öffentlichen Verkehrsflächen variiert. Dadurch entstehen unterschiedlich tiefe Vorgartenzonen, in denen eine Mindestanzahl großer und mittelgroßer Laubbäume in Abstimmung mit den erforderlichen Feuerwehraufstellflächen festgesetzt sind. Diese sollen sowohl der Eingrünung des Straßenraumes als auch der Verbesserung des Mikroklimas dienen.

Als weitere Begrünungsmaßnahme ist zur Verbesserung des Kleinklimas und des Aufenthaltskomforts eine Fassadenbegrünung für flächenmäßig bestimmte Fassadenanteile festgesetzt. Sie kann das grüne Erscheinungsbild des Quartiers v. a. aus der Perspektive der Fußgänger*innen positiv beeinflussen.

Gemeinschaftsdachgärten

Um die Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen von zirka 20 m² pro Einwohner*in trotz der hohen Dichte im Quartier einhalten zu können, ist in allen drei Teilwohngebieten die Anlage von Dachgärten zur gemeinschaftlichen Freiraumnutzung vorgesehen. Diese im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten (GDG) erweitern das Angebot zusätzlich zu den privaten, ebenerdigen Freiflächen und bieten eine besondere Freiraumqualität durch ihre Nichteinsehbarkeit sowie Blickbeziehungen und sich bietende Perspektiven über den Dächern der Stadt.

Eine ausreichende Begrünung wird über die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung in diesen Bereichen gesichert. Die Sicherung der Gemeinschaftsdachgärten erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag.

4.15.3. Grünordnung öffentliche Grünfläche

Die insgesamt zirka 2,7 ha große öffentliche Grünfläche setzt sich aus dem im Norden vorhandenen flächigen Gehölzbestand, einem Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz, und einer südlich vorgelagerten parkartig zu gestaltenden Fläche zusammen, die mit Bäumen und Sträuchern sowie Rasen- und Wiesenflächen zu begrünen und mit Wegen und Spielflächen zu gestalten ist. Der südliche Teil der öffentlichen Grünfläche ist mindestens zur Hälfte naturnah zu begrünen, da sie gemeinsam mit dem Wald eine Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten Lebensräume schaffen soll.

Eine ausreichende Durchgrünung der öffentlichen Grünfläche wird über die Festsetzung zur Pflanzung von großen und mittelgroßen Laubbäumen sichergestellt.

Dadurch kann bei der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen eine mikroklimatische Vielfalt und eine abwechslungsreiche Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen und eine gute Aufenthaltsqualität erzielt werden. Um die Durchlüftung nicht zu beeinträchtigen, ist eine Riegelbildung mit dichten Vegetationselementen aus Gehölzen und Hecken zu vermeiden. Die Baumpflanzungen sind daher in lockeren Baumgruppen anzuordnen.

Der bestehende Gehölzwall am Nordrand des Gebietes wird größtenteils als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ als Teil der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Er ist v. a. aus naturschutzfachlicher Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes von großer Bedeutung. Die besondere faunistische Bedeutung zeigt sich u. a. im Vorkommen mehrerer Höhlenbäume. Darüber hinaus übt die ausgedehnte Fläche raumgestaltende Wirkung aus. Eine intensive Erholungsnutzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen, diese findet vielmehr auf der südlich vorgelagerten parkartig zu gestaltenden Fläche statt.

Der gehölzbestandene Wall ist am südlichen und westlichen Rand von einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen (u. a. Liguster, Kornelkirsche) umgeben. Diese kann zum Schutz vor Betreten weitgehend innerhalb der ausgewiesenen Fläche erhalten werden. Mehrere wertvolle Baumbestände außerhalb der Böschungen des zu erhaltenden Gehölzwalles werden in der parkartig zu gestaltenden Fläche als zu erhalten festgesetzt und in das Planungskonzept integriert.

Über eine Öffnung des gehölzbestandenen Walles wird eine Verbindung zur nördlich gelegenen Wohnbebauung geschaffen. Die für die Herstellung der Wegeverbindung und der damit verbundenen Böschungsmodellierungen erforderlichen Baumfällungen werden durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die Wegeverbindung bildet die Vernetzung nach Norden und ermöglicht auch den dortigen Bewohner*innen einen Zugang zur öffentlichen Grünfläche, die südlich vom Wall drei Spielplätze beinhaltet. Der erforderliche Abtrag des Walles erfolgt auf der Westseite des geplanten Weges mit steiler, auf der Ostseite mit einer flacheren Böschungsgestaltung, so dass der östliche Bereich als Spielhügel genutzt werden kann. Die so geschaffene Verbindung schafft eine Sichtbeziehung in Richtung des nördlich bereits vorhandenen Spielplatzes. Die neu entstandenen Böschungen sind außerhalb des geplanten Spielhügels mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und als Waldmantel mit Säumen zu

entwickeln, um eine naturnahe Entwicklung zu ermöglichen.

Mit den genannten Maßnahmen und den zwei zu pflanzenden Gehölzgruppen an der Nordgrenze der Wall-Öffnung kann die Funktion des Gehölzbestandes auf dem Wall als Wald aufrecht erhalten werden. Die Gehölzgruppen dienen als Fortsetzung der Gehölzstrukturen auf dem Wall beidseitig bis an die Wegegrenze, so dass eine durchgehende Gehölzkulisse entsteht, die weiterhin als Wanderachse für Tierarten dienen kann, die sich bevorzugt im Schutz von Gehölzstrukturen bewegen. Daher sollen für diese Gehölzgruppen standortgerechte, heimische Arten verwendet werden.

4.15.4. Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen, Baumbilanz, Versiegelung, Eingriffsregelung

In der Gesamtbetrachtung ist eine ausreichende Freiflächenversorgung mit 19,4 m²/Einwohner*in (EW) gegeben. Der Orientierungswert von 20 m²/EW kann damit auch ohne Berücksichtigung der Grünflächen auf dem gehölzbestandenen Wall fast vollständig erreicht werden. In die Berechnung ist die nutzbare öffentliche Grünfläche, die lärmgeschützten, ebenerdigen privaten Freiflächen und die Fläche der Gemeinschaftsdachflächen der Teilwohngebiete eingeflossen.

Pro Einwohner*in können zirka 8,7 m² anrechenbare öffentliche Grünfläche und 10,7 m² private Freifläche für die Freizeitnutzung gesichert werden.

Auf den Dächern wird in den Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) eine Freiflächenversorgung von 2,88 m² nachgewiesen (siehe Ziffer 7.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

Die öffentliche Grünfläche ist nicht unterbaut.

Die anrechenbare private Freifläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA (1) bis WA (3)), die keine verlärmten Vorgärtenflächen entlang der Straßen beinhaltet, wird zu zirka 83 % unterbaut. Dies resultiert aus dem hohen Anteil von 45 % öffentlicher Grünfläche (zu 55 % Allgemeinem Wohngebiet), der sich aus dem Erhalt des gehölzbestandenen Walls ergibt. Dadurch ist die Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebiets auf das Notwendigste reduziert.

Es wird auf die Tabelle Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail in Ziffer 8. der Begründung der Beschlussvorlage verwiesen.

Die Baumbilanzierung für den gesamten Bebauungsplanumgriff ergab, dass 217 Bäume gefällt werden müssen. Über die getroffenen Festsetzungen wird die Pflanzung von 169 Bäumen sichergestellt. Insgesamt gesehen kann die Anzahl an gefällten Bäumen voraussichtlich nicht ersetzt werden.

Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt. Bei Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergibt sich eine Reduzierung von versiegelten Flächen von zirka 4.200 m². Aufgrund der sich ergebenden Entsiegelung besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf.

4.16. Artenschutz

Gemäß Artenschutzbeitrag wurden aufgrund der vorhandenen Datenlage und der ökologischen Ansprüche der Arten diejenigen der europäisch geschützten Arten

herausgefiltert und auf eine mögliche Betroffenheit bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, von denen ein Vorkommen im Untersuchungsraum sehr wahrscheinlich ist und eine vorhabenspezifische Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (worst-case-Betrachtung). Das Arteninventar lässt sich dabei auf Vögel und Fledermäuse eingrenzen.

In den Untersuchungen wurden vier Höhlenbäume, deren Höhlen als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und Vögel geeignet sind und die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, festgestellt.

Die vorhandenen Höhlen eignen sich nicht als Wochenstubenquartier oder Winterquartiere für Fledermäuse. Mit Sicherheit wird das Gebiet als Jagdhabitat oder für Durchflüge von Fledermäusen genutzt.

Der Verlust von Baumhöhlen als schwer ersetzbare Nist- und Quartiermöglichkeiten kann durch die festgesetzte vorgezogene Ausbringung von Fledermauskästen und von Nistkästen für in Baumhöhlen brütende Vogelarten ausgeglichen werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen und die Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel können Störungen oder Tötungen und Verletzungen vermieden werden.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten, z. B. der Zauneidechse, kann entsprechend der nicht vorhandenen Lebensräume ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

Folgende CEF-Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- CEF-1: Aufhängen von 16 Fledermauskästen an Bäumen im Gehölzwall und
- CEF-2: Aufhängen von 12 Vogel-Nistkästen an Bäumen im Gehölzwall.

Die Umsetzung bzw. Sicherung der Maßnahmen wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

Allgemeiner Vogelschutz

Da Vögel im Allgemeinen Glas nicht als Hindernis wahrnehmen können, stellen großflächige Glaselemente wie z. B. durchgehende Fensterbänder oder großflächige Verglasungen (wie z. B. zum Lärmschutz) sowie spiegelnde Fassadenelemente ein besonderes Gefahrenmoment dar. Die Gefahr besteht darin, dass ein Vogel, beeinflusst durch mögliche Sonnenreflexionen oder durch die von spiegelnden Fassaden ausgehende Wahrnehmung einer offenen Landschaft, mit hoher Geschwindigkeit gegen das Glas fliegt. Als konfliktvermeidende Maßnahmen wird daher im Interesse des allgemeinen Vogelschutzes festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer bestimmten Größe und Lage, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, etc. mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen sind. Auch für zusammenhängende Glasflächen sind Mindestanforderung gegen Vogelschlag bezüglich des Außenreflexionsgrads

festgesetzt.

Insektenschutz

Zum Schutz der Insektenfauna wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung bestimmte Leuchtmittel zu verwenden sind. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

4.17. Ver- und Entsorgung

Im Otto-Hahn-Ring sowie in der Carl-Wery-Straße sind ausreichend dimensionierte und noch aufnahmefähige Abwasserkanäle vorhanden. Bei zirka 725 Wohneinheiten mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und nicht störendem Gewerbe ergibt sich ein Einwohnerwert von zirka 2.000. In der Spitzenstunde ergibt sich hieraus ein Schmutzwasseranfall von zirka 8 l/s.

4.18. Entwässerung und Grundwasser

Aufstauberechnung

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind drei zweigeschossige Tiefgaragen vorgesehen. Um die Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Umgebung zu prüfen, wurde ein Gutachten erarbeitet. Eingriffe der Unterkellerungen in den Grundwassernormalstand sind nicht zu erwarten. Ein Eingriff ins Grundwasserregime erfolgt nur bei Grundwasserhöchststand. Für die Bebauung im Osten und Norden des Planungsgebiets stellt die Planung keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation dar.

Entwässerung

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Gutachten erarbeitet. Hierzu wurde eine überschlägige Berechnung der zu bewältigenden Niederschlagsmengen im Planungsgebiet durchgeführt und auf Grundlage der ermittelten Niederschlagsmengen ein Szenario für den Flächenbedarf der geplanten Versickerungsanlage und die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis für ein Katastrophenregenereignis erstellt.

Die Berechnungen zeigen, dass eine Versickerung über Speicherrigolen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung möglich ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden ist hingegen aufgrund des Platzbedarfs nicht möglich. Insbesondere aufgrund der geplanten Tiefgaragen stehen hierfür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Für den Überflutungsnachweis wurde eine überschlägige Berechnung in Anlehnung an die DIN 1986-100 durchgeführt. Berücksichtigt wird hierbei eine 100-jährige Regenspende und im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ eine extensive Dachbegrünung angenommen. Das ermittelte Abflussvolumen kann von dem vorgesehenen Rigolenvolumen bei zusätzlicher intensiver und extensiver Dachbegrünung aufgenommen werden. Die aufnehmbare Wassermenge liegt deutlich über dem erforderlichen Überflutungsvolumen.

4.19. Lärmschutz

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Einer Festsetzung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan bedarf es nicht. Gemäß Art. 13 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 01.04.2021 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben – auch wenn dies im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden. Auf das Planungsgebiet wirken die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe sowie der angrenzenden Verkehrswege ein. Durch das Vorhaben wird sich außerdem der Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen des Planungsgebiets erhöhen.

4.19.1. Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Verkehrsimmissionen auf das Planungsgebiet einwirkend

Verkehrsräuschimmissionen resultieren im Wesentlichen aus dem im Süden verlaufenden Otto-Hahn-Ring und der im Westen verlaufenden Carl-Wery-Straße. Nach Umsetzung der Planung sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen insbesondere für die unmittelbaren Straßenfassaden sowie die Nordfassade des WA (1) sowie auch Teile der seitlichen, von der Südfassade rechtwinklig abgewandten Ost- und Westfassaden im gesamten WA Lärmbelastungen zu erwarten. Es treten die höchsten Verkehrslärmpegel an der Carl-Wery-Straße und am Otto-Hahn-Ring im WA (1) am Kreuzungsbereich auf, an der Fassade des geplanten Hochpunkts von bis zu 71 / 63 dB(A) Tag / Nacht. Im weiteren Verlauf sind entlang der Carl-Wery-Straße Beurteilungspegel von bis zu 70 / 61 dB(A) und am Otto-Hahn-Ring bis zu 66 / 59 dB(A) zu erwarten. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – 55 / 45 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (59 / 49 dB(A)) nicht eingehalten.

Des Weiteren ergeben sich im Bereich des Hochpunkts im WA bereichsweise Überschreitungen der o. a. Vorsorgewerte an den seitlich abgewinkelten Fassaden. Außerdem sind an den Fassaden des WA (1) zur Carl-Wery-Straße und zum Otto-Hahn-Ring Außenwohnbereiche ab dem 1. Vollgeschoss an der Fassade nicht möglich. Auch ebenerdige Freibereiche, wie Terrassen in den betroffenen Bereichen, erreichen nicht die erforderliche Aufenthaltsqualität und sind daher ausgeschlossen.

Auf den Dachflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind schutzbedürftige Freibereiche in den hinweislich dargestellten Bereichen zulässig, für die im Wesentlichen ein ausreichender Schallschutz vor Verkehrslärm festgestellt wurde. Lediglich die Freiflächen auf den niedrigeren fünfgeschossigen Gebäudebereichen entlang der Straßen sowie im Norden auf dem dreigeschossigen Gebäudebereich des WA (1) sind Dachgärten bzw. -terrassen nicht ohne lärmabschirmende Maßnahmen möglich.

Im rückwärtigen Bereich und insbesondere in den geplanten Innenhöfen werden die Orientierungswerte eingehalten. Für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (nachts) ergibt sich qualitativ ein ähnliches Bild wie bei der Beurteilung nach den Orientierungswerten der DIN 18005, wobei die Bereiche mit

Überschreitungen etwas kleiner werden.

Die öffentliche Grünfläche verläuft nördlich der Blockrandbebauung mit Ausläufern, die sich zwischen den Blöcken in Richtung Otto-Hahn-Ring orientieren. Im Randbereich an der Carl-Wery-Straße werden Werte von über 59 dB(A) erreicht. In Anlehnung an die 16. BImSchV stellen Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags eine ausreichend hohe Aufenthaltsqualität sicher. In einem Abstand von 60 m zum nächstgelegenen Fahrstreifen der Carl-Wery-Straße werden bereits die Werte von 59 dB(A) erreicht, so dass hier ein Aufenthalt möglich ist. Auch für die Bereiche zwischen den Blöcken mit Werten von unter 59 dB(A) ist eine hohe Aufenthaltsqualität sicher gestellt.

Gemäß den Anforderungen der Landeshauptstadt München bzgl. der Lärmvorsorge an Freispielflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein Zielwert von 55 dB(A) tags auf den Freiflächen anzustreben. Im Bereich der in der öffentliche Grünfläche vorgesehenen Spielflächen liegen die Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A). Als Zielwert für Freibereiche von Kindertageseinrichtungen soll der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) nicht überschritten werden. Der Zielwert wird für alle geplanten Freiflächen von Kindertageseinrichtungen eingehalten. Dies gilt ebenfalls für die im Bereich der Innenhöfe geplanten Spielplätze.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Auf die umgebenden und künftigen Verkehrslärmquellen reagiert die städtebauliche Konzeption durch Blockrandbebauung entlang der Straßen. Dadurch entstehen ruhige Binnenbereiche. Für die lärmbelasteten Gebäude entlang der angrenzenden Straßen bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV weitergehender Maßnahmen.

Zum Schutz der seitlichen Fassaden zwischen der Blockrandbebauung sind als aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen den einzelnen Blöcken Lärmschutzwände, die zur realisierten Wandhöhe der niedrigeren der beiden seitlich angrenzenden Gebäude zu führen sind, im Plan festgesetzt.

Zum Schutz der Freiflächen (Dachgärten) auf den niedrigeren fünfgeschossigen Gebäudebereichen entlang der Straßen sowie im Norden auf dem dreigeschossigen Gebäudebereich des WA (1) ist die Errichtung von Lärmschutzwänden an der straßenzugewandten Dachseite festgesetzt.

Zum Schutz der der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings zugewandten Fassaden muss aufgrund der Gebäudehöhe und der Lage der Gebäude zu den Verkehrswegen davon ausgegangen werden, dass der Bau von Lärmschutzwänden als Lösung des Lärmkonflikts nicht in Betracht kommt, da, um alle Geschosse zu schützen, die Schirmwände gebäudehoch errichtet werden müssten. Dies ist aufgrund der örtlichen Situation sowie anderer städtebaulicher Überlegungen nicht realisierbar und gewünscht.

Zur Bewältigung der Lärmsituation an den Fassaden, an denen – trotz der schalltechnisch günstig gewählten Gebäudestellung – die hilfweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, wird zusätzlich bei den Wohngebäuden auf eine schalltechnisch günstige Grundrissorientierung sowie bei allen Nutzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fassaden abgestellt.

Es wird in den Festsetzungen zwischen Fassaden unterschieden, an denen Überschreitungen der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche am Tag von 65 dB(A) oder / und in der Nacht von 60 dB(A) auftreten und in der Nachtzeit in denen Verkehrs-lärmpegel von > 49 dB(A) nachts überschritten werden.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass in Bereichen mit sehr hohen Belastungen durch Verkehrslärm die Grundrissorientierung der Wohnnutzungen geregelt wird und die Situierung von zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen schützenswerter Aufenthaltsräume in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vermieden wird. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig, wenn z. B. trotz einer Optimierung der Grundrissgestaltung eines Gebäudes die Situierung einzelner, lüftungstechnisch erforderlicher Fensteröffnungen schützenswerter Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unvermeidbar ist. In diesen Fällen sind ergänzende Schallschutzkonstruktionen, bzw. nach DIN 4109-1 nicht schutzbedürftige Vorbauten (z. B. Laubengang, verglaste Loggien, vorgehängte Fassade bzw. mehrschalige Fassaden, o. Ä.) erforderlich, welche gewährleisten, dass vor den betroffenen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

In Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-01 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, falls die betroffenen Räume nicht über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können.

Zur Vermeidung eines Lärmeintrages der Verkehrsgeräusche in den Hof des WA (1) ist der im Plan festgesetzte offene Durchgang zur Carl-Wery-Straße mit einer absorbierenden Decke mit einem Schallabsorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz auszuführen.

Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen

Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Umbaumaßnahmen am Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße wie Erweiterung des Fuß- und Radweges, Ummarkierung der Fahrbahn im Otto-Hahn-Ring, Umbau der Busspur usw. wurde geprüft, ob damit eine wesentliche Änderung gemäß 16. BImSchV vorliegt.

Die Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognoseplanfall beträgt maximal 1 dB(A). Eine Erhöhung um 2,1 dB(A) oder mehr kann somit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind an den Gebäuden südlich des Otto-Hahn-Rings im Prognoseplanfall maximal Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts zu erwarten. Eine Erhöhung auf mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts oder eine weitergehende Überschreitung dieser Werte kann somit für den Otto-Hahn-Ring ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine wesentliche Änderung des Otto-Hahn-Rings im Sinne der 16. BImSchV ist nicht gegeben.

Im Bereich der Carl-Wery-Straße liegt aufgrund der nur marginalen Veränderungen ebenfalls keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor.

Verkehrslärmimmissionen – Auswirkungen durch die Planung

Durch die Gebäude im Planungsgebiet kommt es zu zusätzlichen Reflexionen in Richtung der bestehenden Gebäude westlich der Carl-Wery-Straße. Des Weiteren wirkt sich der anlagenbezogene Verkehr durch die umgebenden Gewerbenutzungen auf die Immissionen des Straßenverkehrs in der Umgebung aus. Diese sind relevant, wenn sich hierdurch eine Erhöhung ergibt, die zu Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts oder mehr führt.

Es wurde daher ein Vergleich der Immissionen für den Prognosenullfall (ohne geplante Bebauung) und den Prognoseplanfall (mit geplanter Bebauung) durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich durch die Realisierung des Bebauungsplans die Beurteilungspegel nach RLS-19 um bis zu 1,2 dB(A) tagsüber und 0,3 dB(A) nachts erhöhen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgerausche in der Nachbarschaft sind in Anlehnung an die 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

Gleichzeitig werden einige Gebäude nördlich des Bebauungsplangebiets nach Realisierung des Bebauungsplans besser vor dem aus südlicher und westlicher Richtung eindringenden Verkehrslärm geschützt, als dies bisher unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung der Fall war.

Eine Überschreitung der o. a. Schwellenwerte (70/60 dB(A) tags/nachts) ist während des Tagzeitraums an keinem der untersuchten Immissionsorte, während des Nachtzeitraums nur an der östlich angrenzenden Kindertageseinrichtung geringfügig (um 0,1 dB(A)) gegeben. Da es sich bei dem betreffenden Gebäude um eine Kindertagesstätte handelt, ist davon auszugehen, dass hier nachts keine Nutzung vorliegt und somit die o. a. punktuelle Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) nachts ohne Bedeutung ist.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist die Zunahme der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Art der umliegenden Nutzungen als zumutbar zu werten.

4.19.2. Schutz vor Gewerbelärmimmissionen

Das Planungsgebiet ist aus südlicher und westlicher Richtung Immissionen durch bestehende und baurechtlich mögliche gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Es unterliegt insoweit einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie planerisch, d. h. von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. Auflagen aus Baugenehmigungen, Genehmigungen nach Immissionsschutzgesetz) zusammensetzt.

Zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet wurde eine Berechnung der Lärmimmissionen nach TA Lärm durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Immissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete insbesondere an den Fassaden der geplanten Gebäude zum Otto-Hahn-Ring nicht eingehalten werden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) von 55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A)

nachts werden um bis zu 6 dB(A) tags und nachts überschritten.

Des Weiteren wurde für die Ostseite des Hochhauses im Bereich oberhalb der Lärmschutzwand (d. h. ab 7. Obergeschoss) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt sowie über den festgesetzten Lärmschutzwänden im Bereich der niedrigeren vier- und fünfgeschossigen Gebäudebereichen entlang der Straßen.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Untersuchung erforderlich.

Es werden daher zum Schutz vor Anlagenlärm die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm nur zugelassen, soweit durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms, wie verglaste Schallschutzkonstruktionen, Vorbauten, mehrschalige Fassaden, Prallscheiben und Ähnliches mit einer Mindestdiefe von 0,5 m, sichergestellt ist, dass die IRW nicht überschritten werden.

Unter anderem aus Gründen des Lärmschutzes sind die Erdgeschosszonen entlang der Straßen nicht für Wohnnutzungen geeignet, daher sind sie im Erdgeschoss ausgeschlossen. Daher sind dort Wohnnebennutzungen, wie z. B. Fahrradabstellräume sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Untersuchung der Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung innerhalb des Planungsgebiets hat ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung und an den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer üblichen Nutzung voraussichtlich eingehalten werden können.

Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach den konkreten Anforderungen der Betriebe und Anlagen. Diese sind aufgrund der konkreten Nutzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch genau zu bestimmen, wobei davon auszugehen ist, dass im Nachtzeitraum betriebliche Einschränkungen, wie z. B. die Vermeidung von Anlieferungen, erforderlich sind.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu führen ist.

Immissionsschutz bei Tiefgaragen

Die Schallimmissionen der Tiefgaragenzufahrten wurden getrennt für die gewerblichen Nutzungen sowie für die Wohnnutzungen untersucht.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die gewerbliche Nutzung der geplanten Tiefgaragenzufahrten keine unzumutbaren Lärmbelastungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, wenn die Zufahrtsrampen in der weiteren Ausführungsplanung schalltechnisch optimiert und dabei insbesondere schalldämmend eingehaust und absorbierend ausgekleidet ausgeführt werden. Hierdurch wird ebenfalls

gesichert, dass dem Stand der Technik entsprechend der Lärmbeitrag der bautechnischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) zu optimieren ist. Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glatten Fahrbahnbelägen mit $D_{strO} \leq 0$ dB auszuführen, um die Schallemission auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Immissionen durch die Nutzung der Tiefgaragen, die infolge der Wohnnutzung entstehen, sind gemäß einschlägiger Rechtsprechung üblicherweise als zumutbar zu beurteilen, wenn die Anzahl der Stellplätze dem durch die Wohnungen ausgelösten Bedarf entspricht. Durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrten an den lärmintensiven Straßen sowie die Vorgabe, diese einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen, werden unabhängig hiervon die Emissionen, die in die Umgebung abgestrahlt werden, minimiert und damit sichergestellt, dass keine zusätzlichen Immissionen an bisher leisen Bereichen auftreten und die Umgebung keinen vermeidbaren Immissionen durch die Tiefgaragennutzung ausgesetzt wird.

4.19.3. Schutz vor Freizeitlärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken aus westlicher Richtung Immissionen durch eine bestehende Freizeitanlage (Come in) ein. Bei der Ermittlung der entsprechenden Beurteilungspegel wurde festgestellt, dass die gemäß 18. BImSchV zulässigen Immissionsrichtwerte, in Verbindung mit den Vorgaben des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) des Freistaats Bayern, an den geplanten Gebäuden eingehalten werden.

Hinsichtlich der Immissionen durch Spielplätze und Kindertageseinrichtung-Freiflächen ist anzumerken, dass diese gemäß KJG als sozialadäquat zu betrachten sind, so dass eine Beurteilung gemäß 18. BImSchV o. ä. nicht durchzuführen ist. Bezüglich der Lage der Spielplätze und Kindertageseinrichtung-Freiflächen wurde ermittelt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes eine Anordnung in den Innenhöfen, wie diese der Planung entspricht, zu befürworten ist, da alle untersuchten Standorte (im Innenhof der Gebäude, nördlich sowie südlich der Gebäude) Vor- und Nachteile aufweisen, die Flächen jedoch bei einer Anordnung im Innenhof am wirksamsten vor den einwirkenden, nicht unerheblichen Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm geschützt sind und zudem die umliegenden Nutzungen am wenigsten mit den, gleichwohl nicht beurteilungsrelevanten, Immissionen durch Kinderlärm beaufschlagt werden.

4.20. Feuerwehr, Brandschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Um die Innenhöfe von Feuerwehraufstellflächen freizuhalten, erfolgt die Anfahrt der Feuerwehr überwiegend über die Straßen und die dinglich gesicherten Geh- und Radfahrrechtsflächen an den Außenkanten der Baublöcke. Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit der Gebäude reagiert werden oder ein zweiter baulicher Rettungsweg errichtet werden. Zur Sicherung dieser Zielsetzung werden Feuerwehraufstellflächen in den Innenhöfen des WA (1) bis WA (3) ausgeschlossen.

Der zweite Rettungsweg wird durch die Anleiterbarkeit der Bebauung durch die

Feuerwehr sichergestellt. Durch die mögliche Umfahrung der einzelnen Bebauungen für Rettungsfahrzeuge ist auch in den rückwärtigen Bereichen der vorgesehenen Höfe eine Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr möglich.

In den Bereichen, in denen eine Anleiterbarkeit nicht sichergestellt werden kann, z. B. aufgrund der Gebäudehöhe, wird der zweite Rettungsweg anderweitig sichergestellt, z. B. über ein Sicherheitstreppenhaus. Dies bedeutet z. B., dass die durch Satzungstext grundsätzlich zugelassenen Überschreitungen der Bauräume nur dort umsetzbar sind, wo diese den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegenstehen und keine weiteren Flächenbedarfe als die Beanspruchung der vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen auslösen.

4.21. Luftschadstoffe

Durch das Planungsvorhaben kommt es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit einhergehend der Verkehrsemissionen. In einem lufthygienischen Gutachten wurde untersucht, ob im Planungsfall einer Umsetzung des Bauvorhabens die relevanten lufthygienischen Grenzwerte eingehalten werden können.

Im Fokus der lufthygienischen Begutachtung stehen die Verkehrsmengen im Prognosefall sowie die durch die Planung ausgelösten Zusatzbelastungen. Die Planung führt zudem zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe, so dass von einer baubedingten Zunahme der Luftschadstoffkonzentration im Straßenraum auszugehen ist. Anhand einer Immissionsprognose wurde daher überprüft, ob das allgemeine Verkehrsaufkommen in Verbindung mit den planbedingten eingeschränkten Durchlüftungsbedingungen im Straßenverlauf für eine Anreicherung der Luftschadstoffe bis über den Immissionsgrenzwert hinaus führt. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der gesetzlichen Grenzwerte nach 39. BImSchV.

Für die modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben in den Prognosefällen deutlich unterhalb von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Insgesamt sind für die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich (siehe hierzu Ziffer 7.2.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

4.22. Kampfmittel

Bei den Ausführungsmaßnahmen mit Baufeldfreimachung ist im gesamten Untersuchungsgebiet eine Flächensondierung mittels Geomatik mit anschließender Bergung der Verdachtspunkte vorzunehmen.

Der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets kann von den empfohlenen Flächensondierungen ausgenommen werden, sofern keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist. Eine vollständige Kampfmittelfreigabe kann voraussichtlich nicht ohne weitreichende Rodungsmaßnahmen erzielt, sondern lediglich die nutzungsspezifische Betretungssicherheit bescheinigt werden. Der Bereich, der für die Herstellung der Wegeverbindung vorgesehen ist, ist hiervon ausgenommen.

4.23. Klimatische Beurteilung

Anhand einer klimaökologischen Analyse und Beschreibung der stadtklimatischen Ausgangslage auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurden die Auswirkungen durch die Überplanung auf den thermischen Komfort (Tagsituation) sowie die Lufttemperatur und die Durchlüftungssituation (Nachtsituation) anhand einer vertiefenden Modellierung untersucht. Aufgrund der Ausgangslage innerhalb des überbauten Stadtgebiets und der vergleichsweisen weiten Entfernung des Planungsgebiets zur nächsten Kaltluftleitbahn liegt der Fokus der Bewertung auf der mikroklimatischen Situation.

Im Rahmen der „Klimaökologischen Expertise“ wurde mit Hilfe von hoch aufgelösten Modellrechnungen analysiert, inwieweit das Planungsgebiet selbst sowie die angrenzenden Bereiche von dem Vorhaben humanbioklimatisch beeinflusst werden. Dabei wurde die aktuelle klimaökologische Situation im Planungsgebiet betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimaökologische Situation untersucht und bewertet. Insgesamt ist die Planung aus klimatischer Sicht als vertretbar einzuordnen. Es gibt Bereiche, die sogar von der Änderung aufgrund von niedrigeren nächtlichen Temperaturen und erhöhtem Kaltluftvolumenstrom profitieren. Zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen und intensive Dachbegrünungen, die über das festgesetzte Maß hinausgehen, können die klimaökologische Situation verbessern.

Der Vergleich zwischen dem Plan-Szenario und dem Ist-Zustand zeigt, dass durch die Umsetzung der Planung Veränderungen der klimaökologischen Situation hervorgerufen werden, die die thermische Situation sowie das Strömungsregime betreffen, insbesondere Flächen innerhalb des Planungsgebiets.

Aufgrund der geplanten großflächigen Entsiegelung der Parkplatzfläche wird die nächtliche Temperatur im nördlichen Bereich des Planungsgebiets um zirka 4°C gesenkt und die thermischen Verhältnisse in der Nacht somit verbessert. Die neuen Freiflächen übernehmen für die nahegelegenen Gebäude im Planungsgebiet sowie in der Umgebung eine wichtige Funktion hinsichtlich der nächtlichen Kühlwirkung und schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baumasse gespeicherte Wärme ab. Tagsüber kommt es durch die Anpflanzung von Bäumen insbesondere innerhalb der öffentlichen Grünfläche aufgrund der Kühlleistung und Verschattungseffekten von Bäumen zu einer Abnahme der physiologisch äquivalenten Temperatur.

Insgesamt kommt es durch die Planung zu einer Zunahme des Bauvolumens. Dies führt im Nahbereich der Baukörper zu einer Erhöhung der Wärmebelastung am Tag. Die Lufttemperatur in der Nacht wird nur sehr kleinflächig und lokal erhöht, da hoch versiegelte Oberflächen und die Gebäudemasse ihre gespeicherte Wärme während der Nachtstunden an die Umgebung abgeben. Insgesamt zeigt sich im Bereich der geplanten Bebauung aufgrund der umliegenden üppigen Grünausstattung überwiegend ein verträgliches Bioklima.

Luftaustausch / Durchlüftung

Zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit durch die Bebauung und die

vorgesehenen Lärmschutzwände zwischen den Blöcken kommt es insbesondere im zentralen Bereich des Planungsgebiets sowie am Nordwest- und Südostrand. Durch die durchgehende Bebauung entlang des Otto-Hahn-Rings wird der Luftaustausch in Nord- und Südrichtung unterbunden. In Teilen kommt es aber auch zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeiten und einem modifizierten Strömungsbild im Bereich der Bestandsbebauung nördlich des Planungsgebiets. Insgesamt sind die Windgeschwindigkeit im Planungsgebiet als durchweg gering zu beschreiben.

Die Änderungen des Kaltluftvolumenstroms außerhalb des Planungsgebiets zeigen sich entlang der Carl-Wery-Straße, dort kommt es nord- und südwestlich des Planungsgebiets zu Abschwächungen des Kaltluftvolumenstroms. Allerdings sind in diesen Bereichen überwiegend Verkehrsflächen oder gewerbliche Nutzungen vorhanden. Leichte Reduktionen zeigen sich am Südrand der geplanten Bebauung. Verbesserungen ergeben sich am Nord- und Ostrand des Planungsgebiets, die in die bestehende Wohnbebauung hineinreichen. Im Kernbereich zeigen sich keine Veränderungen. Die Veränderungen sind, bezogen auf die absoluten Werte, zumeist auf einem niedrigen Niveau, was auf die überwiegend sehr moderaten Windgeschwindigkeiten im Planungsgebiet zurückzuführen ist (siehe hierzu auch Umweltbericht Ziffer 7.2.6).

Besonnung

Die geplanten Baukörper innerhalb des Planungsgebiets werden bis auf untergeordnete Bereiche ausreichend besonnt. Auch für die nördlich des Planungsgebiets gelegene Bestandsbebauung kann eine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden. Diese Anforderung kann durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach Norden gemäß BayBO und den großen Abstand zwischen der nördlichen Wohnbebauung und der geplanten Bebauung aufgrund der Lage der öffentlichen Grünfläche entlang des nördlichen Rand des Planungsgebiets als erfüllt angesehen werden (siehe hierzu Ziffer 7.2.1.4. der Begründung der Beschlussvorlage).

4.24. Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung soll im Sinne der ganzheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht werden. Mit der Bekanntgabe „Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“ im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09592) liegen entsprechende Nachhaltigkeitsaspekte (Kriterien, Ziele und Indikatoren) vor. Diese wurden mit dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035“ mit Maßnahmen u. a. für die Bebauungsplanung (Klimafahrplan in der Stadtplanung) vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) konkretisiert. Diese Nachhaltigkeitsaspekte und Maßnahmen können als Orientierungsrahmen für städtebauliche und landschaftsplanerische Entwürfe bzw. die Bebauungsplanung mit integrierter Grünordnung herangezogen werden und wurden den Planungen zugrunde gelegt.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 rief die Landeshauptstadt München den „Klimanotstand“ aus und hat mit einer Stadtratsvorlage „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030 und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München

2050“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) das Ziel der Klimaneutralität 2050 formuliert. In der Hochhausstudie 2023 wird darüber hinaus an Hochhäuser ein besonderer Anspruch hinsichtlich der Nachhaltigkeit gestellt.

Diese Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit sowie im Besonderen auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Planungsgebiet umgesetzt. Es wird ein möglichst klimaneutrales und klimaresilientes Allgemeines Wohngebiet angestrebt.

Die stadtklimatischen Aspekte werden bestmöglich im gesamten Wohngebiet berücksichtigt und insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche verbessert. Durch die Entsiegelung der vorhandenen Parkplatzflächen und dessen Bebauung in einer kompakten Bauweise wird die Ressource Boden effizient ausgenutzt. Eine zusätzliche Versiegelung noch ungenutzter Flächen sowie eine weitere Versiegelung durch neue Belagsflächen kann weitgehend vermieden werden.

Dennoch gibt es durch die Planung auch stadtklimatisch negative Effekte, welche nicht vermeidbar sind, wie z. B. notwendige Baumfällungen und die Unterbauung der Innenhöfe mit Tiefgaragen.

Energiekonzept

In dem „Gutachten Energiekonzeption und quantitative Analysen“ werden verschiedene Konzepte zur Strom- und Wärmeversorgung des Gebiets gegenübergestellt, Energiebedarfe für unterschiedliche Szenarien berechnet und Empfehlungen zur Reduktion des Energiebedarfs gegeben.

Auf Basis der Energiebedarfe wurden für das Allgemeine Wohngebiet auf den einzelnen Baugebieten verschiedene Strategien zur Energieversorgung, Energiegewinnung, Energieeinsparung sowie CO²-Sparsamkeit entwickelt.

Im Planungsgebiet besteht demnach die Möglichkeit, an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München anzuschließen. Eine weitere Möglichkeit der Wärmeversorgung ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie über ein grundwasserversorgtes Nahwärmenetz als Verbundlösung. Die Grundwassersituation am Standort wird für eine thermische Nutzung als sehr gut eingeschätzt. Besonders zur Abdeckung von eventuell bestehenden Kältelasten auf Büro und Gewerbeflächen kann die thermische Grundwassernutzung gegenüber der Fernwärme Vorteile bieten, da auf konventionelle Kühlung verzichtet werden kann. Erdsonden zur geothermischen Nutzung sind am Standort zwar grundsätzlich möglich, sind aber im Vergleich zur Grundwassernutzung deutlich aufwändiger.

Die untersuchten Gebäudestandards zeigen, dass bei Realisierung von KfW Effizienzhäusern 40 oder Passivhäusern im Vergleich zum gesetzlichen Gebäudestandard eine Reduzierung des Wärmebedarf um 50 % bis 66 % möglich ist.

Die lokale Stromerzeugung wird durch die Nutzung von Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen gewährleistet. Diese können sowohl auf dem Dach als auch an den Fassaden angebracht werden. Eine sinnvolle Kombination mit anderen für das Dach relevanten Nutzungen, beispielsweise Begrünung und Freizeitnutzung, ist dabei unbedingt anzustreben.

Außerdem können ökologische Baumaterialien, wie z. B. Holz, einen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Quartier leisten. In der Fassadenbegrünung wird zudem ein Potential zur Verringerung der Fassadentemperaturen und ein

positiver Einfluss auf das Stadtklima gesehen.

Das Energiekonzept zeigt die Möglichkeiten für innovative Maßnahmen auf, die im Rahmen des Bauantrags aufgenommen und umgesetzt werden können.

In den Satzungsbestimmungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung ist die Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergien vorgesehen und unterstützt hierdurch die Nutzung regenerativer Energien. (Siehe hierzu auch den Umweltbericht unter Ziffer 7.2.8.)

Mobilitätskonzept

Durch den guten ÖPNV-Anschluss, das Unterbringen der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und die zahlreichen Versorgungsangebote in der näheren Umgebung westlich des Planungsgebiets wird im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung das Wohngebiet oberirdisch autofrei entwickelt und die Stadt der kurzen Wege umgesetzt. Das Mobilitätskonzept wird unter Ziffer 4.9. Unterpunkt Mobilitätskonzept der Begründung beschrieben.

Charta

Diese Konzepte werden in einer Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier beschrieben, die dem Billigungsbeschluss als Anhang beigelegt wird. Dabei sind auf Basis der Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für eine klimaneutrales München bis 2035 (Klimafahrplan in der Stadtplanung) zusammenfassend folgende Leitlinien und konkrete Ziele für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen:

Leitlinie "Klimaanpassung":

Kleinklima:

- Entsiegelung zur Verbesserung der Thermischen Verhältnisse wie die Vermeidung;
- Reduzierung der Versiegelung zu Gunsten durch Begrenzung der Teilbaugebiete auf ein Minimum zu Gunsten großzügiger öffentlicher Freiflächen;
- Entsiegelung zur Verringerung des Oberflächenabfluss, Intensivierung der Grün- ausstattung zur Förderung von Versickerung und Verdunstung des Regenwassers;
- Verschattungseffekt und CO₂-Bindung durch Baumpflanzungen für Schattige und besonnte Außenflächen zu unterschiedlichen Jahreszeiten; Dach- und Fassadenbegrünung;
- Klimatisch wirksamer Ausgleichsraum mit Kühlwirkung durch die Lage der öffentlichen Grünfläche zwischen dem nördlichen Wohngebiet und der geplanten Bebauung.

Regenwassermanagement:

- Umgang mit den Niederschlagswasser durch Drosselung und Reduzierung des Oberflächenabfluss;
- Herstellung wasserdurchlässige befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen etc.;
- Niederschlagsversickerung direkt über belebte Oberbodenschicht in der öffentlichen Grünfläche;

- Niederschlagsversickerung in den Teilwohngebieten WA (1)-(3) über Rigolen;
- Extensive und intensive Dachbegrünung zur Rückhaltung von Regenwasser.

Leitlinie " Ressourcenschonung":

Energie und Nachhaltigkeit

Wärmeversorgungskonzept:

- Bestehende Fernwärme – Infrastruktur;
- Eignung des Grundwassers zum Heizen (oberflächennahe offene Geothermie).

Photovoltaik:

- Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünung, in Kombination mit Pergolen und anderen Verschattungselementen, in Kombination mit Lärmschutzwänden und an den Fassaden
- Speichern überschüssiger Energie.

Energetischer Gebäudestandard:

- Strategien zur Energieversorgung, Energiegewinnung, Energieeinsparung sowie CO₂ Sparsamkeit;
- Niedrigsten Energiegebäudestandards „Energie-Effizienzhausstandard EH40“ oder besser;
- tageslichtoptimierte Grundrisse und Raumhöhen zur Erhöhung der Tageslichtautonomie (Verminderung des künstlichen Beleuchtungsbedarf).

Nachhaltige Bauweise:

- ressourcenschonende Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien;
- Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe.

Leitlinie „Mobilität und Sharing Economy“

- Reduzierung der Emissionen durch Förderung alternativer Mobilitätsformen und Sharing-Angebote zur Reduzierung des MIV;
- Schaffung eines attraktiven Wegenetzes durch das Quartier zur Erreichbarkeit der Nahversorger und U7-S-Bahnhaltestellen in der Umgebung;
- Ausbau der Fuß- und Radwege entlang der umgebenden Straßen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs unter Berücksichtigung des Radentscheidendes;
- Förderung der Fahrradmobilität durch gute Erreichbarkeit einer großen Anzahl von Stellplätzen die im Erdgeschoss untergebracht werden.

Der Bebauungsplan fördert das Erreichen dieser Ziele mit Maßnahmen wie

- Festsetzung einer großzügigen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche;
- Begrünung von Flachdächern mit extensiven bis intensiven Dachbegrünungen;
- Fassadenbegrünungen und Freihalten der Freiflächen von Nebenanlagen;
- intensive Durchgrünung des Gebiets mit Bäumen;
- Flächen auf den Dächern, Fassaden und Lärmschutzwänden zur Nutzung der Solarenergie;
- Entwicklung eines vom oberirdischen Autoverkehr freien Quartiers (Gemeinschaftstiefgarage) und Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch ein attraktives Wegenetz;
- Ermöglichung alternativer Mobilitätsangebote und Förderung Fahrradmobilität;
- Ermöglichung dezentraler Versorgungsangebote.

4.25. Gender Mainstreaming, Inklusion

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Durchwegungen schaffen kurze Wegeverbindungen, vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die privaten, gemeinschaftlich nutzbaren und öffentlichen Wege, Plätze, die privaten Frei- und öffentliche Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Unterschiedlich gestaltete Aufenthaltsräume bieten Raum für den Austausch und die Begegnung unterschiedlichster Menschen.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten auf kurzen Wegen auch abseits der Straßen gefahrlos erreichbar.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebau

- Schaffung von Baurecht für zirka 725 Wohneinheiten mit Anteilen des geförderten Wohnungsbaus von 30 % sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen;
- Nutzbarmachung einer bisher als Parkplatz untergenutzten Fläche;
- sinnvolle Ergänzung der städtebaulichen Strukturen;
- langfristige Aufwertung und Belebung des Areals durch Wohnnutzung;
- Schaffung eines Quartiers der kurzen Wege mit den die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss und um den Quartiersplatz;
- Sicherung der Versorgung des Bedarfs der zukünftigen Bewohner*innen an sozialen Infrastruktureinrichtungen;
- Fassung des Straßenraums und Kreuzungsbereich entlang des Otto-Hahn-Rings und der Carl-Wery-Straße;
- Ergänzung der vorhandenen Bebauung und Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen großformatigen und kleinteiligen Strukturen in der näheren Umgebung;
- Etablierung von Wegeverbindungen zu umliegenden Quartieren und Grünflächen;
- Schaffung einer immissionsabschirmenden städtebaulichen Struktur;
- Zunahme der Verkehrsbelastung auf dem Otto-Hahn-Ring, der Carl-Wery-Straße und den relevanten Kreuzungsbereichen in der näheren Umgebung mit den entsprechenden steigenden Immissionsbelastungen.

5.2. Grünordnung

- Entwicklung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit der Sicherung des baumbestandenen Walls im Norden und Schaffung von privaten Freiflächen;
- Begrünung und Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen; Sicherstellung von Ersatzpflanzungen;
- Herstellung und Sicherung von Gemeinschaftsdachgärten;
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß;
- Schaffung von Verbindungen zu den umgebenden Grün- und Erholungsflächen;
- Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten;
- Reduzierung des Grades der Versiegelung um 6 % gegenüber dem Ist-Zustand;

- Stärkung des Naturhaushalts;
- Anpassung an den Klimawandel;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung des Durchgrünungsgrads und vielfältige Grünstrukturen; Erhöhung der Biodiversität durch Wiesen, Strauch- und Baumpflanzungen;
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Maßnahmen / Kosten

Die Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 14.11.2018 mit der Planung befasst und dem Vorgehen zugestimmt. Das Kommunalreferat, als Eigentümer mehrerer Flurstücke (Verkehrsflächen), hat der Planung ebenfalls zugestimmt.

Die private Grundstückseigentümerin hat mit der Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung SoBoN, Stand 2017) den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung zugestimmt.

Mit der Grundeigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme der Kosten und Lasten zur Sicherung folgender planungsbedingter Maßnahmen verpflichtet:

Geförderter Wohnungsbau und preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Vom neugeschaffenen Wohnbaurecht beträgt der zu erbringende Anteil des geförderten Wohnungsbaus 30 % sowie zusätzlich 10 % für den preisgedämpften Mietwohnungsbau.

Grundschulversorgung

Die Grundschulversorgung ist an der Sprengel-Grundschule an der Kafkastraße geplant. Diese wird nach dem geplanten größeren Ersatzneubau mit fünf Grundschulzügen die entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung haben. Dieser Ersatzneubau ist eine Maßnahme des vom Stadtrat beschlossenen 3. Schulbauprogrammes.

Kindertageseinrichtungen

Durch die geplanten Wohnbauflächen wird ein ursächlicher Kindertageseinrichtungsbedarf an insgesamt zwei Kindertageseinrichtungen ausgelöst. Dementsprechend sind zwei Kindertageseinrichtungen mit jeweils drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Planungsgebiet, integriert in die Wohnbebauung, vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen, artenschutzrechtliche Maßnahmen, Bestellung Dienstbarkeiten

Es wird ein Kostenbeitrag zum Ausbau des südlichen Teils der öffentlichen Grünfläche, Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit (Stadt), insbesondere für Gehrechte und Gemeinschaftsdachgärten erforderlich.

Der gehölzbestandene Wall im Norden wird von der Landeshauptstadt München erworben. Er ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt, aber nicht SoBoN-ursächlich, weswegen es zu keiner Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten kommt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Durch die geplante Bebauung werden Umbau / Anpassungen der verkehrlichen Erschließung im Bereich bereits vorhandener Verkehrsflächen Otto-Hahn-Ring (OHR) und Carl-Wery-Straße (CWS) mit Anpassungen an den Knotenpunkten OHR / CWS und OHR / Tribulaunstraße sowie Umbau der bestehenden Busspur im OHR erforderlich.

7. Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die ausführliche Beschreibung der Lage des Planungsgebiets, der Ziele und des Planungskonzepts ist den Ziffern 2., 3. und 4. dieser Begründung zu entnehmen.

7.1.2. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans umfasst zirka 7,3 ha. Es handelt sich um eine großflächig versiegelte Parkplatzfläche mit eingestreuten Grünflächen, einem gehölzbestandenen Wall sowie umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen, bei der durch die geplante Baumaßnahme eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht wird.

7.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Natur- und Denkmalschutzgesetz, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

Regionalplan Region München (Fortschreibung 2019): Nach dem Regionalplan für die Region München gibt es für das Planungsgebiet keine festgelegten Ziele in Bezug auf den Umweltschutz. Der regionale Grünzug Nr. 11 Höhenkirchner Forst / Truderinger Wald liegt zirka 1 km östlich des Bebauungsplangebietes.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Stand April 2017): Die ausführliche Beschreibung ist in dem Kapitel 2.3.2 der Begründung zu entnehmen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Diese erfolgt parallel zum vorliegenden Verfahren.

Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt München (ABSP): Für das Planungsgebiet ist folgende Zielaussage relevant: ökologische Aufwertung von Straßen und Plätzen, Straßenbegleitflächen etc.

7.1.4. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München am 21.01.2021 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt (Scoping-Termin).

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme

Im Bestand befindet sich auf dem Planungsgebiet ein Mitarbeiterparkplatz des südlich gelegenen Siemensgeländes. Gemäß der Bebauungspläne Nr. 57e, 57ag und 57cf handelt es sich bei den nördlich, östlich und westlich gelegenen Wohngebieten um Reine (WR) sowie um Allgemeine Wohngebiete (WA).

Verkehrslärmeinwirkungen

Die Lärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der angrenzenden Verkehrswege, der Carl-Wery-Straße im Westen und dem Otto-Hahn-Ring im Süden, geprägt.

Gewerbelärmeinwirkungen

Relevante Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich des Otto-Hahn-Rings (Siemensareal) sowie westlich der Carl-Wery-Straße aus. Gemäß den bestehenden Bebauungsplänen gelten für diese Betriebe keine immissionstechnischen Auflagen. Für einige Gebäude auf dem Siemensgelände enthalten die Baugenehmigungen Vorgaben bzw. Beschränkungen im Hinblick auf den Lärmschutz.

Sport- und Freizeitlärmeinwirkungen

Westlich der Carl-Wery-Straße befindet sich der Kinder- und Jugendtreff "Come In" mit seinen Außenanlagen (u. a. Bolz-, Basketballplatz). Die Einrichtung ist werktags von 9.00 – 21.00 Uhr geöffnet. Während des Nachtzeitraums sowie an Sonn- und Feiertagen findet keine regelmäßige Nutzung des Sportplatzes statt. Es kann jedoch in Einzelfällen zur Nutzung außerhalb der genannten Öffnungszeiten kommen. Dabei konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass auch bei Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten kein Lärmkonflikt zu erwarten ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der angrenzenden Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings aus westlicher und südlicher Richtung erhöhten Immissionen ausgesetzt. In den straßenzugewandten Fassaden sowie in Teilbereichen der seitlichen Fassaden kommt es zu Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten sowie der städtischen Vorsorgewerte der Landeshauptstadt München. Auf Verkehrslärmkonflikte kann durch die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. So sind in Teilbereichen offene Fenster nur zulässig, wenn auch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Seite eine Lüftung ermöglicht oder Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bereichsweise mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Ausnahmen sind möglich, wenn durch Vorbauten wie vorgehängte oder mehrschalige Fassaden oder Schallschutzloggien ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

Die geplanten Dachterrassen sind zum Großteil ausreichend vor Verkehrslärm geschützt. Auf niedrigen Gebäudebereichen entlang der Straße ist allerdings die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten und eine gute Aufenthaltsqualität zu ermöglichen.

Durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen am Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße wie Erweiterung des Fuß- und Radweges, Ummarkierung der Fahrbahn im Otto-Hahn-Ring, Umbau der Busspur usw. ergibt sich keine wesentliche Änderung der Verkehrswege im Sinne der 16. BImSchV, die berücksichtigt werden müsste.

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft sind ebenfalls als nicht wesentlich einzustufen. Eine geringfügige Überschreitung ergibt sich ausschließlich im Nachtzeitraum im Bereich der angrenzenden Kindertageseinrichtung, ein Zeitraum, der hier ungenutzt bleibt. Die erforderlichen Zielwerte für Spielplätze in der öffentlichen Grünfläche werden im Bereich nördlich der Gebäude etwa ab einer Entfernung von 110 m von der westlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Im Bereich der geplanten Durchgänge sind aus der südlichen Richtung wegen der notwendigen Öffnungen in den Lärmschutzwänden die Flächen etwa auf einer Tiefe von 30 m mit erhöhten Beurteilungspegeln belastet. Für die öffentliche Grünfläche sind lediglich bis zu einer Entfernung von zirka 60 m von der westlichen Grundstücksgrenze erhöhte Beurteilungspegel gegeben.

Gewerbelärm / Anlagenlärm

Durch die baurechtlich mögliche und aktuell auch vorhandene gewerbliche Nutzung südlich und westlich des Planungsgebiets sind dadurch ausgelöste Lärmeinwirkungen möglich. Bei den diesbezüglich durchgeführten Berechnungen wurden hierbei die genehmigungsrechtlich zulässigen Werte angesetzt. Es wurde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere an den Fassaden von Gebäuden entlang des Otto-Hahn-Rings festgestellt. Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts) durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie (teil-)verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge oder ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor offenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

Eine gewerbliche Nutzung ist in für ein Allgemeines Wohngebiet üblichem Umfang für den Tagzeitraum unproblematisch. Lärmintensive Anlieferungen sind für die rückwärtigen Bereiche allerdings nicht möglich. Nachtanlieferungen (22-6 Uhr) können aus immissionstechnischer Sicht nur durchgeführt werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung bzw. einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB durch den Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens zu nachgewiesen wird.

Sport- und Freizeitlärm

Bei den Einwirkungen bzw. Schallemissionen, die von den westlich der Carl-Wery-Straße gelegenen Anlagen (Bolz-, Basketballplatz) ausgehen, werden die Immissionsrichtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten eingehalten, so dass kein Lärmkonflikt mit der geplanten Bebauung zu erwarten ist.

Auf den geplanten Spielplätzen und Kinderfreispielbereichen der Kindertageseinrichtungen werden die Schallschutz-Anforderungen eingehalten, ebenfalls für die geplanten Spielflächen auf öffentlichem Grün. Durch die Anordnung von Spielflächen in den Innenhöfen sind diese am wirksamsten vor Straßenverkehrslärm geschützt.

Tiefgaragen

Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind von der Carl-Wery-Straße (WA (1)) und vom Otto-Hahn-Ring aus (WA (2) und WA (3)) geplant. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden außerhalb des Plangebietes an allen Immissionsorten sowie an den geplanten Gebäuden unter Beachtung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen für Tiefgaragen eingehalten. Bei der Planung wird hierbei davon ausgegangen, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an den Fenstern im Umfeld der Tiefgaragenein- und -ausfahrten wie (z. B. Lärmschutzloggien) umgesetzt werden.

Durch die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen können Schallbelastungen durch Fahrbewegungen auf den Baugrundstücken weitestgehend vermieden werden. Die Zu- und Abfahrten werden in die Gebäude integriert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Inwiefern zusätzliche Schallquellen entstehen könnten, ist nicht absehbar.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung technischer Vorkehrungen bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen;
- Errichtung von Stellplatzanlagen in Tiefgaragen; Integration oder Einhausung der Zu- und Ausfahrten in Gebäude, schallabsorbierende Verkleidung der Innenwände von Tiefgaragenrampen, lärmarme Ausführung von Abdeckungen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik;
- Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ Errichtung von Schallschutzkonstruktionen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen;
- Festsetzung, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume pro Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können;
- Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume;
- Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Balkonen, Loggien o.ä. zum Schutz vor Verkehrslärm bzw. deren Zulässigkeit nur in Bereichen mit niedrigeren Belastungen in Verbindung mit technischen Maßnahmen (Verglasungen);

- Regelungen zu Anlieferungen (im Nachtzeitraum unzulässig);
- Errichtung von Schallschutzwänden zwischen den Baukörpern;
- Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich lärmbelasteter Dachterrassen;
- Regelung zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Fall, dass die Baukörper sowie die Lärmschutzwände nicht gleichzeitig errichtet werden;
- Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Deckenunterseite des Durchgangs im WA (1).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der Regelungen der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Planungsgebiet;
- Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmern, zu den schallgeschützten Binnenflächen der Baugebiete als sonstige im Bauvollzug zu beachtende Maßnahmen;
- Prüfung gewerblicher Betriebe bzgl. zu erwartender Emissionen sowie der Möglichkeiten einer Anlieferung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nachweis für die gewerbliche Nutzungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teilbeurteilungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Zudem ist der Nachweis zu führen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nacht die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Berücksichtigung

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

7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Bestandsaufnahme

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine Anlagen (Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn), von denen Erschütterungsemissionen oder sekundärer Luftschall ausgehen können.

Die Behandlung dieses Themas ist daher für den Umweltbericht nicht relevant.

7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme

Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Stromleitungen oder Trafos entstehen (Niederfrequenz) sowie über Mobilfunkanlagen (Hochfrequenz). Aktuell befinden sich im Plangebiet und dessen Umfeld keine Anlagen von denen negative

Auswirkungen ausgehen können.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet ist voraussichtlich Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Elektrische und magnetische Felder können vor allem bei kabellosen Ladestationen entstehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die geltenden gesetzlichen Regelungen (26. BImSchV) ausreichend Schutz gegeben ist.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Inwiefern Quellen für elektromagnetische Felder entstehen würden, ist nicht absehbar.

Maßnahmen

Im Bebauungsplan kann auf die Festsetzung von Maßnahmen verzichtet werden, sofern entsprechenden Anlagen in den Baugebieten vorgesehen sind, werden die entsprechenden Schutzmaßnahmen im Bauvollzug geregelt.

Berücksichtigung

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die aktuelle Verordnung der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ vom August 2013.

7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich aktuell, abgesehen von den nördlichen und randlichen Gehölzbeständen, um eine beleuchtete Parkplatfläche. Zusätzliche Lichtemissionen gehen von den angrenzenden Straßen aus. Mögliche Verschattungen sind durch die vorhandenen Gehölzbestände gegeben.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der überwiegende Anteil der Gebäude weist zulässige Bauhöhen von vier bis acht Geschossen auf. Ergänzend dazu ist ein punktueller Hochpunkt mit zwölf Geschossen vorgesehen. Entsprechend ist im Planungsgebiet mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Gebäude fallen kann.

Bei den Abstandsflächentiefen ist der Ansatz des 45°-Lichteinfallswinkels im Erdgeschoss ausreichend. Aus Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nachbarn, kommt den Abstandsflächen eine nachbarschützende Bedeutung zu und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Zu den an den nördlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücken werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5a Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten. Entlang der Straßen können diese teilweise nicht eingehalten werden. Daher werden sie bis zur Straßenmitte verkürzt. Die Verkürzung eines Teils der straßenseitig anfallenden Abstandsflächen des Planungsgebiets bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche des Otto-Hahn-Rings und zur Carl-Wery-Straße stellt die Nachbarschaft hinsichtlich der zulässigen Bebaubarkeit ihrer Grundstücke nicht schlechter. Eine weitere Verkürzung der Abstandsflächen ergibt sich innerhalb des Planungsgebiets und wird durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen

Wandhöhe, definiert. Dabei ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraums über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume gemäß DIN EN 17037 eingehalten wird. Für die Fassaden, an denen ein Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden kann, wurde eine Simulation zur Ermittlung der Sonneneinstrahlung durchgeführt.

Die durchgeführte Besonnungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass alle Fassadenflächen im Planungsgebiet die Anforderungen an eine Mindestbesonnung von 1,5 Stunden an einem sonnigen 20. März erfüllen. Kritische Fassadenflächen mit geringer Sonneneinstrahlung ergeben sich in Bereichen mit Durchgängen und enger Gebäudestellung, allerdings kann auch hier die Mindestbesonnung nachgewiesen werden. Die Grundrisse der Wohnungen können auch so gestaltet werden, dass sich eine zusätzliche Belichtung über Fensteröffnungen einer weiteren Fassade ergibt.

Nach Norden, in Richtung der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung, wird die Abstandsflächentiefe von 1 H gemäß Art. 6 BayBO durch die geplante Bebauung eingehalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Nutzung als Parkplatz mit der damit verbundenen Beleuchtung und weitgehend verschattungsfreien Flächen bliebe voraussichtlich bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausreichender Mindestabstand jeweils zwischen den jeweiligen Bauräumen;
- Ausformung von Bauräumen, so dass die zulässigen Gebäude möglichst über mehrere Seiten belichtet werden können oder die Gebäude innerhalb des Bau- raums hinreichend variabel errichtet werden können;
- Regelungen zur jeweiligen Höhenentwicklung der Gebäude;
- Regelung bei Verkürzung der Abstandsflächen in gekennzeichneten Bereichen zur ausreichenden Besonnung von Aufenthaltsräumen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- ggf. Orientierung von Wohnungen, insbesondere in den unteren Geschossen und im Bereich der Durchgänge zu mehreren Gebäudeseiten ggf. über mehrere Ge- schosse;
- Anordnung von Nicht-Wohnnutzungen im Einzelfall in schlecht belichteten Berei- chen (z. B. Erdgeschoss, Durchgangsbereiche);
- Ausstattung von Aufenthaltsräumen mit hinreichend großen Fensterflächen.

Berücksichtigung

Es wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie die Besonnungszeiten in Anlehnung an die DIN 5034 geprüft.

7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet selbst bietet keine Möglichkeit für die Nutzung als

erholungswirksame Freifläche. Auf der Wallkrone des nördlichen Gehölzbestandes hat sich ein Trampelpfad gebildet, der für kurze Spaziergänge (v. a. mit Hund) genutzt wird.

Es liegt eine kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz nördlich des gehölzbestandenen Walls (ca. 250 m Entfernung) vor. Eine weitere kleine öffentliche Grünfläche mit Kinderspiel befindet sich westlich der Carl-Wery-Straße auf Höhe der Dr.-Walther-von-Miller-Straße.

Der Grünzug „Im Gefilde“, die nächstgelegene zur Erholung nutzbare öffentliche Grünfläche liegt in zirka 700 m Entfernung östlich des Planungsgebiets. Die vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung sind über alle Versorgungsebenen betrachtet mit öffentlichen Grünflächen deutlich unterversorgt.

Vorbelastungen sind durch die Lärmemissionen im Bereich der stark befahrenen Straßen vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein neues Wohnviertel mit öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen und einem Angebot an Aufenthalts- und Freizeitnutzungen, so dass die Fläche bezüglich der Erholungsnutzung eine Aufwertung erfährt. Von dieser Aufwertung können teilweise auch die Bewohner*innen des angrenzenden bestehenden Stadtteils und die Allgemeinheit profitieren. Das Wohngebiet wird über die geplante Öffnung durch den Wall mit dem bestehenden Wohngebiet vernetzt. Innerhalb der Grün- und Freiflächen ist künftig für den Fuß- und Radverkehr die Querung des Gebietes in alle Richtungen möglich.

Die Freiflächenversorgung erfolgt über die zirka 15.100 m² für die Freizeit nutzbaren öffentlichen Grünfläche und die zirka 18.700 m² privaten Freiflächen der Teilwohngebiete. Hierbei ist die private Freifläche unterteilt in Flächen, die ebenerdig (zirka 13.600 m²) zu erreichen sind und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen (Gesamtflächengröße zirka 5.000 m²), die für die Bewohner*innen des jeweiligen Gebäudes nutzbar sind. Aus den genannten Zahlen ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein Nachweis von 19,4 m²/Einwohner*in (EW). Auf den Dächern in den Teilwohngebieten wird dabei ein Nachweis von 2,88 m²/EW erreicht. Die Fläche je EW liegt dabei gering unter den städtischen Orientierungswerten zur Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m²/EW. Dies wird hingenommen, da der Erhalt des gehölzbestandenen Wall es eine hohe Bedeutung für das Bebauungsplangebiet und dessen Umgebung hat. Im Planungsgebiet entstehen nutzbare öffentliche Grünflächen in einer Größe von zirka 1,5 ha, die den wohngebietsbezogenen Freiraumbedarf innerhalb des Planungsgebiets abdecken. Diese Fläche entspricht zirka 8,7 m²/EW. Die private Freiflächenversorgung liegt bei zirka 10,7 m²/EW (siehe Ziffern 4.15.1. und 7.2.1.5. der Begründung der Beschlussvorlage).

Der gehölzbestandene Wall ist hierbei nicht mit einberechnet, übt aber im Zusammenhang mit der angrenzenden Grünfläche eine positive Wirkung auf die Erholungsnutzung der Fläche aus. Er bildet von Anfang an eine wirksame grüne Kulisse und prägt die parkartige Gestaltung maßgeblich. Insgesamt gesehen ist innerhalb des Planungsgebiets für die künftige Bewohnerschaft und weitere Nutzer*innen ein ausreichendes Erholungsflächenangebot gesichert.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Umsetzung eines vielfältigen Angebots an Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen möglich.

Über eine heterogene Gestaltung der Freiflächen unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Optimierung der bioklimatischen Situation ist die Schaffung unterschiedlichster Bereiche mit verschiedensten Aufenthaltsqualitäten von besonnten bis beschatteten Flächen möglich. Zusätzlich entsteht ein Quartiersplatz, der aufgrund seiner lärmgeschützten Lage im Bereich eines Innenhofes hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Grün- und Freiflächen sind durch die vorgesehenen Baukörper in Ergänzung mit Lärmschutzwänden gut gegen Lärmeinwirkungen geschützt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt, eine Erholungsnutzung wäre nicht möglich.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung einer zusammenhängenden, öffentlichen Grünfläche;
- Festsetzung von Kinderspielplätzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche;
- Festsetzung, dass die Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen vorzusehen sind, damit die Freiflächen für die Erholung genutzt werden können;
- Ausweisung eines für Fuß- und Radverkehr attraktiven Wegenetzes;
- dingliche Sicherung von Wegerechten durch Baugebiete.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Führung von Feuerwehzufahrten auf schon aus anderen Gründen befestigten Flächen (insbesondere den Wegen in den Baugebieten), damit zusammenhängende Grün- und Freiflächen verbleiben.

Berücksichtigung

Als Prüfungskriterium wurden die bei Neuplanungen stadtweit angewandten städtischen Orientierungswerte für die öffentliche und private Grün- und Freiflächenversorgung und für Spielflächen herangezogen.

7.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Der Parkplatz ist aktuell beleuchtet. Je nach Empfinden bei Nutzung in der Nacht kann es trotz allem zu Angstsituationen kommen.

Der Hauptkreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße kann über die vorhandenen Übergänge für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gequert werden. Allerdings entsprechen die Fuß- / Radwegbreiten entlang des Otto-Hahn-Ring und der Carl-Wery-Straße nicht mehr den aktuell gültigen Regelwerten, so dass die Sicherheit nur eingeschränkt vorhanden ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Planung entstehen öffentliche Grünflächen, private Freiflächen und Plätze. Diese können übersichtlich gestaltet werden, so dass die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben ist sowie keine Angsträume im Inneren und entlang von Wegebeziehungen entstehen. Die wesentlichen Wege in den Verkehrsflächen werden in der Nacht beleuchtet und im Winter auch verkehrssicher geräumt werden. An die öffentlichen Räume grenzen Wohnnutzungen an, durch die auch in der Nacht teilweise eine soziale Kontrolle der Flächen ermöglicht wird.

Durch den Bau des Wohnstandortes wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld zwangsläufig erhöhen. Für eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs ist der vollständige Umbau des Straßenquerschnitts des Otto-Hahn-Rings mit Entfall der bestehenden baulichen Trennung zweier Busspuren sowie eine Signalisierung des Kreuzungsbereichs Otto-Hahn-Ring / Tribulaunstraße geplant. Damit ist eine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben.

Für den Fuß- und Radwegeverkehr ergeben sich durch den Umbau wesentliche Verbesserungen, da die im Bestand nicht richtlinienkonformen Wege verbreitert werden und somit der Radentscheid umgesetzt wird. Die Wegeführungen der Radwege verlaufen frei vom Autoverkehr im Bereich der Straße als eigenständige Wegeverbindung, so dass aus Verkehrssicherheitssicht nur ein geringes Konfliktpotenzial mit dem Kfz-Verkehr besteht.

Ergänzend können Fußwegeverbindungen abseits der Straßen durch die Innenbereiche der Baugebiete sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche genutzt werden. Durch das WA (1) ist eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung über den Quartiersplatz und zwischen den Teilwohngebieten WA (1) bis WA (3) gesichert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung eines Systems von Wegen, das hinreichend große, angstraumfreie öffentliche und private Räume ermöglicht;
- Anordnung von Kinderspielplätzen in teilweiser Sichtweite zu Wohnungen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Möglichkeit der Realisierung eines Platzes, der frei von Kfz-Verkehren ist;
- Anwendung der Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum;
- Einrichtung von Querungshilfen für Fuß- und Radverkehr an vielbefahrenen Straßen;
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beleuchtung und winterliche Räumung von Wegen;

- großzügige Wegeverbindungen im Planungsgebiet.

Berücksichtigung

Es wurden u. a. die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Straßen, Wegen und Lichtsignalanlagen sowie zur Barrierefreiheit insoweit berücksichtigt, als deren Einhaltung und Umsetzung im Bauvollzug ermöglicht wird.

7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist zu weiten Teilen versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Im Norden des Planungsgebiets stockt auf einem Erdwall ein wertvoller und das Ortsbild prägender Gehölzbestand. Der Wall wurde im Bebauungsplan Nr. 57ag als zu begründender Lärmschutzwall festgesetzt und Ende der 70-er Jahre angelegt. Die Begründung des Walls besteht überwiegend aus einheimischen Baumarten (u. a. Hainbuche, Spitz- und Feldahorn, Winterlinde); der Gehölzbestand und ist laut Waldgesetz als Wald einzustufen. Die Bodenvegetation zeigt sich überwiegend lückig mit einem hohen Anteil an offenen Bodenbereichen. Der Wald wird am südlichen und westlichen Rand von einer regelmäßig geschnittenen Hecke aus heimischen Gehölzen eingefasst. In der Stadtbiotopkartierung 1999 ist dieser Gehölzbestand (Flächengröße zirka 1,4 ha) als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst. Zum Zeitpunkt der Kartierung hat die Fläche noch nicht den Kriterien der Bayerischen Biotopkartierung genügt.

Die Stellplatzflächen sind durch linear angeordnete Grünflächen mit Baumreihen und Einzelbäumen gegliedert. Diese sind als kleine Erdwälle ausgebildet und dicht mit Zwergmispel bewachsen, die randlichen Grünflächen weisen häufig gemähten Tritt- und Parkrasen auf. Bei den Baumbeständen handelt es sich um mittelalte (zwischen 25 und 75 Jahre alte) Exemplare. Als Baumart überwiegt in den Straßenrandbereichen und den gliedernden Grünflächen der Spitzahorn, im Bereich der Stellplatzflächen die Robinie. Im Bereich vorhandener Fahrradabstellanlagen sind Hecken aus heimischen Gehölzen, die regelmäßig geschnitten werden, vorzufinden.

Randliche Grünflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Straßen fassen die Stellplatzanlage im Westen und Süden ein.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Bedingt durch die Lage im Parkplatzbereich können die Baumbestände nicht erhalten werden. Ein Erhalt von Einzelexemplaren ist lediglich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche im Übergang zum Gehölzwall möglich. Diese Bäume werden z. T. zum Erhalt festgesetzt.

Der wertvolle Gehölzbestand im Bereich des Walles kann, außer dem Bereich des geplanten Durchstichs, weitestgehend erhalten werden. Hier müssen zirka 30 Bäume entfernt werden.

Im Rahmen der durchgeführten Bilanzierung des gesamten Planungsgebietes wurden die als "sehr erhaltenswert" (35 Bäume), "erhaltenswert" (76 Bäume), "bedingt erhaltenswert" (76 Bäume) eingestuften Bestände und 30 Bäume des geplanten

Durchstichs (Wall), die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallen, berücksichtigt. Demnach ist ein Ersatz für 217 Bäume erforderlich. In den Wohngebieten sowie im Bereich der öffentlichen Grünfläche wird über die Festsetzungen die Pflanzung von Bäumen geregelt.

Über die getroffenen Festsetzungen wird die Pflanzung von 169 Bäumen sichergestellt. Insgesamt gesehen kann die Anzahl an gefälltten Bäumen voraussichtlich nicht ersetzt werden. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und der daraus resultierenden, nicht zur Verfügung stehenden Flächen für Baumpflanzungen sowie des Planungsziels, im Bereich der Grün- und Freiflächen möglichst unterschiedliche Gestaltungen und vielfältige Mikrokimate u. a. unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Verfügung zu stellen, ist die Pflanzung von mehr Bäumen im Planungsgebiet nicht möglich. In Anbetracht der mit dem Bauvorhaben erfolgten Entsiegelungen, der damit verbundenen Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushalts sowie dem Erhalt von festgesetzten Gehölzen und insbesondere dem Gehölzbestand auf dem Wall wird der Ersatz als ausreichend angesehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe voraussichtlich die Parkplatznutzung bestehen und somit würde der vorhandene Gehölzbestand weiterhin bestehen bleiben.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Sicherung von Begrünungsmaßnahmen insbesondere Baumpflanzungen;
- Festsetzung von zum Erhalt vorgesehenen Bäumen;
- Nachpflanzung ausgefallener Gehölze mit den festgesetzten Güteanforderungen;
- fachgerechter Bodenaufbau (mindestens 0,60 m, bei Baumpflanzungen von 0,8 bis 1,50 m) auf Tiefgaragen;
- extensive Begrünung aller Flachdächer von Gebäuden (auch mit Anlagen zur Solarenergienutzung) soweit diese nicht durch andere Anlagen besetzt sind;
- intensive Begrünung der Dachflächen bei Freiraumnutzung;
- umfangreiche Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Rodungen von Gehölzen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten (zu sichern im Bauvollzug);
- Sicherung von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase im Bauvollzug;
- Erhalt von Vegetation und von Einzelbäumen soweit möglich als sonstige im Bauvollzug zu beachtende Maßnahme.

Berücksichtigung

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, den Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z. B. Freiflächengestaltungssatzung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

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

Bestandsaufnahme

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen stark versiegelten Parkplatzbereich, der über linear angeordnete Baumbestände gegliedert ist. Der auf dem nördlichen Wall stockende Gehölzbestand wurde im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 1999 als Biotopentwicklungsfläche (Feldgehölz, naturnah) erfasst. Der Gehölzbestand hat sich seither weiter zu einem wichtigen, naturnahen Strukturelement der innerörtlichen Grünversorgung und des Biotopverbundes im Siedlungsbereich entwickelt. Sowohl das Feldgehölz als auch die gliedernden Baumbestände mittleren Alters (25-75 Jahre) weisen eine mittlere Wertigkeit auf und erhöhen die Biodiversität.

In den Kartierungen konnte das Planungsgebiet als untergeordnete Lebensstätte für Fledermäuse und als Habitat für hauptsächlich frei brütende Vogelarten festgestellt werden. Es konnten acht Höhlenbäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse (Sommerquartier) und Vögel festgestellt werden, von denen vier durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sind. Weitere elf Höhlenbäume sind ohne Eignung als Habitat für Fledermäuse und Vögel.

Entsprechend der geringen Zahl von Baumhöhlen wird gutachterlich davon ausgegangen, dass hauptsächlich frei brütende Vogelarten im Planungsgebiet vorkommen. Durch die stark urban geprägte Lage und die angetroffene Habitatausstattung handelt es sich hierbei zum größten Teil um Vogelarten, die in Bayern häufig und ungefährdet sind.

Fledermäuse nutzen das Gebiet als Jagdhabitat oder für Durchflüge.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten, auch der Zauneidechse, kann entsprechend der nicht vorhandenen Lebensräume ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplangebiet sind keine geeigneten Standorte für europarechtlich streng geschützte Pflanzenarten vorhanden. Dementsprechend gibt es keine Vorkommen solcher Arten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem weitgehenden Verlust von Einzelbaumbeständen, die randlich am und mittig im Parkplatzbereich stehen. Positiv auf die Artenvielfalt wirkt sich der geplante Erhalt des feldgehölzartigen Gehölzbestandes am Nordrand des Planungsgebiets aus. Er bleibt als Wander- und Ausbreitungsachse weitgehend erhalten.

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebots im Parkplatzbereich kommt es, bis auf die Verluste von vier Höhlenbäumen, die potenziellen Lebensstätten von Fledermäuse und Vögel sein könnten, zu keinen Eingriffen in Lebensbereiche europarechtlich geschützter oder sonstiger bedeutender Arten. Der Verlust von Baumhöhlen (und der Höhlenbäume) als schwer ersetzbare Nist- und Quartiermöglichkeiten kann durch die festgesetzte vorgezogene Ausbringung von Fledermauskästen und von Nistkästen für in Baumhöhlen brütende Vogelarten (CEF-Maßnahme) ausgeglichen werden. Durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und die CEF-Maßnahme können Störungen oder Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht einschlägig.

Die künftige Wohnbebauung und der damit verbundene Anstieg der Bevölkerungszahl

bewirkt eine zunehmende Störung angrenzender Flächen, vor allem für den Gehölzbestand auf dem Wall, verursacht durch die Erholungsnutzung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, der Öffnung als Wegebereich durch den Wall und ggf. auch die Nutzung innerhalb des Bestandes (ein Trampelpfad ist bereits vorhanden). Allerdings bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch die angrenzenden stark befahrenen Straßen sowie die Nutzung als Parkplatz.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträge von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen.

Mit der geplanten Durchgrünung und Pflanzung von Bäumen innerhalb der Wohnbauflächen und den Grün- und Freiflächen können die Verluste von Einzelbäumen weitgehend ausgeglichen werden und es entstehen zusätzliche neue Habitatstrukturen und allgemeine Lebensraumangebote für verschiedenste Arten.

Durch das Vorhaben kommt es insgesamt gesehen zu einer Entsiegelung von Flächen und deren Umwandlung in Grünflächen. Barrierewirkung und Zerschneidungseffekte sind nicht gegeben.

Für nachtaktive Insekten geht von künstlichen Lichtquellen eine Gefährdung aus, da sie in hohem Maße bedingt durch eine vom Licht ausgelöste Fehlorientierung von diesen angezogen werden. Unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände mit Lebensräumen wildlebender Tiere (z. B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) sollten daher möglichst vermieden werden. Über die getroffene Festsetzung für die zu verwendenden Leuchtmittel sowie deren Aufbau können solche negativen Auswirkungen minimiert werden. Im Vergleich zum Ist-Zustand, bei dem der Parkplatz beleuchtet wird, ist künftig von einer Verbesserung auszugehen, da insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik verwendet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe voraussichtlich die Parkplatznutzung mit den vorhandenen Bäumen bestehen. Der Baumbestand und das Lebensraumangebot im Parkplatzbereich würde erhalten bleiben.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung umfangreicher standortgerechter Baum- und Strauchpflanzungen;
- Festsetzung von naturnahen Flächen in der öffentlichen Grünfläche;
- größtmöglicher Erhalt von Gehölzen insbesondere des gehölzbestandenen Walls;
- Pflanzung von Gehölzen und Anlage eines Waldsaumes an den Böschungsseiten der Öffnung durch den Wall;
- Aufhängung von Fledermaus- und Vogelnistkästen;
- vorgezogene Anbringung der Vogel- und Fledermaus-Kästen (CEF-Maßnahme);
Wartung der Kästen;
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag;
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung und eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise der Beleuchtung (bez. Abschirmung, Reflektoren usw.).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von notwendigen Rodungen von Gehölzen aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten (zu sichern im Bauvollzug);
- Schutz von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase im Bauvollzug;
- Minimierung des Eingriffs während der Baumaßnahme im Bereich des nördlichen Gehölzwalls für die Herstellung des geplanten Durchstichs durch z. B. Bauzäune.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- unnötige Lichtemissionen auf Gehölzbestände etc. sind zu vermeiden;
- Beachtung von "Animal-Aided-Design", der Einbindung von biodiversitätsfördernden Maßnahmen in Planungsprozesse.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Arten- und Biotopschutz und zur Biodiversität wurden berücksichtigt. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme

Altlasten: Das Altlastenkataster enthält keine Einträge zu Altlasten, Altlastenverdachts- oder kontaminationsrelevanten Flächen.

Kampfmittel: Es besteht ein Anfangsverdacht zu einem Kampfmittel-Vorkommen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Konkretisierung des Anfangsverdachts von Kampfmitteln wurde eine historisch-genetische Rekonstruktion Kampfmittel (multitemporale Auswertung von Archivalien und Kriegsluftbildern) in Anlehnung an die baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung des Bundes durchgeführt.

Gemäß der vorliegenden Historie des Geländes sowie der ausgewerteten Kriegsluftbilder liegt ein erhöhter Kampfmittelverdacht, im Speziellen aufgrund von blindgegangener Abwurfmunition vor. Neben dem erhöhten Risiko für großkalibrige Sprengbomben besteht gemäß der vorliegenden Trefferbildkarten untergeordnet ein Verdacht für kleinkalibrige Brand- und Splitterbomben. Hinweise auf Bodenkämpfe, Stellungen, Splitterschutzgräben oder ähnliches im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebiets und damit verbunden ein erhöhtes Risiko für Infanterie- und Artilleriemunition wurden nicht festgestellt. Die Fläche wurde gemäß Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR) in die Kategorie 2 eingestuft.

Es wird empfohlen, bei einer späteren Ausführungsmaßnahme mit Baufeldfreimachung im gesamten Untersuchungsgebiet eine Flächensondierung mittels Geomagnetik (Mehrkanalsonde mit GPS-gestützter digitaler Aufzeichnung) mit anschließender Bergung der Verdachtspunkte vorzunehmen. Im Vorfeld einer Flächensondierung

wird eine Belastungsanalyse mittels Testfeldsondierung empfohlen, um das geeignete Erkundungsverfahren festzulegen. Zudem sollte ein Rückbau der Bestandssparten, sowie der vorhandenen Parkplatzbeleuchtung erfolgen.

Der Bereich des zu erhaltenden Gehölzstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze kann bis auf den Durchstich von den empfohlenen Flächensondierungen ausgenommen werden, sofern keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist. Es ist anzunehmen, dass hier dann die nutzungsspezifische Betretungssicherheit bescheinigt werden kann.

Sollte eine Flächensondierung im Vorfeld der Arbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Baufeldfreimachung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sein, ist in begründeten Fällen auch eine kampfmitteltechnische Begleitung von Erdarbeiten mit anschließenden Sohlfreimessungen möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt. Der Anfangsverdacht zu einem Vorkommen von Kampfmitteln bliebe bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- bei Bedarf Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung insbesondere deren fachgerechter Entsorgung;
- Durchführung erforderlicher Maßnahmen zur Prüfung auf Kampfmittel, bei Bedarf deren Beseitigung insbesondere deren fachgerechte Entsorgung;
- sicherheitstechnische Einweisung aller Arbeitskräfte, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Erdeingriffen stehen, zum Thema Kampfmittelbelastung, um Zufallsfunden angemessen begegnen zu können.

Berücksichtigung

Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung werden auch im weiteren Verlauf Berücksichtigung finden. Die gültigen technischen Regelwerke werden bei der Beurteilung zugrunde gelegt.

7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme

Das gesamte Planungsgebiet (inkl. Straßenflächen) ist zu einem hohen Anteil (66 %) versiegelt, die Bodenabfolge zu großen Teilen verändert und die Bodenfunktionen sind stark eingeschränkt. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Münchener Schotterebene, mit kalkigen Kiessanden. Bei den vorkommenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades. Mit Umsetzung der Planung reduziert sich die Versiegelung bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Bauräume unter Einbeziehung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen auf zirka 60 % bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet (inkl. Straßenflächen). Bei den privaten Freiflächen sind Wege und etwaige sonstige Versiegelungsflächen, die sich außerhalb unterbauter Fläche befinden, berücksichtigt.

Eine Tiefgaragenüberdeckung ist mit mindestens 60 cm bzw. für die Bereiche mit Baumpflanzungen von 0,80 bis mindestens 1,50 m auszuführen. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraum-, Speicherfunktion sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen teilweise wiederhergestellt werden. Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Insgesamt gesehen führt die Planung im Hinblick auf das Schutzgut Boden daher zu einer Verbesserung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt und somit die Bodenfunktionen stark eingeschränkt bleiben.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden;
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht versiegelten Flächen;
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 60 cm fachgerechtem Bodenaufbau, im Bereich von Baumpflanzungen von 0,80 bis 1,50 m;
- Beschränkung von Belagsflächen auf ein möglichst geringes Maß; Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge;
- Nutzung der unversiegelten, begrünten Flächen für die Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers;
- Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung;
- Situierung der Tiefgaragen überwiegend unter bereits versiegelten Flächen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- getrennte Lagerung von humushaltigem Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten;
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß, vollständige Beseitigung der Baustelleneinrichtung;
- Schutz der Böden in den Schutzbereichen der zu erhaltenden Bäume.

Berücksichtigung

Der im Bundes-Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

7.2.3.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Fläche

Bestandsaufnahme

Der südliche und mittige Teilbereich des Planungsgebiets fungiert als Parkplatz für Kfz und Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Durch die Nutzung ist die Fläche stark versiegelt und in ihrem Wirkungsbereich beeinträchtigt. Der nördliche Teil besteht aus einem mit Gehölzen bestandenen Wall. Randlich und in den Parkplatz eingestreut bestehen Pflanzstreifen z. T. mit Baumbestand. Bezüglich der Versiegelungsbilanz wird auf die Ziffer 7.2.3.2. verwiesen.

Die Ressource Fläche, vor allem im Stadtgebiet München, ist nicht unendlich

vorhanden und somit besonders schützenswert ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baugebiete sind auf Flächen angeordnet, die überwiegend versiegelt sind. Es werden überwiegend bereits gestörte Flächen überplant. Die mittlere, ost-west-verlaufende Fläche, auch zum Großteil versiegelt, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es zu keiner Verschlechterung kommen.

Geplante Maßnahmen

Durch die Planung wird die geplante Bebauung auf überwiegend bereits versiegelten Flächen platziert. Im mittleren Bereich ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, wodurch eine Entsiegelung erfolgen wird. Im Planungsgebiet sind keine Verkehrsflächen oder Stellplätze außerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Alle diesbezüglich notwendigen Flächen werden in Tiefgaragen untergebracht, wodurch eine zusätzliche oberirdische Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann.

Berücksichtigung

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

7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

7.2.4.1. Oberflächengewässer

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

7.2.4.2. Grundwasser

Bestandsaufnahme

2021 wurde der mittlere Grundwasserspiegel bei zirka 9 bis 10 m unter Geländeoberkante (GOK) gemessen. Das entspricht einem Höhenniveau von zirka 530,50 m ü. NHN 2016. Bei Hochwasserereignissen kann der Grundwasserspiegel bis auf zirka 6,43 m u. GOK ansteigen. Der höchste Höchstgrundwasserstand (HW 1940) ist bei zirka 535,4 m ü. NHN 2016 anzusetzen. Interpoliert sind das Grundwasserhöchststände von zirka 5,6 m unter GOK. Aufgrund des vorliegenden Flurabstandes, der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden ist von einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Für das Vorhaben sind zweigeschossige Unterbauungen als Tiefgaragen geplant. Hierbei sind zwischen den einzelnen Baufeldkomplexen Abstände zwischen zirka 18 und 19 m geplant. Die zweigeschossige Unterbauung greift nur bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein.

Bei Grundwasserhochstand (hundertjähriges Grundwasserhochwasser + 30 cm

Sicherheitszuschlag) und der Annahme, dass die beiden Korridore zwischen den Baufeldkomplexen als Strömungskanäle dienen, ergaben sich im Rahmen der durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung für die drei Baukörper Aufstauhöhen des Grundwassers, die bei zirka 0,7 cm liegen. Der Aufstau würde dabei zirka 6 m vor dem Hindernis beginnen. Als „Worst-Case-Betrachtung“ wurde die Berechnung ohne wirksame Strömungskanäle angenommen und die drei Baufeldkomplexe als ein zusammenhängender Komplex mit zweigeschossiger Unterkellerung betrachtet. Hierbei ergab sich ein Aufstau von zirka 2,6 cm, der zirka 22 m vor dem Hindernis beginnt. Somit ist bei allen Betrachtungen ein sehr geringer Aufstau von unter 10 cm gegeben. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung aufgrund der sich veränderten Grundwassersituation ist nicht festzustellen. Es wurde festgestellt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht der berechnete Aufstau kein Problem darstellt und unbedenklich ist, da dem Grundwasser genug Raum zum Unterströmen zur Verfügung steht. Im Rahmen des Bauvollzugs ist bei einem Eingriff in das Grundwasser grundsätzlich eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Parkplatz voraussichtlich weitergeführt und der Großteil des Oberflächenwassers in die Kanalisation abgeführt werden.

Maßnahmen

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich als Maßnahme, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden ist.

Berücksichtigung

Es werden Eingriffe in das Grundwasser gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Vorgaben der Landeshauptstadt München mit der Intention, Eingriffe in das Grundwasser möglichst zu vermeiden, berücksichtigt.

7.2.4.3. Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme

Aktuell verdunstet und versickert das anfallende Niederschlagswasser im Bereich vorhandener Vegetationsflächen. Im Bereich der befestigten Parkplatzfläche wird es der Kanalisation zugeführt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden auch weiterhin große Flächenanteile bebaut und versiegelt, so dass Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht großflächig verdunsten oder versickert werden kann. Durch die Reduktion des Versiegelungsgrades ergibt sich allerdings eine Verbesserung im Vergleich zur Ist-Situation.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München auf eigenem Baugrundstück und ohne Beeinträchtigung des Nachbarn ordnungsgemäß zu versickern. Eine Versickerung ist im Planungsgebiet grundsätzlich möglich, da die anstehenden Schotterböden als stark durchlässig klassifiziert sind.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsmulden ist aufgrund des Platzmangels auf den Baugrundstücken kaum bzw. nur in geringem Umfang möglich. In den Innenhöfen der Baufelder ist aufgrund der darunterliegenden Tiefgaragen keine Muldenversickerung möglich.

Die durchgeführten Berechnungen mit Abschätzung der zu bewältigenden Wassermassen (unter Berücksichtigung eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses) und das mögliche Platzangebot für die Versickerungsanlagen zeigen, dass auf der Grundlage des vorliegenden Planungsentwurfes eine Versickerung über Speicherrigolen bei zusätzlicher Dachbegrünung und Überdeckung von Tiefgaragen möglich ist. Diese sorgen dafür, dass der Niederschlag zwischengespeichert und verzögert über punktuell angeordnete „Sickerrigolen“ in den Untergrund abgegeben wird.

Auf den Baugebietsflächen wirken sich die geplante Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung positiv auf die Wasserbilanz aus. Beide ermöglichen eine teilweise Verdunstung der anfallenden Niederschläge, so dass geringere Anteile versickert werden müssen. Im Weiteren können die Minimierung von versiegelten Flächen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und die Herstellung sonstiger Grünstrukturen in den Freiflächen den Wasserhaushalt günstig beeinflussen.

Die Grundwasserneubildung ist bereits im Bestand durch die großflächige Versiegelung des Planungsgebiets beeinträchtigt. Da das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatz fortgeführt. Die vorhandene Versiegelung bliebe bestehen und anfallende Niederschläge würden für weite Bereiche der Kanalisation zugeführt.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zur Dachbegrünung und Überdeckung von Tiefgaragenflächen;
- Verwendung möglichst durchlässiger Bodenbeläge in den Baugebieten;
- Festsetzungen zur Begrünung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern etc.;
- Ermöglichung von Versickerungsmulden.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

Behandlung von Niederschlagswasser gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Anlage einer flächigen Versickerung, insbesondere in Nähe von Baumstandorten und Platzflächen soweit technisch und straßenverkehrsrechtlich möglich.

Berücksichtigung

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Im Weiteren wird der Vollzug der einschlägigen Fachgesetze (WHG) und darauf aufbauender bzw. ergänzender Regelungen (z. B. Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von

gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) vorbereitet.

7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Emissionsbelastungen gehen aktuell vor allem von den stark befahrenen Straßen (Carl-Wery-Straße, Otto-Hahn-Ring) aus, die an das Planungsgebiet angrenzen. Geruchsbelastungen sind aktuell nicht vorhanden.

Gemäß der gesamtstädtischen klimaökologischen Untersuchung der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2014 ist das nächstgelegene Kaltluftentstehungsgebiet die östlich gelegenen Grün- und Freiflächen "Im Gefilde". Kaltluftleitbahnen sind in weiterer Entfernung in Richtung Norden und Westen ausgewiesen.

Aktuell befindet sich südlich gelegen in der Carl-Wery-Straße 61 - 63 eine Biomasseaufbereitungsanlage. In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen, die als Störfallbetriebe eingestuft werden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erhöht sich aufgrund des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs auf den umliegenden Straßen das Verkehrsaufkommen. Ferner führen die geplanten Bauten zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe, so dass es zu einer baubedingten Zunahme der Luftschadstoffkonzentrationen im Straßenraum kommen kann.

Auf der Basis der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung, in der die Verkehrsmengen für einen Prognose-Nullfall und einen Prognose-Planfall ermittelt wurden, wurde ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Im Fokus dieses Gutachtens stehen die ermittelten Verkehrsmengen sowie die durch das Vorhaben ausgelösten Zusatzbelastungen von zirka 4.000 - 4.100 Kfz-Fahrten pro Tag (Prognose-Planfall). Berücksichtigt wurde ferner, dass die geplanten Bauten zu einer Einengung der Ausbreitungswege für Schadstoffe führen.

Die bodennahe mittlere jährliche Luftschadstoffkonzentration wurde für den Parameter Stickstoffdioxid für den Prognose-Nullfall (P0-Fall - Gegenwärtige Bebauungssituation, Verkehrsmengen 2035 ohne Quell- und Zielverkehre Planungsgebiet Emissionsfaktoren 2029) 2035 dargestellt. Insgesamt zeichnen sich die zentralen Fahrbahnbereiche der südlichen Abschnitte der Carl-Wery-Straße mit einem erhöhten Schadstoffniveau ab. Hier treffen relativ hohe Verkehrsmengen auf eine baubedingt eingeschränkte Durchlüftungssituation. Die höchsten NO²-Konzentrationen im Untersuchungsgebiet wurden mit etwa 34 µg/m³ über den Fahrspurbereichen des Knotens Putzbrunner Straße / Karl-Marx-Ring berechnet. Auch die grenzwertrelevanten Gehsteig- und Fassadenbereiche sind an diesen Fahrbahnabschnitten mit Mittelwerten bis zu 26 µg/m³ am höchsten belastet. Die Konzentrationen an den sonstigen Gehwegen des Untersuchungsgebiets verbleiben zumeist unterhalb von 25 µg/m³. Werte über dem gesetzlich zulässigen Immissionswert von 40 µg/m³ wurden für die Straßenrandbereiche im P0-Fall nicht berechnet.

Im Prognose-Planfall 2035 (P1-Fall -Bebauungssituation unter Berücksichtigung geplanter Umgestaltungen Verkehrsmengen 2035 mit Quell- und Zielverkehren Planungsgebiet Emissionsfaktoren 2029) ist das Entlastungspotenzial in vielen

Bereichen geringer als im P0-Fall, was im Wesentlichen auf die baulich bedingten Veränderungen der Strömungs- und Durchlüftungsbedingungen durch die Etablierung neuer baulicher Hindernisse zurückzuführen ist und nur untergeordnet auf die erhöhten Emissionen durch projektbedingte Zusatzverkehre. Erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen sind hierbei weitgehend auf die Abschnitte in direkter Nähe des Geltungsbereichs begrenzt. Ausgehend von niedrigen Konzentrationen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte gehen die Zunahmen insgesamt nicht über $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ hinaus. Die in den Innenhofbereichen hinzugekommenen Abnahmen gegenüber dem P0-Fall liegen innerhalb eines Differenzniveaus von $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Für die vom Verkehrsgutachter modellierten Straßenabschnitte ergibt die durchgeführte Prognose keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben in den Prognosefällen deutlich unterhalb von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gegenüber dem Ist-Fall ergeben sich zwar signifikante Abweichungen, die aber im Wesentlichen auf die bauliche Einschränkung der Ausbreitungsbedingungen zurückzuführen sind. Insgesamt sind für die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

Geruchsbelästigungen aus der südlich gelegenen Biomasseaufbereitungsanlage sind aufgrund der Entfernung von 1 km nicht zu erwarten. Luftschadstoffe aus Anlagen oder Geruchsbelästigungen werden auch künftig nicht entstehen.

Eine Durchströmung des Planungsgebiets mit Luft ist sowohl in der Hauptwindrichtung West-Ost als auch in Nord-Süd-Richtung gegeben. Im Vergleich zum unbebauten Zustand verringern sich die Windgeschwindigkeiten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen Luftbelastungen fortgeführt.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ermöglichung von wesentlichen Infrastruktur-, Freizeiteinrichtungen in räumlicher Nähe zum Wohngebiet zur Vermeidung von emissionsträchtigen Wegen;
- Festsetzung von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung;
- intensive Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der öffentlichen Grünfläche, sowie entlang der Straßen;
- Be- und Entlüftung der Tiefgaragen sind über das Dach zu führen;
- durch zahlreiche Wege wird die ÖPNV-Erreichbarkeit erleichtert;
- die Anzahl an Fahrradabstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und die Förderung von Mobilitätsstationen tragen zur Reduzierung der emissionsträchtigen Kfz-Fahrten bei.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- fortschreitende Verbesserung bei der energetischen Qualität von Gebäuden durch zunehmende Standards in Bezug auf Gebäudehülle und Energieverbrauch;
- fortschreitende Verbesserung der „Fahrzeugflotte“ durch zunehmend strenge Umweltschutzvorschriften bei der Neuzulassung von Fahrzeugen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- energetische Optimierung von Gebäuden;
- Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz;
- intensive Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Straßen;
- während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentlichen Straßen zu vermeiden.

Berücksichtigung

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) berücksichtigt.

7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Gemäß der gesamtstädtischen klimaökologischen Untersuchung der Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2014 wurde das Planungsgebiet als Parkplatz nicht bewertet. Das nördlich angrenzende Wohngebiet weist günstige bioklimatische Bedingungen auf, die weiteren an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche weisen eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Am Nord- und Ostrand liegen Einwirkungsbereiche lokal entstehender Strömungssysteme.

Die versiegelten Flächen des Planungsgebiets wirken sich aktuell aufgrund der möglichen Aufheizung in den Sommermonaten eher negativ auf das lokale Kleinklima aus. Laut Klimagutachten zeigt sich im aktuellen Zustand im Planungsgebiet ein verhältnismäßig überwärmtes Temperaturfeld (17° bis 20°C bei sommerlicher Strahlungswetterlage als "worst-case"-Betrachtung, Nachtsituation um 4 Uhr morgens mit Möglichkeit eines erholsamen Schlafes). In Annäherung an Gebäudebestand und Verkehrsflächen kommt es zu einer Erhöhung bis auf 20°C. Die Luftströmungen gehen zu diesem Zeitpunkt Richtung Süd(-west), da sich die kühleren Luftmassen aus dem nördlichen Gehölzbestand Richtung wärmerer Asphaltfläche bewegen. Der gleiche Effekt zeigt sich an den Rändern, wo die Luftströmungen Richtung Parkplatz strömen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Planungsgebiet kommt es insgesamt zu einer erheblichen Zunahme an Bau-masse, wodurch es insbesondere am Südwestrand (Ecke Carl-Wery-Straße und Otto-Hahn-Ring) zu einem verengten Querschnitt kommt. Entlang des Otto-Hahn-Rings gibt es aus lärmtechnischen Gründen keine Öffnungen, so dass mit den geplanten Gebäuden sowie den dazwischen liegenden Lärmschutzwänden eine durchgängige Fassade entsteht. Richtung Norden entstehen aufgrund der Gebäudekonstellation Öffnungen.

Für den Planfall ergeben sich für die sommerliche Strahlungswetterlage als "worst-case"-Betrachtung im zentralen und nördlichen Bereich des Planungsgebiets Lufttemperaturen von 14°-18°C. In den Innenhöfen werden 15°-17°C erreicht. Vor allem am West- und Südrand kommt es aufgrund der Bebauung sowie deren abgrenzender Wirkung zu Temperaturen bis zu 20°C. Aufgrund der nächtlichen Kühlleistung der Vegetation in der öffentlichen Grünfläche ergeben sich hier die kühlestes Temperaturen. Die neuen Grün- und Freiflächen übernehmen eine wichtige Funktion hinsichtlich der Abkühlung. Sie schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baumasse gespeicherten Wärme ab. In Bereichen mit geplanten Baumpflanzungen kühlt die Luft allerdings aufgrund der verminderten Wärmeausstrahlung durch die Baumkronen nachts geringer ab. Im Großteil des Planungsgebiets kommt es im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer Temperaturabnahme zwischen 1° und 4° C. Dies ist vor allem auf die geplante Entsiegelung zurückzuführen. Temperaturzunahmen gibt es lokal und kleinflächig in den Übergangsbereichen zwischen den neuen Gebäuden und den Straßen. Hier wird durch die zusätzliche Baumasse mehr Wärme gespeichert. Die geplante Bebauung stellt ein Strömungshindernis bzgl. des Luftaustausches dar. Untersucht wurde der Zeitpunkt 4 Uhr früh. Die Luftströmungen werden umgelenkt, so dass es beispielsweise in Hof des WA (1) zu einer Einströmung von Osten her kommt, die nach Süden strömt. In den beiden anderen Höfen ist dieser Effekt weniger ausgeprägt. Zusätzliche abschirmende Wirkung haben die geplanten Lärmschutzwände, die von Süden kommende Winde lokal abbremsen. Ein Luftaustausch in Nord-Süd-Richtung wird in diesem Bereich unterbunden. Insbesondere im zentralen Bereich des Planungsgebiets kommt es daher zu einer Abschwächung der Windgeschwindigkeit. Am Südost- sowie Nordwestrand führt dies zu Zunahmen der Windgeschwindigkeiten.

Unmittelbar um das Planungsgebiet herum zeigen sich keine nennenswerten Richtungsänderungen der Strömungen. Am Nordrand außerhalb des Planungsgebiets kommt es zu einem modifizierten Strömungsbild in Nordrichtung. Insgesamt gesehen sind die Windgeschwindigkeiten als gering zu bezeichnen.

Zusätzlich wurde die Wärmebelastung am Tag (14 Uhr) untersucht. Hier üben die geplanten Baumpflanzungen aufgrund ihrer Kühlleistung und Verschattungswirkung positive Effekte aus. Im Bereich der Wohnhöfe wirkt sich zusätzlich die Verschattungswirkung der Gebäude aus, so dass es hier im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer Abnahme der Wärmebelastung kommt. Zunahmen ergeben sich lediglich in Bereichen, in denen Baumbestände entfernt werden und stattdessen Freiflächen entstehen.

Durch das veränderte Strömungsgeschehen ergeben sich Änderungen im Bereich des Kaltluftvolumenstroms. Diese zeigen sich auch außerhalb des Planungsgebiets vor allem entlang der Carl-Wery-Straße. In diesen Bereichen mit einer Abschwächung des Kaltluftstroms befinden sich überwiegend Verkehrsflächen sowie gewerbliche Nutzungen. Daueraufenthaltsbereiche sind nicht betroffen. Am Südrand ergeben sich leichte Reduktionen, am Ostrand sowie am Nordrand Verbesserungen, die bis in die Bebauung hineinreichen. Im Kernbereich des Planungsgebiets zeigen sich keine Veränderungen. Insgesamt gesehen können die durch die Bebauung hervorgerufenen Veränderungen bezogen auf die absoluten Werte als niedrig bezeichnet werden. Insgesamt gesehen sind aus klimatischer Sicht durch die geplante Nutzungsänderung keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten und die geplante Nutzungsänderung als vertretbar einzustufen. Positiv wirkt sich unter anderem die Abnahme der Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen

zusammenhängenden Gehölzbestandes aus. Dennoch sind im Sinne einer transparenten Darstellung auch die negativen Effekte wie Unterbauung der Innenhöfe mit Tiefgaragen, die die Schaffung von guten Standortbedingungen für die Entwicklung von Großbäumen und/oder die Anlage von Versickerungsmulden verhindern, zu nennen. Auch entstehen durch die Baumfällungen negative Auswirkungen auf das Stadtklima, die durch die Neupflanzung von zirka 170 neuen Bäumen nicht vollständig kompensiert werden können.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen Luftbelastungen fortgeführt. Der vorhandene Grünbestand bliebe bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Baumpflanzungen, die der Aufheizung von Gebäuden und Freiflächen entgegenwirken;
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu begrünenden Flächen;
- Festsetzung, dass Bäume in der öffentlichen Grünfläche in lockeren Baumgruppen zu pflanzen sind;
- Pflanzung von Laubbäumen, da diese im Winter einen geringeren Einfluss auf die Sonneneinstrahlung ausüben;
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- frühzeitige Pflanzung von Bäumen mit geregelter Pflanzqualität;
- möglichst heterogene Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und Bereitstellung vielfältiger Mikroklimata u.a. unter Beachtung einer Kombination von baumbestandenen und freien Flächen zur Optimierung der bioklimatischen Situation;
- Schaffung eines abwechslungsreichen Angebots für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Menschen (u. a. windoffene und windgeschützte Bereiche, besonnte Freiflächen und beschattete Bereiche);
- Verwendung von hellen Baumaterialien und Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung;
- Verringerung einer direkten Aufheizung sowie Wärmespeicherung von Gebäuden über die Gebäudehülle durch Verschattung, die über die Pflanzung von Bäumen sowie bautechnische Maßnahmen (z. B. Vordächer, Markisen, Vertikallamellen) erreicht werden kann;
- Vorbeugung einer Überhitzung von Räumen während der Sommermonate über effektive Maßnahmen wie außen liegende Sonnenschutzelemente (z. B. Jalousien, Markisen, Fensterläden) oder Verwendung von reflektierendem oder absorbierendem Sonnenschutzglas oder -folie;
- Verwendung von Baumaterialien mit geringer Wärmekapazität und -leitfähigkeit;
- Optimierung von Grundrissen zur Verhinderung von thermischem Stress;
- Anbringung einer Fassadenbegrünung insbesondere an West- und Südfassaden zur Abschwächung einer zu starken Erwärmung der Gebäude am Tag;
- intensive Begrünung von Straßenräumen;
- Schaffung von Wasserflächen / Brunnenanlagen im Bereich von Plätzen, die

kleinräumig Temperaturspitzen über Verdunstungskälte reduzieren können.

Berücksichtigung

Es wurden u. a. die Ziele der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des BauGB zum Klimaschutz berücksichtigt.

7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

7.2.7.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine großflächige ebenerdige Parkplatzebene, die z. T. über Grünstreifen mit Bäumen gegliedert ist. An den Rändern ist der Parkplatzbereich über mittelalte Baumbestände gut eingegrünt. Im Norden besteht ein gehölzbestandener Wall.

Südlich des Otto-Hahn-Rings liegen gewerblich genutzte Flächen mit großen Gebäudekomplexen, die im Umfeld stark in Erscheinung treten. Das Gewerbegebiet ist insgesamt gut durchgrünt.

Nördlich liegt ein kleinteiliges Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossigen Doppel- und Einfamilienhäusern. Zwischen diesem Wohngebiet und dem Planungsgebiet liegt ein gehölzbestandener Wall, der als abschirmende Kulisse zum Planungsgebiet fungiert. Westlich liegt ein großmaßstäblicheres Wohngebiet mit mehrgeschossigen Blockbebauungen.

Die angrenzenden Straßen werden teilweise von Grünstrukturen in Form von Baumreihen begleitet und bilden so das gliedernde Element zwischen den Bebauungsstrukturen. Der Parkplatz als solcher tritt aufgrund der ihn umgebenden Eingrünungen im Ortsbild nicht negativ in Erscheinung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung entsteht ein Wohnquartier, das mit einem Hochpunkt mit zwölf Geschossen im Kreuzungsbereich Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Straße einen Akzent in der Stadtlandschaft setzt. Das neue Quartier bildet den Übergang zwischen einer kleinteiligen Wohnbebauung im Norden zu großflächigen und großmaßstäblichen Gewerbeflächen im Süden.

Basierend auf der Hochhausstudie 2023 sollen unter anderem geplante Hochpunkte künftig spezielle Qualitäten erfüllen. Im Rahmen eines Gutachtens wurden die zur Verfügung gestellten Qualitätskriterien geprüft. Die Positionierung des geplanten Hochpunkts an einer Kreuzung mit guter Erschließungsqualität vernetzt den im Bereich des Innenhofes liegenden privaten Quartiersplatz mit dem öffentlichen Außenraum und steht somit in Bezug zu den das Gebäude umgebenden Freiflächen. Die geplanten Gebäuderücksprünge der beiden oberen und unteren Geschosse führen zu einer vertikalen Gliederung der Fassade und führen zu einer Reduzierung der Außenwandhöhe. Durch die geplanten Arkadengänge entlang der Straßenseiten entsteht eine Vermittlung von privatem und öffentlichem Raum und es entstehen attraktive Flächen im Vorfeld zu den geplanten Gastronomie- und Ladennutzungen im Erdgeschoss.

Mit der geplanten Nutzungsmischung im Hochpunkt (Nichtwohnnutzungen, Läden und Gastronomie im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) und 2. Vollgeschoss (VG), Büros bis zum 5. VG und Wohnen ab dem 6. VG) entsteht eine vielfältige Gebäudequalität,

die zur Belebung des Umfeldes beiträgt und einen wertvollen Beitrag zur sozialen und stadträumlichen Aufwertung darstellt. Der überwiegende Teil der Dachfläche sowie Teilbereiche der Fassade können mit Solarpaneelen zur Stromerzeugung ausgestattet werden. Die nach Süden und Westen exponierten nahezu unverschatteten Fassadenbereiche wären hierfür geeignet.

Das vorliegende Gutachten zur Stadtbildverträglichkeit untersuchte die deutliche Höhenprofilierung und Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der Bebauung in der Stadtlandschaft. Die untersuchten Sichtachsen zeigen, dass die zu Grunde gelegten Höhenstufen (untersucht wurden drei Varianten aus den Testentwürfen) keine gravierenden Überschneidungen mit dem bestehenden Profil von Neuperlach ergeben. Das nahe gelegene Zentrum von Neuperlach mit dem Wohnring als prägendes Profil und den östlich davon im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern mit einem Höhenprofil von bis zu 60 m stehen nicht in Konkurrenz zur geplanten Bebauung. Aus den untersuchten Sichtachsen ergeben sich keine kritischen Überschneidungen mit bestehendem Profil, aber auch keine Stärkung und Ergänzung des Stadtprofils im Bestand. Das Erscheinungsbild im Stadtteil Neuperlach wird sich nicht erheblich wandeln. Im direkten Unterzentrum Neuperlach Süd wird das neue Wohnquartier allerdings den Maßstab verändern und auch Auswirkungen auf das Umfeld haben.

Es wird festgestellt, dass eine Anordnung von maßvollen, gut gegliederten Hochpunkten mit Höhen kleiner 60 m unter Berücksichtigung von Proportion und Ausrichtung – insbesondere zur nördlich angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur und zur neuen Entwicklung am Hanns-Seidel-Platz an diesem Ort das Quartier Neuperlach Süd positiv stärken kann und insgesamt im Stadtteil Neuperlach nicht in Konkurrenz tritt mit den gewachsenen Strukturen. Das geplante Hochhaus bleibt mit seinen zwölf Geschossen deutlich unter den 60 m. Die Veränderungen des Gesamtstadtbildes aufgrund der neuen höherprofilierter Bebauung wird selbst von Aussichtspunkten wie dem untersuchten Standort Stadtpfarrei Alter Peter auf Grund der großen Distanz und der maßvollen Höhenentwicklung kaum wahrnehmbar sein. Das neue Profil fügt sich in das vorhandene Profil von Neuperlach ein.

Eine visuelle „grüne“ Einbindung in die Umgebung erfolgt über die geplante Durchgrünung des Planungsgebiets insbesondere im Bereich der grünen Vorzonen entlang der Straßen, durch den Erhalt des gehölzbestandenen Walles im Norden des Planungsgebiets, der öffentlichen Grünfläche, die insbesondere an der Carl-Wery-Straße in Erscheinung tritt und der Durchwegungen (grüne Finger) vom Otto-Hahn-Ring aus. Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatfläche fortgeführt werden. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände blieben voraussichtlich bestehen.

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausweisung und Eingrünung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen mit Bäumen, Eingrünung insbesondere der Vorgärten entlang der Straßen;
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude;
- Schaffung von zu begrünenden Durchwegungen vom Otto-Hahn-Ring aus.

Berücksichtigung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

7.2.8. Auswirkungen auf den Umweltbelang Klimaschutz (Energie)**Bestandsaufnahme**

Aktuell wird das Planungsgebiet als Parkplatzfläche genutzt. Energiebedarf besteht lediglich für die Beleuchtung der Fläche.

Prognose bei Durchführung der Planung

Es wurde ein Gutachten zur Energiekonzeption und quantitativen Analysen erstellt. Als Optionen für die Wärmeversorgung wurde Gas als Referenzfall und die Fernwärme und die (oberflächennahe) offene Geothermie über Grundwasser als Energieversorgungsvarianten untersucht, deren Machbarkeit behandelt und bzgl. ihrer Klimaauswirkungen bewertet.

Die geothermische Grundwassersituation wird vor Ort als exzellent eingestuft. Erste Untersuchungen ergeben, dass Erdsonden auf dem Areal möglich, aber relativ aufwändig sind. Für den Standort werden daher Grundwasserbrunnen als besser geeignet erachtet. Südlich des Gebiets liegt ein Produktions- und Verwaltungsstandort von Siemens mit einer großen Brunnenanlage, die zum Kühlen verwendet wird. Durch die Auslagerung der Chipproduktion aus dem Betriebsgelände wurden Kapazitäten frei und es ist die Möglichkeit der geothermischen Nutzung des Grundwassers auf dem jetzigen Parkplatzgelände grundsätzlich möglich. Bei der Geothermie handelt es sich um eine klimaschonende und umweltfreundliche Art der Wärmeversorgung, da bei der Energiegewinnung keine Lärmemissionen entstehen, keine Schadstoffe und kein CO² freigesetzt werden.

Der Energiebedarf der zukünftigen Gebäude wurde anhand des Verbrauchs durch Kunstlicht, Strombedarf der Nutzer sowie dem Heizwärmebedarf und dem damit einhergehenden Pumpenstrom prognostiziert und analysiert. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Notwendigkeit für künstliches Licht und dessen Energiebedarf umso niedriger ist, je mehr Tageslicht in den Gebäuden zur Verfügung ist.

Für die Berechnung des Heizwärmebedarfs wurden drei Fälle unterschieden: Für den Ist-Fall der gesetzliche Standard, für den Prognose-Fall das KfW Effizienzhaus 40 (EH40) für Wohngebäudestandard und KfW 55 für Nichtwohngebäudestandard (Gewerbe) sowie der Prognosefall "Passivhaus".

Der Vergleich anhand der Jahresdauerlinien zeigt, dass das "Passivhaus" und "EH40" mit ihren Ergebnissen relativ nahe beieinander liegen. Der Ist-Fall mit gesetzlichen Mindeststandards (gem. Energieeinsparungsverordnung EnEV) liegt bei einem kW Peak von zirka 2.800. Es ergibt sich eine Reduzierung der Wärmebedarfs sowie eine Reduzierung der Betriebskosten, bezogen auf Heizen um 50 % bis zu 66 %.

Für die drei Varianten wurden jeweils die Bewertungsgrößen Nutzenergie (die im Raum benötigte Energie), Endenergie (die dem Quartier zuzuführende Energie), Primärenergie (Ursprüngliche (fossile) Energie zur Endenergieerzeugung) und CO₂ Emissionen dargestellt.

Es zeigt sich, dass sich die CO₂ Emissionen beim EH40 und Passivhaus bei Gas, Fernwärme und Geothermie in ähnlichen Werten bewegen. Beim Passivhaus liegen sie leicht niedriger. Für den Ist-Fall liegen die Werte bei Fernwärme und Geothermie

nochmals leicht darüber. Am ungünstigsten schneidet der Ist-Fall (Bauen nach gesetzlichem Standard) beim Heizen mit Gas ab. Hier sind die ermittelten Werte mehr als doppelt so hoch wie beim Passivhaus.

Hinsichtlich der prognostizierten Energiekosten schneidet Geothermie am günstigsten ab, aber der Unterschied zur Fernwärme ist relativ gering.

Für ein im Betrieb klimaneutrales Quartier sollte der verbleibende Energiebedarf z. B. durch Integration von Photovoltaik im Gebäudedach bzw. in Fassaden gedeckt werden. Hierzu wäre ein Bedarf von 9.800 m² Dachfläche für das Passivhaus-Szenario bzw. 14.700 m² Photovoltaik-Dachfläche für den gesetzlichen Standardfall erforderlich. Der Bebauungsplan enthält theoretisch eine verfügbare Dachfläche von 13.500 m². Ein Teil der Dachfläche wird jedoch für erforderliche technischen Anlagen sowie die Nutzung als Dachgarten benötigt. Auf eine Flächenbelegung von schattenspendenden Dächern im Bereich von Terrassen auf den Dächern wird als zusätzliche Möglichkeit hingewiesen.

Die Integration von Photovoltaik und extensiver Begrünung wird empfohlen. Hierdurch ergeben sich Vorteile bzgl. der Regenwasserretention, des evaporativen Kühlens und der Biodiversität.

Als Beitrag zur Erreichung dieser ökologischen Zielsetzungen sind im Planungsgebiet Dachaufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Solarzellen, Photovoltaikanlagen) allgemein zulässig.

Eine süd- oder westexponierte Fassadennutzung für Photovoltaikanlagen ist ebenfalls möglich, allerdings nur mit einer 80 %-igen Ausbeute.

Bezüglich einer möglichen Begrünung von Fassaden wird im Gutachten festgestellt, dass diese typischerweise im Wettbewerb mit der Integration von Photovoltaik stehen und sie zwar nur einen geringfügigen Einfluss auf die solaren Lasten im Gebäude besitzen, aber einen potenziell großen positiven Einfluss auf das Stadtklima aufweisen. Im Sommer verbessert sich der Komfort im Freien spürbar durch die Reduzierung der Fassadentemperaturen.

Zusätzlicher Strombedarf entsteht über die Elektromobilität, die für zirka 5.000 gefahrene km pro Wohneinheit 1 Mio. kWh Strom benötigt. Ein bilanzieller Ausgleich, CO₂-neutral über Solarstrom, erfordert eine mit Photovoltaik-Elementen belegte, zusätzliche Dachfläche von 6.250 m², alternativ eine Fassadenfläche von 7.800 m² im Süden oder 9.000 m² im Osten oder Westen, wobei deren sinnvolle Positionierung aufgrund von Verschattung auf die oberen Stockwerke beschränkt ist.

Es besteht eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (U- und S-Bahn Neuperlach Süd / Therese-Giehse-Allee, Bushaltestelle Otto-Hahn-Ring), so dass auch ohne eigenes Auto eine gute Mobilität gegeben ist. Mit der Anlage attraktiver Fuß- und Radwege soll die umweltfreundliche Nahmobilität gefördert und die Anzahl an Pkw-Fahrten reduziert werden. Die wesentlichen Nutzungen wie Einkaufen, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen befinden sich in der Nähe bzw. entstehen im Planungsgebiet. Über Fuß- und Radwege ist eine gute Erreichbarkeit gegeben.

Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatfläche fortgeführt werden. Es bestünde nur ein geringer Energieversorgungsbedarf (Beleuchtung, Schranken).

Maßnahmen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flachdächern, die sich für die Anlage von Solaranlagen, unabhängig von der Gebäudeausrichtung eignen;
- Festsetzung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung auf mindestens 36 % der Gesamtdachfläche;
- Solaranlagen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden als Maßnahme, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden ist;
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik), von Geothermie oder Fernwärme;
- Energieeffizienz von Gebäuden möglichst KfW Effizienzhaus 40 (EH40) für Wohngebäudestandard, KfW 55 für Nichtwohngebäudestandard oder Passivhaus;
- Beachtung der Verschattungswirkung bei der Pflanzung von Bäumen;
- Optimierung von Grundrissen zum besseren Tageslichteintrag;
- Freilegung thermischer Masse zum sommerlichen Wärmeschutz;
- Möglichkeit einer effizienten natürlichen Lüftung;
- außenliegende Verschattungselemente;
- Strahlungswärme bei niedrigen Temperaturniveaus, zur Ausnutzung Niedertemperaturstrategien in der Wärmeversorgung;
- Wärmerückgewinnungsstrategien in Lüftung, aber auch bei Warmwasser;
- Möglichkeit der Einrichtung einer Mobilitätsstation. Hier können Angebote für Car-sharing und Fahrradmietstationen vorgesehen werden;
- Berücksichtigung einer CO₂-Minimierung im gesamten Bauablauf;
- wassersparende Armaturen.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.9. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell überwiegend um eine als Parkplatz genutzte Flächen. Es besteht kein bzw. nur ein sehr geringer Bedarf an Abfall- und Abwasserentsorgung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund der im Planungsgebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) wird im Gebiet zukünftig vor allem normaler Hausmüll anfallen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen sind keine Problemabfälle zu erwarten. Die Unterbringung von Müllcontainern ist in den Gebäuden geplant. Inwiefern eine Anlage von Unterflurcontainern für die Wertstoffsammlung sinnvoll und möglich ist, kann im Rahmen des Bauvollzugs geprüft werden. Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Wohnviertel ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München geplant.

Während der Bauphase können Problemabfälle auftreten, beispielsweise beim Rückbau der befestigten Flächen. Es ist darauf zu achten, dass Problemabfälle fachgerecht entsorgt werden.

Bei der Auswahl der Baumaterialien ist darauf zu achten, dass nur recyclebare bzw. gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe verwendet werden. Die Verwendung gesundheitsgefährdender Baumaterialien ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ausreichend dimensionierte Sammelkanäle. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatzfläche fortgeführt werden, dadurch bestünde ein geringerer Entsorgungsbedarf.

Maßnahmen

Bei Bedarf ggf. Planung und Konzeption von gemeinschaftlichen Müllsammelräumen in den jeweiligen Baugebieten bei mehreren Baugrundstücken als sonstige Maßnahme, die im Bauvollzug zu beachten ist.

Berücksichtigung

Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung insoweit berücksichtigt, als dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

7.2.10. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Planungsgebiet liegen keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmalern vor.

Prognose bei Durchführung der Planung

Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 BayDSchG.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde voraussichtlich die Nutzung als Parkplatzfläche fortgeführt werden. Eventuell vorkommende Bodendenkmäler blieben unberührt.

Maßnahmen

Bei Auffindung von Bodendenkmälern Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 BayDSchG.

Berücksichtigung

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt und werden im weiteren Bauablauf weiter beachtet.

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Versiegelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14 und 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare

Beeinträchtigungen der Funktionalität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das Planungsgebiet ist bereits stark versiegelt. Es wird die aktuelle Versiegelung der geplanten Versiegelung gegenübergestellt. Inklusiv der Straßenflächen besteht für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Versiegelung von zirka 48.400 m² (zirka 66 %). Mit Umsetzung der Planung ist eine Versiegelung von zirka 44.200 m² (zirka 60 %) möglich. Das entspricht einer Abnahme an Versiegelung von zirka 4.200 m². Hierbei sind als versiegelte Flächen auch die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen enthalten.

In der Gesamtschau kommt es aufgrund der geplanten Entsiegelungen sowie durch die geplanten Freiflächenbegrünungen u. a. im Bereich geplanter Tiefgaragen zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes.

Aufgrund der sich ergebenden Entsiegelung von Flächen für das Gesamtgebiet besteht für das Vorhaben kein Ausgleichsbedarf.

7.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – so weit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

7.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Zugrundelegung der aktuellen Zahlen zum anhaltenden Bedarf an Wohnraum wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2022 das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 (Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen) fortgeschrieben, mit dem Ziel etwa rund 4.500 Wohneinheiten, zu schaffen.

In Anbetracht der derzeit zur Neige gehenden Konversionsflächen können diese Zielvorgaben nur durch die Planung und Realisierung einer Vielzahl von Baugebieten im gesamtstädtischen Raum erreicht werden.

Die Entwicklung der vorliegenden Flächen als Wohngebiet entspricht zwar nicht den bestehenden Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans, ist allerdings nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes entgegenstehend.

Planungsmöglichkeiten in Form anderweitiger denkbarer baulichen Entwicklungen dieser sehr gut erschlossenen Fläche, kommen angesichts des hohen Bedarfes an Wohnraum und der sehr guten Eignung des vorliegenden Bereiches für die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets auf Basis des Ergebnisses des vorausgegangenen Planungswettbewerbes nicht als sinnvolle Alternative in Betracht.

7.6. Zusätzliche Angaben

7.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweisen und Schwierigkeiten

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung / für diesen Umweltbericht war ausreichend.

Die Umweltauswirkungen für die einzelnen Themen wurden u. a. mit verschiedenen Unterlagen und Untersuchungen ermittelt, beschrieben und hinsichtlich der Entscheidungserheblichkeit bewertet.

7.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen die erheblichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter überwacht werden.

Monitoring Artenschutz:

Für die CEF-Maßnahmen wird zur Sicherstellung der Wirksamkeit ein Monitoring vorgesehen. Dazu ist eine visuelle Kontrolle der Funktionsfähigkeit mindestens 1x jährlich für 10 Jahre ab Herstellung durchzuführen. Das Monitoring wird durch vertragliche Regelungen gesichert. Dabei ist zu beachten, dass die Kästen regelmäßig durch eine Fachperson zu warten bzw. bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich auf Besatz zu kontrollieren sowie bei Nichtbesatz nach drei Jahren umzuhängen sind.

Nach jeder Inspektion ist ein Bericht über die Ergebnisse zu verfassen und an die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA II/52 Ost (Grünplanung) und Referat für Klima- und Umweltschutz, RKU-III-2 (Untere Naturschutzbehörde) zu senden. Notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sind unverzüglich durchzuführen, erkennbare Funktionsänderungen sind zum geeigneten Zeitpunkt zu beheben.

Beim vorliegenden Planungsgebiet ist der Aspekt Grundwasser zu überwachen. Da das Schutzgut Wasser bereits im notwendigen wasserrechtlichen Verfahren behandelt wird, insbesondere auch Art und Umfang der Beweissicherung und Überwachung im Wasserrechtsverfahren behandelt wird, ist hier kein Monitoring angezeigt.

7.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts wird die Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm können durch bauliche Schutzmaßnahmen so weit gemindert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Es entstehen keine Belastungen aus Sport- und Freizeitlärm. Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind somit allenfalls von geringer Erheblichkeit. In Bezug auf die Erholungseignung des Gebietes wird die Situation gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich verbessert, da neue Grün- und Freiflächen mit hohem Aufenthaltswert in lärmgeschützter Lage geschaffen werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet ist in Teilen versiegelt und wird aktuell als Parkplatz genutzt. Die Stellplatzflächen sind durch Grünflächen mit Bäumen gegliedert, randliche baumbestandene Grünflächen fassen die Fläche entlang der Straße ein. Am nördlichen Rand befindet sich ein Feldgehölz, das bis auf einen Durchstich Richtung Norden erhalten wird. Durch die Umwidmung in ein Wohngebiet sowie die im Bebauungsplan verankerten grünordnerischen Maßnahmen wird insgesamt eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insbesondere im Hinblick auf die geplanten Entsiegelungen sowie neu entstehenden Freiflächen erreicht. Ein Großteil der im Rahmen der Umsetzung erforderlichen Rodungen von Baumbeständen kann, über die festgesetzten Baumpflanzungen kompensiert werden. Für die Tierwelt können durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie dem Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen Beeinträchtigungen vermieden werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden / Fläche

Da das Planungsgebiet bereits im Bestand großflächig versiegelt ist, führt die geplante Umnutzung in ein Wohngebiet über die geplanten Entsiegelungen zu einer Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Boden. Unterbaute Flächen werden mit mindestens 60 cm Bodenaufbau überdeckt, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Für das Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Gegebenenfalls vorhandene schadstoffbelastete Böden werden entsprechend saniert.

Der Anfangsverdachts zu einem Vorkommen auf Kampfmittel wurde durch eine historisch-genetische Rekonstruktion bestätigt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Baufeldfreimachung im Planungsgebiet eine Flächensondierung mittels Geomagnetik vorzunehmen. Der Bereich des zu erhaltenden Gehölzstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze kann hierbei bis auf den Durchstich ausgenommen werden, da keine Umnutzung mit Rodung und Bodeneingriffen vorgesehen ist.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden. Die geplanten zweigeschossigen Tiefgaragen greifen bei Grundwasserhöchstständen in das Grundwasserregime ein. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stellt der für diesen Fall berechnete sehr geringe Aufstau kein Problem dar. Eine Beeinflussung der bestehenden Nachbarbebauung ist nicht festzustellen. Während der Bauphase sind voraussichtlich temporäre Maßnahmen zur Bauwasserhaltung erforderlich. Im Rahmen des Bauvollzugs ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll über Speicherrigolen erfolgen. Das Niederschlagswasser wird dort zwischengespeichert und verzögert an den Untergrund abgegeben. Die geplanten Dachbegrünungen und Überdeckungen der Tiefgaragenflächen wirken sich positiv auf die Wasserbilanz aus.

Schutzgut Luft / Klima

Insgesamt gesehen führt die geplante Nutzungsänderung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aufgrund der baulichen Einschränkung der Ausbreitungsbedingungen von

Schadstoffen entlang der Straßen.

Im Hinblick auf das Kleinklima sind ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Positiv wirkt sich hier unter anderem die Abnahme an Versiegelung sowie der Erhalt des nördlich gelegenen Gehölzbestandes aus. Künftig können die geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen teilweise klimaökologische Ausgleichsfunktion übernehmen. Negativ wirken sich dennoch insbesondere die Baumfällungen sowie die Unterbauungen aus.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Bebauung eine städtebauliche Lücke schließen, das Erscheinungsbild des Stadtteils Neuperlach insgesamt dadurch allerdings nicht wesentlich wandeln. Lediglich im direkten Umfeld verändert das neue Wohnquartier die Maßstäbe. Der geplante Hochpunkt tritt nicht in Konkurrenz zu im Bestand vorhandenen Wohnhochhäusern, ebenso ergeben sich keine kritischen Überschneidungen zum Stadtprofil. Die visuelle Einbindung in die Umgebung ist über die geplanten Baumpflanzungen gegeben.

Somit sind mit der Planung im Hinblick auf das Landschaftsbild keine negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Eine Energieversorgung über Geothermie ist aufgrund der geothermischen Grundwassersituation vor Ort, die als exzellent eingestuft wird, zu bevorzugen. Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs wird festgesetzt, Dachflächen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Sowohl durch die geplante gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr als auch durch ein Vorhandensein wesentlicher Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten, soziale Einrichtungen und Naherholungsflächen vor Ort kann der Energieverbrauch durch Vermeidung von Fahrten des MIV minimiert werden.

Umweltbelang Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Wohnviertel ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb München geplant. Für die Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ausreichend dimensionierte Sammelkanäle. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmälern. Eine eventuelle Auffindung von Bodendenkmälern muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Versiegelungsbilanz, die für das Gesamtgebiet unter Einbeziehung der unterbauten Flächen durchgeführt wurde, zeigt einen Rückgang der Versiegelung. Insgesamt kommt es daher zu einer Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes. Es besteht kein Ausgleichsbedarf für das Vorhaben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und den geringen geeigneten

Flächenreserven in München kann auf die Umnutzung der Fläche nicht verzichtet werden. Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und ist auf Grund der Lage für eine Wohnbebauung auf Basis des ersten Preises des vorausgesehenen Planungswettbewerbes geeignet.

Fazit

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2145, bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

8. Daten zum Bebauungsplan

Die folgende Tabelle zeigt die Anteile der Flächennutzungen sowie die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen ohne die gemäß Satzungsbestimmungen möglichen Überschreitungen.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %	Geschossfläche (GF) in m ²	Grundfläche (GR) in m ²	Wohneinheiten zirka
Teilwohngebiet WA (1)	14.752	20	33.750	6.400	334
Teilwohngebiet WA (2)	12.495	17	28.570	5.400	282
Teilwohngebiet WA (3)	5.833	8	11.090	2.700	109
Verkehrsflächen	13.172	18			
Öffentliche Grünfläche (davon Flächen mit Bindungen)	27.010 (11.851)	37 (16)			
Planungsgebiet gesamt	73.262	100,0	73.410	14.500	725

Öffentliche Grün- und private Freiflächenversorgung und unterbaute Freiflächen im Detail

	gesamt	
Freifläche m ² /Einwohner (EW) im Gebiet	19,4	
davon Freifläche m ² /Arbeitsplatz (AP) im Gebiet	2	
	Private Freifläche im Baugebiet	Anrechenbare öffentliche Grünfläche
Freifläche m ² /EW im Gebiet	10,7	8,69
davon Freifläche m ² /AP im Gebiet	2	
davon m ² /EW auf Dach	2,88	
davon m ² /AP auf Dach	keine	
davon Freifläche nicht unterbaut	2.343 m ² entspricht 17,2 %	15.159 m ²
davon Freifläche unterbaut (Fläche)	11.289 m ²	keine
davon Freifläche unterbaut (Anteil)	82,8 %	0 %
Freifläche auf dem Dach (Fläche)	5021 m ²	keine

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

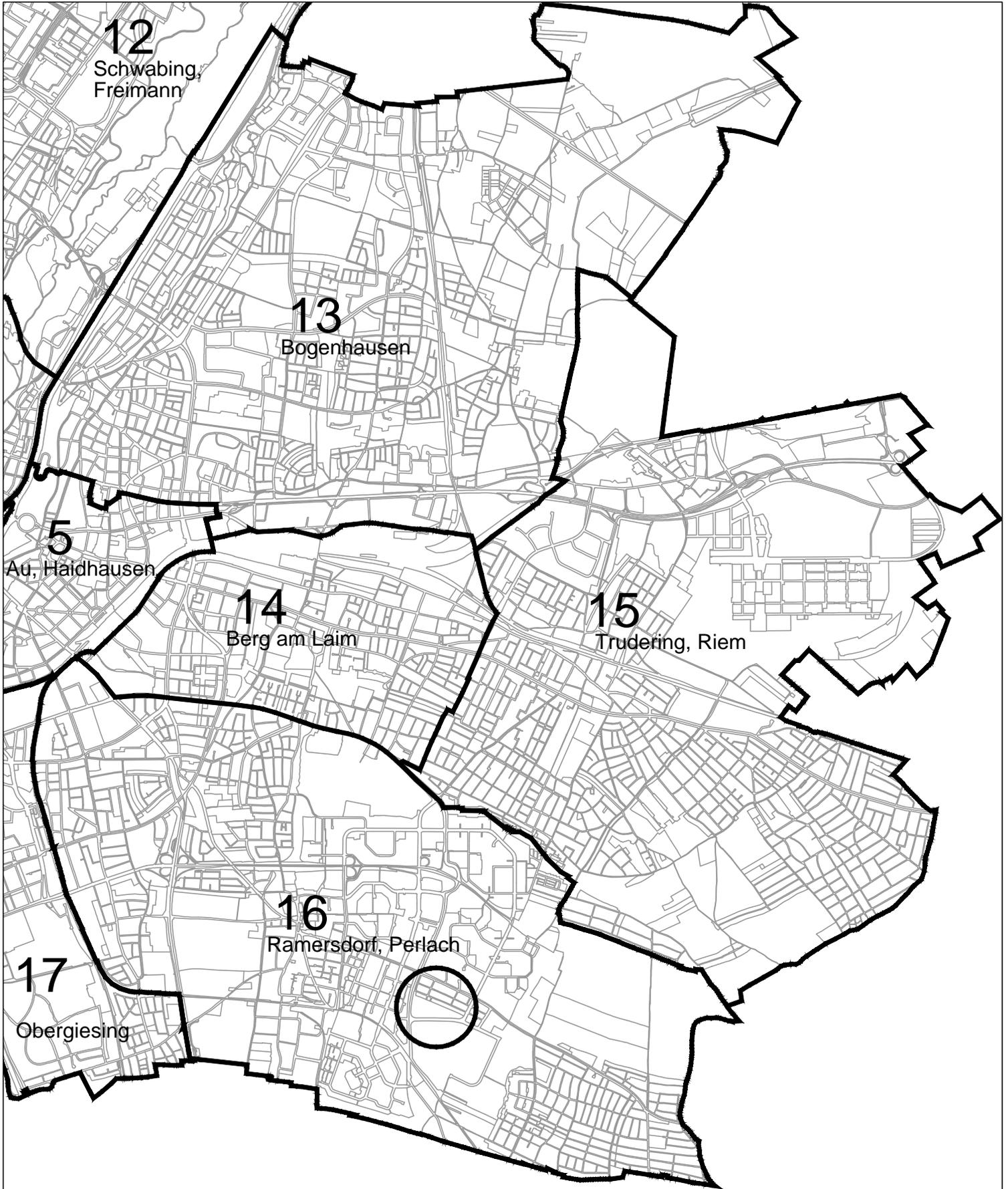
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
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 Mobilitätsreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V

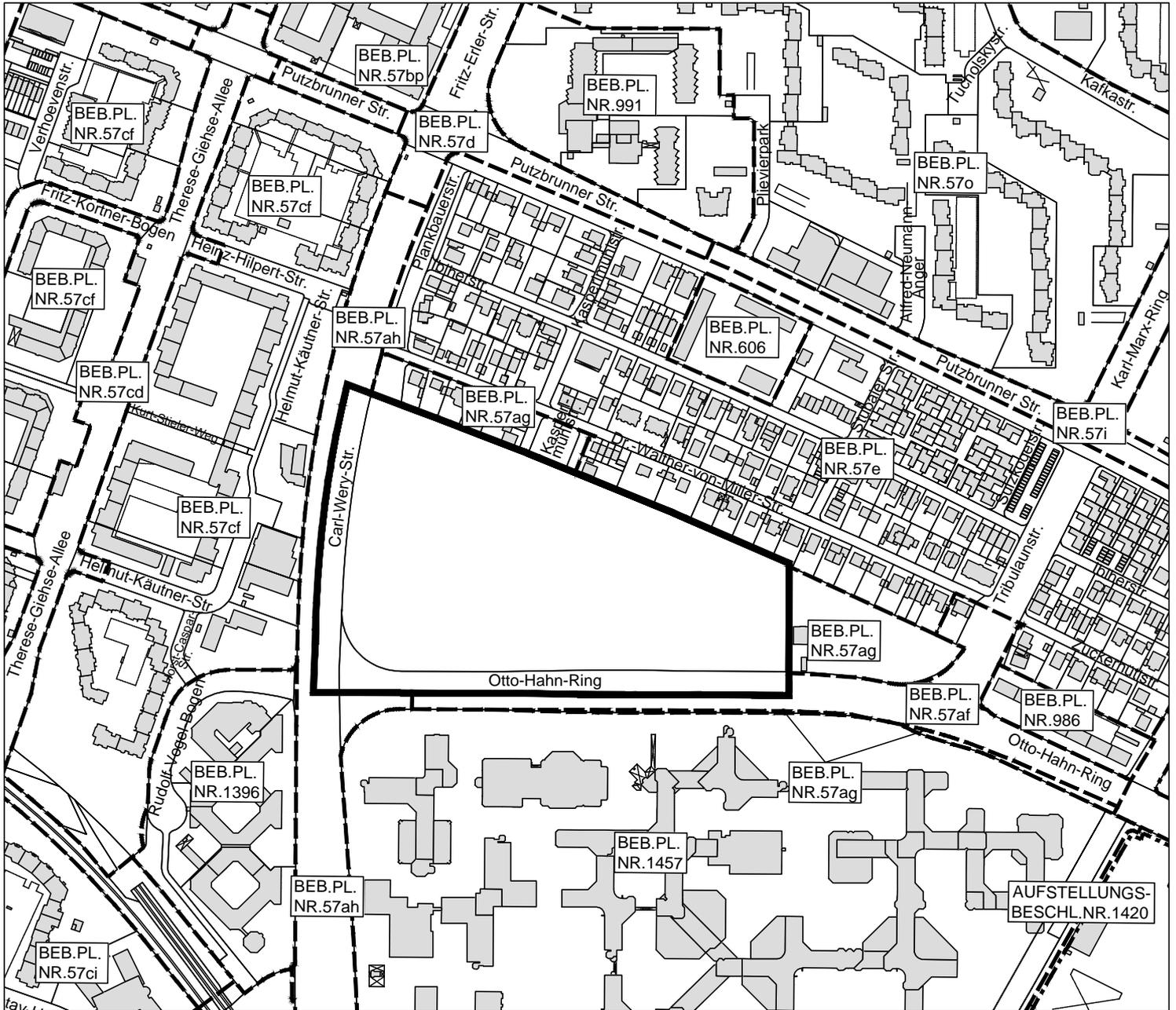


1:50000

REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2145

 LAGE DES BEB.PL.



LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL. GEM. BESCHLUSSVORLAGE

 GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

 RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2145

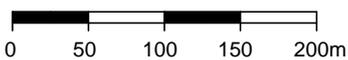
BEREICH:

OTTO-HAHN-RING (NÖRDLICH)
CARL-WERY-STRASSE (ÖSTLICH)
(TEILÄNDERUNG DER BEB.PL. NR. 57ag, 57ah
UND 57af)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/31P, 531
AM 14.06.2018



1:5000





Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, 57ag und 57ah)

am 19.09.2023



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31P
HA II / 52
HA II / 31V



274-2022
PlanG 09.11.2023

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung



**Vorsitzender
Thomas Kauer**

Privat:

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: (089) 233-614 -87 / -81
Telefax: (089) 233-61485
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 11.01.2023

Unser Zeichen
4.5.2.1 / 10.01.2023

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-31V**

**per E-Mail an:
plan.ha2-31v@muenchen.de**

Ihr Schreiben vom Ihr Zeichen
10.11.2022

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung
für den Bereich VI/39
und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145
Otto-Hahn-Ring (nördlich),
Carl-Wery-Straße (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 57af, Nr. 57ag, Nr. 57 ah)
Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach**

hier: Beteiligung der Träger und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 10.01.2023 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Durch die im Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung anwesenden Damen und Herren des Planungsreferats wurden die offenen Fragen umfangreich und detailreich beantwortet.

Mit Ausnahme der Frage zu Ziffer 3 konnten die Bedenken des BA auch vollständig ausgeräumt werden.

Im Hinblick auf die Frage 3 (* *Textabdruck der Frage - siehe am Ende des Absatzes*) hält der Bezirksausschuss, die rechtlichen und sachlichen Bedenken gegen die geplante isolierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ag weiterhin aufrecht und möchte eine nochmalige detaillierte Prüfung dieses Punktes veranlassen.

Nach Meinung des Bezirksausschusses sind die derzeitigen Nutzungen auf der Fläche des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 57 ag auch durch den Bebauungsplan Nr. 1457 festgeschrieben, so dass eine Änderung beider Bebauungspläne notwendig wäre.

Eine im Rahmen dieser Änderung notwendige neue Beurteilung des Bebauungsplans Nr. 1457 und ein entsprechendes Änderungsverfahren würden auch der bereits mehrfach vom Bezirksausschuss erhobenen Forderung, nach einer Gesamtplanung des Bereichs, auch im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen, entgegenkommen.

*

Die Frage lautete:

Es bestehen Bedenken, ob die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 ag allein ausreichend ist, oder ob nicht zusätzlich eine Gesamtplanung für den gesamten Bereich des Siemens-Areals notwendig wäre.

Dies zum einen aus sachlichen Erwägungen heraus, weil durch eine Gesamtplanung eine Neuordnung der städtebaulichen und infrastrukturellen Strukturen sowie der zukünftigen Nutzungen erreicht werden könnte. Dies aber auch aus rechtlichen Erwägungen, denn die Änderung des BPlans Nr. 57 ag allein könnte einen Verstoß gegen den Bebauungsplan Nummer 1457 begründen, der festlegt, dass das Plangebiet als Parkplatz und Grünfläche für das Siemens Areal zu gestalten ist.

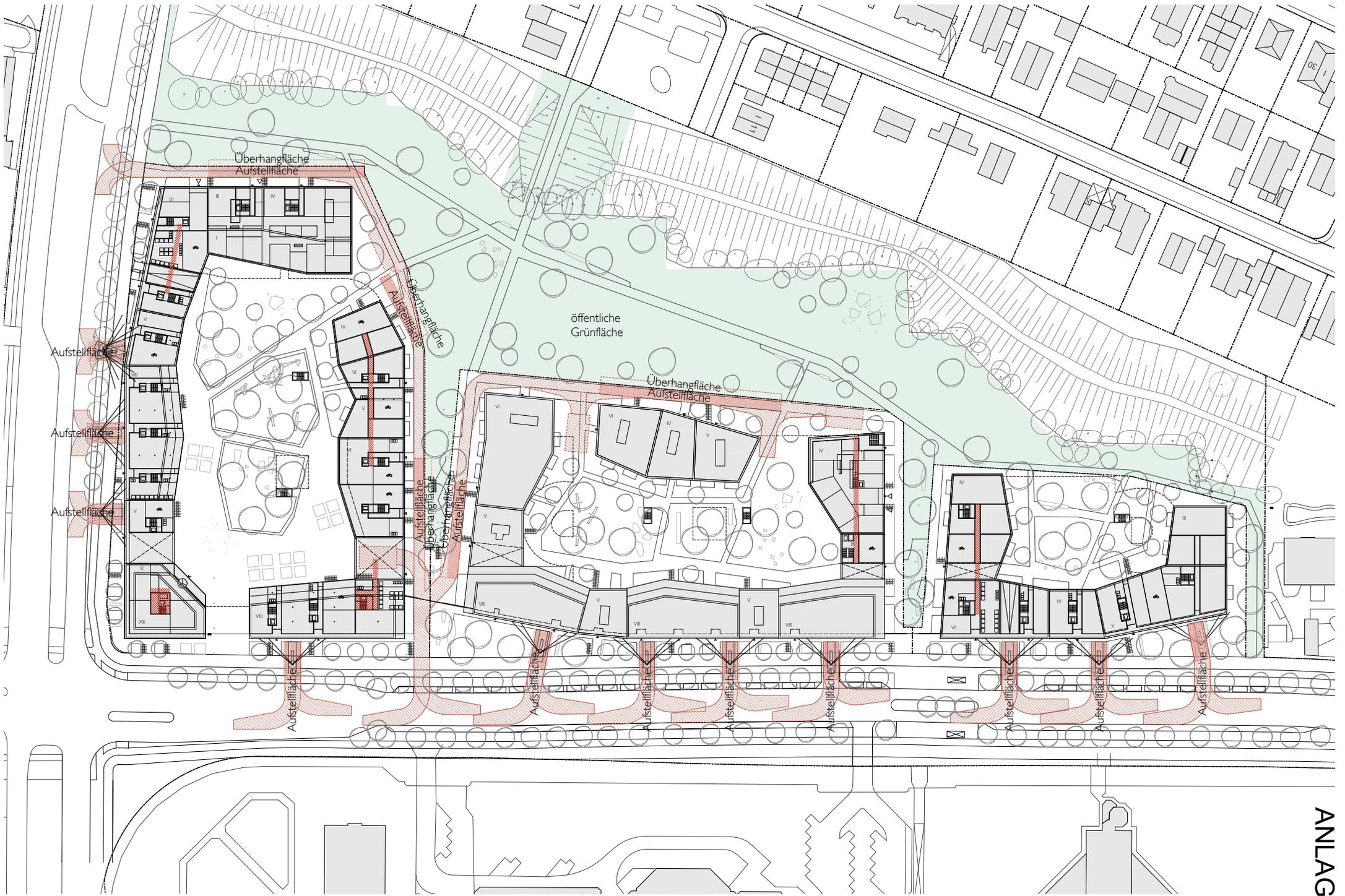
Wie beurteilt das Planungsreferat diesen sachlichen und rechtlichen Zusammenhang der beiden Bebauungspläne und die Notwendigkeit einer Gesamtplanung ?“

Im Übrigen bedanken wir uns für die freundliche Teilnahme an der Unterausschusssitzung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Kauer
Vorsitzender des BA 16
– Ramersdorf-Perlach –

II. Ablage



Überarbeitung Wettbewerb Wohnquartier Neuperlach
 Konzept Feuerwehrezufahrt und Anleiterung

unmaßstäbliche Verkleinerung

WOHNQUARTIER NEUPERLACH NACHHALTIGKEITS- CHARTA



AS+P

Otto-Hahn-Ring
30 oberirdische Stellplätze

WOHNEN STATT PARKEN

EINFÜHRUNG

Auf dem heute als Parkplatz genutzten Areal im 16. Planungsbezirk Ramersdorf-Perlach in München soll ein belebtes Wohnquartier mit rund 720 Wohnungen für etwa 1.700 Einwohner, zwei Kindertagesstätten, sozialen Einrichtungen (z. B. Nachbarschafts- oder Seniorentreffs), Einzelhandel, Gewerbe sowie Läden und Restaurants entstehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ging der Entwurf von Biedermann Architekten und Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA als Siegerentwurf hervor. Dieser liegt dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2145 zugrunde.

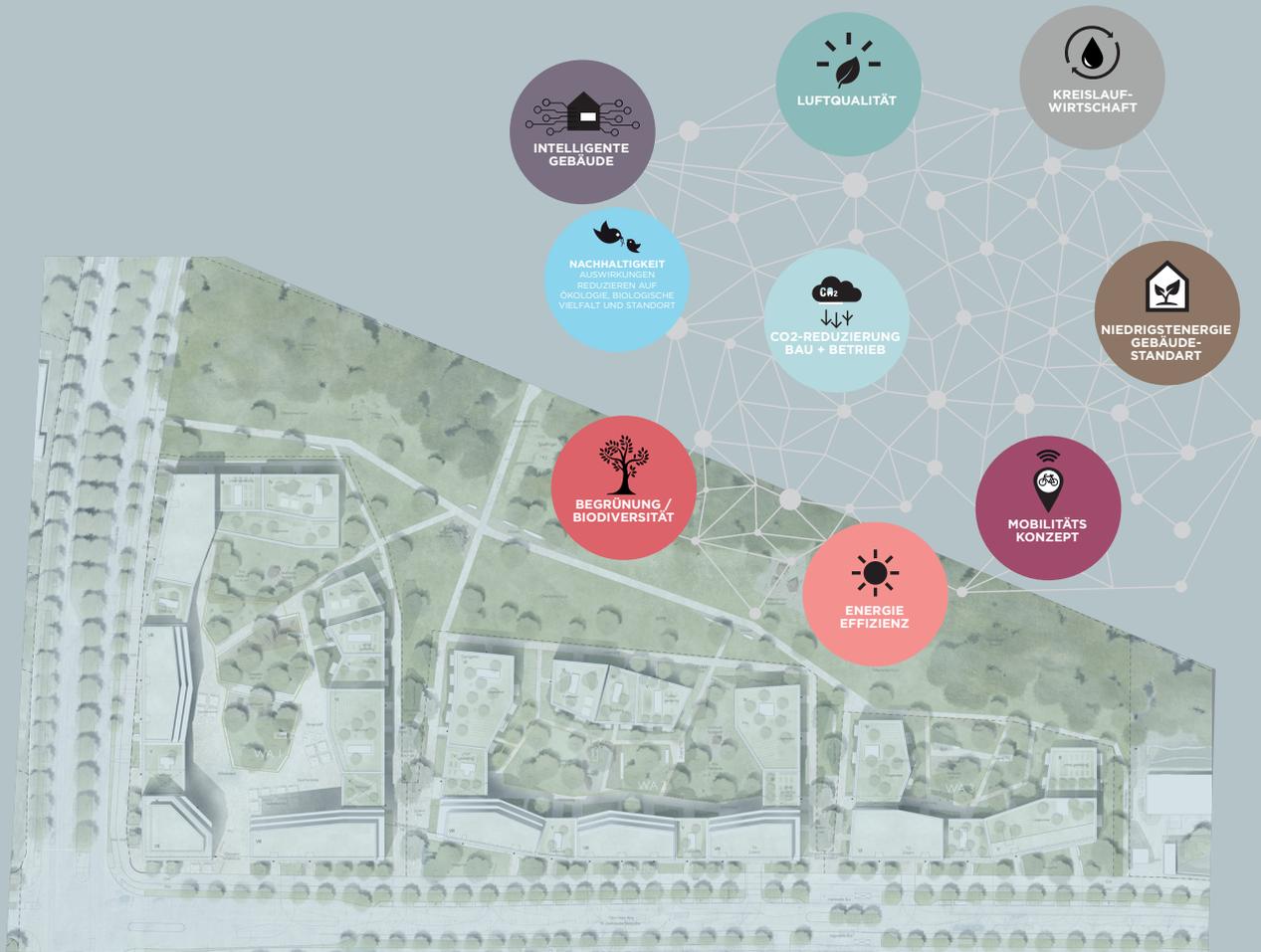
Der Fokus der Entwicklung liegt hierbei auf der Schaffung des in München dringend benötigten Wohnraums in einem qualitätvollen Wohn- und Arbeitsumfeld mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Dachgärten. Unterschiedliche Wohnformen und -typologien für verschiedene Bevölkerungs- und Einkommensgruppen sind vorgesehen.

Ziel ist zudem ein entsprechend an den Klimawandel angepasstes Quartier zu schaffen, das gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Um diese Ziele zu erreichen, sind jedoch über die bloße bauliche Umsetzung des im Bebauungsplan festgeschriebenen Konzepts hinaus weitere Anstrengungen und Maßnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen dieser Charta für die Quartierentwicklung, gegliedert nach den Themenfeldern Anpassung an den Klimawandel, Ressourcenschonung, Mobilität und Sharing Economy, zusammengefasst.

Dabei haben einige Maßnahmen Effekte auf mehrere Themenfelder. Viele dieser Maßnahmen und Anstrengungen sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Andere sind solchen Sicherungen nicht zugänglich, werden jedoch durch die Planungsbegünstigte im Sinne des Gesamterfolgs der Quartiersentwicklung freiwillig umgesetzt.

Diese Leitlinien für die Quartiersentwicklung werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.



ANLASS

Die Landeshauptstadt München hat sich das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2022 wurde der sogenannte Klimafahrplan in der Stadtplanung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) eingeführt. Damit wurde eine politische Entscheidung getroffen, wie die Klimaziele in der Bauleitplanung umgesetzt werden sollen.

Die Bauleitplanung ist ein wichtiges Planungsinstrument, um die Anpassung an den Klimawandel zu steuern.

Der Klimafahrplan ist als Prozess-Instrument zu verstehen, welches das reguläre Bebauungsverfahren flankiert und ergänzt. Mit dem Klimafahrplan sollen allgemeingültige Verfahrensgrundlagen geschaffen werden, um das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität zu unterstützen. Dabei ist die Charta ein Prozess-Element des Klimafahrplanes.

Das Projekt Wohnquartier Neuperlach unterstützt das Ziel der Stadt München, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu sein. Die im städtebaulichen Wettbewerb und in den ergänzenden Gutachten und Konzepten erarbeiteten Lösungen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden in der Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufgegriffen.

Die Ergebnisse der Planungen, Konzepte und Fachbeiträge (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Klimakonzept) sind in der Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufgenommen und sollen von dem Planungsbegünstigten umgesetzt werden.

Die Integration der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte in dem geplanten Wohnquartier sind in der Charta für die Bürger verständlich dargestellt. Darüber hinaus kann die Charta auch verkaufsseitige Argumente unterstützen.

WOHNQUARTIER NEUPERLACH

LEITLINIEN

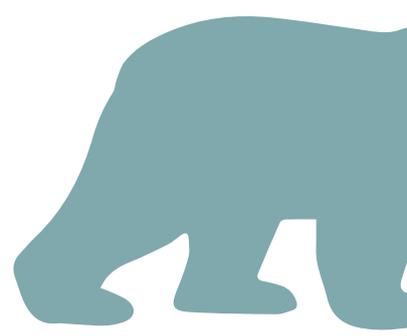


01 /	ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	06
02 /	RESSOURCENSCHONUNG	12
03 /	MOBILITÄT UND SHARING ECONOMY	16



01

ANPASSUNG
AN DEN
KLIMAWANDEL



> DIE FOLGEN UND AUSWIRKUNGEN DES KLIMAWANDELS SIND DURCH EINE STEIGENDE OBERFLÄCHENTEMPERATUR UND EXTREME UND KONTRASTREICHE WETTERLAGEN SPÜRBAR.

KLIMAWANDEL IST IN EINEM GEWISSEN AUSMASS UNAUFHALTSAM. DAHER WURDEN FÜR DAS WOHNQUARTIER NEUPERLACH PASSENDE LÖSUNGSVORSCHLÄGE UND ADAPTIONSMASSNAHMEN ENTWICKELT, UM MÖGLICHE BELASTUNGEN ZU VERMEIDEN UND GLEICHZEITIG DEM KLIMASCHUTZ ZU DIENEN SOWIE DIE KLIMANEUTRALITÄT ANZUSTREBEN.

Kleinklima

Das Kleinklima wird wesentlich durch die städtebauliche Grundstruktur, aber auch durch die Grünausstattung sowie die Verdunstung und Versickerung im Gebiet beeinflusst.

- > Durch die großflächige Entsiegelung der Parkplatzfläche werden die nächtlichen Temperaturen um ca. 4 °C im nördlichen Bereich des Planungsgebietes gesenkt und damit die thermischen Verhältnisse der undurchlässigen Parkplatzflächen in der Nacht verbessert.
- > Mit der Anordnung der öffentlichen Grünfläche unter Einbindung des baumbewachsenen Walls im Norden des Planungsgebietes und der Begrenzung der Größe der Teilbaugebiete WA (1) - WA (3) auf ein Minimum wird die Versiegelung des Planungsgebietes wesentlich reduziert.
- > Die Entsiegelung führt zu einer Verringerung des Oberflächenabflusses, ermöglicht eine wesentliche Intensivierung der Grünausstattung im Planungsgebiet und fördert damit eine gute Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Planungsgebiet.

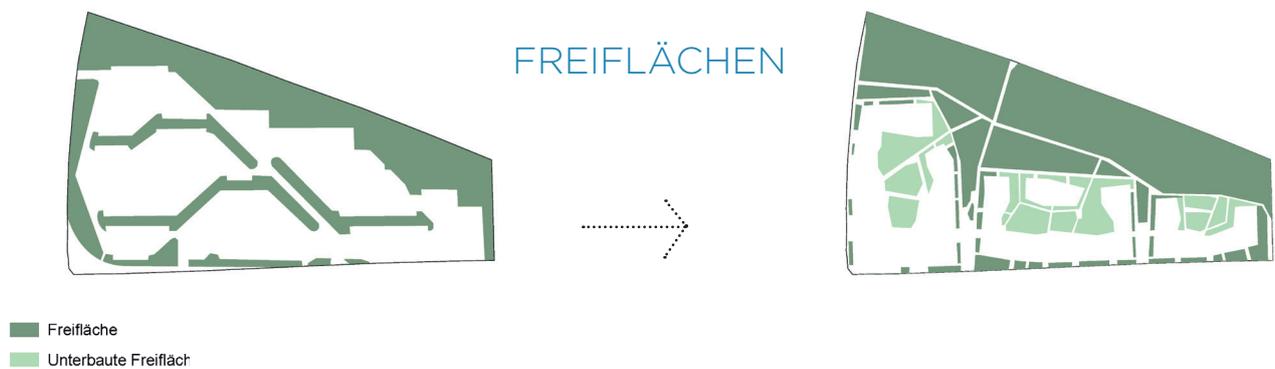
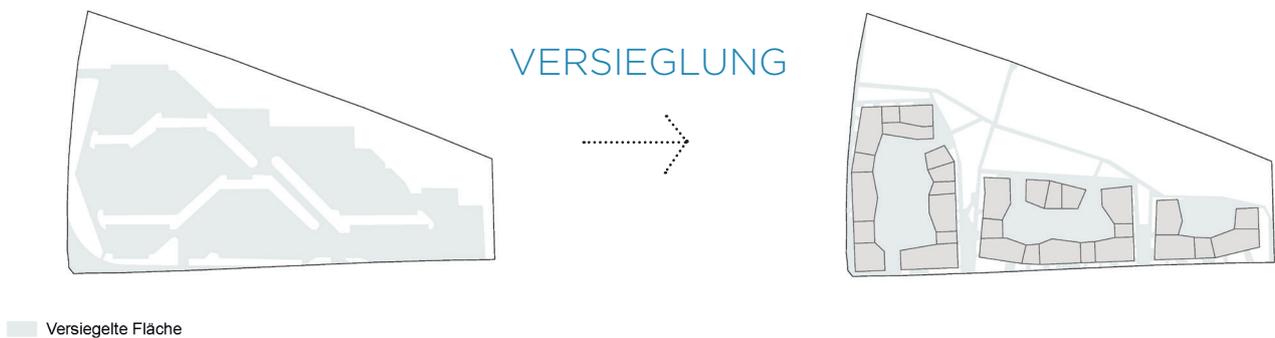
- > Die neuen unversiegelten Freiflächen übernehmen für die nahegelegenen Gebäude eine wichtige Funktion hinsichtlich der nächtlichen Kühlwirkung und schwächen die Aufheizung der Umgebungsluft durch die in der Baumasse gespeicherte Wärme ab.
- > Durch die Einbindung des bestehenden Gehölzbestandes im Norden in das Freiraumkonzept entsteht ein klimatisch wirksamer Ausgleichsraum (planerische Festsetzung: „öffentliche Grünfläche“). Die Wohnquartiere WA (1) - WA (3) profitieren durch ihre Lage direkt an der großflächigen öffentlichen Grünfläche besonders von der klimaregulierenden Funktion.
- > Eine ausreichende und intensive Durchgrünung des Planungsgebietes wird über den Erhalt von Bestandsbäumen und die Festsetzung zur Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen sichergestellt (§ 16 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplans Nr. 2145). Dadurch kann bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen eine mikroklimatische Vielfalt und eine abwechslungsreiche Anordnung von verschatteten und besonnten Bereichen mit guten Aufenthaltsqualitäten erzielt werden.



01 / ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

- > Baumpflanzungen entlang der Straßen (Otto-Hahn-Ring / Carl-Wery-Str.) und im Quartier leisten u. a. aufgrund der Kühlleistung, der Verschattungseffekte und der CO₂-Bindung einen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung, Staubbindung und dem Klimaschutz, außerdem sind wichtig für ein angemessenes Kleinklima. Entsprechende Rahmenbedingungen (unterbaufreie Bereiche, ausreichender Bodenaufbau auf Tiefgaragen im Bereich von Baumpflanzungen) sind per Festsetzung sichergestellt.
- > Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Aufenthaltskomforts wird eine Fassadenbegrünung für flächig beschränkte Fassadenanteile festgesetzt (§ 16 Abs. 4).

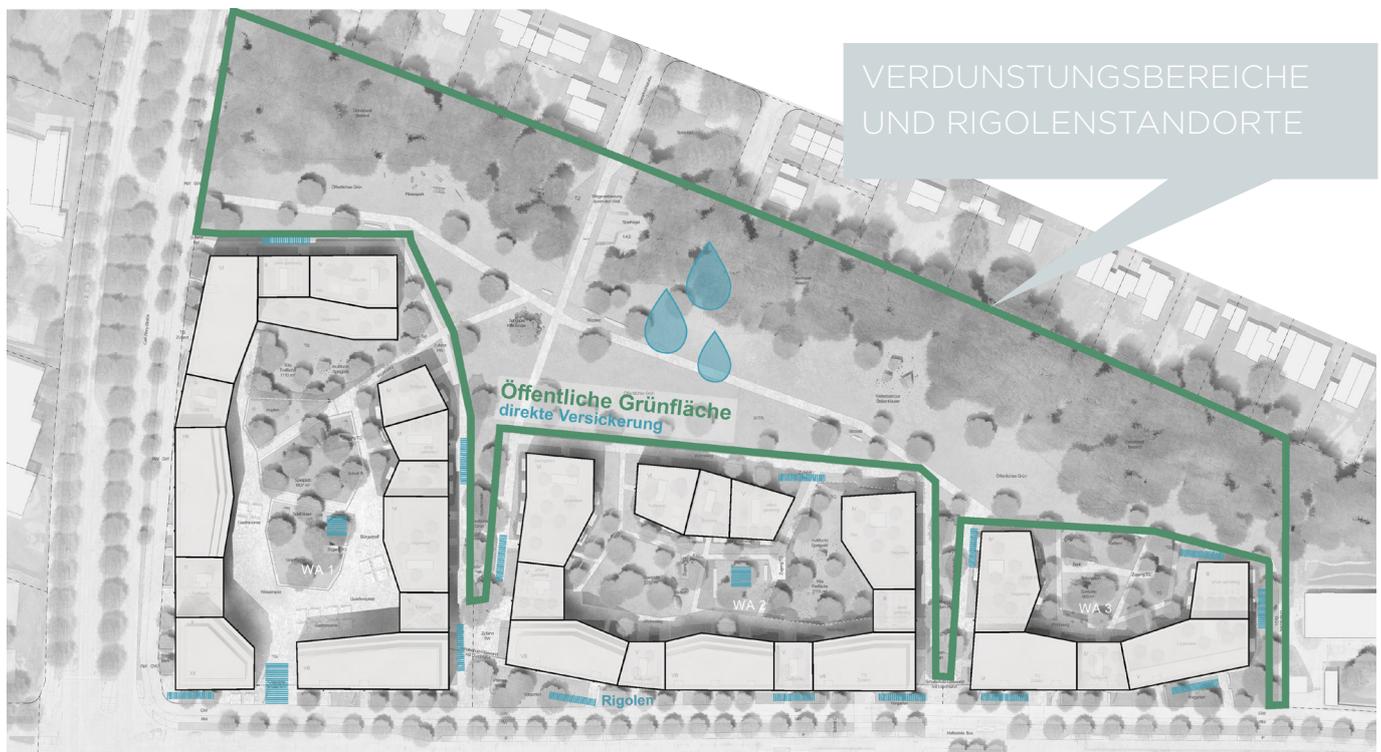
> Gegenüberstellung Bestand - Planung



Regenwassermanagement

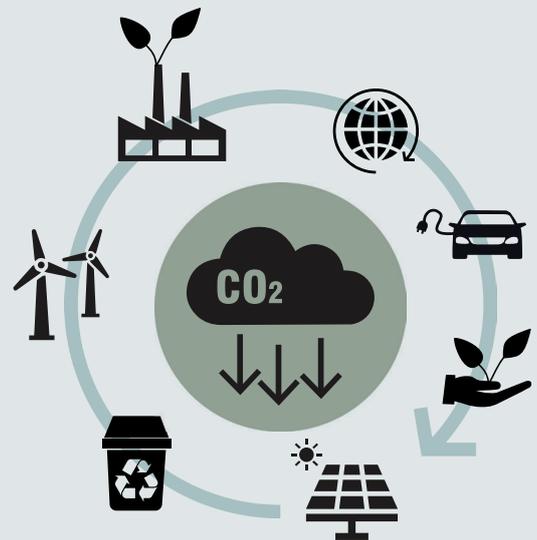
Grundlage des Umgangs mit Niederschlagswasser ist die Reduzierung und Drosselung des Oberflächenabflusses.

- > In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen der Baugrundstücke, wird durch die Minimierung der Flächen für die Baugebiete sowie durch eine kompakte Bauweise eine möglichst geringe Versiegelung erreicht. Im Bebauungsplan ist dies durch die in der Planzeichnung festgelegte Größe der einzelnen Teilgebiete des WAs sichergestellt.
- > Die befestigten Flächen werden, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig hergestellt (§ 15 Abs. 6). Somit entsteht hier ein geringerer Oberflächenabfluss.
- > Den Ergebnissen des Entwässerungskonzepts folgend wird in den Baugebieten Niederschlagswasser über Rigolen versickert.
- > In der öffentlichen Grünfläche erfolgt die Versickerung voraussichtlich direkt über die belebte Oberbodenschicht. Die Entscheidung über die Art der genauen Ausführung obliegt dem Baureferat.



01 / ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

- > Um eine Dachbegrünung, die Nutzbarkeit der Dachflächen als Freibereiche sowie die Anlage von Solaranlagen zu ermöglichen, werden Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5° festgesetzt (§ 6 Abs. 1).
- > Auf mindestens 36 % der Gesamtdachfläche werden technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung errichtet. (§ 6 Abs. 4) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit Dachbegrünung zu kombinieren.
- > Begrünte Dachflächen mit einer erhöhten durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke dienen auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit der Verbesserung des Mikroklimas (§ 7 Abs. 2).
- > Eine Begrünung von Flachdächern mit extensiver bis intensiver Dachbegrünung wird festgesetzt (§ 7 Abs. 2).





**SCHAFFUNG VON
AUFENTHALTSQUALITÄT**



**PERGOLEN MIT AKTIVER
SONNENERGIE NUTZUNG**



02

RESSOURCEN
SCHONUNG

> RESSORTÜBERGREIFENDE SINNVOLLE UND EFFIZIENTE NUTZUNG DER NATÜRLICHEN RESSOURCEN, EINE REDUKTION DES ENERGIEBEDARFS UND DES CO₂ AUSSTOSSES SOWIE EINE ERHÖHUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ IM RAHMEN DER ENTWICKLUNG DES WOHNQUARTIERS NEUPERLACH SOLL ZUM KLIMASCHUTZ BEITRAGEN.

Energie und Nachhaltigkeit

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Energie und Nachhaltigkeit zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein dem Bebauungsplan zugrunde liegendes Energiekonzept.

Wärmeversorgungskonzept

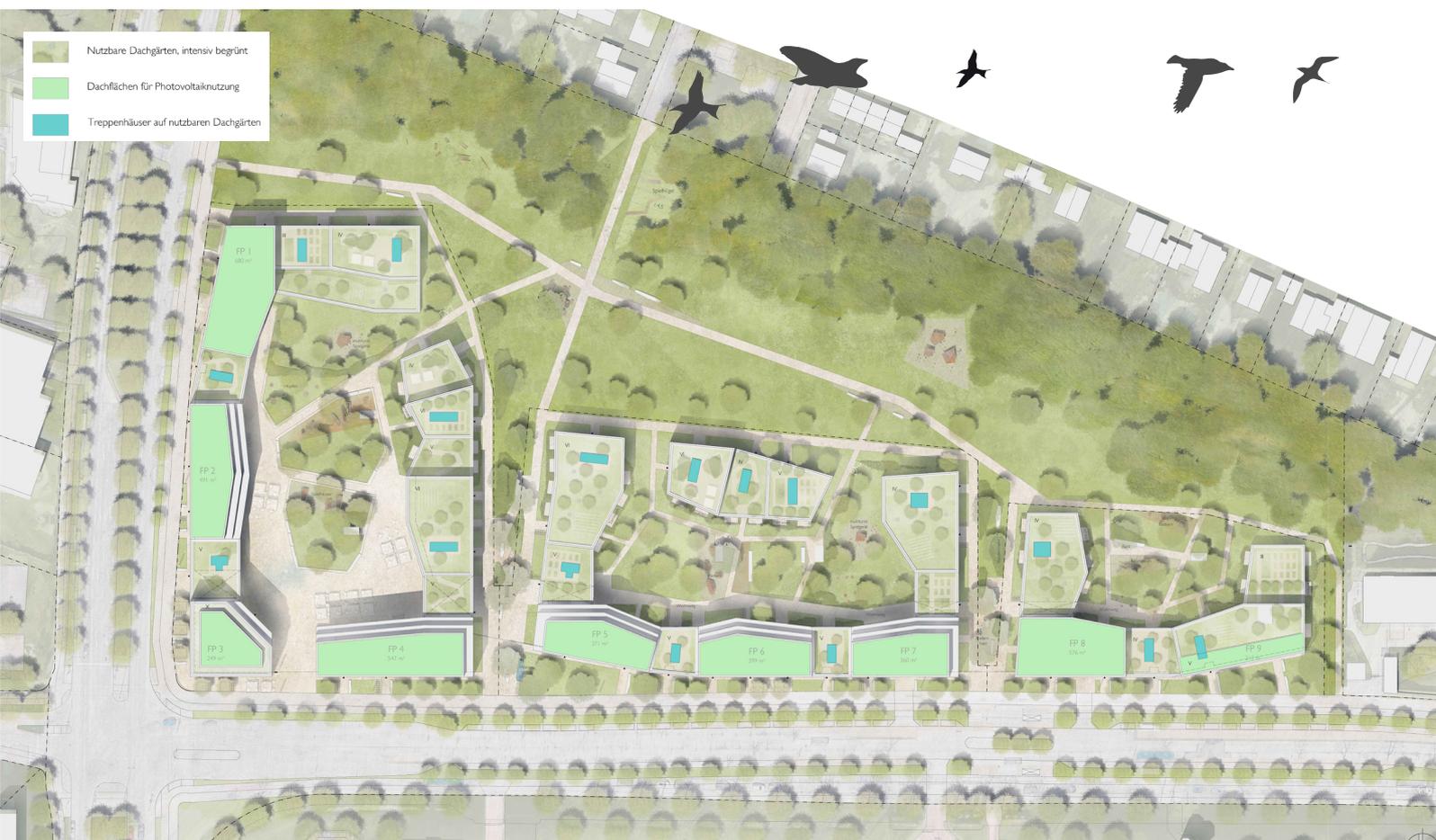
- > Von den untersuchten Wärmeversorgungsoptionen haben sich zwei lokale, für das Gelände spezifische und interessante Wärmequellen herauskristallisiert, die Fernwärme und die (oberflächennahe) offene Geothermie über Grundwasser. Eine abschließende Entscheidung darüber welche Option für das Quartier in Frage kommt kann jedoch erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung getroffen werden.
- > Im Otto-Hahn-Ring besteht eine Fernwärme-Infrastruktur. Aktuell ist die Anschlussstelle stillgelegt, sie könnte wieder erneuert werden, um das Gebiet des Stadtquartiers zu versorgen.
- > Für den Standort werden Grundwasserbrunnen als gut geeignet erachtet. Prinzipiell wird die Nutzung des Grundwassers zum Heizen das Erdreich und das Grundwasser etwas abkühlen. Nutzer in der Nachbarschaft, die Kälte benötigen, können dadurch von niedrigeren Vorlauftemperaturen profitieren (Potenzial des „Freien Kühlens“ / Verzicht auf Kältemaschinen).
- > Vor dem Hintergrund des Klimawandels kann das erhöhte Kühlpotenzial des Erdreichs auch für das Quartier interessant werden, wenn Wohnungen gekühlt werden sollen.
- > Es wird angestrebt, überschüssige Energie in Pufferspeicher einzuleiten.



02 / RESSOURCENSCHONUNG

Photovoltaik

- > Aufgrund der hohen Dichte und Anzahl der Wohneinheiten werden Teile der Dächer zu Erholungszwecken als Gemeinschaftsdachgärten genutzt. Auf Dachflächen werden, soweit diese nicht durch Freiflächen für Dachgärten in Anspruch genommen werden oder durch höhere Gebäudeteile verschattet sind, vollumfänglich in Kombination mit Dachbegrünung Photovoltaikanlagen vorgesehen. Dabei können, soweit dies technisch möglich ist auch die Flächen der Dachaufbauten in Anspruch genommen werden (§ 6 Abs. 7). Der Betrieb dieser Anlagen ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- > Um das Potenzial der Photovoltaik zu erweitern, strebt die Planungsbegünstigte an, Pergolen oder andere Verschattungselemente im Bereich von Dachgärten oder Dachterrassen, soweit dies in Abwägung mit deren Funktion möglich ist, ebenfalls mit Photovoltaikmodulen auszuführen (§ 6 Abs 8).
- > Auch im Bereich der Fassaden sowie der im Plan festgesetzten Lärmschutzwände wird im Rahmen der konkreten Hochbauplanung geprüft, ob hier Photovoltaikmodule in Abwägung mit den übrigen Rahmenbedingungen wie Fassadengestaltung, Verschattung und Fassadenbegrünung sinnvoll integriert werden können (§ 6 Abs 8).



Energetischer Gebäudestandard

Auf Basis der Energiebedarfe wurden für das Allgemeine Wohngebiet auf den einzelnen Baugebieten verschiedene Strategien zur Energieversorgung, Energiegewinnung, Energieeinsparung sowie CO₂-Sparsamkeit entwickelt.

> Die Planungsbegünstigte strebt an, Wohngebäude in Anlehnung an den Energiestandard EH40 (KfW 40) oder besser zu errichten. Da es sich hier um einen ambitionierten Standard handelt, kann eine endgültige Entscheidung erst auf Ebene der konkreten Hochbauplanung getroffen werden.

> Im Vergleich zu einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann durch EH40 (KfW 40) Standard oder besser der Primärenergiebedarf um bis zu 60 % reduziert werden. Ferner liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Im Vergleich zum gesetzlichen Gebäudestandard ist eine Reduzierung des Wärmebedarf um 50 % bis 66 % möglich.

> Eine erhöhte Tageslichtautonomie (Verminderung des künstlichen Beleuchtungsbedarf) wird durch eine tageslichttechnische Optimierung der Grundrisse oder Raumhöhen erreicht, die durch eine großzügige Festsetzung der Wandhöhen im Bebauungsplan, für hohe und gut belichtbare Räume ermöglicht wird.



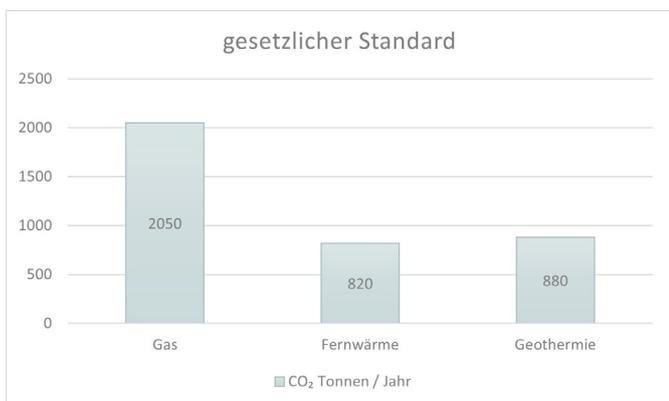
Nachhaltige Bauweise

> Die zukünftigen Gebäude sollen auch über ihren energetischen Standard hinaus hohen ökologischen Ansprüchen genügen.

> Im weiteren Planungsprozess werden alle Möglichkeiten zum Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe untersucht.

> Auf eine ressourcenschonende, umweltfreundliche und gesundheitsverträgliche Verwendung und Wiederverwertbarkeit von Materialien soll besonderer Wert gelegt werden.

ENERGIEUMWANDLUNG UND UMWELTAUSWIRKUNG (CO₂ AUSWIRKUNGEN GEBÄUDE IM PLANGEBIET)





03

MOBILITÄT
& SHARING
ECONOMY

> KLIMASCHUTZ DURCH REDUZIERUNG DER EMISSIONSTRÄCHTIGEN KFZ-FAHRTEN.

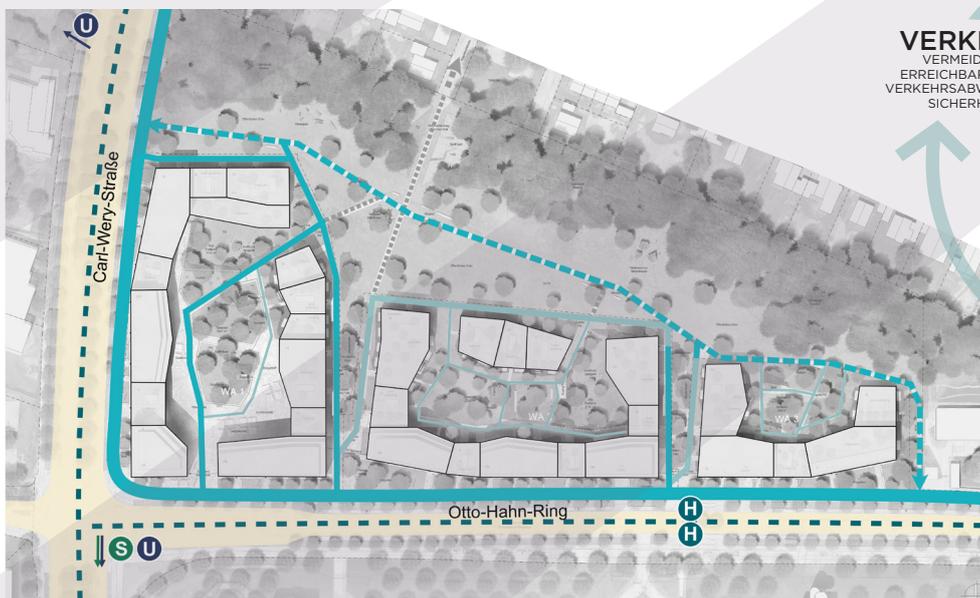
80 % ALLER WEGE BEGINNEN ODER ENDEN ZU HAUSE. DIE GESTALTUNG DES WOHNUNGSNAHEN UMFELDES UND DIE MÖGLICHKEIT DES DIREKTEN ZUGANGS ZU KLIMAVERTRÄGLICHEN VERKEHRSMITTELN BEEINFLUSST ALSO GANZ DIREKT DIE VERKEHRSMITTELWAHL.

Grundlage für die in dieser Charta zum Thema Mobilität zusammengefassten Ziele und Maßnahmen ist ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitetes und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierendes Mobilitätskonzept. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

- > Durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss und vom Erdgeschoss bis zum vierten Obergeschoss in dem im WA (1) vorgesehenen Hochpunkt, wird die Etablierung dezentraler Versorgungsangebote am Kreuzungspunkt Ecke Carl-Wery-Straße / Otto-Hahn Ring im Anschluss an den geplanten Quartiersplatz (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, etc.) im Wohnquartier gefördert (§ 2 Abs. 3). Über die festgesetzten Durchgänge in den Wohnhöfen des Quartiers ist im Sinne der Stadt der kurzen Wege eine gute Erreichbarkeit gegeben.
- > In Verbindung mit weiteren Nichtwohnnutzungen wie Gastronomie, Quartierszentrale etc. sowie der im Quartier vorgesehenen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen) führen diese Nutzungen auch zu einer Belebung des Quartiers.

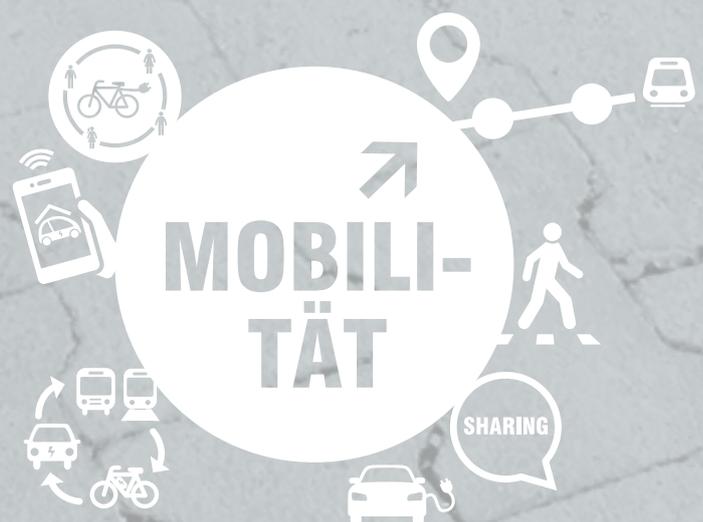
> Vom Otto-Hahn-Ring aus führt eine Wegeverbindung durch die Öffnung auf den im Hof des WA (1) gelegenen Quartiersplatzes. Diese Wegeverbindung wird über den Quartiersplatz hinweg zwischen den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen (§ 11) bis zur öffentlichen Grünfläche geführt und an das Wegenetz innerhalb der öffentlichen Grünfläche angeschlossen. In Verbindung mit den geplanten Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entsteht ein attraktives Wegenetz durch das neue Quartier und eine Anbindung an die Umgebung (Nahversorger im Norden und U-/S-Bahn im Westen).

> Die Infrastruktur für den Umweltverbund im Umfeld des Planungsgebiets und die Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen werden durch die Verlagerung der Bushaltestellen im Otto-Hahn-Ring, von der Straßenmitte an den Straßenrand, verbessert. Auch in Höhe der bestehenden Öffnung des Mittelteilers in der Carl-Wery-Straße ist zudem eine gesicherte Querung für den Fuß- und Radverkehr geplant. Diese wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages gesichert.



03 / MOBILITÄT UND SHARING ECONOMY

- > Die Infrastruktur für den Umweltverbund im Umfeld des Planungsgebiets und die Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen werden verbessert. In Höhe der derzeit bestehenden Bushaltestelle (heute Fußgängerüberweg) Otto-Hahn-Ring ist wieder eine gesicherte Querung für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen. Diese wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.
- > Eine attraktive Fuß- und Radwegeerschließung und damit einhergehende verbesserte Anbindung an die umliegenden ÖV-Haltestellen ist eine Grundvoraussetzung für ein funktionierendes Mobilitätskonzept und die Erreichung der Klimaziele. Dementsprechend werden die Rad- und Gehwege entlang der Carl-Wery-Straße und des Otto-Hahn-Rings zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs unter Berücksichtigung des Radentscheides und der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) ausgebaut.
- > Fahrradabstellplätze werden innerhalb der Gebäude im Erdgeschoss und den Gemeinschaftstiefgaragen realisiert (§ 9 Abs 1 und 3). Dabei wird darauf geachtet, dass alle Fahrradstellplätze gut erreichbar sind. Auch den Bedürfnissen von Familien (Anhänger, Lastenräder) und mobilitätseingeschränkten Radfahrern ist dabei Rechnung zu tragen.
- > Es werden dezentrale, attraktive Fahrradabstellanlagen mit Lademöglichkeiten für Anwohner, Kunden/Besucher und Beschäftigte mit guter Erreichbarkeit erstellt.
- > Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept und Schaffung von Angeboten alternativer Mobilitätsformen und Sharing-Angeboten als Alternative zur Nutzung des eigenen Pkws (Carpooling und -sharing, Lastenrädern, E-Rollern, E-Scootern) wurde erarbeitet und wird im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert.
- > Ein digitales Mobilitätsportal zur Bündelung aller zur Verfügung stehenden Mobilitätsangebote (neue und bestehende) soll entwickelt werden.
- > Zentrale Mobilitätsstationen (Lastenräder, Fahrradanhänger, E-Bikes, E-Scooter) sollen im Wohnquartier Neuperlach geschaffen werden.
- > Es werden zentrale Paketstationen für Sammellieferungen („Quartiers Drop-off“) zur Vermeidung von Lieferverkehr vorgesehen.





AUFTRAGGEBER

BSC München
Grundstücks GmbH & Co. KG.
Ulmenstrasse 18
60325 Frankfurt am Main

Vertreten durch die:
RFR Development GmbH

ABBILDUNGEN

Fotos/Abbildungen:
S. 03+14: Mathias Wolf
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
S. 11: AS+P / Irene Zluwa
S. 13/15: AS+P
S. 18/19: AS+P
S. 21: Prof. Biedermann /
Dipl.-Ing R. Biedermann Architekten,
Thomas Mederer

Illustrationen:
AS+P

AUFTRAGNEHMER

AS+P
Albert Speer + Partner GmbH
Architekten, Planer
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main
mail@as-p.de
Telefon +49.69.605011.0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

© AS+P Albert Speer + Partner GmbH,
Juli 2023



