

Telefon: 0 233-26125  
22267  
21074  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/33 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/33 V

- a) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109**  
**Appenzeller Straße (beiderseits),**  
**Forst-Kasten-Allee (südlich),**  
**Graubündener Straße (westlich),**  
**Bellinzonastraße (beiderseits),**  
**Neurieder Straße (nördlich),**  
**Stadtgrenze (östlich)**  
**(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)**
- b) **Bürgerversammlungsempfehlungen:**
- **Einhaltung sämtlicher im Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht enthaltener gesetzlicher Vorgaben auf dem Areal der geplanten Nachverdichtung an der Appenzellerstraße, insbesondere der Abstandsflächen**  
**Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19**  
**Thalkirchen-Obersending-Forstenried-Fürstenried-Solln**  
**am 11.05.2017**
  
  - **Erhalt des Linden- und Ahornwäldchens an der Südseite der Forst-Kasten-Allee**  
**Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19**  
**Thalkirchen-Obersending-Forstenried-Fürstenried-Solln**  
**am 11.05.2017**

**- Billigungsbeschluss -**

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersending-Forstenried-Fürstenried-Solln

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16309**

Anlagen:

1. **Übersichtsplan M=1 : 5.000**
2. **Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen**
3. **Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)**
4. **Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467**
5. **Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung**  
**vom 05.02.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 56 ff.)

### A) Stadtratsaufträge und Planungsstand

1. Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 20.04.2016 mit dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05541) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung u. a. folgenden Beschluss gefasst (Antrag der Referentin, Ziffer 2 neu):

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Mobilitätskonzept zu erstellen mit dem Ziel, die Nutzung von Alternativen zum (eigenen) PKW so attraktiv wie möglich zu machen. Bestandteil des Konzeptes sollen insbesondere sein

- die Förderung der Nahmobilität,
- eine attraktive und möglichst unabhängig von KFZ-Verkehr verlaufende Fuß- und Radweg-Anbindung an das Ortszentrum,
- ein bedarfsgerechter Ausbau des B&R Angebots am U-Bahn-Haltepunkt Fürstenried West,
- eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs,
- eine Mobilitätsstation.

Der räumliche Umgriff des Mobilitätskonzepts soll über das gesamte Planungsgebiet hinaus reichen und auch dessen Umgebung im geeigneten Umfang miteinbeziehen.“

#### **Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches die Voraussetzungen zu einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilitätsverhalten schafft. Alteingesessene wie neue Bewohnerinnen und Bewohner können die Angebote des Mobilitätskonzepts nutzen.

Das Mobilitätskonzept sieht verschiedene Einzelmaßnahmen vor und trägt damit tendenziell zu einer Reduzierung des Individualverkehrs bei. Es ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags und sieht u.a. vor:

- Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz des Fahrradverkehrs, Nachweis eines höheren Anteils von Fahrradabstellplätzen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, Ertüchtigung der Fahrradabstellplätze im Bestand, hausbezogenes Bike-Sharing;
- ergänzende Flächen für Mobilitätselemente sowie weitere Angebote (Car-Sharing, Pkw-Ladeinfrastruktur, Mobilitäts- und Quartiersmanagement).

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Mobilitätskonzept unter Ziffer 4.10 des Begründungstextes verwiesen.

2. Außerdem war im Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.04.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05541, Antrag der Referentin, Ziffer 7) und im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung zum Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs vom 03.05.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08573, Antrag der Referentin, Ziffer 3) ein Prüfauftrag zur Anwendung des § 13a BauGB und entsprechendem Weiterentwickeln des Bebauungsplanes mit Grünordnung beschlossen worden.

**Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:**

Die beabsichtigte Nachverdichtung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 26.000 m<sup>2</sup> (Stand der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB) fällt die beabsichtigte Nachverdichtung unter § 13a Abs.1 Ziffer 2 BauGB, wonach, um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auszuschließen, eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien durchgeführt werden musste.

Diese ergab, dass aufgrund der Verkehrslärmsituation im Kreuzungsbereich der Graubündener -/Appenzeller Straße und der Graubündener -/Neurieder Straße mit einer Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Prognose-Null-Fall an insgesamt drei Gebäuden zu rechnen ist.

Des Weiteren bestand der Verdacht des Vorkommens und eines Verbotstatbestands einer (nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) (Anhang IV der FFH-Richtlinie) geschützten Tierart (Eremitenkäfer), der sich jedoch nach eingehender Prüfung nicht bestätigte.

Daher ergab sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und die Notwendigkeit des Normalverfahrens mit allen vorgesehenen Verfahrensschritten.

Die Prüfung wurde zwischenzeitlich mit dem Ergebnis, dass kein Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist, abgeschlossen.

3. Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08573) wurde über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes berichtet. Seit dem Wettbewerb haben sich im Rahmen der weiteren Planung, aufgrund der Hinweise aus dem Preisgericht und wegen der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren folgende wesentliche Änderungen ergeben:
- Änderungen im Hinblick auf Anordnung, Figuration bzw. Konfiguration der Baukörper:
    - Reduktion der ein- bzw. zweigeschossigen Gebäudeaufstockungen von 15 im Wettbewerb auf nunmehr 9 Aufstockungen;
    - Reduktion der Zahl der Geschosse der Neubauten an der Appenzeller

Straße und Bellinzonastraße;

- Veränderung der Geschosshöhe der Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee, Optimierung des Footprints zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft, Auskragen über die Straße;
- Situierung der ursprünglich nördlich der Bellinzonastraße vorgesehenen Kindertageseinrichtung südlich der Bellinzonastraße;
- Ersatz des viergeschossigen Gebäudes Forst-Kasten-Allee 125 durch einen 16-geschossigen Neubau;
- zusätzliche Ergänzungsbauten an den Bestandsgebäuden Bellinzonastraße 2 und Forst-Kasten-Allee 107.

Damit konnten letztendlich die durch die reduzierten Bestandsaufstockungen verursachten Geschossflächenverluste ausgeglichen und zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Insgesamt steigt die Zahl der neuen Wohnungen von ca. 540 auf ca. 662.

- Die Idee zur Neugestaltung der Straßenräume wurde fortentwickelt und im Detail konkretisiert.
- Der Quartiersplatz an der Appenzeller Straße wurde weiterentwickelt. Auf der Ostseite der Appenzeller Straße entsteht nun zusätzlich ein quartiersversorgender Laden.
- Dieses zusätzliche Infrastrukturangebot ist auch wichtiger Baustein des neu erarbeiteten umfangreichen Mobilitätskonzepts zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
- Die ursprünglich westlich der Appenzeller Straße zwischen Bellinzonastraße und Zuger Straße angeordnete Kindertageseinrichtung wurde in den neuen Hochpunkt an der Forst-Kasten-Allee verschoben.
- Auf die teilweise Verengung des öffentlichen Straßenraums der Appenzeller Straße zugunsten von neuen Bauräumen wurde verzichtet. Überbauungen in der Forst-Kasten-Allee und der Appenzeller Straße wurden ermöglicht.
- Das Tiefgaragenkonzept wurde aufgrund von Realisierungsanforderungen optimiert, damit einhergehend sind auch Veränderungen hinsichtlich der Lage und Zahl der Tiefgaragenzufahrten von den öffentlichen Straßen.
- Zugunsten der gleichbleibenden Anzahl von Besucherstellplätzen vor und nach der Planung sind nun zusätzliche Besucherstellplätze nördlich der Forst-Kasten-Allee vorgesehen.

## **B) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 26.06. mit 26.07.2017 durchgeführt. Am 11.07.2017 fand eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 1. Beeinträchtigung der Bestandsmieterschaft

### **Allgemein:**

Die Anwohner und Anwohnerinnen der Bellinzonastr. 2 fühlten sich stark durch den geplanten neunstöckigen Anbau an ihr bestehendes Gebäude in der Bellinzonastraße 2 und der Graubündener Straße 107 beunruhigt. Der Blick aus dem bisher Richtung Forst-Kasten-Allee weisenden Fenster u. a. auf den Waldfriedhof werde nun durch die vier Meter entfernte Hauswand des geplanten Anbaus blockiert. Dies bedeute den Verlust von Licht und Luft und durch die notwendig werdende Beleuchtung erhöhten Stromverbrauch.

Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zum Anbau sei fraglich. Auch sei zweifelhaft, ob nach Erstellung des Anbaus mit zusätzlicher Einwohnerschaft die gesetzlichen Vorgaben zu Brandschutz und Fluchtwegen gewährleistet seien. Auch die Infrastruktur (z. B. Wasch- und Trockeneinrichtungen) sei bereits ausgelastet.

Man frage sich, was die Planung insgesamt für die betroffene Bürgerschaft bringe.

Die Belastungen durch die Baumaßnahme und die ca. siebenjährige Bauphase seien besorgniserregend, insbesondere für ältere Menschen.

Insbesondere betroffen sei die Mieterschaft des vom Abriss betroffenen viergeschossigen Gebäudes Forst-Kasten-Allee 125, speziell die langjährigen und älteren Bewohner und Bewohnerinnen.

Die geplanten Baumaßnahmen würden viele langjährige Mieter und Mieterinnen sehr stark beeinträchtigen. Man saniere die Wohnungen der guten und treuen Mieterschaft, um sie für hohe Mieten weiter zu vermieten.

Die Wohnqualität der Bestandsmieterschaft werde durch die Anbauten an Gebäude an der Graubündener Straße und Forst-Kasten-Allee stark eingeschränkt. Die Anzahl der dort neu geplanten (ca. 55) Wohnungen stehe nicht im Verhältnis zur Belastung.

Durch die reduzierte Sonneneinstrahlung leide die Balkonbepflanzung und damit die Wohnqualität.

Des Weiteren werde erheblicher Wertverlust durch die Nähe des Neubaus und die zu erwartende Mieterschaft befürchtet.

Wo jetzt zweigeschossige Eigentumswohnungen stünden, habe der Bewohnerschaft früher ein Einkaufszentrum, Wirtshaus und Kegelbahn zur Verfügung gestanden.

Das Zusammenleben in den Bestandsbauten sei friedlich und multikulturell.

Die Weiterentwicklung stelle für die bereits in diesem dicht bewohnten Gebiet woh-

nenden Menschen eine große Belastung dar.

Eine derart massive Nachverdichtung mit entsprechender Bauausführung (Aushub von mehrgeschossigen Tiefgaragen, Bau von 16-geschossigen Hochbauten ) im Meter-Abstand zu Wohnungen alteingesessener Mieterschaft hätte eine ordentliche Akzeptanzanalyse unter den circa 2000 ansässigen Einwohnern und Einwohnerinnen und eine Analyse zur Sozialverträglichkeit dieser zusätzlichen Planung verdient. Für die bereits vorhandene Einwohnerschaft bedeute die mehrjährige Bauzeit mit massivsten Emissionseingriffen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schlafzimmer eine nicht wieder gutzumachende Einschränkung ihres wohlverdienten Lebensabends.

Beispielhaft genannt wird eine über 70 Jahre alte Bewohnerin, die seit Jahrzehnten im Erdgeschoss des achtgeschossigen Hochhauses in der Forst-Kasten-Allee 123, lebe.

Dort solle im Abstand von zehn Metern und in unmittelbarer Nachbarschaft ein 16-stöckiges Hochhaus nebst mehrstöckiger Tiefgarage entstehen. Als Negativbeispiel wird ein Foto des „Hochhaus(es) in der Drygalski-Allee“ 118 beigefügt.

Wahlversprechen mit dem Slogan „in Würde altern“ und die Bezugnahme auf Heimat seien Sarkasmus und ignorant.

Die Zerstörung eines ganzen Stadtviertels durch die Nachverdichtung sei nicht im Sinn einer sozialdemokratischen Stadtregierung.

Planer und Politiker mit persönlich privilegierter Wohnsituation hielten die Weiterentwicklung gefühllos für zumutbar. Den juristischen Begriff "Zumutbarkeit" werde man nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gerichtlich prüfen lassen.

Die im Viertel zahlreichen älteren Einheimischen fürchteten ein Ungleichgewicht zwischen vorhandener und nach Deutschland zugewanderter Bewohnerschaft. Als negatives Beispiel wird Riem genannt. Die Gefahr entsprechender Segregationstendenzen und negativer sozialer Entwicklung werde bei steigenden Migrationszahlen in derart verdichteten Planungsräumen nicht abzuwenden sein. Als Beleg wird das Statistische Jahrbuch für Bayern 2016 genannt.

Die bestehende Bewohnerschaft müsse durch die hinzukommenden Menschen sinkenden Wohnwert akzeptieren.

Die Beeinträchtigung des Ausblicks und der Privatsphäre durch Anbauten und Neubauten sei eine Zumutung.

Man habe in der geliebten Wohnung die Natur der Wohnanlage genießen und alt werden wollen und müsse sich nun mit einem in nächster Nähe errichteten Neubau abfinden.

Die Bestandsmiete habe sich in den letzten Jahrzehnten vervierfacht, während die Bezüge eine geringere Steigerung aufwiesen.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich begrüßt die Landeshauptstadt München den Wunsch der Bayerischen

Versorgungskammer (BVK), ihre Wohnsiedlung an geeigneten Stellen zu ergänzen, um somit einen Beitrag zu leisten, bezahlbaren, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Auch im Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt München (LaSie) wird der Bereich der Großwohnanlage Fürstenried-West als geeigneter Standort für Maßnahmen zur "Qualifizierten Verdichtung" ausgewiesen. Die Wohnanlage wird dabei dem Gebietstyp der "einheitlich strukturierten Wohnsiedlung" zugeordnet, in der durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten ein vielversprechendes und prioritäres Instrument zur weiteren Siedlungsentwicklung in München gesehen wird.

Das beauftragte Planungsbüro des Wettbewerbsgewinners LIN Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH ist erfahren in Projekten zur Weiterentwicklung bestehender Wohnsiedlungen und hat zusammen mit der BVK die Planung möglichst verträglich im Dialog mit der Anwohnerschaft durchgeführt.

Die BVK möchte sowohl die zusätzlichen Wohnungen, wie auch ihre Bestandswohnungen im Eigentum behalten. Daher besteht seitens der BVK größtes Interesse an einer qualitätvollen und behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung und an einer Aufwertung vorhandener Freiflächen mit neuen ergänzenden Angeboten für Jung und Alt.

Auch die Anlage eines neuen Quartiersplatzes mit möglichen gemeinschaftlichen Einrichtungen wie etwa einem Café, einem Nachbarschaftstreff, einem gebietsversorgenden Laden und Angeboten für die Nahmobilität wird gerade für die ältere Bewohnerschaft zu einer Steigerung des Wohnwertes im unmittelbaren Wohnumfeld beitragen.

Die beiden Gebäude Graubündener Straße 107 und Bellinzona Straße 2 sollen durch Anbauten, die an die Treppenhäuser der bestehenden Gebäude anschließen, erweitert werden. Der Bebauungsplan setzt einen Bauraum fest, der dies grundsätzlich ermöglicht.

Insgesamt ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Bauvollzug für alle im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Wohnungen der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ausreichender Brandschutz sicherzustellen.

Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen zum Thema Abstandsflächen unter Ziffer 4.5 des Begründungstextes verwiesen.

Die vom Abriss des Gebäudes Forst-Kasten-Allee 125 betroffenen Mietparteien wurden nach Auskunft der BVK persönlich bereits frühzeitig vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über das Vorhaben informiert. Allen betroffenen Mietparteien wurde der Ausgleich finanzieller Nachteile und Ersatzwohnungen sowie nach Ende der Baumaßnahme die Wahl zwischen Rückkehr zum früheren Wohnungsstandort oder einem Verbleib in der Ausgleichswohnung zugesichert.

Im Jahr 2023 ist voraussichtlich mit ersten Baumaßnahmen im Planungsgebiet zu rechnen, die Realisierung aller neuen Wohnungen soll schrittweise vorangetrieben

werden und nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb von 12 Jahren abgeschlossen sein.

Viele vorgebrachte Anliegen aus der Bürgerschaft wie etwa die Mietpreisgestaltung, das Angebot von ausreichenden Wasch- und Trockeneinrichtungen etc. betreffen nicht unmittelbar das Bebauungsplanverfahren und sind daher nicht Gegenstand der Abwägung. Die Anliegen und Wünsche der Bewohnerschaft wurden daher an die BVK weitergeben.

Die Wohnungsvergabe der freifinanzierten Wohnungen obliegt der BVK, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat die Landeshauptstadt München hierauf keinen Einfluss.

Entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ist ein angemessener Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau, zugunsten Wohnungssuchender mit unterem und mittlerem Einkommen, einzusetzen. Die Vergabe dieses 30 % -igen Anteils an geförderten Wohnungen obliegt der Landeshauptstadt München. Damit wird sichergestellt, dass ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen in allen (Neubau-)Quartieren angeboten und ein Beitrag zur sogenannten „Münchner Mischung“ geleistet wird.

### **Emissionen**

Man erwarte Mietminderung aufgrund des Baulärms und danach. Die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohnerschaft der Bestandsgebäude werde durch die mehrjährige Bauzeit mit Schmutz, Feinstaub, Baulärm und Bauverkehr bedroht.

Die Garageneinfahrt von der Bellinzonastraße aus solle direkt vor den Balkon der Einwendenden, wohnhaft in der Graubündener Str. 107 im 1. Stock und das Schlafzimmer verlegt werden. Zur Erläuterung ist eine Skizze beigefügt. Da diese Garageneinfahrt für die jetzige Tiefgarage sowie für das angrenzende hohe Wohngebäude fungieren solle, bedeute dies eine enorme Lärmbelästigung, weil diese Einfahrt dann von ca. 200 Fahrzeugen benutzt werde. Auch sei unklar, warum die Garageneinfahrt vom bisherigen Standort hierher verlegt werden soll.

Die ein- und ausfahrenden Autos, verbunden mit andauerndem Klappern der Garagentore, stellten eine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Der Aushub mehrstöckiger Tiefgaragen mit entsprechenden Erdarbeiten in unmittelbarer Umgebung über Jahre hinweg, werde die Qualität des begrenzten Lebensabends und den Lebensmut einschneidend mindern. Zur Illustration wird ein Foto einer Baustelle an der Boschetsriederstraße angefügt.

### **Stellungnahme:**

Gewünschte Mietminderungen für die Bestandsmieterschaft sind gegenüber dem Vermieter, der BVK, geltend zu machen. Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierauf keine Einflussmöglichkeiten. Entsprechende Wünsche wurden an die BVK weitergegeben.

Neu zu erstellende Tiefgaragenzufahrten sind eingehaust und entsprechend den



Regeln der Technik zur Lärminderung an Bauteilen zu realisieren. Damit kann sichergestellt werden, dass unzumutbare Lärmbelästigungen durch geplante Tiefgarageneinfahrten vermieden werden. Darüber hinaus ist vorgesehen im Planungsgebiet ein umfangreiches Mobilitätskonzept anzubieten, das insgesamt zu einer Reduzierung pflichtiger Stellplätze in den Tiefgaragen führen wird. Die jeweilige Anzahl der Kfz-Stellplätze in bestehenden und künftigen Tiefgaragen wie auch eine detailgenaue Verortung der künftigen Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze innerhalb des Planungsgebiets wird abschließend erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Angebote des Mobilitätskonzepts werden sowohl der neuen als auch der Bestandsmieterschaft zu Verfügung stehen.

Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen zum Lärmschutz unter Ziffer 4.16 und auf § 16 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen verwiesen.

### **Belichtung**

Weitere Mieter und Mieterinnen beklagen, dass das 14-16-geschossige Hochhaus in unmittelbarer Nähe sommers wie winters nur zwei Stunden Sonne zulasse.

Die Mieterschaft der vierten Etage des Gebäudes an der Forst-Kasten-Allee 123 mit Wohnzimmerbalkon in Richtung Forst-Kasten-Allee 121 merkt an, dass der 14-16-geschossige Neubau, der zwischen Haus Nr. 123 und 121 errichtet werden soll, eine erhebliche Einschränkung darstelle. Die Lage der Bestandswohnung und die Situation wird durch einen Plan erläutert.

Das geplante Gebäude verdecke die Morgensonne bis 10 Uhr und ermögliche aufgrund des geringen Gebäudeabstands den neuen Bewohnern mit Ausblick nach Süden Einblick in den Balkon. Damit gehe die Privatsphäre verloren.

Der geplante Anbau an das Wohngebäude der Einwendenden in der Graubündener Straße 107 in einer Entfernung von wenigen Metern beschränke extrem den Einfall von Tageslicht in den Wohnraum Küche und die Aussicht. Zur Erläuterung ist eine Skizze beigefügt. Auch das schräg einfallende Tageslicht würde nicht genügen, da sich der Anbau noch fast sieben Meter bis zum Ende des Gebäudes erstrecke. Das könne nicht zulässig sein.

Die Planungen hätten sich gegenüber der Präsentation vom Oktober 2016 erheblich geändert. Von der Einschränkung der Lebensqualität besonders betroffen sei das Gebäude in der Graubündener Str. 107, insbesondere an der Nordseite, wo der Anbau vorgesehen sei.

Durch die Aufstockung des Gebäudes Bellinzonastr. 8 werde das Gebäude an der Graubündener Str. 107 schon am frühen Nachmittag im Schatten liegen.

Durch die Errichtung des 14 -16 stöckigen Wohngebäudes in weniger als 50 m Abstand werde jegliches Sonnenlicht am Abend genommen.

Die Wohnqualität und der Ausblick im Gebäude Bellinzonastraße 2 werde durch die Anbauten an der Ostseite im Abstand von 4,50 m stark eingeschränkt.

Die Mieterschaft mit Westbalkon in der Bellinzonastr. 10 im zweiten Stock beklagt den

Verlust der Lebensqualität durch die extrem geringen Abstände zum Bau der 14-16-geschossigen „Hochpunkte“ entlang der Forst-Kasten-Allee. Vermutlich würden die gesetzlich festgelegten Abstandsflächen missachtet.

**Stellungnahme:**

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde der Entwurf des Wettbewerbsgewinners fortlaufend optimiert und entsprechend angepasst.

Auf die Aufstockungen der Gebäude Bellinzonastraße 6-10, 16-20 sowie 26 und 28 wurde bei der vorliegenden Planung nunmehr verzichtet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde fachgutachterlich nachgewiesen, dass künftig sowohl für bestehende als auch für geplante Wohnungen eine ausreichende Belüftung und Belichtung gegeben ist und damit innerhalb des Planungsgebietes gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich Anbauten an die Bestandsgebäude Graubündener Straße 107 und Bellinzonastraße 2. Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft und ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zu den Abstandsflächen unter Ziffer 4.5 in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

**Bauausführung**

Der Durchbruch der Küchenwand zu einer geplanten Loggia hätte zur Folge, dass in der nur 2,20 m breiten Küche nicht einmal ein Tisch aufgestellt werden kann und auch der an der Durchbruchsstelle installierte Heizkörper wegfalle. Ohne Heizung sei die Nutzung der Küche eingeschränkt.

**Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan ermöglicht Anbauten an die bestehenden Gebäude, geeignete Lösungsvorschläge sind im Bauvollzug aufzuzeigen. Es liegt im Interesse der BVK, dass sich die beabsichtigte Planung nicht negativ auf bestehende Wohnungen auswirkt.

Der Einwand wird an die BVK weitergegeben.

**2. Infrastruktur**

Die bereits überlastete Infrastruktur könne eine Mehrbelastung durch zusätzliche 600 Wohnungen nicht verkraften.

Aufgrund der Vielzahl der bereits fertiggestellten und der im Bau befindlichen Wohnungen im Stadtbezirk und der angrenzenden Region in den letzten Jahren sei die Infrastruktur bereits völlig überlastet.

Der Ausbau der sozialen Infrastruktur habe vor der Ausführung des Wohnungsbaus zu erfolgen.

Im Viertel fänden derzeit neben der Planung an der Appenzeller Straße zahlreiche weitere große Wohnbaumaßnahmen, u. a. die Bebauung des E.on-Geländes an der Drygalski-Allee und im ehemaligen Siemensgelände an der Hofmannstraße, statt, die die Infrastruktur belasteten.

Die notwendige Infrastruktur werde nicht entsprechend dem Bedarf aufgrund des möglichen Bebauungspotentials vorher definiert, sondern hinterher angepasst. So werde Raumplanung betriebswirtschaftlich bestimmt.

Die Planung löse zusätzlichen Bedarf an bereits überbelegten Kindertageseinrichtungen und Schulen aller Schularten aus.

Auch die angrenzende Gemeinde Neuried könne den Bedarf nicht ausgleichen.

Die Gemeinde Neuried wird zitiert, die einen Kapazitätsengpass an den Münchner Schulen befürchtet. Die Neurieder Grundschule könne Münchner Kinder nicht aufnehmen. Der Bau einer entlastenden Realschule in Neuried werde nicht erfolgen. Die Neueinführung des G 9 werde im Gymnasium Fürstenried zur erheblichen Raumproblemen führen.

Die Umsiedelungspläne zwischen Walliserschule, Königwieserschule, Schule an der Allescherstrasse, die alle zudem schlechte Bauqualität hätten, seien zur Problemlösung nicht geeignet. Neubauten wären billiger.

Die Infrastrukturberechnungen berücksichtigten nicht die Erfordernisse der fußläufigen Nahversorgung.

Es stelle sich die Frage nach entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten. Die Läden am Schweizer Platz könnten die Versorgung der Bewohner nicht gewährleisten. Auch die übrigen bestehenden Geschäfte seien bereits überfüllt.

Die Art des Gewerbes des Quartiersplatzes zur Nahversorgung müsse verbindlich vorgegeben werden. Statt wünschenswertem kleinem Gewerbe wie Blumen-, Schreibwaren- oder Obstläden, einem „kleine“(n) Drogeriemarkt, einem Sanitätshaus, einem Second-Hand-Laden, einem (Eis-)Cafe oder gar Handwerkern (Bäcker, Metzger, Friseur, Schuster, Akustiker) - würden sich die zahlungskräftigsten Gewerbe durchsetzen. Beispiele seien Backshops oder ein Wettbüro wie am Schweizer Platz. Die Stadt müsse strenge Auflagen machen oder die gewerblichen Flächen selbst kaufen und vermieten, um den gewünschten Branchenmix zu garantieren. Bei nichtfunktionierender Nahversorgung fahre man in das nächste Einkaufszentrum. Alte oder mobilitätseingeschränkte Bewohner seien benachteiligt. Der Verkehr nehme deutlich zu. Beispiel sei der Bereich Pfingstrosen-/Heiglhofstraße, wo kleinen Geschäften gekündigt worden sei, wobei ein Blumenladen, ein Bäcker, ein Metzger, ein Schreibwarengeschäft, eine Pizzeria und Einzelhandel verschwunden seien.

Zur Organisation des Gemeinschaftslebens der Hausgemeinschaften in großen Häusern z. B. bei Sommerfesten, gemeinsamen Gartenaktionen, evtl. Krautgärten, Balkenschmuckwettbewerben sei eine dauerhafte Ansprechperson und mehr Platz um die Häuser herum nötig.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich ist der ursächliche soziale Infrastrukturbedarf im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München nachzuweisen. Die Einbeziehung sozialer Infrastruktureinrichtungen im Gebiet der Nachbargemeinde Neuried ist weder vorgesehen noch möglich.

Der Bedarf ausreichender Infrastruktureinrichtungen wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits vor Aufstellung von Bebauungsplänen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Fachdienststelle, dem Referat für Bildung und Sport, ermittelt und im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens fortlaufend aktualisiert. Somit ist sichergestellt, dass erforderliche Infrastruktureinrichtungen möglichst frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt und zeitnah nach Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes umgesetzt und zur Verfügung gestellt werden können. Zudem wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen den Planungsbegünstigten (fünf berufsständischen bzw. kommunalen Versorgungswerken, die von der BVK vertreten werden) und der Landeshauptstadt München eine Herstellungsfrist für die soziale Infrastruktur vereinbart.

Bei der Bedarfsanalyse zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht nur die zusätzlichen Wohnungen im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern auch soziale Infrastrukturbedarfe im weiteren Umfeld innerhalb des Stadtviertels berücksichtigt. Insgesamt sind drei Kindertageseinrichtungen im Planungsgebiet vorgesehen.

Zum Thema ausreichender und ortsnaher Deckung des Mehrbedarfs an den verschiedenen Schularten und deren rechtzeitiger Sicherstellung wird darauf verwiesen, dass die aus der Planung resultierenden erhöhten Schulbedarfe aller Schularten (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium) bei der Planung geprüft und Lösungswege aufgezeigt werden.

Während bei der Grundschulversorgung eine ausreichende, ortsnahe Unterrichtsmöglichkeit gegeben sein muss, werden die Schulbedarfe im Bereich der weiterführenden Schulen in einem erweiterten räumlichen Kontext betrachtet.

Bei der vorliegenden Planung werden daher die errechneten ursächlichen Grundschulplätze in der zuständigen Sprengelschule, der Grundschule an der Walliser Straße bereitgestellt.

Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen zur sozialen Infrastruktur unter Ziffer 4.22 in der Begründung verwiesen.

Zur Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs ist im Planungsgebiet ein gebietsversorgender Laden mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder kleinere Ladeneinheiten am geplanten Quartiersplatz vorgesehen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO ermöglicht dies.

Die vorgesehene Aufwertung der privaten Freiflächen, das Angebot von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten sowie Angebote am geplanten Quartiersplatz tragen dazu bei, das gemeinschaftliche Leben im Planungsgebiet zu fördern und zu stärken. Der Wunsch nach einem Angebot einer dauerhaften Ansprechperson zur Organisation des Gemeinschaftslebens der Hausgemeinschaften vor Ort ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und wurde daher an die BVK als Vermieterin weitergegeben.

### **3. Verkehr/Erschließung/Stellplatzbedarf**

#### ***Kraftfahrzeugverkehr***

Die Verkehrsbelastung werde sich weiter steigern. Die 600 neuen Wohneinheiten ließen zusätzliche 1200 Verkehrsteilnehmer mehr erwarten. Der Verkehrsstau beginne heute schon in Neuried auf dem Straßenzug Münchner Str./ Planegger Str./ Forstenrieder Str. und erstrecke sich über die Neurieder Str. (derselbe Straßenzug) bis Fürstenried West zum Neurieder Kreisel (Autobahnzufahrt zur BAB A95). Die Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr müsse dringend rechtzeitig ausgebaut werden.

Das gesamte Verkehrsnetz sei staubelastet.

Morgens ab 8:00 Uhr stauten sich die Autos bis zur Autobahnausfahrt Fürstenried-West. Dies werde auch durch eine falsche Verkehrsplanung, die Einfahrt in den Luise-Kiesselbach-Tunnel mit 40 km/h, bedingt.

Trotz verworfenem Durchstich Stäblistraße und mangelhafter innerer Erschließung würden weitere tausend Wohneinheiten an der Boschetsrieder Straße und Züricher Straße ausgewiesen sowie im Maxhof kleinteilig verdichtet.

#### **Stellungnahme:**

Der zu erwartende Verkehr wurde nach üblichen Standards angenommen und geprüft. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass der Verkehr auch mit der geplanten Nachverdichtung bewältigbar ist.

Vermehrte Staus zu Stoßzeiten sind zudem üblich.

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

Die Infrastrukturberechnungen berücksichtigten nicht die bereits bestehende Überlastung der U-Bahn-Linie U 3.

Der ÖPNV sei bereits jetzt ganztägig völlig überlastet. Man solle Taktverdichtungen beim U-Bahn-Verkehr vornehmen.

Die U-Bahn sei bereits ab Haltestelle Forstenrieder Allee voll besetzt. Man frage sich, wie die Einwohnerschaft von zusätzlichen 600 Wohneinheiten befördert werden solle.

**Stellungnahme:**

Aktuelle MVV- und MVG-Erhebungen weisen nach, dass Taktverdichtungen bei der U-Bahn derzeit nicht nötig sind, da noch genügend Kapazität besteht. Ebenfalls erhöht sich die Kapazität durch den Einsatz neuer Wagons. Über das geplante Mobilitätskonzept eröffnen sich den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem noch weitere Möglichkeiten der Fortbewegung unabhängig vom Öffentlichen Personennahverkehr.

**Stellplätze**

Der öffentliche Parkraum und die Verkehrsanbindung in die Innenstadt seien das Hauptproblem, da hier bereits Überlastung bestehe. Viele Autofahrer aus dem Umland parkten in den Nebenstraßen und führen mit der U-Bahn in die Stadt.

An Stellplätzen mangle es im Viertel bereits jetzt extrem. Bei 600 neuen Wohneinheiten seien mehr Zuwachs als dieselbe Anzahl an PKWs zu erwarten, da viele Familien über zwei und mehr PKWs verfügen. Dem Stellplatzmangel könne mit Erhöhung des Stellplatzschlüssels für den Planungsbereich abgeholfen werden.

Die Park&Ride-Anlage in Fürstenried West und auch die Anlage an der Aidenbachstraße seien schon heute durch Parkplatzsuchende aus Sendling, Solln und dem gesamten Würmtal überfüllt. Bei weiterem Bedarf werde im Viertel geparkt.

Insbesondere während der Bauphase werde die Zahl der Stellplätze extrem reduziert sein.

Sportplatzbesucher der nahen Bezirkssportanlage belegten zusätzlich die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

Parkraum sei schon jetzt knapp und Bedarf und Angebot stünden in keinem Verhältnis.

Abends seien markierte Schrägparkplätze (Tessiner Straße), Seitenstreifen (Bellinzonastraße), die Straßenränder (Forst-Kasten-Allee, Appenzeller Straße), Absenkungen in den Kurven (Thurgaustraße, Appenzeller Straße) und oftmals auch Feuerwehrzufahrten (in der Bellinzonastraße) komplett zugeparkt. Dazu kämen gewerbliche große Fahrzeuge, die die Radwege in der Graubündener Straße mit beanspruchten sowie zunehmend Wohnmobile und Wohnwagen.

Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer seien daher stark eingeschränkt. Die Forst-Kasten-Allee sei permanent zugeparkt, sodass Begegnungen zwischen Auto und Fahrrad nicht ungefährlich möglich seien.

Zu planen seien pflichtige Anwohnerparkplätze mit gebührenpflichtigem Ausweis sowie regelmäßige Kontrollen. Für jedes über ein Kraftfahrzeug pro Haushalt hinausgehende Fahrzeug sei der Preis der Anwohnerparkausweise pro Haushalt zu steigern. Vorgeschlagen wird ein Anwohnerparkhaus.

**Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplan setzt einen Stellplatzschlüssel von 0,53 Stellplatz/Wohnung für Bestand und Neubau fest. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung ei-

nes Mobilitätskonzepts mit umfangreichen Maßnahmen, die eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels im vorgesehenen Maße rechtfertigen. Entsprechende Maßnahmen des Mobilitätskonzepts werden im Städtebaulichen Vertrag, der zwischen der BVK und der Landeshauptstadt München geschlossen wird, festgeschrieben.

Der Bau eines Anwohnerparkhauses scheidet aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes und wegen der geplanten qualitätvollen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen aus.

Da die P&R-Anlage Fürstenried West nicht erweiterbar ist, soll künftig zusätzlich auch auf die P&R-Anlage an der Aidenbachstraße ausgewichen werden; diese soll im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1769a - Ratzingerplatz - erweitert werden, so dass sich hier das Stellplatzangebot verdoppelt.

Für Besucher und Besucherinnen der Bezirkssportanlage steht ein Stellplatzangebot in ausreichendem Maße auf eigenem Grundstück östlich der Graubündener Straße zur Verfügung.

Verkehrssichernde und verkehrsordnende Maßnahmen wie zum Beispiel die Anordnung von Anwohnerparkplätzen mit gebührenpflichtigem Ausweis können im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden. Diese unterliegen ohne Ausnahme einem gesonderten Verfahren, das das Kreisverwaltungsreferat der Landeshauptstadt München unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchführt.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Mobilitätskonzept unter Ziffer 4.10 des Begründungstextes verwiesen.

### ***Kritik am Verkehrsgutachten***

Die äußere und innere Verkehrserschließung sei sehr problematisch.

Die Bürgerinitiative (BI) Pro Fürstenried habe dies in der Kritik des von der Bayerischen Versorgungskammer beauftragten Verkehrsgutachtens vom 8. Juni 2016 dokumentiert:

- Die Verkehrszählungen seien veraltet und nur punktuell. Die Formulierungen im Gutachten seien vage („...weitgehend staufrei, ..kurzzeitig etwas längere Rückstaus...“). Die Straßen seien bereits vor Erstellung von Neubauten im Maxhof, in Neuried, am Südpark, am Ratzingerplatz u. a. an der Leistungsgrenze.
- Die im Gutachten als unmittelbar vorgeschlagene Nahversorgung im Gewerbegebiet Meglingerstraße sei schon in Luftlinie 600 m von der Planung entfernt.
- Falsche Einschätzungen in Bezug auf den ÖPNV werden gerügt. So liege keineswegs die Hälfte der Planung in einem Radius von 600 m um den U-Bahnhof Fürstenried-West, von dem aus der Zubringerbus 166 das Planungsgebiet anbinden soll. Auch werde im Gutachten die Auslastung der U-Bahn U3 nicht thematisiert.
- Entgegen dem Gutachten fährt Schwerverkehr durch Bellinzona-/Appenzeller Straße, u. a. bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen.
- Zitiert wird durch die BI aus einer kritischen Stellungnahme der MVG und des Kreis-

verwaltungsreferats, worin zum reibungslosen Ablauf des Busverkehrs insbesondere der Erhalt von Längsparkern in der Appenzeller Straße und eine Mindestfahrbahnbreite von 6,50 Metern gefordert wird. Bereits der Begegnungsverkehr mit Pkw sei problematisch.

- Weiter entnimmt die BI dem Verkehrsgutachten, dass bereits jetzt 217 Tiefgaragenstellplätze fehlten, die zu Lasten der 289 Besucherstellplätze bereits vor den Baumaßnahmen aufgefangen werde.
- Bemängelt wird außerdem, dass die Landeshauptstadt München/Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Querparken nicht befürwortet hatte. Diese Vorgabe sei aber von der Wettbewerbsjury nicht berücksichtigt worden.
- Es werden außerdem von der BI gewählte, deren Argumente unterstützende Sachverständige zitiert.

#### **Stellungnahme:**

Im vorliegenden Verkehrsgutachten (Stand: 08.02.2019) wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Weiterentwicklung und weiterer Prognoseeckdaten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass aus dem Vorhaben keine wesentlichen Verschlechterungen des Kfz-Verkehrsablaufs zu erwarten sind.

Dennoch wird es auch in Zukunft zu den Stoßzeiten zu vermehrten Staus kommen.

Die nächstgelegene Nahversorgungseinrichtung befindet sich am Schweizer Platz am U-Bahnhalte Fürstenried-West.

Circa zwei Drittel des Planungsgebiets liegen im Radius von 600 m zu diesem U-Bahnhalte. Im Planungsgebiet selbst ist künftig am geplanten Quartiersplatz ein quartiersversorgender Laden vorgesehen.

Aktuelle MVV- und MVG-Erhebungen weisen nach, dass Taktverdichtungen bei der U-Bahn derzeit nicht nötig sind, da noch genügend Kapazität besteht. Ebenfalls erhöht sich die Kapazität durch den Einsatz neuer Wagons.

Das Verkehrsgutachten berücksichtigt den Gesamtverkehr inklusive Schwerlastverkehr heute, sowie auch den Planfall für das Jahr 2030. Dabei werden alle bis dahin bekannten Planungen, d.h. auch alle anderen Bebauungsplanverfahren sowie sonstige Vorhaben und Planungen, die verkehrlich relevant sind, berücksichtigt.

Die Anordnung der hinweislich dargestellten Stellplätze im Straßenraum wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

Besucherstellplätze werden auch künftig im ausreichenden Maße im öffentlichen Straßenraum angeboten.

Das Verkehrsgutachten wurde von der BVK in Auftrag gegeben. Die BVK bediente sich dabei städtisch anerkannter Vertragspartner, die nach geltenden wissenschaftlichen Richtlinien erheben.



Im Übrigen wird auf die Ausführungen zum Verkehr unter Punkt 4.9 und zum Mobilitätskonzept unter Punkt 4.10 verwiesen.

#### **4. Art der Bebauung/Nutzung**

Es bestehe Leerstand bei Wohnungen und in Gewerbegebieten, daher sei die Planung dieser Wohnungen nicht erforderlich.

Unklar sei, was die BVK bei der Neuplanung unter dem versprochenen bezahlbaren Wohnraum verstehe.

Am Schweizer Platz zeige sich, dass ein Nahversorgungszentrum der Pflege und öffentlichen, auch finanziellen Unterstützung bedürfe, um lebendig zu sein. Es stelle sich die Frage, ob für den neuen Quartiersplatz ein Konzept bestehe.

Es stelle sich die Frage nach der Funktion und Ausgestaltung einer Mobilitätsstation.

Auch Jugendliche benötigten Freiflächen und Räume zum Treffen, Bolzen, Skaten im Rahmen der Planung.

Hochhäuser ab fünf Stockwerken, deren Bewohner zwangsläufig den Lift benutzen müssten, seien nicht menschengerecht. Auch Paniksituationen seien zu bedenken.

Auch Musikübungsräume für Jugendliche sollten zur Verfügung stehen.

#### **Stellungnahme:**

Auf das Mietpreinsniveau der BVK hat das Bebauungsplanverfahren keinen Einfluss, allenfalls durch den Anteil der geförderten Wohnungen nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung. Es ist daher nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Quartiersplatzes vor. Gewünschte Nutzungen (zusätzlicher quartiersversorgender Laden, Treffpunkt für Jugendliche etc.) werden u.a. durch Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss in den neu geplanten Gebäuden am Quartiersplatz ermöglicht und zugleich gesichert. Der Wunsch, geeignete Musikübungsräume für Jugendliche innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung zu stellen, wurde an die BVK weitergegeben.

Auch seitens der BVK als Eigentümerin und Bestandhalterin besteht ein großes Interesse daran, den Platz attraktiv zu gestalten. Eine detaillierte Gestaltung des Quartiersplatzes ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes. Die endgültige Gestaltung des Platzes wird in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Dienststellen der Landeshauptstadt München erfolgen. In einem Gestaltungsleitfaden, einschließlich einem Freiflächenrahmenplan, der Anlage des Städtebaulichen Vertrags ist, werden erste Überlegungen zur späteren Platzgestaltung angestellt.

Die Mobilitätsstation soll u.a. mit Car-Sharing- und Mieträderngeboten, Paket- und Reinigungsannahme, Reparaturservice und weiteren Conciergedienstleistungen Alternativen zum privaten Kraftfahrzeug bieten, um den Individualverkehr zu reduzieren.

Für Jugendliche kann in den Freiflächen des Quartiers aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnungen und der daraus resultierenden Lärmproblematik nur ein informelles Angebot geschaffen werden.

In Art. 37 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist sowohl geregelt, ab wann ein Gebäude einen oder mehrere Aufzüge haben muss, als auch die baulichen Anforderungen im Hinblick auf Größe, Ausstattung und im Hinblick auf brandschutztechnische Anforderungen.

Grundsätzlich sind Aufzüge in Wohnhäusern durchaus zu begrüßen, da sie nicht nur die Wohnqualität, sondern auch eine barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen für Personen mit Gehbehinderungen bis ins hohe Alter in allen Geschossen ermöglichen.

## **5. Dichte und Höhe der geplanten Bebauung**

Speziell in München formuliere die „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ sozioökonomische und demografische Orientierungsmaßnahmen.

Es handle sich um keine maßvolle Nachverdichtung. Im Verhältnis zur Bestandsbebauung von 1500 Wohnungen sei ein Neubau von 600 Wohneinheiten für ca. 1200 Personen zusätzlich nicht maßvoll. Fraglich sei, wie die Zahl von 600 geplanten Wohneinheiten zustande komme. Auch die Höhe der Gebäude sei unverträglich.

Man bitte um Korrektur des geplanten Neubaus Appenzeller Str. 100 und ähnlich gelagerter Häuser in der Appenzeller Straße.

Vorgeschlagen wird die Abänderung des geplanten siebenstöckigen Hochhauses auf dem dazugehörigen Parkplatz mit Mülltonnenhaus auf ein vierstöckiges Haus. Ansonsten hätten die Mieter vor allem der unteren Wohnungen keine Sonne mehr, da das geplante Hochhaus die einzigen Sonnenstrahlen nachmittags verdecken würde.

Dieses Wachstum, insbesondere die geplanten Hochpunkte, mindere die Wohnqualität.

Durch den geringen Abstand zwischen den Gebäuden leide die Privatsphäre. Die eng stehenden Gebäude schränken die Sonneneinstrahlung ein.

Unklar sei, woher nun dieses massive zusätzliche Baurecht komme.

Korrekturen an der Dichte müssten noch möglich sein.

Eine Akzeptanz- und Sozialverträglichkeitsanalyse der Planung sei zu erstellen.

Gefordert werde die Beibehaltung der bisherigen Abstandsflächen der Bayerischen

Bauordnung.

Die Bestandsbauten seien trotz einer Geschossflächenzahl (GFZ) weit über 1,0 flächensparsam angelegt.

300 m von der Planung entfernt befänden sich in der Thurgaustraße ebenerdige und damit stadtplanerisch fragwürdige Bungalows mit freistehenden Einzelgaragen. Dagegen sollen die jetzigen Bewohner eines achtgeschossigen Wohnungsbaus mit weiteren 15-geschossigen Gebäuden belastet werden.

Nur mit investorenfreundlicher Maximierung der Baumassen auf dem Planungsgebiet könnten auch geförderte Wohnungen entstehen.

In Gewerbegebieten in München werde mit dem knappen Platz durch die Ausweisung eingeschossiger Gewerbebetriebe und großer oberirdischer Parkplätze verschwenderisch umgegangen. Damit die Bürger sich dagegen am Stadtrand nicht so dicht drängen müssten, sei die Dichte der Bebauung an der Forst-Kasten-Allee unbedingt zu reduzieren.

Man wolle städtebauliche und architektonische Kritikpunkte äußern.

Die Konzeption des Quartiers aus den 60er Jahren sei dem damals gültigen Leitbild der aufgelockerten und gegliederten Stadt gefolgt. Der Wohnwert des Quartiers bestehe wesentlich in seinen geräumigen Grünflächen und der lockeren Gruppierung der Häuser.

Der prämierte Entwurf kombiniere Aufstockungen mit Anbauten und vereinzelt Neubauten innerhalb bereits versiegelter Flächen.

Ob mit diesem Konzept Charakter und Wohnwert des Quartiers erhalten und sinnvoll fortentwickelt werden könne, sei sehr zu bezweifeln.

Die notwendig werdende Nachrüstung der Gebäude mit Aufzügen sei aufgrund der Grundrisse nur vor den Fassaden möglich. Zusammen mit den Aufstockungen werde der Eindruck der Flickschusterei entstehen. Da auch meist nur an Treppenpodesten angedockt werden könne, erhielten Bestandswohnungen keinen schwellenlosen Zugang.

Die geplanten Neubauten an der Appenzeller Straße seien in ihrer Position auf die Nutzung versiegelter Flächen ausgerichtet. Ihre Anordnung sei mit dem Gebietscharakter inkompatibel, die zusätzlichen Bauvolumen zerstörten die wichtigen diagonalen Blickbezüge. Auch missachteten die Baukörper die Gliederung und den Maßstab der Bestandsgebäude. Die Zwischenräume seien einerseits sehr eng, andererseits zu wenig klar konturiert, um eine gute Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Dem Quartiersplatz fehle es an der räumlichen Fassung.

Die neuen Hochhäuser an der Forst-Kasten-Straße widersprächen der Architektursprache der vorhandenen Gebäude, da die Baukörper zu gedrungen seien. Durch diesen Gegensatz städtebaulicher Leitbilder komme weder das eine noch das andere zur Wirkung.

Beispielhaft wird die Nachverdichtung der bestehenden Bebauung in der Siemens-

siedlung in München genannt, wo die bestehende Bebauung innerhalb großzügiger Grünanlagen durch das Sternhaus von Otto Steidle (Leo-Graetz-Straße 16) ergänzt worden sei. Der sehr schlanke Baukörper bewahre die geräumigen Freiflächen und die wichtigen diagonalen Blickbeziehungen und arrondiere das Ensemble auf sehr überzeugende Weise.

Die aktuelle Planung für die Appenzeller Straße sei von dieser Qualität bisher weit entfernt, was auch durch die Ablehnung hoher Häuser durch die Bürger des Quartiers bedingt sei.

**Stellungnahme:**

Die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 geändert. Seine Aufstellung erfolgt auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und in den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten.

Die BVK hat eine Voruntersuchung (Baumassenstudie) zum möglichen Ausmaß einer Weiterentwicklung durchgeführt, woraus sich ca. 600 mögliche Wohneinheiten ergaben. Diese wurden im Wettbewerb als Maßgabe, keinesfalls aber als zu erreichendes Mindest- oder Maximalmaß, zugrunde gelegt. Im Vorfeld des Wettbewerbes wurden Gutachten zur Umsetzbarkeit von möglichen zusätzlichen 600 Wohnungen erstellt.

Mit dem Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.04.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05541) wurden die Planungsziele für die weitere bauliche Entwicklung der Grundstücke der Bayerischen Versorgungskammer im Bereich der Appenzeller Straße und die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, Festlegungen zu Dichte und zu einer möglichen Höhenentwicklung der Bebauung lediglich als Vorschlag in die Öffentlichkeitsbeteiligung und den Wettbewerb einzubringen.

Begleitend zum Wettbewerbsverfahren wurde Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich in zwei Bürgerworkshops über die anstehenden Planungen umfangreich zu informieren und Anregungen bereits in das Wettbewerbsverfahren einzubringen.

Ebenso wurden während des Wettbewerbsverfahrens Ausstellungen mit Führungen vor Ort angeboten, bei denen ebenfalls Anregungen zu den prämierten und überarbeiteten Wettbewerbsentwürfen vorgebracht werden konnten und die bei der weiteren Bearbeitung der Wettbewerbsergebnisse Berücksichtigung fanden.

Am Planungswettbewerb selbst nahmen insgesamt 14 Arbeitsgemeinschaften aus Architektur und Landschaftsplanung teil. Am 11.10.2016 vergab das Preisgericht vier gleichwertige Preise im Ideenteil und drei gleichwertige Preise im Realisierungsteil des Wettbewerbes.

Die vier vom Preisgericht empfohlenen Arbeiten zeigten unterschiedliche Ansätze und wurden daher vom Preisgericht zu einer Überarbeitung eingeladen.

Am 16.12.2016 prämierte das Preisgericht die Arbeit von LIN Architekten, Berlin mit

Holzwarth, Landschaftsplanung, Berlin mit dem 1. Preis und empfahl, diese Arbeit unter Beachtung verschiedener Anregungen des Preisgerichts der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

Am 03.05.2017 hat der Stadtrat vom Ergebnis des Wettbewerbes zustimmend Kenntnis genommen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08573) und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das weitere Bebauungsplanverfahren auf Grundlage dieser Arbeit fortzuführen.

Die Bestandsbauten weisen eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GFZ von durchschnittlich 1,5 zwar über dem nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete, kann aber dennoch im Vergleich zu anderen Neubaugebieten in der Landeshauptstadt München als eher gemäßigt angesehen werden.

Die in der Thurgaustraße gelegenen ebenerdigen Bungalows mit freistehenden Einzelgaragen weisen eine heterogene Eigentümerstruktur auf. Eine großflächige Überplanung dieses Siedlungsbereichs scheidet schon aus diesem Grunde aus.

Gewerbegebiete dienen entsprechend § 8 Abs.1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen sind in dieser Gebietskategorie nur ausnahmsweise für Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und -leiter untergeordnet zulässig und sind daher hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung nicht mit Allgemeinen Wohngebieten vergleichbar.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zu den Abstandsflächen unter Ziffer 4.5 der Begründung verwiesen.

## **6. Grünplanung**

Die mit der Realisierung der Hochpunkte entlang der Forst-Kasten-Allee einhergehende Vernichtung des dort vorhandenen alten Baumbestandes widerspreche dem Naturschutz.

Herrliche Blumenwiesen bestimmten derzeit noch die Atmosphäre im Quartier. Auf den großen Freiflächen finde man seltene Arten von Fauna und Flora.

Durch den Flächennutzungsplan sollten die Grünausstattung, Erholungsräume und vernetzte Freiräume Berücksichtigung finden.

Die bestehenden Frischluftschneisen würden durch die Planung beeinträchtigt.

Für die „Natur“ bewirke die Baumaßnahme keinesfalls eine Verbesserung.

Illustriert werden die Aussagen zur hohen Wohnqualität durch Fotos. Diese sollen die großen Freiflächen mit unverbautem Blick, die Tierwelt, und den Baumbestand sowie

vor Lärm, Niederschlägen und Wind schützende Hecken belegen.

Die Bepflanzung der Hausfassade des Gebäudes an der Bellinzonastraße mit Wildem Wein biete Lebensraum für Goldammer, Grauschnäpper, Singdrossel, Amsel, Feldsperlinge und andere.

Blumenwiesen erhöhten die Lebensqualität.

Der Blick aus dem sechsten Stock des Gebäudes Bellinzonastraße 2 Richtung stadteinwärts zeige die Frischluftschneise, die von Waldfriedhof, Westpark, Bannwald und Forstenrieder Park gebildet werde.

Umfangreicher, ca. 50 Jahre alter Baumbestand und ein schönes kleines Biotop mit zahlreichen Nistmöglichkeiten für Vögel werde durch die Planung vernichtet werden. Dies sei nicht mit den Bauvorschriften vereinbar.

Das Fällen der Bäume in der Siedlung sei unannehmbar.

Es solle keine weitere Bodenversiegelung mehr erfolgen.

Ökologische und klimatische Gesichtspunkte würden in der Planung nur oberflächlich behandelt. Kleinräumige, stadtklimatische Analysen, die Windbewegungen, Luftzirkulation, Beschattung etc. aufzeigen, detailliertes Monitoring von Flora und Fauna im Planungsraum fehlten weitgehend. Es wird auf die Stellungnahme des Bund Naturschutzes auf der BI-Seite verlinkt. Dieses Schreiben ging auch im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ein und wird in diesem Billigungsbeschluss unter B) Nr. 10 behandelt.

Die Infrastrukturberechnungen berücksichtigten nicht die notwendigen zusätzlichen Grünanlagen für die vielen neuen Bewohner.

Für die zahlreichen, unterschiedlich interessierten Fürstenrieder Jugendlichen, die bereits jetzt aus Mangel an Treffmöglichkeiten ins Jugendhaus nach Neuried abwanderten, sei für Klettermöglichkeiten, Skaterbahn, Halfpipe, Beachvolleyball o.ä. zu sorgen.

#### **Stellungnahme:**

Eingriffe in die Umwelt, wie auch Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dargestellt, bewertet sowie Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Durch Festsetzungen bzw. Regelungen im Städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen zum Landschafts-, Natur und Artenschutz (z.B. Maßnahmen zum Vogelschutz) gesichert.

Der prämierte Entwurf sieht den Erhalt der bisher bestehenden Planungskonzeption von Flächen mit großzügigen Wiesen und lockeren Baumüberstellungen im Wechsel mit dichten Gehölzgruppen vor. Auch dadurch kann auf die Belange des Natur- und Artenschutzes weitgehend Rücksicht genommen werden. Dafür erforderliche Gutachten sind erstellt.

Notwendigerweise zu fällender Baumbestand wird vollständig durch Neupflanzungen kompensiert.

Die naturnäheren Bereiche an der Westseite des Planungsgebiets bleiben von baulichen Maßnahmen ausgenommen. Hier soll lediglich die Erholungsfunktion gestärkt werden. Durch Festsetzung wird eine landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung für diesen Bereich gesichert.

Die vorhandenen Flurwinde im näheren Umfeld verlaufen nördlich der Forst-Kasten-Allee und werden durch die Weiterentwicklung des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt. Lokale Strömungen sind ebenfalls nicht berührt. Insgesamt bietet das Baugebiet sehr günstige bis günstige Voraussetzungen für die bioklimatische Situation. Dies wird im Wesentlichen beibehalten.

Insgesamt wird durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen für zusätzliche Gebäude der Eingriff in bisher unbebaute Flächen deutlich reduziert. Unvermeidbare Eingriffe werden durch fachgerechte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die geplanten Freiflächen sind entsprechend den städtischen Orientierungswerten zur Freiflächenversorgung ausreichend bemessen.

Einrichtungen zur Versorgung von Jugendlichen sind aus Gründen des Lärmschutzes nicht im Quartier integrierbar. Für diese Altersgruppe sind jedoch informelle Angebote, z.B. im Bereich der Generationentreffpunkte, vorgesehen.

## **7. Allgemeine Ausführungen**

Grundsätzlich stelle sich die Frage, ob München weiter wachsen solle oder ob man das Wachstum begrenzen wolle. Zu bedenken seien auch die knappen Mittel der Stadt für zusätzlich notwendige Investitionen.

Notwendig sei ein Gesamtkonzept für die Landeshauptstadt München. Dabei bekäme man auch Überblick über die Eignung verschiedener Standorte für Neuplanungen.

Zum Beispiel könne man auch das großflächig genutzte Gebiet an der Meglinger-/Kistlerhofstraße zum Bebauen nutzen.

Vor einer Planung müsse man sich erst mit den das Wachstum begrenzenden Faktoren auseinander setzen.

Im Projekt "Langfristige Siedlungsentwicklung" (LaSie) sei die Planungsfläche als nicht für die Verdichtung geeignet dargestellt.

Positiv äußerte sich eine Person mit der Bitte um Akzeptanz der Planung mit bezahlbarem Wohnraum angesichts der Wohnungsnot. Der Zuzug nach München könne wohl nicht gestoppt werden. Man beachte, dass die Baumaßnahme relativ moderat und mit relativ geringem Grünflächenverbrauch erfolge.

Die derzeitige Planung sei sofort zu stoppen.

Bestehende Flächenknappheit wird bezweifelt angesichts der wertvollen Flächen, die in den letzten Jahren für großflächigen Einzelhandel (z. B. Möbelhäuser, Baumärkte) verbaut werden konnten.

Kurzfristige Anpassungsplanung müsse einer vorausschauenden langfristigen Ordnungsplanung weichen. Anzustreben sei ein Gleichgewicht zwischen Arbeits- und Wohnnutzung. Einwohner- und Arbeitsplatzrichtwerte könnten ein verträgliches Wohnen in München festlegen.

Städtische Politik solle zuerst den Münchnern dienen.

Planungsfehler fielen auch auf Privilegierte zurück.

Die Planung würde anders ausfallen, wenn die Verantwortlichen in Fürstenried wohnen.

Nicht die wirtschaftlichen Interessen eines potentiellen Investors, sondern die limitierenden Faktoren des Städtebaus (soziale und materielle Infrastruktur, Sozialverträglichkeit, Umweltverträglichkeit) sollten der Planung zugrunde gelegt werden.

Der Planentwurf entbehre jeder raumplanerischen Gestaltung eines nicht weiter zu verdichtenden Raumes.

Mehrere Informationsveranstaltungen des Planungsträgers hätten sich nicht mit einer echten Sozialraumanalyse befasst. Die Politik solle den „Altmeister“ in der Raumplanung, Prof. Ganser, zu Rate ziehen.

Die Wachstumsprobleme der Stadt könnten nicht durch das Verbauen der letzten Flächen gelöst werden.

**Stellungnahme:**

Ziel der Landeshauptstadt München ist die Weiterentwicklung der Stadt und dabei die Bewältigung des damit verbundenen Wachstums. Dies hat sich auch aus einem 2017 stattgefundenen Stadtratshearing ergeben. Der Stadtrat hat die Zielzahlen in seinem Programm „Wohnen in München“ jährlich erhöht.

Jeder planerischen Entwicklung zugrunde liegen u. a. die Konzepte des Flächennutzungsplans, des Zentrenkonzepts und der langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie), sowie der stadtweiten Freiraumkonzeption.

Die Aussage, dass das Planungsgebiet entsprechend der "Langfristige(n) Siedlungsentwicklung" (LaSie) nicht für eine Verdichtung geeignet sei, kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr ist im Rahmen des Konzepts zur LaSie (Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013, Sitzungsvorlagen-Nr.: 08-14 / V 12019) der Bereich der Appenzeller Straße ähnlich wie das Gebiet Fürstenried Ost dem Gebietstyp 2 der



„einheitlich strukturierten Wohnsiedlung“ zuzuordnen.

Grundsätzliche Voraussetzungen wie etwa anstehender Sanierungsbedarf, günstige Eigentumsverhältnisse, eine gute Erreichbarkeit und Freiflächenversorgung sowie vorhandene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote begünstigen in Fürstenried West eine mögliche Nachverdichtung.

Die Planung stellt nur eine von zahlreichen erforderlichen Maßnahmen zur Bewältigung der Wohnungsnot dar.

## **8. Abstimmung mit Nachbargemeinde**

Die Planung solle mit den Ausbauplänen der Nachbarn (Neuried, Würmtal) und der Landeshauptstadt im Münchner Südwesten abgestimmt werden.

Die unmittelbar benachbarte Gemeinde Neuried sehe den Bau von 600 neuen Wohnungen in den nächsten fünf Jahren äußerst kritisch.

Eine Abstimmung oder wenigstens zeitnahe Kommunikation zu den Nachbargemeinden Neuried und Planegg, insbesondere zur äußeren Erschließung habe es nicht gegeben. Hier verlinkt der Verfasser auf entsprechende Artikel einer Tageszeitung sowie auf die Behandlung der Problematik durch die Gemeinde Neuried auf der Internetseite der BI. Dabei handelt es sich um die Stellungnahme der Gemeinde Neuried, die auch im Rahmen des Verfahrens der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußert wurde und in diesem Billigungsbeschluss unter C) behandelt wird.

### **Stellungnahme:**

Die Gemeinde Neuried wurde fristgerecht im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Vorgebrachte Belange der Nachbargemeinde Neuried wurden geprüft und soweit als möglich entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde Planegg grenzt nicht unmittelbar an das Planungsgebiet bzw. an den Ortsrand der Landeshauptstadt München. Eine gesonderte Beteiligung im § 3 Abs.1 BauGB- Verfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit) bzw. bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB war daher nicht angezeigt.

## **9. Betroffene Eigentümer/Bewohner der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Appenzeller Straße 124 und 126 und Bellinzonastrasse 21, rechte Seite als Nachbarn der BVK**

Gegenüber den Anwesen der WEG solle ein Wohnhaus mit 6 Stockwerken und einer Höhe von 18 bis 22 m errichtet werden.

Das Einhalten der Abstandsfläche gemäß Artikel 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sei nicht nachvollziehbar; denn selbst bei der Annahme von nur 18 m Höhe wäre die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück nicht eingehalten, da die Abstandsfläche nur

bis zur Mitte der Appenzeller Straße zähle.

Hinzu komme die Verschattung der Wohnungen der WEG durch das geplante sechsstöckige Wohnhaus. Das gelte insbesondere im Hinblick auf die westliche, tief stehende Nachmittagssonne.

Es werde gebeten, die Abstandsfläche einzuhalten und das geplante Wohnhaus von sechs auf vier Stockwerke zu verkleinern.

**Stellungnahme:**

Der Einwand bezieht sich auf den Bauraum 6 im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, das mit einer maximalen Wandhöhe von 18,2 m und damit mit sechs Geschossen festgesetzt ist. Das geplante Gebäude wurde so situiert, dass die erforderliche Abstandsfläche von 1 H gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO bis zur Straßenmitte (1 H) eingehalten und eine ausreichende Belichtung und Belüftung damit gewährleistet werden kann.

Auf die Ausführungen zu den Abstandsflächen unter Ziffer 4.5 in der Begründung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

**10. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 23.06.2017**

Der Bund Naturschutz (BN) lehne den oben genannten Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung aus folgenden Gründen ab:

**a) Bau einer freistehenden Kindertagesstätte auf einer naturnahen Wiese**

Im Nordosten des Planungsgebietes, südlich der Bellinzonastraße soll eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Der BN spreche sich gegen weitere Baumaßnahmen aus, die eine Neuversiegelung von bioaktivem Boden nötig machen, solange es ausreichend versiegelte Flächen zur Nachverdichtung gebe.

Naturnahe Wiesen böten Lebensräume für Vögel, die offene Habitate bevorzugten (z.B. Hausrotschwanz, Stieglitz). Durch die zunehmende Neuerschließung von Baugrund schwänden Lebensräume für diese Vögel in der Landeshauptstadt München.

Der BN fordere ausdrücklich, dass die Habitate dieser immer seltener werdenden Vogelarten erhalten bleiben und fordere ein ökologisches Gutachten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die dort ansässigen Tiergruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Schmetterlinge.

Ein weiterer Vorteil von Wiesen sei ihre Funktion als Luftleitbahnen. Als Folge des Klimawandels werde prognostiziert, dass die Anzahl der sehr heißen Tage zunehmen wird. Gerade dann seien die Anwohner der Bellinzona- und Thurgaustraße auf kühle Luftströme aus dem angrenzenden Fürstenrieder Wald sowie dem Wald Kasten angewiesen.

Ebenfalls müsse durch die Klimaerwärmung mit einer Häufung von Starkregenereignissen gerechnet werden. Jedoch könne nur in unversiegelten Böden Regenwasser versickern.

Der BN fordere daher ein klimatologisches Gutachten in Bezug auf die Auswirkungen

der geplanten Baumaßnahmen im Planungsgebiet.

Der BN schlage aus den oben genannten Gründen vor, diese geplante Kindertagesstätte ebenfalls ggf. mittels Aufstockung in anderen Häusern unterzubringen, so wie dies bei den beiden anderen Kindertageseinrichtungen im Planungsgebiet geplant sei.

**Stellungnahme:**

Durch die freistehende Kindertageseinrichtung im WA 1 wird keine zusätzliche Versiegelung verursacht, da diese Einrichtung auf einer bestehenden Tiefgarage geplant ist.

Der Siedlungsraum ist aufgrund der großen Freiflächen und der Eingrünung als bioklimatisch günstig, der Teilbereich westlich der Appenzeller Straße aufgrund der vorwiegend offenen Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung sogar als sehr günstig zu bewerten. Ein klimatologisches Gutachten wurde von der Fachdienststelle nicht als erforderlich erachtet, da sich die Baustruktur nicht grundsätzlich verändert und sich die Belüftungssituation aufgrund der geplanten Aufstockungen und Nachverdichtungen nur geringfügig ändert.

***b) Neubauten in Grüninseln entlang der Forst-Kasten-Allee***

Gemäß Bebauungsplan sollten entlang der Forst-Kasten-Allee vier Hochhäuser entstehen. Drei von ihnen befänden sich in Bereichen von Grüninseln, die gesunde Kirschbäume, Roteichen und Linden beherbergten. Einige dieser Bäume seien bereits über 50 Jahre alt und unterlägen dem Schutz der Baumschutzverordnung. Neben der Produktion von Sauerstoff seien Bäume in der Lage, auch Schadstoffe aus der Luft zu filtern und spendeten Schatten. Im Sommer entstehe kühle, frische Luft auf großen Wiesen und in Wäldern, wo die Luft frei zirkulieren könne und Bäume Schatten spendeten (s. Stadtklimaanalyse 2014). Von dort aus würden Wohngebiete über Luftleitbahnen, also freie oder niedrig bebaute Flächen, mit Frischluft versorgt. Deshalb dienen grüne Inseln in Wohngebieten nicht nur Kindern und älteren Anwohnern als wichtige Naherholungsgebiete und seien unabdingbar für die Gesundheit der Bevölkerung.

Im Bereich der östlichen Forst-Kasten-Allee befände sich auch einer der größten Heckenzüge des Planungsgebiets. Er stelle Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten dar und biete den Anwohnern die Chance auf tägliche Naturerlebnisse.

Der BN fordere daher, alle Bäume und Grünflächen im Planungsgebiet zu erhalten.

Des Weiteren sei beobachtet worden, dass zahlreiche Vögel aus dem nördlich gelegenen Forstenrieder Wald ins Planungsgebiet fliegen, um dort zu brüten oder Nahrung zu suchen.

Aus diesem Grund fordere der BN ein ornithologisches Gutachten zur Prüfung des Einflusses der geplanten Hochhäuser.

**Stellungnahme:**

Es liegt ein Gutachten zur Untersuchung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und zur naturschutzfachlichen Beurteilung vor.

Für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

Derartige Maßnahmen (z.B. CEF-Maßnahmen, wie Errichtung von Nistkästen; Verwendung von dem Vogelschutz Rechnung tragenden Verglasungen etc.) werden durch Regelung im Städtebaulichen Vertrag bzw. Festsetzung gesichert.

Darüber hinaus gehende Untersuchungen sind nicht gefordert.

Der Erhalt wertvollen Baumbestandes wird durch Festsetzung gesichert, soweit eine Beseitigung aufgrund neuer Baumaßnahmen nicht zwingend erforderlich ist.

Der Ersatz des im Bauvollzug zu beseitigenden Baumbestandes ist ebenfalls durch Festsetzung mindestens im Verhältnis 1:1 gesichert, sodass die Wiederherstellung entsprechend des vorhandenen Baumbestandes langfristig gesichert ist.

**c) Mobilität**

Durch den geplanten Bau von ca. 600 neuen Wohnungen müsse auch für eine ausreichende Mobilität der Anwohner gesorgt werden. Bereits jetzt sei die U- Bahnlinie 3 bei Betrieb im Fünf-Minuten-Takt zu Stoßzeiten überlastet. Sollten die Anwohner mangels Alternative dazu gezwungen sein, mit dem Auto zu fahren, stiegen Lärmpegel und Schadstoffbelastung und gefährdeten die Gesundheit der Münchner Bevölkerung.

Gleichermaßen müsse die Anzahl an Parkplätzen pro Wohneinheit eingeschränkt werden. Hierzu wäre eine Orientierung an der Initiative „Wohnen ohne Auto“ wünschenswert. Andernfalls sei ein möglichst niedriger Stellplatzschlüssel anzusetzen. Den Anwohnern müssten zudem ausreichend oberirdische, überdachte und diebstahlsichere Fahrradparkplätze zur Verfügung stehen. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sollten für die Anwohner in Fußweite liegen, damit die Benutzung des privaten PKW nicht zur Notwendigkeit wird.

Der BN empfehle hierzu die detaillierte Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts unter Einbezug von Fußgängern, Radfahrern und dem ÖPNV.

Außerdem fordere der BN ein Verkehrsgutachten über die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich der Schadstoff- und Lärmbelastung durch den zusätzlichen motorisierten Verkehr.

**Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan sieht eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels der Landeshauptstadt München sowohl für Bestandswohnungen als auch für die geplanten neuen Wohnungen vor. Gleichzeitig wurde ein detailliertes Mobilitätskonzept erarbeitet, das langfristig zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs führen wird. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Mobilitätskonzepts werden, soweit möglich, in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen und ihre Umsetzung damit gesichert. Im Baugenehmigungsverfahren sind die einzelnen Elemente des Mobilitätskonzeptes und die dafür benötigten Flächen nachzuweisen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen (ohne Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts) eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wurde in der Begründung und dem Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und entsprechende Festsetzungen in den Satzungsbestimmungen zum Lärmschutz aufgenommen.

Aufgrund der gutachterlich prognostizierten Verkehrszunahmen (Prognosehorizont 2030) wurde die künftige Luftschadstoffbelastung durch das zuständige Referat für Gesundheit und Umwelt beurteilt. Dabei kam man zu dem Ergebnis, dass auch weiterhin von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte auszugehen ist.

Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen in der Begründung unter den Ziffern 4.9, 4.10, 4.16 und 4.17, auf die Ziffern 8.2.1 und 8.2.5 im Umweltbericht und auf § 15 der Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes verwiesen.

#### ***d) Positive Aspekte der Planung***

Der BN begrüße die Entscheidung, eine nötige Nachverdichtung auch zu einem großen Teil über Aufstockungen zu realisieren. Dies sei gegenüber der Neuerschließung eindeutig die umweltfreundlichere Alternative. Sofern neue Wohnhäuser gebaut würden, sollte dies unbedingt auf bereits versiegelten Flächen erfolgen.

Auch die geplanten E-Bike-Ladestationen und Dachgärten mit Urban Gardening würden als nachhaltig wertvolle Ideen gewertet. Von dem bewussten Verzicht auf Neubauten im Nordosten des Baugebiets profitierten Natur und Anwohner.

#### **11. Münchner Forum, Schreiben vom 14.07.2017**

Der Arbeitskreis Bauleitplanung im Münchner Forum begrüße die Planung im Grundsatz, insbesondere die qualitätsvolle Nachverdichtung ohne nennenswerte zusätzliche Versiegelung.

Im Detail gebe der Arbeitskreis zu bedenken:

##### **- Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen seien durch die neue Höhenentwicklung nicht beliebig zu verkürzen. Die Verschattung des Bestandes sei dabei ebenfalls zu beachten.

##### **Stellungnahme:**

Eine ausreichende Besonnung und Belichtung wurde gutachterlich nachgewiesen. Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen zu den Abstandsflächen unter Ziffer 4.5 des Begründungstextes verwiesen.

##### **- Quartiersplatz/Jugendtreff**

Der Quartiersplatz werde beidseits der Straße nicht funktionieren, da er von dieser mit den zwei dort verkehrenden Stadtbuslinien der MVG zerschnitten werde.

Es seien für ihn klare Funktionszuweisungen notwendig, damit er eine notwendige Aufenthaltsqualität erhalte. Für den Wohnertreff sei ein Nutzungs- und Betreiberkonzept erforderlich. Des Weiteren sei hier ein Jugendtreff zu schaffen. Der Quartiersplatz bekomme nach den derzeitigen Planungen keinerlei Wetterschutz. Um diesem Mangel abzuhelpen, seien entweder Arkaden oder ein frei stehendes Dach vorzusehen.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen des Münchner Forums zur Platzgestaltung und zu einem möglichen Wohnertreff wurden an die Eigentümerin, die BVK, weitergegeben.

Die detaillierte Planung und Gestaltung des Quartiersplatzes wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München erfolgen. Grundsätzliche Aussagen zur Gestaltung des Quartiersplatzes werden im Gestaltungsleitfaden dargestellt. Der Gestaltungsleitfaden ist Anlage des zwischen der BVK und der Landeshauptstadt München abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags. Ersten Gestaltungsideen folgend ist vorgesehen, den Quartiersplatz mit Bodenbelag und Möblierungen so zu gestalten, dass er Aufenthaltsqualität aufweist.

Zusätzlich plant die BVK auf dem Quartiersplatz einen Nachbarschaftstreff, der von allen Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb des Planungsumgriffs nutzbar sein wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine derartige Einrichtung.

Zudem sieht das derzeit vorliegende Planungskonzept künftig entlang der Appenzeller- und Bellinzonastraße mehrere Generationentreffpunkte vor. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht dem nicht entgegen.

- Stellplätze

Die Stellplätze im öffentlichen Raum umfassten nicht genügend Platz für den ruhenden Verkehr; insbesondere die Erhebungsmethode sei nicht zielführend gewesen.

**Stellungnahme:**

Die Stellplätze im öffentlichen Raum betreffen ausschließlich Besucherstellplätze. Gemäß RASt (Richtlinie für die Anlage von Straßen) müssen auch künftig ausreichend Besucherstellplätze im Straßenraum angeboten werden. Für das Planungsgebiet errechnet sich künftig ein Besucherstellplatzschlüssel von 1 Stellplatz für 7 Wohnungen.

Die stattgefundenen Erhebungen zur Bedarfsanalyse wurden von der BVK in Auftrag gegeben. Die BVK bediente sich dabei städtisch anerkannter Vertragspartner, die nach geltenden wissenschaftlichen Richtlinien erheben.

- Kindertageseinrichtungen

Sehr erfreulich seien die zusätzlichen sozialen Infrastrukturmaßnahmen, wie die Kindertagesstätten.

**C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**

**Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.06.2017 bis 10.07.2017 statt.**

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

**1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 29.06.2017**

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sei die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie die eventuelle Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen Telekom mindestens vier Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Es werde gebeten, für geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationsanlagen und Vermeidung von Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien entsprechend den beigefügten Plänen zu sorgen und den ungehinderten Zugang zu den Telekommunikationslinien zu ermöglichen.

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.

Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Aufgrabungen am oder im Erdreich sei die beiliegende Kabelschutzanweisung zu beachten.

**Stellungnahme:**

Diese Äußerung wird mit den beigefügten Plänen an die Bayerische Versorgungskammer als Grundstückseigentümerin und Bauherrin zur Beachtung bei der weiteren Planung und Umsetzung weitergegeben.

**2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 19.06.2017**

Es werde darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Auf die Beachtung von Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz werde hingewiesen.

**Stellungnahme:**

Diese Anregung betrifft den Bauvollzug und wurde entsprechend an die Eigentümerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.

**3. Gemeinde Neuried, Schreiben vom 06.07.2017**

Das Planungsgebiet liege unmittelbar an der Stadtgrenze zwischen der Stadt München und der Gemeinde Neuried und habe damit unmittelbare Auswirkungen verschiedener Art auf Neuried.

**Verkehr:**

Durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung in unmittelbarer Nähe befürchte die Gemeinde massive Auswirkungen, insbesondere durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr. Von einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung würden innerorts besonders die Ammersee- und die Münchner Straße betroffen sein, aber auch auf der Staatsstraße 2344 (Forstenrieder Straße) und der Kreisstraße M 4 werde eine Verkehrszunahme erfolgen. Dabei sei insbesondere auf der St 2344 (Forstenrieder-, Neurieder Straße) laut der im Jahr 1996 erfolgten Fortschreibung der Verkehrserhebungen zur „Umweltverträglichkeitsprüfung Verkehrsnetz Würmtal 1992“ von Herrn Prof. Dr. Kurzak schon seit 1985 (!) in Neuried überhaupt keine Verkehrszunahme mehr möglich.

Zu Stoßzeiten bestünden bereits heute erhöhte Verkehrsbelastungen durch Schleichverkehr über die Nebenstraßen.

Auch ein vermehrter Schleichverkehr aus dem benachbarten Wohngebiet über Neurieder Straßen zu dem mit einer Park-and-Ride-Anlage ausgestatteten U-Bahnhof Großhadern (U 6) sei zu befürchten. Die Gemeinde fordere hierzu detaillierte Verkehrsuntersuchungen.

**Stellungnahme:**

Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches zu dem Schluss kam, dass der Neuverkehr des Vorhabens abwickelbar ist. Gemäß des Verkehrsgutachtens wird es in Neuried 10 Kraftfahrzeuge am Tag mehr geben. Die in der Verkehrserhebung von Prof. Dr. Kurzak erwähnte, nicht mehr mögliche Verkehrszunahme fand trotz allem statt, denn München und die Umlandgemeinden erfuhren in den vergangenen Jahren ein massives Bevölkerungswachstum, d.h. das Gutachten dürfte überholt sein.

**Parkplätze:**

Ein weiteres Problem sei die Parkplatzsituation, die schon heute als kritisch bezeichnet werden könne.

So parkten bereits jetzt Bürger des angrenzenden Stadtgebiets in der Ammersee- und Münchner Straße, von denen fußläufig die Hochhäuser in der Appenzeller Straße und Forst- Kasten-Allee zu erreichen sind. Eine Aufstockung der Häuser in Fürstenried West schaffe keine neuen Tiefgaragenplätze und werde die Neurieder Straßen noch mehr belasten, die Stellplatzanzahl nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) halte man nicht



für ausreichend. Zudem fielen durch Schaffung neuer Bauräume heute oberirdisch vorhandene Stellplätze weg, deren Verkehrsaufkommen dann unwillkürlich verdrängt werde. Aufgrund der künftigen Baudichte bestehe nur eine einzige Ausweichmöglichkeit, nämlich in Richtung Westen nach Neuried.

Für die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens seien dringend Alternativlösungen zu erarbeiten.

Aus diesem Grund werde auch ein Durchstich des östlich der Kleingartenanlage bestehenden Walls, dessen Fortbestand seitens der Gemeinde Neuried ausdrücklich begrüßt werde, für Fußgänger und Radfahrer abgelehnt.

Die Vorlage eines Parkplatzkonzepts seitens der Stadt München sei unabdingbar.

#### **Stellungnahme:**

Pflichtige Stellplätze werden innerhalb des Planungsumgriffes in Tiefgaragen untergebracht. Die Anzahl der oberirdischen Besucherstellplätze im Straßenraum ist auch weiterhin zu erhalten.

Über das Mobilitätskonzept eröffnen sich den Bewohnerinnen und Bewohnern neue, Kraftfahrzeug-unabhängige Formen der Fortbewegung.

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

Die Gemeinde Neuried fordere eine verkehrsarme Entwicklung bei der Nachverdichtung des Stadtteils Fürstenried West. Dazu gehört auch die Verbesserung der Attraktivität des ÖPNV, z. B. durch eine kürzere Takt-Frequenz bei der U 3.

#### **Stellungnahme:**

Der Takt der U-Bahn wird aufgrund aktueller Fahrgastzahlen und Verkaufszahlen der Tickets regelmäßig von der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) geprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst. Durch die Verwendung moderner Wagons erhöht sich zudem die Fahrgastkapazität.

Eine verkehrsarme Entwicklung wird von Seiten der Landeshauptstadt München und der BVK befürwortet, dies war einer der Gründe für die Erstellung eines Mobilitätskonzepts.

#### **Einzelhandel:**

Zu befürchten sei zunehmender Verkehr bei einer Verdichtung von Fürstenried West außerdem im Neurieder Gewerbegebiet, sofern im Verdichtungsgebiet keine ausreichenden und attraktiven Einzelhandelsmöglichkeiten mit entsprechenden Parkmöglichkeiten angeboten würden. Die Einkaufsmöglichkeiten am Schweizer Platz seien nicht nur aufgrund mangelnder Parkplätze sehr unattraktiv, was zu einer Verlagerung nach Neuried führen werde.

#### **Stellungnahme:**

Es ist vorgesehen, im Planungsgebiet am künftigen Quartiersplatz einen gebietsversorgenden Laden anzubieten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA steht dem nicht entgegen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Schweizer Platz.

Ein größerer Nahversorger würde dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München nicht entsprechen.

**Schule/Kindergärten:**

Nachdem der Schulsprengel wiederholt geändert werde, sei auch in Zukunft nicht auszuschließen, dass Grundschüler einzelner angrenzender Münchner Straßen die Grundschule in Neuried besuchen müssen. Auch Gastschulanträge würden immer wieder gestellt.

Die Gemeinde Neuried weise darauf hin, dass trotz Anbaus an die Grundschule im Jahr 2005 die Kapazität der Neurieder Grundschule nahezu ausgeschöpft ist und Kinder aus benachbarten Gebieten u. U. nicht aufgenommen werden können. Die Landeshauptstadt München habe deshalb ihrerseits die vorhandene Kapazität ihrer Bildungseinrichtungen (auch weiterführende Schulen) nachzuweisen.

Was die Kindertageseinrichtungs-Plätze angeht, so habe man im Jahr 2015 in Neuried im Eiltempo eine weitere Kinderkrippe errichten müssen, um den Anforderungen des gesetzlichen Anspruchs gerecht zu werden. Trotzdem stoße die Kapazität inzwischen schon wieder an ihre Grenzen. Eine Aufnahme von Kindern aus dem Verdichtungsraum Fürstenried West könne daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Insgesamt dürfe die Verdichtung nicht zu einer finanziellen Belastung der Gemeinde Neuried durch notwendige Erweiterungsmaßnahmen pädagogischer Einrichtungen führen.

**Stellungnahme:**

Insgesamt sind drei Standorte für Kindertageseinrichtungen innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen. Der ursächliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen wird vor Ort im Planungsgebiet nachgewiesen.

Darüber hinaus werden nicht ursächliche Umgebungsbedarfe von sechs Kinderkrippengruppen und einer Kindergartengruppe innerhalb des Planungsgebietes untergebracht.

Es ist daher sichergestellt, dass nicht auf Einrichtungen der Gemeinde Neuried ausgewichen werden muss.

Der ausgelöste ursächliche Grundschulbedarf wird ebenfalls innerhalb der Stadtgrenze der Landeshauptstadt München abgedeckt werden. Bei der vorliegenden Planung werden daher die errechneten ursächlichen Grundschulplätze in der zuständigen Sprengelschule, der Grundschule an der Walliser Straße bereitgestellt.

Der Nachweis des Bedarfs weiterführender Schulen ist nicht Gegenstand einzelner Bebauungsplanverfahren, sondern wird im Rahmen der referatsübergreifenden "Schulbauoffensive 2013-2030" (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14012) für das gesamte Stadtgebiet Münchens geprüft und geklärt.

Im Rahmen der Schulbauoffensive 2013-2030 wurde in der Folge vom Stadtrat

das größte kommunale Schulbauprogramm in Deutschland auf den Weg gebracht.

Mit dem 1. Schulbauprogramm vom Februar 2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05131) wurden 31 Maßnahmen mit dem vorläufigen Finanzrahmen von 1,486 Milliarden Euro und mit dem 2. Schulbauprogramm (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08675) vom Juli 2017 wurden 38 Maßnahmen mit dem vorläufigen Finanzrahmen von 2,375 Milliarden Euro zur Realisierung genehmigt. Darüber hinaus sind mit dem Beschluss zum 2. Schulbauprogramm Vorleistungen bis hin zu Untersuchungs- und Vorplanungsaufträgen für die nachfolgenden Schulbauprogramme für weitere 25 Projekte beschlossen worden.

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und des damit verbundenen wachsenden Bedarfs an Bildungsinfrastruktur war es darüber hinaus zur Sicherstellung der Versorgung erforderlich, vorab und parallel zu den Festbauprogrammen mit Pavillonprogrammen für Schulen und Kindertageseinrichtungen diesem Bedarf Rechnung zu tragen. Mit vier Pavillonprogrammen wurden 52 Pavillonanlagen beauftragt. Mit dem 5. Pavillonbauprogramm (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11860) vom Juli 2018 wurden weitere 18 Pavillonanlagen zur Realisierung beschlossen.

Mit Stadtratsentscheidung vom 21.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V 14012) wurde über den aktuellen Stand der Maßnahmen der bisherigen Bauprogramme berichtet und ein Ausblick auf das 3. Schulbauprogramm und weitere Vorleistungen gegeben.

Unter anderem wurde zur Entlastung des Schulstandorts an der Engadiner Straße auch ein neuer Standort für eine Realschule im Münchener Süden an der Forstenrieder Allee gefunden.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an weiterführenden Schulen ebenfalls innerhalb der Stadtgrenze von München abgedeckt werden kann.

### **Freizeiteinrichtungen:**

Bei den Jugendlichen sei über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt, dass Neuried über attraktive Freizeitanlagen (Sportpark, Skater-Anlage, Jugendhaus) verfügt. Diese würden, nicht immer zur Freude der Nachbarn, auch gut angenommen, zum großen Teil auch von Jugendlichen aus Fürstenried West. Leider komme es in diesem Zusammenhang immer wieder zu Sachbeschädigungen, die inzwischen ein derartig hohes Maß angenommen hätten, dass die Beseitigung nicht nur sehr kosten-, sondern auch personalintensiv ist.

Wie auch bei den vorgenannten Einrichtungen der Gemeinde sei auch hier die Kapazitätsgrenze erreicht und eine Aufnahme weiterer Nutzer für die Gemeinde nicht zu bewältigen.

Auch diesbezüglich melde man Bedenken gegen eine Verdichtung Fürstenried Wests an und fordere die Landeshauptstadt München auf, mit geeigneten, notfalls neu zu schaffenden Anlagen die Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Jugendliche im Stadtgebiet Fürstenried West zu verbessern bzw. sicherzustellen.

**Stellungnahme:**

Es ist vorgesehen, die Freiflächen innerhalb des Planungsumgriffs qualitativ mit Angeboten für Jung und Alt aufzuwerten.

Derzeit sind drei Wald- und Abenteuerspielplätze sowie mehrere Generationentreffpunkte und Kinderspielplätze innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen.

**Fazit:**

Die Nachverdichtung habe definitiv städtebauliche Auswirkungen auf die Gemeinde Neuried, sei es bei der verkehrstechnischen Infrastruktur, den Schulen und Kindergärten, den Freizeiteinrichtungen und dem Einzelhandel.

Ohne Klärung all dieser Punkte werde die Entwicklung Fürstenried Wests als kritisch angesehen und der Bebauungsplanentwurf von der Gemeinde Neuried so nicht begrüßt.

Alles in Allem sei man der Auffassung, dass die Belange Neurieds im Zuge des interkommunalen Abstimmungsgebots nicht ausreichend gewürdigt sind.

**Stellungnahme:**

Die oben dargelegten Ausführungen zeigen, dass die Befürchtung der Gemeinde Neuried, aufgrund der Neuplanung an der Appenzeller Straße Beeinträchtigungen in vielfacher Hinsicht hinnehmen zu müssen, nicht geteilt werden.

**Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.03. bis 30.04.2019 statt.**

**1. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 10.04.2019**

Der Kreisjugendring München-Stadt begrüße, dass neue Hortgruppen geplant werden. Dabei sollten diese bereits den prognostizierten Bedarf von vier Gruppen abdecken.

Das „Spectaculum Mundi“ mit Konzertveranstaltungen werde als Quelle von Anlagenlärm erwähnt, dem im Hinblick auf die gegenüberliegende Wohnbebauung mit Schallschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen sei. Ergänzend führe man die Einrichtung „Intermezzo“ an, die von Jugendlichen und jungen Erwachsenen besucht werde. Hier werde es vor allem in den Sommermonaten im Außenbereich zu einer erhöhten Lautstärke kommen.

**Stellungnahme:**

Insgesamt wurde seitens des Referates für Bildung und Sport für die neuen Wohnungen im Planungsgebiet Appenzeller Straße ein ursächlicher ausgelöster Bedarf von vier Hortgruppen gemeldet. In Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen sollen in den geplanten Kindertageseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs zwei Hortgruppen untergebracht werden. Zwei weitere Hortgruppen können in der Grundschule an der Walliser Straße außerhalb des Bebauungsplanumgriffs nachgewiesen werden.

Nach Aussage des Kreisjugendrings ist das „Intermezzo“ eine Einrichtung für

Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis 18 Jahren, die mit dem „Spectaculum Mundi“ im Gebäude Graubündener Straße 100 untergebracht ist. Altersbedingt und anhand der Öffnungszeiten bis maximal 20.00 Uhr ist davon auszugehen, dass die Besucher des „Intermezzo“ diese Einrichtung nicht mit dem Auto besuchen und zusätzliche nächtliche Ruhestörungen durch an- und abfahrende Autos nicht gegeben ist.

Unabhängig davon ist die Stellplatzanlage der Bezirkssportanlage als lauteste Immissionsquelle in der immissionstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan bei voller Auslastung im Beurteilungszeitraum nachts (Leerung des Parkplatzes nach 22.00 Uhr) bereits wegen der Nutzung des „Spectaculum Mundi“ berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass somit auch eventuelle Emissionen durch den ausnahmsweise in den Abendstunden stattfindenden Betrieb des Jugendcafes „Intermezzo“ abgedeckt sind.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zum Lärmschutz unter Ziffer 4.16 und Ziffer 8.2.1 im Umweltbericht verwiesen.

## **2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.04.2019**

Man beziehe sich auf die Äußerung zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben mit Plänen vom 29.06.2017):

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sei die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie die eventuelle Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen Telekom mindestens vier Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Es werde gebeten, für geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationsanlagen und Vermeidung von Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien entsprechend den beigefügten Plänen zu sorgen und den ungehinderten Zugang zu den Telekommunikationslinien zu ermöglichen.

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.

Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Aufgrabungen am oder im Erdreich sei die beiliegende Kabelschutzanweisung zu beachten.

### **Stellungnahme:**

Diese Äußerung wird mit den beigefügten Plänen an die Bayerische Versorgungskammer als Grundstückseigentümerin und Bauherrin zur Beachtung bei der weiteren Planung und Umsetzung weitergegeben.

**3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 23.04.2019**

Man weise darauf hin, dass sich im Planungsgebiet zahlreiche Handwerksbetriebe befinden. Im Zuge der weiteren Planungen sei sicherzustellen, dass angrenzende, bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt werden. Ebenfalls seien Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.).

**Stellungnahme:**

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 374 und 535 setzten bislang Reine Wohngebiete fest. Sofern es vorhandene Gewerbebetriebe innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes gibt, waren diese entsprechend der jeweils gültigen BauNVO nur im eingeschränkten Maße zulässig und auf Grundlage Reiner Wohngebiete genehmigt worden. Im Gemeindegebiet Neuried grenzt an das Planungsgebiet eine Kleingartenanlage und Wohnbebauung an, sodass auch hier keine Gewerbebetriebe ansässig sind.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 2109, mit dem die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne verdrängt werden, weist künftig Allgemeine Wohngebiete aus. Es ist daher davon auszugehen, dass auch künftig bislang genehmigte gewerbliche Nutzungen - sofern vorhanden - nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt werden.

Auch die Emissionen der nordöstlich des Planungsgebietes an der Tischlerstraße befindlichen Kompostieranlage wurde im Rahmen des Bebauungsplanes untersucht und in die Abwägung des Bebauungsplanes eingestellt.

Ergänzend wird hierzu auf die Ausführungen zu Lärmschutz unter Ziffer 4.16 und zu Geruch unter Ziffer 4.17 der Begründung des Bebauungsplanes und Ziffer 8.2.1. und 8.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

**4. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 26.04.2019**

Es werde angeregt, § 2 Abs. 3 der Satzung wie folgt klarzustellen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 6 ist im Bauraum 2 bzw. 3 nur in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen ausschließlich je eine Kindertageseinrichtung zulässig. Die Kindertageseinrichtungen sind erdgeschossig und im ersten Obergeschoss zulässig.“

§ 2 Abs. 4 der Satzung halte man für überflüssig.

**Stellungnahme:**

Die Satzungsbestimmung wird durch die Nennung der Bauräume konkretisiert,

so dass die Bestimmung den Bezeichnungen in der Planzeichnung entspricht. Die Satzungsbestimmung des § 2 Abs. 4 regelt die Unterbringung einer Kindertageseinrichtung in einem freistehenden Gebäude. Um sicher zu stellen, dass in diesem Bauraum ausschließlich eine Kindertageseinrichtung untergebracht wird, wurde die Satzungsbestimmung aus Gründen der genaueren Präzisierung beibehalten.

#### **5. Gemeinde Neuried, Schreiben vom 24.04.2019**

Die Stellungnahme der Gemeinde Neuried ist wortgleich der bereits im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB am 06.07.2017 abgegebenen Stellungnahme. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen unter Ziffer 3 zur Beantwortung des Schreibens der Gemeinde Neuried vom 06.07.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.06.2017 bis 10.07.2017 verwiesen.

Ergänzend führte die Gemeinde Neuried zum Gliederungspunkt „Verkehr“ noch aus, dass, basierend auf Untersuchungen aus den 90-iger Jahren, keine Verkehrszunahme in Neuried mehr möglich sei. Die Gemeinde habe im Verfahrensschritt nach § 3 Abs.1 BauGB detaillierte Verkehrsuntersuchungen gefordert. Die nun in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 2.2.3 und 4.9 aufgeführten Zahlen bestätigten diese von der Gemeinde geäußerte Vermutung. Daraus resultierend erkenne die Gemeinde fehlende Informationen in folgenden Punkten, nämlich ob

- aktuelle Zählungen zur Analyse der heutigen Verkehrssituation erfolgt seien;
- Kapazitätsberechnungen an den maßgebenden Knotenpunkten wie z.B. der Kreuzung Neurieder Weg / Graubündener Straße am Schweizer Platz durchgeführt und – falls ja – die Ergebnisse in die Betrachtung einbezogen worden seien (5-Minuten-Taktung der Buslinie 54 in der Graubündener Straße);
- es Maßnahmen zur Vermeidung von Schleich-/Abkürzungsfahrten durch vorhandene Wohn-/Anliegerstraßen insbesondere während der hochbelasteten Hauptverkehrszeiten gebe.

#### **Stellungnahme:**

Die Gemeinde Neuried merkt an, dass sie im Verfahrensschritt nach § 3 Abs.1 BauGB detaillierte Verkehrsuntersuchungen gefordert habe. Die Äußerung erfolgte jedoch im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2017.

Für die Erstellung von Verkehrsgutachten für Bebauungspläne werden immer aktuelle Verkehrszahlen verwendet. Dabei gilt zu beachten, dass auch Zählungen, die im Schnitt weniger als fünf Jahre alt sind, noch Gültigkeit besitzen.

Heute schon fährt in der Graubündener Straße die Buslinie 56. Wir gehen davon aus, dass es sich bei der erwähnten Buslinie 54 um einem Tippfehler handelt. Die Buslinie 56 fährt heute schon zur Morgenspitze einen 5-Minuten-Takt, welcher bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen berücksichtigt wurde.

Durch das Bauvorhaben werden keine neuen Straßen entstehen, es werden lediglich bestehende Straßenzüge neu profiliert. Ein eventuell bestehender Durchgangsverkehr wird demnach nicht erst durch das Bauvorhaben verursacht. Zudem ist zu beachten, dass ein Mobilitätskonzept erstellt wird, welches der neuen und alten Bewohnerschaft nachhaltige Alternativen zum Auto bietet.

Das dem Beschluss zugrunde liegende Verkehrsgutachten kann, wie alle anderen Gutachten auch, während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB eingesehen werden.

Im Hinblick auf die Parkplatzsituation merkt die Gemeinde zusätzlich an, dass die Beibehaltung des aktuellen (Relativ)Wertes mit Stellplatzschlüssel 0,57 bei Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten aus Sicht der Gemeinde alleine schon dahingehend nicht zu akzeptieren sei, da die Kfz-Nutzung in Stadtrandbereichen generell höher anzusetzen sei als in innerstädtischen Bereichen, wo diese Werte bereits den für München geltenden Schlüssel (0,6) unterschritten. Darüber hinaus habe die zusätzliche Anzahl an Wohnungen einen hier nicht berücksichtigten wachsenden Besucherverkehr zur Folge, welcher hier offenbar mit einer Reduzierung von öffentlichen Stellplätzen einhergehe. Die Vorlage eines Parkplatzkonzepts seitens der Stadt München habe unter Miteinbeziehung der zu erwartenden Situation in Neuried zu erfolgen.

**Stellungnahme:**

Pflichtige Stellplätze werden innerhalb des Planungsumgriffs in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht. Dies umfasst auch die bisher oberirdisch angeordneten pflichtigen Stellplätze.

Die angestrebte Reduzierung des Stellplatzschlüssels für das Planungsgebiet ist möglich, da die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts vorgesehen ist, das durch vielfältige Maßnahmen (Car-Sharing, Angebote von Leihfahrzeugen wie etwa Lastenräder, E-Bikes etc.) in Verbindung mit einem gebietsversorgenden Laden, den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug erleichtern und damit die Anzahl privater Kraftfahrzeuge verringern wird.

Die Anzahl der oberirdischen Besucherstellplätze wird auch weiterhin nahezu erhalten, sodass künftig ein Stellplatzschlüssel von 1 Besucherstellplatz je ca. 7 Wohneinheiten angeboten werden kann. Dies entspricht auch in Zukunft einer guten Versorgung.

Des Weiteren kam die Gemeinde Neuried im Fazit ihrer Stellungnahme ergänzend noch zu folgender Aussage:

Alles in Allem sei sie der Auffassung, dass die Belange Neurieds – insbesondere bei der Beurteilung der künftigen Verkehrs- und Stellplatzsituation – im Zuge des interkommunalen Abstimmungsgebotes nicht ausreichend gewürdigt worden seien.



**Stellungnahme:**

Ein Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Verfahren läuft nach gesetzlichen Vorgaben ab, die auch im Bebauungsplan zur Appenzeller Straße eingehalten wurden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinde erfolgte im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB fristgerecht und in ausreichendem Maße.

Ergänzend wird auf die Stellungnahme zum Einwand der Gemeinde Neuried im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB und auf die Ausführungen unter Ziffer 4.9 zum Thema „Verkehr und Erschließung“ in der Begründung dieser Beschlussvorlage verwiesen.

**6. Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 08.05.2019**

Der Umgriff der Bauleitplanung liege auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München, das Staatliche Bauamt Freising sei nicht unmittelbar von der Planung betroffen.

Man weise jedoch darauf hin, dass die auf Seite 28 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs beschriebene Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Neuried über den Anlagenweg des Seniorenzentrums am Lukanoweg im Bereich der Neurieder Straße (St 2344) in eine unzureichend ausgebaute Querungsstelle mündet. Die Planung für den regelkonformen und sicheren Ausbau sei weit fortgeschritten und befinde sich gerade in der Abstimmung mit dem Baureferat der Landeshauptstadt München.

**Stellungnahme:**

Der angesprochene Fuß- und Radweg sowie die bislang unzureichend ausgebaute Querungsstelle befinden sich außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Seine planungsrechtliche Festsetzung erfolgte mit dem seit 26.08.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1595. Der derzeit mit dem Baureferat der Landeshauptstadt in Abstimmung befindliche zeitnahe Ausbau wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt.

## **D) Bürgerversammlungsempfehlungen**

### **- Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467 der Bürgerversammlung des Stadbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 11.05.2017**

Die Bürgerversammlung des 19 Stadtbezirks hat am 11.05.2017 die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467 beschlossen und darin einen Antrag auf Verpflichtung zur Einhaltung sämtlicher im Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht enthaltener gesetzlicher Vorgaben auf dem Areal der geplanten Nachverdichtung an der Appenzellerstraße gestellt. Es wurde auf die Ankündigung der Stadtplanung verwiesen, auf die Einhaltung von Abstandsflächen zu verzichten. Derartige grundlegende Abweichungen von maßgebenden Artikeln der Bayerischen Bauordnung sollten ausgeschlossen werden. Die im Wettbewerbsentwurf vorgesehenen Hochhäuser mit bis zu 16 Stockwerken wichen erheblich von den Abstandsflächen ab und bedingten dadurch eine für den Ortsrand städtebaulich unzumutbare Verdichtung.

Mit Schreiben vom 01.06.2017 wurde dem Antragstellenden eine Zwischennachricht erteilt.

### **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467 wie folgt Stellung:**

Das vorliegende Planungskonzept ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen Ziele einer angemessenen Nachverdichtung unter ausreichender Berücksichtigung vorhandener Bestandsbebauung.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen durch die Festsetzung von Außenwänden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Hierdurch werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sowohl zwischen den Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets, als auch zu den Grundstücksgrenzen hin auf das jeweils sich gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2109 ergebende Maß festgelegt und damit zum Teil gegenüber dem Maß von 1 H verkürzt. Die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts einer ausreichenden Belichtung, Besonnung, Belüftung und eines sozialen Abstands bleiben dabei gewahrt.

Eine ausreichende Besonnung und Belichtung und somit der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse wurde durch eine fachgutachterliche Untersuchung nachgewiesen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen zu den Abstandsflächen im Begründungstext unter Ziffer 4.5 verwiesen.

Der Empfehlung der Bürgerversammlung kann insofern nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen im Vortrag der Referentin entsprochen werden.

**- Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 11.05.2017**

Die Bürgerversammlung des 19 Stadtbezirks hat am 11.05.2017 die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471 beschlossen und darin einen Antrag auf Erhalt des Linden- und Ahornwäldchens an der Südseite der Forst-Kasten-Allee östlich der Hausnummer 121 auf Höhe Bellinzonastraße 10 bis Graubündner Straße 107 gestellt.

Der Bestand aus zehn Linden- und acht Ahornbäumen sei über 45 Jahre alt und gesund. Das Wäldchen erfülle als Luftfilter für die Autoabgase der viel befahrenen, nahe gelegenen Straßen eine äußerst wichtige Funktion gegen die Luftverschmutzung in diesem Wohnviertel.

Nach Fällung der Bäume sollten einzelne Jungbäume auf momentan teilweise oder ganz versiegeltem Boden gepflanzt werden.

Diese Maßnahme könne und werde die Funktion des wertvollen Baumbestandes gegen urbanes Wüstenklima nicht ersetzen können.

Dies sei gerade in Zeiten von Klimawandel, aktuell zahlreichen schwerkranken Bäumen in der Stadt durch Eschentriebsterben oder asiatischen Laubholzbockkäfer und weiter zunehmendem Kraftfahrzeugverkehr zu sehen.

Es werde daher beantragt, dass die Stadt sicherstellt, diesen Bereich von einer Bebauung auszuschließen und damit das Wäldchen zu erhalten.

Mit Schreiben vom 12.10.2017 wurde dem Antragstellenden eine Zwischennachricht erteilt.

**Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471 wie folgt Stellung:**

Die Situierung aller Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee, wie auch an der oben genannten Stelle im Planungsgebiet, resultiert aus der Entscheidung des Preisgerichtes, den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf des Planungsbüros LIN Architekten mit Holzwarth, Landschaftsarchitekten zur Grundlage der weiteren Bearbeitung des Planungsgebietes zu machen. Die Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee sind nach Meinung des Preisgerichtes an der richtigen Stelle gesetzt. Der Entwurf besitzt gegenüber den beurteilten Alternativen viele Vorteile (Reduzierung der Flächenversiegelung, Baustellenabwicklung über die Straßenfläche etc.), die sich insgesamt auch positiv auf vorhandene Grünstrukturen und den übrigen Baumbestand auswirken. So war auch der vollständige und unversehrte Erhalt der Grünkulisse an der westlichen Gebietsgrenze, wie im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss dargestellt, positiv zu würdigen. In einer Gesamtabwägung der zu beurteilenden Wettbewerbsbeiträge mit den naturschutzbedeutsamen Bausteinen war der prämierte Entwurf ein wesentlicher Beitrag für den Natur- und Baumschutz.

Der angesprochene Baumbestand ist laut Baumbestandsplan des sachverständigen Büros als sehr erhaltenswert eingewertet. Dies war der Jury des Preisgerichtes in der Gesamtabwägung bekannt und bewusst. Eine Verschiebung des vorgeschlagenen Baukörpers zum Erhalt des Baumbestandes wäre jedoch aus städteplanerischer Sicht nicht sinnvoll und ist bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Der zu beseitigende Baumbestand unterliegt den Regelungen der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Er wird daher durch entsprechende Neu-

pflanzungen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt werden, vollständig ersetzt. Dieser muss jedoch an anderer Stelle gepflanzt werden.  
Die Wohlfahrtswirkungen der neu zu pflanzenden Bäume werden langfristig wieder erreicht und dem neuen Quartier und seinen Bewohnern dauerhaft zur Verfügung stehen.

Der Empfehlung der Bürgerversammlung kann insofern nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen im Vortrag der Referentin entsprochen werden.

#### **E) Beteiligung des Bezirksausschusses 19**

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde **gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1)** der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Spartenumlaufs am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 28.03.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Er hat sich in der Sitzung vom 07.05.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bezirksausschuss 19 stimme nach wie vor einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung im Planungsgebiet zu. Das Mobilitätskonzept werde vom BA 19 erfreut zur Kenntnis genommen, obwohl sich dessen Akzeptanz in der Zukunft erst erweisen müsse.

#### ***Bürgerbeteiligung***

Der BA 19 bedanke sich für die transparente Bürger\*inneninformation während des Verfahrens.

Erfreulicherweise seien dem BA 19 die umfangreichen und detaillierten Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen dieser Anhörung zur Verfügung gestellt worden. Im gegenwärtigen Verfahrensstand sei laut Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht vorgesehen, auf diese Einwendungen näher einzugehen. Der BA 19 erwarte und fordere, dass auf alle Einwendungen detailliert geantwortet wird. Allerdings sei zu befürchten, dass bei der bereits sehr konkreten Planung Einwände kaum mehr berücksichtigt werden und der Bürgerwille außen vor bleibt.

#### **Stellungnahme:**

Die Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden mit dieser Beschlussvorlage unter Buchstabe B) behandelt und damit dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. In der nach der Billigung des Bebauungsplanentwurfes stattfindenden öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) kann das Ergebnis der Behandlung eingesehen und es können in diesem Zeitraum nochmals Einwendungen gemacht werden. Diese werden geprüft und dem Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses zur endgültigen Entscheidung vorgelegt.

**Bebauung**

- Gebäude:

Eine Überbauung des kompletten Gehwegs ab dem 2. Stockwerk sei in keinster Weise gebietstypisch und werde abgelehnt.

**Stellungnahme:**

Die vier geplanten profilüberragenden Hochpunkte im Norden des Planungsgebietes markieren den nördlichen Abschluss des Planungsgebietes. Ihre visuelle Verträglichkeit wurde in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung gutachterlich geprüft und grundsätzlich positiv bewertet. Ein Verrücken der vier Hochpunkte in südlicher Richtung würde zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der erforderlichen Abstandsflächen und Wohnverhältnisse führen und ist daher nicht möglich.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht Auskragungen der Hochpunkte über den Gehweg der Forst-Kasten-Allee mit einer Tiefe von bis zu 2 m. Die vorgesehene Gehwegbreite an der Forst-Kasten-Allee beträgt 3 m, damit überdecken die Auskragungen nur zwei Drittel der Gehwegbreite und nehmen somit nicht die volle Gehwegbreite ein. Die entsprechende Satzungsbestimmung wurde dahingehend abgeändert.

Um dennoch das Erscheinungsbild an der Forst-Kasten-Allee durch die geplanten Hochpunkte mit ihren Auskragungen nicht zu stark zu dominieren, werden diese erst ab dem 2. Obergeschoss (3. Geschoss), das bedeutet, den derzeitigen Planungen entsprechend ab einer Höhe von ca. 5,5 m zugelassen.

In der Appenzeller Straße wird zur räumlichen Gliederung des Straßenraumes an der südöstlichen Kante des künftigen Quartiersplatzes eine Auskragung des Bauraumes mit einer Tiefe bis zu 3 m ermöglicht. Auch hier wird der Gehweg nicht gänzlich überbaut. Die hinweislich dargestellte Gehwegbreite beträgt im Bereich des auskragenden Baukörpers an der breitesten Stelle 4,25 m bis 5 m. Hier ist die Auskragung bereits ab dem 1. Obergeschoss, d.h. ab einer Höhe von ca. 4,0 m über dem geplanten quartiersversorgenden Laden, möglich.

- Anordnung:

Insbesondere der östlichste, zusätzliche Hochbaukörper an der Forst-Kasten-Allee sei im eigens von der BVK erstellten Baumkataster direkt in ein Gebiet mit „sehr erhaltenswerte(m) Baumbestand“ geplant. Hier wäre es sinnvoller gewesen, auf diesen Hochpunkt zu verzichten und stattdessen die entsprechende Baumasse auf die anderen An- und Neubauten im Planungsumgriff zu verteilen.

**Stellungnahme:**

Die Situierung der 3 bzw. 4 Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee resultiert aus der Entscheidung des Preisgerichtes, den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf des Planungsbüros LIN Architekten mit Holzwarth, Landschaftsarchitekten zur Grundlage der weiteren Bearbeitung des Planungsgebietes zu machen. Die Hochpunkte an der Forst-Kasten-Allee sind nach Meinung des Preisgerichtes an der richtigen Stelle gesetzt. Die vorgeschlagene Situierung des östlichen Hochpunktes entspricht ebenso dem Konzept des Wettbewerbsgewinners, der einen Großteil der

zusätzlich geplanten Wohnungen im Norden des Planungsgebiets, am Rand des Planungsgebietes situiert hat.

Der Entwurf besitzt gegenüber den beurteilten Alternativen viele Vorteile (Reduzierung der Flächenversiegelung, Baustellenabwicklung über die Straßenfläche etc.), die sich insgesamt auch positiv auf vorhandene Grünstrukturen und Baumbestand auswirken. So war auch der vollständige und unversehrte Erhalt der Grünkulisse an der westlichen Gebietsgrenze, wie im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss dargestellt, positiv zu würdigen.

Der angesprochene Baumbestand ist laut Baumbestandsplan des sachverständigen Büros tatsächlich als sehr erhaltenswert eingewertet. Dies war der Jury des Preisgerichtes in der Gesamtabwägung bekannt und bewusst. Eine Verschiebung zum Erhalt des Baumbestandes wäre jedoch aus städteplanerischer Sicht nicht sinnvoll und ist bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Der zu beseitigende Baumbestand wird durch entsprechende Neupflanzungen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt werden, vollständig ersetzt. Dieser muss jedoch an anderer Stelle gepflanzt werden.

### **Verkehr**

- Mobilitätskonzept

Der BA 19 unterstütze das Mobilitätskonzept und die daran gebundene Reduzierung des Stellplatzschlüssels.

- ÖPNV

Der BA 19 erneuere seine Forderung nach einer Taktverdichtung auf der Line U3 und fordere eine Taktverdichtung der Busverbindung im Quartier auf 10 Minuten.

### **Stellungnahme:**

Der Takt der U-Bahn wird aufgrund aktueller Fahrgastzahlen und Verkaufszahlen der Tickets regelmäßig von der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) geprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst. Durch die Verwendung moderner Wagons erhöht sich zudem die Fahrgastkapazität.

- Individualverkehr

Der BA 19 begrüße, dass alle erforderlichen Stellplätze für bestehende und neue Wohnungen in Tiefgaragen untergebracht werden sollen.

Der Wegfall des Radwegs in der Forst-Kasten-Allee wegen der Tempo-30-Zone sei gesetzlich nachvollziehbar. Allerdings sei zu bedenken, dass diese Straße durchaus als Schleichweg vom Kreuzhof nach Neuried verwendet wird und dort auch überörtlicher Radverkehr stattfindet, der durch ausparkende Schrägparker gefährdet sei.

### **Stellungnahme:**

Da in der Forst-Kasten-Allee eine Geschwindigkeit von 30 km/h einzuhalten ist, wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Ein etwaiger Schleichverkehr muss sich ebenfalls an die Geschwindigkeitsbeschränkung halten. Bei Parkmanövern (Ein- bzw. Ausparken) liegt eine deutlich geringere Geschwindigkeit als 30 km/h vor.

Aus dem Planungsgebiet führen täglich 1850 Fahrzeuge zusätzlich in die Graubündener Straße ein. Es fehle eine Darstellung, wie sich dieser Verkehr auf die Graubündener Straße nördlich der Forst-Kasten-Allee und südlich der Appenzeller Straße aufteilt. Eine Verkehrszunahme auf der Neurieder Straße werde nicht angenommen (Prognose-Nullfall 2030 = Planfall 2030 = 33240). Dies sei völlig unrealistisch. Aussagen zur bereits an der Grenze der Auslastung befindlichen Kreuzung Graubündener Straße / Neurieder Straße und zur bereits jetzt überlasteten Neurieder Straße fehlten an dieser Stelle leider völlig. Nur unter dem Punkt Schutzgut Luft werde eine Zunahme des Verkehrs auf der Neurieder Straße erwähnt. Der BA 19 fordere, diese Zunahme auch bei den Ausführungen zum Verkehr zu ergänzen und zu quantifizieren.

**Stellungnahme:**

Die Knotenpunkte Graubündener Straße/ Tischlerstraße/ Forst-Kasten-Allee und Graubündener Straße/ Neurieder Straße/ Maxhofstraße wurden im Verkehrsgutachten geprüft. Um die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunkts zu berechnen, benötigt man die Verkehrsverteilung (bzw. wie sich der Verkehr im Straßennetz aufteilt). Die vom BA kritisierte fehlende Darstellung ist im Verkehrsgutachten enthalten mit dem Ergebnis, dass der Verkehr abwickelbar ist.

Die vom BA kritisierte, aber real nicht vorhandene Verkehrszunahme auf der Neurieder Straße kann sich nur auf den nach Westen gerichteten Verkehr beziehen (= Richtung Neuried). Der nach Osten gerichtete Verkehr ist wie der nach Westen gerichtete Verkehr im Verkehrsgutachten dargestellt. Gemäß Verkehrsgutachten entstehen durch das Bauvorhaben rechnerisch 10 Fahrten mehr pro Tag Richtung Westen.

Zudem sei es für den BA 19 nicht nachvollziehbar, dass dieses Bauvorhaben als Einzelfall betrachtet und geplant wird. Eine Gesamtwürdigung mit Bauvorhaben in mittelbarer Nähe (Neubauten am Neurieder Kreisel, Hettlage-Gebäude in Neuried) erfolge nicht. Dabei hätten beide zuvor genannten Bauvorhaben und weitere Bauten (z.B. Nachverdichtung im Maxhof) ebenfalls unmittelbar Auswirkungen auf die Auslastung von Straßen, aber auch auf die Linie U3.

Der BA fordere daher eine gesamtplanerische Würdigung und Anpassung der verkehrlichen Planzahlen, sowie entsprechende Korrekturen der Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung.

**Stellungnahme:**

Unter Berücksichtigung der strategischen und konzeptionellen Ziele des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) und des Nahverkehrsplanes (NVP) sowie je nach stadträumlicher Lage und der in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsmischung und Bebauungsdichte sowie in Abhängigkeit der auf Stadtbezirks- bzw. Stadtteilebene gegebenen verkehrsleistungsfähigkeits-, lärm- und schadstoffbezogenen Rahmenbedingungen wurden vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens verkehrskonzeptionelle Zielvorgaben abgeleitet.

Entsprechend wird jeweils ein Verkehrsgutachten erstellt, um die Siedlungsentwicklungsplanung sowie Verkehrsinfrastruktur- und Mobilitätsplanung von Beginn an aufeinander abzustimmen. Dabei wird bei allen Gutachten der Gesamtverkehr heute, wie auch der Planfall für das Jahr 2030 unterstellt und alle bis dahin bekannten Planungen, d.h. auch alle anderen Bebauungsplanverfahren sowie sonstige Vorhaben und

Planungen, die verkehrlich relevant sind, berücksichtigt. Die Ergebnisse – nicht nur für den MIV, sondern auch für den ÖPNV sowie für den Rad- und Fußverkehr – fließen von Beginn an in die Bauleitplanung mit ein.

Die externen Gutachter verwenden dabei das von der Landeshauptstadt München zur Verfügung gestellte Verkehrsmodell, mit dem die Belastungszustände des Hauptstraßennetzes bzw. des ÖPNV-Netzes sowohl für die Analyse als auch für Prognoseszenarien abgebildet werden. So ist es möglich, für Planungen die Tendenzen möglicher Änderungen des Verkehrsaufkommens abzulesen.

Grundlage des Verkehrsmodells sind die Strukturdaten der jeweiligen Planungen, die immer wieder aktuell in das Modell eingespeist werden.

### **Soziale Infrastruktur**

Der BA 19 begrüße die Schaffung eines Quartiersplatzes mit Einzelhandel, Gewerbe, Mobilitätsstation und sozialen Angeboten.

### **Grünflächen**

Positiv bewerte der BA 19 die Freihaltung des westlichen, mit wertvollem Baumbestand versehenen Teils des Planungsumgriffs, insbesondere des Gehölzgürtels Richtung Neuried, von zusätzlicher Bebauung. Dies gelte ebenso für die sinnvolle Aufwertung bestehender Freiflächen, Spielplätze und Erholungsflächen.

Bedauerlich sei, dass von 684 Bäumen 184 gefällt werden müssen, also mehr als jeder vierte Baum. Zwar werde zugesichert, dass „voraussichtlich“ die gefällten Bäume in der Anzahl vollständig ersetzt werden. Allerdings würden dies wegen der Tiefgaragen meist keine Großbäume sein, sondern nur mittelgroße Bäume. Dies bedeute auf Jahre hinaus eine deutliche Verschlechterung der Ökobilanz. Der BA 19 fordere deshalb eine höhere Überdeckung der Tiefgaragen, sodass Großbäume gepflanzt werden können und auch eine vertikale Begrünung.

### **Stellungnahme:**

Der Entwurf zur Weiterentwicklung des Quartiers resultiert aus der Entscheidung des Preisgerichtes, den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf des Planungsbüros LIN Architekten mit Holzwarth, Landschaftsarchitekten zur Grundlage der weiteren Bearbeitung des Planungsgebietes zu machen. Wie bereits erwähnt, besitzt der Entwurf gegenüber den beurteilten Alternativen viele Vorteile, die sich insgesamt auch positiv auf vorhandene Grünstrukturen und den übrigen Baumbestand auswirken. In einer Gesamtabwägung der zu beurteilenden Wettbewerbsbeiträge mit den naturschutzbedeutsamen Bausteinen war der prämierte Entwurf ein wesentlicher positiver Beitrag für den Natur- und Baumschutz.

Die Aktualisierung der Bilanzierung des Baumbestandes ergibt nun folgende Darstellung: In der bisherigen Bilanz wurde irrtümlicherweise Baumbestand im westlichen Wallbereich mitgerechnet, sodass der Bestand in den Baugebieten nun richtigerweise mit 573 Bäumen anzusetzen ist. 184 Bäume, davon 138 Bäume den Bestimmungen der Baumschutzverordnung unterliegend, müssen beseitigt werden.

Der vollständige Ersatz wird durch eine über den üblichen Standards liegende und den örtlichen Erfordernissen angepasste Festsetzung zur Grünordnung gesichert. Dabei ist auch der anteilige Ersatz von großen Bäumen (50 % der zu pflanzenden



Bäume sind Großbäume) durch Festsetzung geregelt.

Für die Anpflanzung und langfristige Entwicklung von großen Bäumen auf neu zu errichtenden Tiefgaragen werden zur Erreichung der erforderlichen Substrathöhen Regelungen für Aufschüttungen bis zu 0,6 m getroffen. Damit wird eine Gesamtsubstrathöhe von 1,2 m erreicht.

Die Wohlfahrtswirkungen durch den Baumbestand werden langfristig wieder erreicht und dem neuen Quartier und seiner Bewohnerschaft dauerhaft zur Verfügung stehen.

### **Ökologie**

Positiv bewertet werde die im Wesentlichen auf Bebauung bereits versiegelter Flächen basierende Konzeption, sowie die Schaffung von Dachgärten und Dachbegrünung.

Bei der Gestaltung der Freiflächen seien Aspekte des Arten- und Biotopschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Als Maßnahmen seien Vogelschutzhecken in ausreichendem Maß sowie Teile der Rasenflächen als zwei- oder dreischürige artenreiche Wiesen anzulegen, extensiv gepflegte Säume an Gehölzrändern zu realisieren, einheimische Gehölze zu verwenden und Staudenflächen zu gestalten.

### **Stellungnahme:**

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung sowie den Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Artenschutz werden die grundsätzlich erforderlichen Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz getroffen. So wird u.a. für den Bereich des westlichen Walls die Festsetzung der Verwendung ausschließlich standortgerechter, heimischer Gehölze festgelegt. Darüber hinaus ist hier ein Saum aus Wiesen und heimischen Wildstauden anzulegen. Die Pflege muss extensiv erfolgen. Für die Ausgestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden, um einen gewissen Spielraum zur Freiraumgestaltung zu eröffnen.

Durch die Darstellungen von landschaftlichen Gestaltungsmerkmalen im Freiflächenrahmenplan, der im städtebaulichen Vertrag gesichert wird, werden weitere Möglichkeiten zur Sicherung von Aspekten des Arten- und Biotopschutzes (z.B. Unterpflanzung und Randbereiche von Baumgruppen mit Wildgräsern und -stauden; ) ermöglicht.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Freiflächen vorrangig den Belangen des Aufenthaltes und der Erholung der Anwohner und Anwohnerinnen dienen. Naturnah gepflegte Rasenflächen, die durch zwei- oder dreischürige Mahd zu artenreichen Wiesen entwickelt werden sollen, können sich in der Regel nicht dauerhaft als Erholungsfläche entwickeln. Dies ist lediglich in Randbereichen von Gehölzgruppen und Übergängen von Vegetationsflächen, wie in den Festsetzungen zur Grünordnung geregelt, möglich und sinnvoll.

### **Anregungen an die BVK**

Der BA 19 bitte die Bayerische Versorgungskammer, weitere geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die für weitere Vorteile der Nachverdichtung für Bestandsmieter\*innen sorgen. Diese könnten z.B. sein:

- Schaffung von Barrierefreiheit auch in den Bestandsgebäuden;

- Renovierungen der Bestandswohnungen in Absprache mit den Mieter\*innen;
- wohnortnahe Ersatzwohnungen während der Bauphase;
- Härtefallregelungen, insbesondere für ältere, direkt von der Nachverdichtung betroffene Mieter\*innen;
- Festschreibung der Bestandsmieten auch für eine angemessene Zeit nach Abschluss der Bauvorhaben;
- keine Kündigungen im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde an die BVK zur Beachtung bei der weiteren Planung und als Hinweis zum Umgang mit der Bestandsmieterschaft weitergegeben.

Außerdem wurde der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung zur Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 08-14 / E 01467 und Nr. 08-14 / E 01471 mit Schreiben vom 24.09.2019 angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 09.10.2019 mit der Thematik befasst und einstimmig folgende Stellungnahme beschlossen:

**- Zur Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467 der Bürgerversammlung vom 11.05.2017** (Einhaltung sämtlicher im Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht enthaltener gesetzlicher Vorgaben auf dem Areal der geplanten Nachverdichtung an der Appenzelnerstraße, insbesondere der Abstandsflächen):

Der Bezirksausschuss stimme der Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Bürgerversammlungsempfehlung die Abstandsflächenregelungen betreffend zu.

**- Zur Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471 der Bürgerversammlung vom 11.05.2017** (Erhalt des Linden- und Ahornwäldchens an der Südseite der Forst-Kasten-Allee):

Der BA 19 lehne die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung zur Bürgerversammlungsempfehlung ab. Der angesprochene Baumbestand sei laut Baumbestandsplan des sachverständigen Büros als sehr erhaltenswert eingestuft worden. Eine Ersatzpflanzung werde diese Einstufung über Jahrzehnte hinweg nicht erreichen.

**Stellungnahme:**

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 07.05.2019 (Buchstabe E dieser Vorlage: Beteiligung im Rahmen des Spartenumlaufs) verwiesen.

Ergänzend hierzu ist auszuführen, dass es sich bei der Bezeichnung des Linden- und Ahornwäldchens um einen Bestand von 13 Linden und Ahornen handelt, die aufgrund des östlichen Hochpunktes zu beseitigen sein werden. Des Weiteren gilt das für 3

Bäume in dieser Baumgruppe für die erforderliche Tiefgarage. Aufgrund einer erforderlichen Abwägung aller zu berücksichtigenden Schutzgüter wurde, wie oben ausgeführt, seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Entscheidung zugunsten der städtebaulichen Konfiguration getroffen. Der Ersatz der Baumgruppe durch Neupflanzungen wird langfristig deren Wohlfahrtswirkungen wieder erfüllen können.

Auch die Stellungnahme zum Beschluss des Bezirksausschusses in der Sitzung am 07.05.2019 lehne der BA 19 ab. Er verweist erneut auf seine Beschlusslage vom 07.05.2019:

„Insbesondere der östlichste, zusätzliche Hochbaukörper an der Forst-Kasten-Allee ist im eigens von der BVK erstellten Baumkataster direkt in ein Gebiet mit „sehr erhaltenswerte(m) Baumbestand“ geplant. Hier wäre es sinnvoller gewesen, auf diesen Hochpunkt zu verzichten und stattdessen die entsprechende Baumasse auf die anderen An- und Neubauten im Planungsumgriff zu verteilen.“

Die hierzu vorliegende Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Beschlussentwurf zum Billigungsbeschluss sei identisch mit den Ausführungen der Verwaltung bezüglich der Bürgerversammlungsempfehlung Nr. 08-14 / E 01471.

Der BA 19 verweise im Gegensatz zur Stellungnahme der Verwaltung darauf, dass der Vorschlag des Bezirksausschusses gerade *nicht* zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung oder mangelhafter Baustellenabwicklung führt, da er die Baumasse des angesprochenen östlichsten Hochbaukörpers an der Forst-Kasten-Allee auf die anderen An- und Neubauten im Planungsumgriff verteilen wolle. Es gehe folglich nicht um die Verschiebung des beanstandeten Baukörpers. Der BA-Vorschlag versiegle somit *weniger* Fläche als der Beschlussentwurf. Die Einstufung des dadurch zu sichernden Baumbestands als „sehr erhaltenswert“ werde auch in der vorliegenden Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erneut bestätigt.

Aufgrund dieser Ausführungen sei die Hauptargumentation der Verwaltung bezüglich der zitierten Beschlusslage des Bezirksausschusses hinfällig. Deshalb erneuere der BA 19 seine Forderung vom 07.05.2019. Aus Sicht des Bezirksausschusses würde sein Vorschlag sowohl dem Natur- und Klimaschutz, als auch der notwendigen Schaffung von bezahlbarem, langfristig gesichertem Mietwohnungsbau entgegenkommen.

#### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Eingriffe in den erhaltenswerten Baumbestand südlich der Forst-Kasten-Allee wird auf die oben genannten Ausführungen verwiesen.

Hinsichtlich einer Gesamtbetrachtung der natur- und klimaschutzrelevanten Belange wird auf die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes durch die zuständigen Fachdienststellen verwiesen, die jeweils zu keiner negativen Beurteilung dieser Teilaspekte, wie vom BA 19 vorgetragen, kommen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 07.05.2019 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Buchstabe E dieser Vorlage) verwiesen. Ergänzend dazu kann ausgeführt

werden, dass eine Verteilung der Geschossfläche auf andere Gebäude neben städtebaulichen Gründen auch aus bauordnungsrechtlichen Gründen im vollen Umfang nicht möglich ist. Durch die zwangsläufige Aufstockung oder auch Verbreiterung bzw. Verlängerung der anderen Gebäude entstünden insbesondere im Bezug auf die Abstandsflächen Situationen, bei denen gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt wären. Darüber hinaus ist die Aufstockung der Bestandsgebäude nicht beliebig möglich. Hierzu wurden im Vorfeld statische Untersuchungen vorgenommen, die aufzeigen, auf welchen Gebäuden wie hoch aufgestockt werden kann.

**- Stellungnahme des BA 19 zum Beschlussentwurf über die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung hinaus:**

Der BA 19 werde zur Vorlage des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Stellungnahme nur zu den Seiten 42-44 (Anmerkung der Verw.: zu den Bürgerverammlungsempfehlungen Nrn. 08-14 / E 01467 und 01471) aufgefordert. Die Ausführungen der Verwaltung auf den Seiten 5 - 41 und 44 - 50 (Antwort auf die Stellungnahmen der Bürger im § 3 Abs.1 BauGB-Verfahren sowie der anderen Beteiligten) (Anmerkung der Verw.: genannt sind die Seiten des Beschlussentwurfs zur BA-Beteiligung; bei den Beteiligten handelt es sich um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB; die Beantwortung der Stellungnahmen der Genannten erfolgt im Rahmen des vorliegenden Billigungsbeschlusses unter B) und C)) seien dem BA 19 bisher nicht bekannt gewesen. Die Antworten der Stadtverwaltung im § 4 Abs. 2 BauGB-, sowie § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahren seien aus Sicht des BA 19 in großen Teilen nicht nachvollziehbar. Der BA behalte sich deshalb vor, weitere über die eigentliche Anhörung hinausgehende Themen erneut auszuführen und möchte diese nochmals dezidiert festhalten:

**Kapazität der U3**

Der BA zitiert: „Aktuelle MVV- und MVG-Erhebungen weisen nach, dass Taktverdichtungen bei der U-Bahn derzeit nicht nötig sind, da noch genügend Kapazität besteht.“ Er bezieht sich u.a. auf Seite 16 des Beteiligungsexemplars des Billigungsentwurfs.

Der BA 19 bitte die MVG, dem Gremium diese Untersuchungen zugänglich zu machen.

Der BA widerspreche der Annahme, dass auf der U-Bahnlinie 3 noch Fahrgastkapazitäten möglich sind. Aufgrund der Ortskenntnis des BA und aufgrund der dem BA bekannten Bürgerbeschwerden, u. a. im §3 Abs. 1 BauGB-Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan, könne nicht die Rede davon sein, dass derzeit in der Hauptverkehrszeit bei der U3 Kapazitätsreserven gegeben sind. Zur Lastsituation der U3 bis zur Fertigstellung der U9 (vermutlich nicht vor 2030) werde in der Vorlage keine Aussage gemacht.

Es gehe nicht um die derzeitige Kapazität, sondern um die prognostizierte Kapazität im Jahr 2029, also nach dem geplanten Abschluss der Nachverdichtung in Fürstenried West, unter Bezugnahme aller anderen bislang bekannten und bis dahin fertiggestellten Nachverdichtungsmaßnahmen im Stadtbezirk.

Zudem weise das Gremium darauf hin, dass derzeit etwaige Kapazitäten an der Start-/Endhaltestelle der U3 in Fürstenried West, in Stoßzeiten spätestens an der Haltestelle Machtlfinger Straße aufgebraucht seien. Die Situation werde zudem ver-

schärft werden, wenn das EON-Gelände vollständig bezogen sein werde und die dortigen Bürgerinnen und Bürger ebenfalls in der Machtlfinger Straße in die U3 einsteigen. Freikapazitäten am Bahnhof Fürstenried West könnten also nicht im gleichen Maße als Freikapazitäten im weiteren Verlauf der U3 interpretiert werden. Deshalb müsse der BA davon ausgehen, dass die ÖPNV-Erschließung für die zusätzliche Bewohnerschaft in Fürstenried-West nicht gegeben ist.

### **Stellungnahme:**

In ihrer aktuellen Stellungnahme verweist die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) auf die bisher getätigten Aussagen zur Kapazität, da diese weiterhin gültig sind. Sie führt darüber hinaus Folgendes aus:

Die Richtlinien des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München empfehlen über einen gleitenden Mittelwert eine Auslastung der Züge von maximal 65% im Berufsverkehr und 50% in der Nebenverkehrszeit. Beide Richtwerte werden durch das heutige Fahrplanangebot auf der U3 unterschritten. Bei Einzelfahrten können bzw. dürfen durchaus höhere Auslastungen auftreten. Gemessen wird die Auslastung üblicherweise an Hand des Regelfahrplans.

Die Erkenntnisse über die Auslastungsqualität des U-Bahnangebots ergeben sich aus mehrfach im Jahr stattfindenden Zählungen an so genannten „bemessungsrelevanten Querschnitten“. Der für die U3 mit dem Linienast Fürstenried West relevante Querschnitt befindet sich zwischen den Stationen Brudermühlstraße und Implerstraße.

Die heutigen Auslastungszahlen im Berufsverkehr bewegen sich bei rund 61 % (Zählung Februar 2019). Unterstellt ist ein Zugeinsatz basierend auf einem repräsentativen Mix aus älteren Baureihen mit relativ niedriger Kapazität und neuen größeren Fahrzeugen. Mit einem reinen Einsatz von Neufahrzeugen, der bis Mitte der 2020er Jahre angestrebt wird, erhöhen sich die Kapazitätsreserven, so dass oben genannter Wert rechnerisch auf 58% sinkt.

Bereits heute erhöhen sich mit der Auslieferung und Inbetriebnahme eines jeden neuen Fahrzeuges die Kapazitätsreserven zunehmend. Die Züge der jüngsten Generation (C-Wagen) haben eine Gesamtkapazität von 912 (Typ C.1) bzw. 940 (Typ C.2), die Fahrzeuge der älteren Generationen (Typ A und B) besitzen hingegen nur maximal ein Platzangebot von 870 Plätzen.

Mit dieser Platzreserve und unter Berücksichtigung der zu erwartenden weiteren Bevölkerungs- respektive Fahrgastzunahme sind frühestens ab Mitte der 2020er Jahre die Fahrgastzahlen auf einem Niveau, das Taktverdichtungen auf der U3 im Berufsverkehr auf Grundlage der Richtlinien des Nahverkehrsplans erforderlich machen wird. Die dann erforderlichen Fahrplanmaßnahmen, vor allem eine Verdichtung von einem Takt 5 auf einen 3 1/3 Takt im Berufsverkehr, sind Bestandteil der Angebotsoffensive. Darüber hinaus ist derzeit geplant, etwa im gleichen Zeithorizont den heute tagsüber außerhalb des Berufsverkehrs gefahrenen Takt 10 auf einen 5-Minuten Takt zu verdichten.

### **Schulversorgung**

Dass der Stadtteil dringend eine neue Realschule benötigt stehe außer Frage. Die

Entlastung des Schulstandorts an der Engadiner Straße mit einer neuen Realschule am Standort an der Forstenrieder Allee zu begründen sehe der BA kritisch. Zwar sei dieser Standort in der Planung, aber noch keineswegs gesichert. Unter anderem sehe der BA 19 bei der Verkehrsanbindung erhebliche Probleme.

**Stellungnahme:**

Der Nachweis des Bedarfs weiterführender Schulen ist nicht Gegenstand einzelner Bebauungsplanverfahren, sondern wird im Rahmen der referatsübergreifenden "Schulbauoffensive 2013-2030" (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14012) für das gesamte Stadtgebiet Münchens geprüft und geklärt (siehe hierzu auch die Ausführungen der Stellungnahme unter Buchstabe C), 3., Schule/Kindergärten (zum Schreiben vom 06.07.2017 der Gemeinde Neuried)).

Zum konkreten Realschulstandort an der Forstenrieder Allee wird derzeit ein Aufstellungsbeschluss vorbereitet. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden alle relevanten Sachverhalte, auch die der Verkehrserschließung, geprüft.

**Besucherparkplätze**

Im § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahren seien seitens der betroffenen Bevölkerung die nach der Verdichtung fehlenden Besucherstellplätze angemahnt worden. Gemäß den Ausführungen auf S. 4 des Entwurfs (Anmerkung der Verwaltung: zur Beteiligung des BA) würden diese nunmehr nördlich der Forst-Kasten-Allee situiert.

Das Gebiet nördlich der Forst-Kasten-Allee sei Landschaftsschutzgebiet und im Beschlussentwurf (Anm. der Verwaltung: in der Begründung Ziffer 7 und 8.3 zum Bebauungsplanentwurf) werde dargelegt, dass dafür die Ausgleichsfläche bisher fehlt. Der BA 19 kritisiere den Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet, vor allem ohne dass Klarheit über die Ausgleichsfläche geschaffen sei.

**Stellungnahme:**

Die Anlage von Besucherstellplätzen an der nun vorgesehenen Stelle entlang der nord-östlichen Kante der Forst-Kasten-Allee erfolgt aufgrund einer intensiven Abstimmung mit der hierfür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Beurteilungsgrundlage für eine Inaussichtstellung für den erforderlichen Eingriff im Landschaftsschutzgebiet (LSG) waren zum Einen die Geringfügigkeit des Flächenanspruchs sowie die dauerhafte rechtliche Sicherung des LSG im westlichen Abschnitt der Forst-Kasten-Allee durch Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die südliche Grenze des LSG. Zum Anderen lag aufgrund der bestehenden Straßenbegrenzungslinie bereits eine planungsrechtliche Grundlage zur Herstellung der nun umzusetzenden straßenbaulichen Maßnahmen vor. Auch im östlichen Teilbereich wird die Straßenbegrenzungslinie zugunsten des LSG nach Süden verschoben.

Im Entwurf zur Satzung mit Begründung und Umweltbericht wird hierzu unter Punkt 8.3 auf die Eingriffe und Auswirkungen verwiesen.

**Park&Ride (P&R)-Anlage**

Man beziehe sich auf Seite 15 des Billigungsentwurfs (Anm. d. Verwaltung: Behandlung der Äußerungen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB): Zitat: „Da die P&R-Anlage Fürstenried West nicht erweiterbar ist, soll künftig zusätzlich auch auf die P&R-Anlage an der Aidenbachstraße ausgewichen werden; diese soll im Zuge des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1769a - Ratzingerplatz - erweitert werden, so

dass sich hier das Stellplatzangebot verdoppelt.“

Der BA kritisiere weiterhin die Aussage der Verwaltung, wonach die P&R-Anlage an der Aidenbachstraße als Ausweichstandort für die angeblich nicht mehr erweiterbare P&R-Anlage Fürstenried West dienen soll. Dies zöge zusätzlich unnötigen motorisierten Individualverkehr bis in die Mitte des 19. Stadtbezirks, anstatt Pendler und Pendlerinnen bereits an der Stadtgrenze zum Umsteigen auf den ÖPNV zu motivieren. Der BA 19 fordere die Verwaltung auf, dem Gremium die Nichterweiterbarkeit der P&R-Anlage Fürstenried West zu belegen.

**Stellungnahme:**

Die P&R-Anlage ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Nach Kenntnis des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird für die P&R-Anlage im Baukörper der Stadtwerke München GmbH (SWM)/MVG am U-Bahnhalte Fürstenried West ein baulicher Hohlraum oberhalb der dort befindlichen U-Bahn-Abstellanlage genutzt, der durch die P&R-Anlage gänzlich ausgeschöpft ist. Eine Erweiterungsmöglichkeit scheint aus diesem Grunde nicht gegeben.

Die P&R-Anlage Fürstenried-West ist eine bauliche Anlage der SWM/MVG, die durch die städtische P&R GmbH bewirtschaftet wird.

Die Anfrage des Bezirksausschusses zur baulichen Erweiterbarkeit wurde daher an die Eigentümerin, die SWM, weitergegeben.

Das Baureferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 wird im Regelverfahren geführt.
2. Die Ausführungen zu vorangegangenen Stadtratsaufträgen und zum Planungsstand unter Buchstabe A) des Vortrages werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Den Äußerungen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrages entsprochen werden.
4. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 1 und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe C) des Vortrages entsprochen werden.
5. Die Stellungnahmen des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln können nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe E) des Vortrages berücksichtigt werden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2109 für den Bereich Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich), Stadtgrenze (östlich), Plan vom 11.12.2019 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2109 und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der Städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde, und seitens der Eigentümerin alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst bzw. Bestätigungen vorgelegt werden.

Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

8. Das Baureferat wird gebeten, die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag herbeizuführen.
9. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin Buchstabe D), wonach
  - eine ausreichende Besonnung und Belichtung nachgewiesen ist und
  - eine Verschiebung der Bebauung zum Erhalt des Baumbestandes aus städteplanerischer Sicht nicht sinnvoll und bauordnungsrechtlich nicht möglich ist, wird Kenntnis genommen.



10. Die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01467 der Bürgerversammlung des 19. StadtbezirksThalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 11.05.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.
11. Die Empfehlung Nr. 08-14 / E 01471 der Bürgerversammlung des 19. StadtbezirksThalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln am 11.05.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 GO behandelt.
12. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109  
der Landeshauptstadt München

Appenzeller Straße (beiderseits),  
Forst-Kasten-Allee (südlich),  
Graubündener Straße (westlich),  
Bellinzonastraße (beiderseits),  
Neurieder Straße (nördlich),  
Stadtgrenze (östlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)

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 Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich) und Stadtgrenze (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.12.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 374 (MüABl. Nr. 5 vom 20.02.1968), Nr. 535 (MüABl. Nr. 31 vom 10.11.1970) und Nr. 168a (MüABl. Nr. 4 vom 10. 02.1972) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Planungsgebiet werden sechs Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 im Bauraum 3, WA 3 im Bauraum 3 und WA 6 im Bauraum 2 ist im Bauraum nur in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen ausschließlich jeweils eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig. Die Kindertageseinrichtungen sind erdgeschossig und im ersten Obergeschoss zulässig.
- (4) Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
- (5) Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 und im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, ausgenommen davon sind Erschließungsflächen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF) je Baugebiet darf durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um Flächen für
- erdgeschossige Räume zum Abstellen von Fahrrädern, Mobilitätshilfen, Kinderwagen, und Müll sowie
  - in Gebäude integrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden:
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 300 m<sup>2</sup>;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 1.300 m<sup>2</sup>;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 um maximal 700 m<sup>2</sup>;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 um maximal 850 m<sup>2</sup>;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 um maximal 500 m<sup>2</sup>;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 um maximal 400 m<sup>2</sup>.
- (3) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF) kann für thermisch von den Wohnräumen getrennte Schallschutzloggien zur Graubündener bzw. Neurieder Straße hin überschritten werden:
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 600 m<sup>2</sup>;
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 1.150 m<sup>2</sup>;
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 um maximal 750 m<sup>2</sup>.
- (4) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugebiet darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgende Flächen überschritten werden:
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: um maximal 5.000 m<sup>2</sup>;
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: um maximal 12.300 m<sup>2</sup>;
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3: um maximal 7.000 m<sup>2</sup>;
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 4: um maximal 8.500 m<sup>2</sup>;

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 5: um maximal 2.800 m<sup>2</sup>;
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 6: um maximal 3.600 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4 Höhenentwicklung**

Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende im Plan angegebene Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull 2016 (ü.NHN 2016):

- WA 1: 558,3 m ü.NHN 2016;
- WA 2: 557,6 m ü.NHN 2016;
- WA 3, Bauraum 1 bis 4: 558,0 m ü.NHN 2016;
- WA 3, Bauraum 5 bis 8: 558,8 m ü.NHN 2016;
- WA 4, Bauraum 1, 2 und 9: 558,8 m ü.NHN 2016;
- WA 4, Bauraum 3 bis 8: 559,2 m ü.NHN 2016;
- WA 5, Bauraum 1 bis 3: 558,5 m ü.NHN 2016;
- WA 5, Bauraum 4 bis 9: 559,5 m ü.NHN 2016;
- WA 6: 560,5 m ü.NHN 2016.

#### **§ 5 Abstandsflächen**

(1) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriffen des Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

In folgenden Bereichen werden die Abstandsflächen auf die Straßenmitte verkürzt:

- im WA 1 im Westen des Bauraumes 1 zur Tessiner Straße;
- im WA 1 im Osten des Bauraumes 4 zur Graubündener Straße;
- im WA 2 im Norden der Bauräume 1, 3, 5, und 6 zur Forst-Kasten-Allee;
- im WA 2 im Osten des Bauraumes 7 zur Graubündener Straße;
- im WA 3 im Norden des Bauraumes 3 zur Forst-Kasten-Allee;
- im WA 3 im Osten des Bauraumes 5 zur Appenzeller Straße;
- im WA 5 im Süden und Westen des Bauraumes 9 zur Appenzeller Straße.

In folgenden Bereichen werden die Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenze verkürzt:

- im WA 1 im Süden des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 652/32 Gemarkung Forstenried;
- im WA 4 im Süden des Bauraumes 5 zum Flurstück Nr. 651/33 Gemarkung Forstenried;
- im WA 4 im Westen des Bauraumes 6 zum Flurstück Nr. 108/10; Gemeinde Neuried;
- im WA 5 im Norden des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 651/14 Gemarkung Forstenried;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 2 zu den Flurstücken Nr. 652/36 und 652/762 Gemarkung Forstenried ;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 5 zu den Flurstücken Nr. 652/34, 652/36 und 652/452 Gemarkung Forstenried;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 7 zu den Flurstücken Nr. 652/75 und 652/89 Gemarkung Forstenried;

- im WA 6 im Osten des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 652/22 Gemarkung Forstenried;
- im WA 6 im Westen der Bauräume 1 und 3 zum Flurstück Nr. 651/24 Gemarkung Forstenried.

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

- (2) Vor den Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraumes über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Wohnung gemäß DIN 5034-1 eingehalten wird.

## § 6

### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m ab Gebäudekante sind zulässig für:
- Terrassen, ausschließlich entlang den mit Wohnungsausritten versehenen Fassadenseiten und in Verbindung mit Wohnungsgärten;
  - bestehende Treppen und Rampen im Erdgeschoss zur Gebäudeerschließung, bestehende Abgänge in die Untergeschosse auch überdacht;
  - bestehende Licht-, Lüftungs- und Einbringungsschächte.
- Zwischen diesen Anlagen in unterschiedlichen Bauräumen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zu gewährleisten.
- (2) Im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen für die Kindertageseinrichtungen bedarfsgerecht überschritten werden.
- (3) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und deren Überdachungen um maximal 2,0 m über insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand je Geschoss ist zulässig. Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- (4) Ein Überschreiten der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 2,0 m ist zulässig:
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, Bauräume 1, 3 und 5, ab dem 2. Obergeschoss ab einer Höhe von 5,5 m über Gehbahnoberkante;
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, Bauraum 3, ab dem 2. Obergeschoss ab einer Höhe von 5,5 m über Gehbahnoberkante.

Ein Überschreiten der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 3,0 m ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4 ab dem 1. Obergeschoss ab einer Höhe von 4,0 m über Gehbahnoberkante zulässig.

## § 7

### **Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung**

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 im Bauraum 4 sind Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Fläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und müssen den Nutzungen der Gebäude dienen. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind von dieser Begrenzung ausgenommen.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind hausaufgangsweise zusammenzufassen und mit einem blickdichten Sichtschutz zu umgeben.
- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, ihre Höhe wird auf maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.

Die Höhe von Aufzugsüberfahrten zur Erschließung von Dachflächen, die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, wird auf maximal 4,3 m begrenzt.

- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 in den Bauräumen 1, 3 und 5 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Bauraum 3 sind
  - abweichend von Absatz 5 Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern um mindestens 1,2 m von der Außenkante der Fassade abzurücken;
  - Aufzugsüberfahrten auf eine Höhe von maximal 3,3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
  - Sofern auf den Dächern ausnahmsweise eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen vorgesehen ist, wird die Höhe der Aufzugsüberfahrten auf maximal 5,3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
- (7) Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind in folgenden Bauräumen ausnahmsweise auch an der Außenkante der Fassade bis zu einer Breite von 8,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Durchstoßpunkt der Dachhaut zulässig:
  - im WA 2: Bauräume 10,12 und 14 jeweils an der Nordfassade;
  - im WA 4: Bauräume 2, 4 und 7 jeweils an der Nordfassade;
  - im WA 6: Bauraum 2 an der Westfassade.
- (8) Abweichend von Absatz 3 und 5 sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4 auf dem Dach des eingeschossigen Bauteils Dachaufbauten nicht zulässig. Abweichend hiervon ist eine Aufzugsüberfahrt für den quartiersversorgenden Laden in Verbindung mit der integrierten Anlieferung zulässig.

- (9) Flachdächer von Gebäuden bis zu 7 Geschossen sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen benötigt werden. Dachflächen bis zum siebten Geschoss, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 60% der nach Satz 1 und 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 10 cm (einschließlich Dränschicht).
- (10) Auf Dachflächen von Gebäuden mit mehr als 7 Geschossen ist eine vollständige Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- (11) Auf Dachflächen, die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, ist auf mindestens 30 % der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (12) Aufbauten für Dachausstiege, einschließlich Nebenflächen (z.B. Abstellräume für die Dachflächennutzung), die der Freiraumnutzung von Dachflächen als gemeinschaftliche Dachgärten dienen, sind bis maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenaufgang zulässig.
- (13) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

## **§ 8 Dienstbarkeitsflächen**

Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 9 Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen**

- (1) Von den gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätzen sind im Umgriff des Planungsgebietes, abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, 0,53 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Im Übrigen bleiben für Nichtwohnnutzungen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

- (2) In den Baugebieten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) herzustellen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan umgrenzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.
- (3) Die Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 6 nachzuweisen.
- (4) Von den in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzungen der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen kann abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Grundfläche eingehalten wird und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in überdachten Rampen.
- (6) Entlüftungsöffnungen von Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.
- (7) Die Deckenoberkanten von Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, des Quartiersplatzes und der Übergänge zwischen bestehenden und neuen Tiefgaragen um mindestens 0,60 m unter die Oberkante des Geländes abzusenken und für zu begrünende Flächen ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (8) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m, bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer 20 m) von mindestens 1,2 m, vorzusehen. Zur Erreichung der Substrathöhe ist eine Aufschüttung gem. § 17 Abs. 2 dieser Satzung zulässig.
- (9) In den Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen sind unterirdisch auch Kellernutzungen zulässig.

## **§ 10**

### **Fahrradstellplätze**

- (1) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ist für neu zu errichtende Wohnungen ein Fahrradabstellplatz je 27,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Die Abstellplätze sind innerhalb der Gebäude, in Gemeinschaftstiefgaragen oder in den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen nachzuweisen. Im Übrigen bleiben für Nichtwohnnutzungen die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.
- (2) Außerhalb der in Absatz 1 genannten Bereiche dürfen bis zu 25 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze (Anwohner- und Besucherstellplätze) oberirdisch hergestellt werden. Diese sind offen in direkter Zuordnung zu Hauseingängen zulässig. Entlang von



Erschließungswegen und dezentral in untergeordneten Bereichen sind diese ausnahmsweise überdacht zulässig.

## § 11

### **Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen FSt und MH sind eingeschossige, überdachte Fahrradabstell- und Müllräume zulässig.
- (3) Oberirdisch zulässig sind auch außerhalb von Gebäuden und Bauräumen:
  - Mobilitätselemente (Anlagen für Bike-Sharing);
  - bestehende Notausgänge aus den Tiefgaragen;
  - Entlüftungsöffnungen der Tiefgaragen;
  - Kinderspielflächen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO;
  - Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen.
- (4) Ausnahmsweise können erforderliche Notausgänge aus den Tiefgaragen auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden, wenn diese zur Einhaltung der brandschutzrechtlichen Fluchtwege nicht in Gebäude integrierbar sind. Sie sind dabei mit anderen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Müllhäuser) baulich zusammenzufassen.
- (5) Ausnahmsweise kann im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Zugang zur Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Lift auch außerhalb des Gebäudes der Kindertageseinrichtung errichtet werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen im Gebäude nicht erfolgen kann. Dabei ist der Zugang mit anderen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) baulich zusammenzufassen.
- (6) Ausnahmsweise ist auf dem Quartiersplatz im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Zugang zur Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Lift sowie eine Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage für Fahrräder als Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 120 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Überdachung kann von der zulässigen Grundfläche geringfügig abweichen.
- (7) Nebenanlagen für Müllbehälter sind zulässig
  - ausschließlich überdacht, oberirdisch entlang der Erschließungswege zu den Hauseingängen, auch außerhalb der Bauräume nur für Bestandsgebäude, die wegen der Entfernung nicht am Unterflursystem teilnehmen können; diese sind:
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3: Bauraum 7 und 8;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 4: Bauraum 9 und 8;
    - im Allgemeinen Wohngebiet WA 6: Bauraum 4;
  - als gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in den im Plan festgesetzten Bereichen mit der Kennzeichnung M;
  - unterirdisch in den im Plan festgesetzten Bereichen mit der Kennzeichnung Mu entlang

der öffentlichen Straßen.

- (8) Die i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Nebenanlagen sind in die Gebäude oder unterirdisch in Gemeinschaftstiefgaragen und deren Zufahrten zu integrieren.
- (9) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf im Norden oder Süden im direkten Anschluss an das Gebäude im Bauraum 8 eine unterirdische Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup>, auch außerhalb des Bauraums angeordnet werden.
- (10) Wertstoffsammelbehälter sind nur unterirdisch in den hinweislich dargestellten Bereichen zulässig.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- (2) Einfriedungen sind, ausgenommen von Absatz 1, ausschließlich zur Umgrenzung von Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zulässig. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m herzustellen. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden darf 10 cm nicht unterschreiten. Sie sind mit Schnitthecken oder Flächenhecken aus Laubgehölzen in gleicher Höhe einzugrünen.

## **§ 13**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in 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. Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen hineinwirken.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und nur parallel zur Fassadenfläche zulässig. Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen frei zu halten.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen außerhalb der Bauräume sind unzulässig.

## § 14

### Maßnahmen zum Vogelschutz

In allen Baugebieten sind bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B reflexionsarme Verglasungen) und / oder Gestaltungen zu wählen. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind nicht zulässig.

## § 15

### Verkehrslärmschutz

- (1) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von 67 dB(A) tagsüber und/oder 57 dB(A) nachts überschritten werden (vgl. Abb. 1), nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Gebäudeversatz, Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts eingehalten werden.  
Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzwürdigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

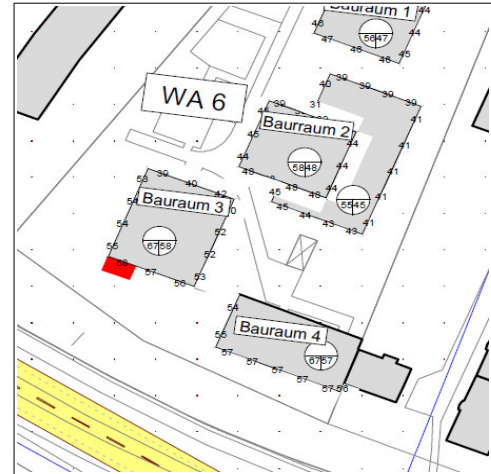
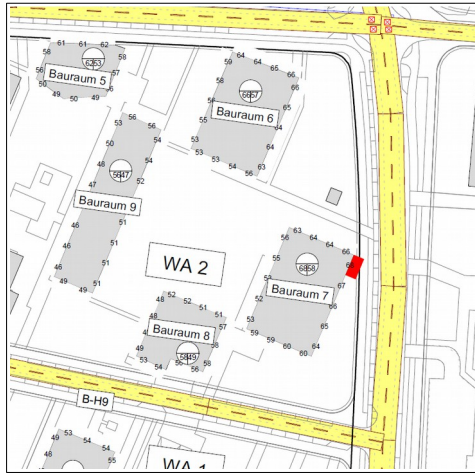
Bauraum 7 nördlicher Teil der Ostfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Allgemeines Wohngebiet WA 6:

Bauraum 3 Südfassade (ca. 8 m, 4. bis 6. Obergeschoss)

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

Die Errichtung von schutzbedürftigen ebenen Freiflächen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen o.ä.) vor den betroffenen Fassaden ist unzulässig.



*Bereiche gem. Absatz 2, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 67/57 dB(A) tags/nachts vorliegen. (Abbildung 1 zu § 15 Abs. 2 dieser Satzung)*

- (3) In Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen o.ä. an den Gebäuden nur dann zulässig, wenn diese durch technische Maßnahmen (z.B. Gebäudeversatz oder Verglasung) so geschützt werden, dass dort ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 8 m)

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 15 m)

Bauraum 6 Nord- und Ostfassade, nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m,  
Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Bauraum 5 Nordfassade (Erdgeschoss bis 8. Obergeschoss)

Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)

Bauraum 2 westlicher Teil der Nordfassade ( ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Bauraum 1 Nordfassade (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) und  
Westfassade (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Allgemeines Wohngebiet WA 3:

Bauraum 3 Nordfassade

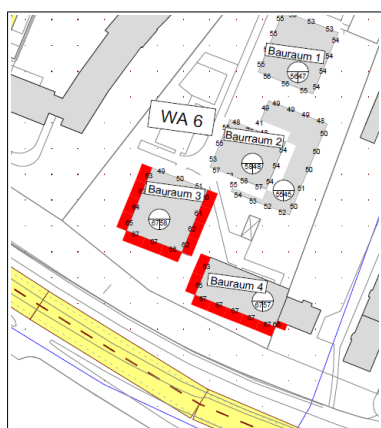
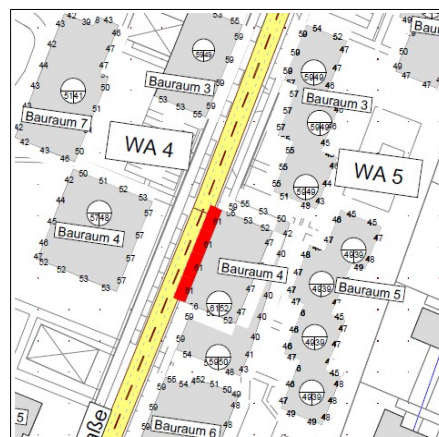
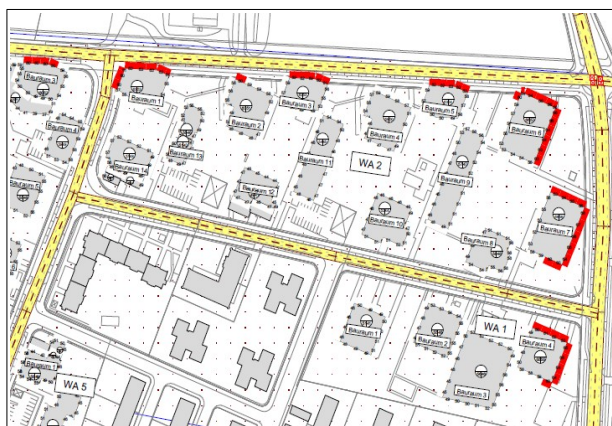
Allgemeines Wohngebiet WA 5:

Bauraum 4 (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss)

Allgemeines Wohngebiet WA 6:

Bauraum 3 West-, Süd- und Ostfassade

Bauraum 4 West- und Südfassade



*Bereiche gem. Absatz 3, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 59 dB(A) tags vorliegen (Abbildung 2 zu § 15 Abs. 3 dieser Satzung)*

- (4) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tagsüber oder 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, falls die entsprechenden Räume nicht über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die o.a. Außenlärmpegel eingehalten werden. Bei der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile ist der Einfluss der Lüftung zu berücksichtigen.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 8 m)

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 15 m)

Bauraum 6 Nord- und Ostfassade, nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m,  
Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)

- Bauraum 5 Nordfassade (Erdgeschoss bis 9. Obergeschoss)
- Bauraum 4 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)
- Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss); nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)
- Bauraum 2 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 15 m, Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)
- Bauraum 1 Nord- und Westfassade (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss)

Allgemeines Wohngebiet WA 3:

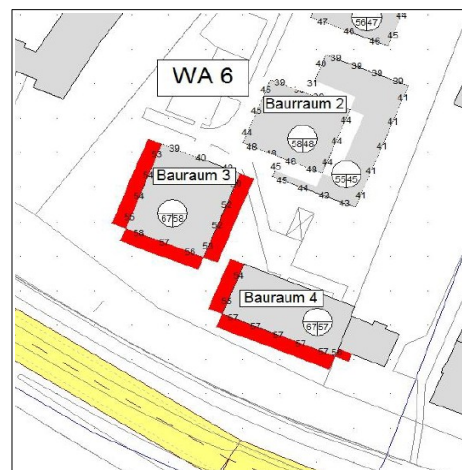
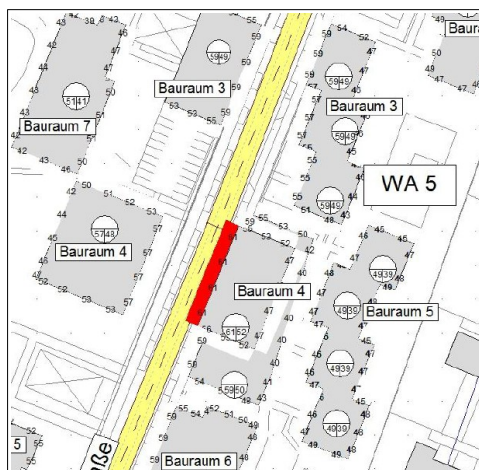
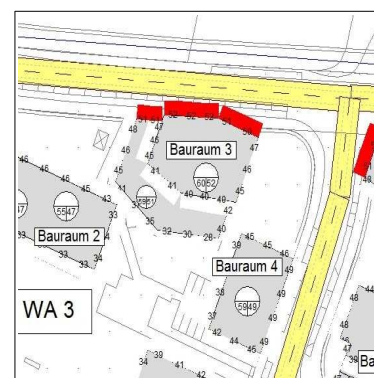
- Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)

Allgemeines Wohngebiet WA 5:

- Bauraum 4 Westfassade (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss)

Allgemeines Wohngebiet WA 6:

- Bauraum 3 West-, Süd-, Ostfassade
- Bauraum 4 West- und Südfassade



*Bereiche gem. Absatz 4, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 59/49 dB(A) tags/nachts vorliegen (Abbildung 3 zu § 15 Abs. 4 dieser Satzung)*



- (5) Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind in Bereichen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) in 2,0 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten wird. Abweichungen sind in geringem Rahmen unter Berücksichtigung der „Städtische(n) Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspieleinrichtungen – Lärmvorsorge bei hoher Verkehrslärmbelastung, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Gesundheit und Umwelt, Landeshauptstadt München, März 2015“ zulässig.

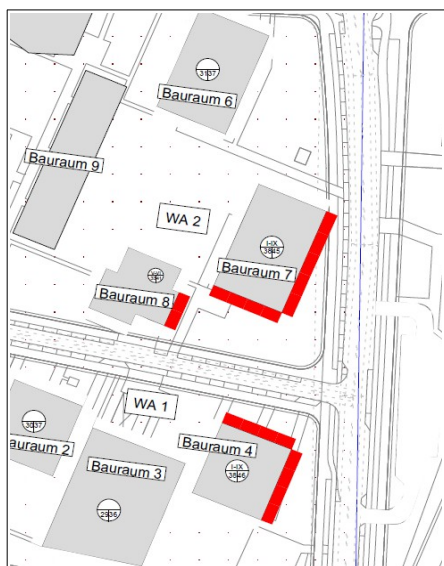
## § 16 Anlagenlärmschutz

- (1) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Anlagenlärm von mehr als 55 dB(A) tagsüber oder 40 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht zulässig.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:  
Bauraum 4, Nord- und Ostfassade

Allgemeines Wohngebiet WA 2:  
Bauraum 7, Ost- und Südfassade  
Bauraum 8, Ostfassade, südlicher Bereich



*Bereiche gem. Absatz 1, in denen Beurteilungspegel durch Gewerbelärm > 55/40 dB(A) tags/nachts vorliegen (Abbildung 4 zu § 16 Abs. 1 dieser Satzung)*

- (2) Als Ausnahme von Absatz 1 ist die Anordnung von öffenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. teilverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, gemäß TA-Lärm in 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster befinden, eingehalten werden.

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

- (3) Alle Tiefgaragenrampen und die Anlieferzone eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens sind zu überdachen oder in die Gebäude zu integrieren. Mit Ausnahme der neuen Rampe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Graubündner Straße sind die Innenwände der Rampen schallabsorbierend zu verkleiden und sie müssen einen Absorbtionskoeffizienten von  $\alpha_w \geq 0,6$  bei  $f = 500$  Hz erreichen. Die Ausführung der einzelnen Bauteile der Tiefgaragenein- und ausfahrten, (zum Beispiel Regenrinnen, Tiefgaragentore usw.), sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrten, zum Beispiel Garagenrolltore o. Ä. sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Mit Ausnahme der neuen Rampe im WA 1 an der Graubündner Straße sind Einhausungen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von  $R'_{w,R} \geq 25$  dB auszuführen.
- (4) Die Anlieferung des zulässigen quartiersversorgenden Ladens im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4
- darf ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen;
  - ist auf maximal 5 LKW täglich begrenzt;
  - darf ausschließlich über eine ins Gebäude integrierte Anlieferzone erfolgen. Die Anlieferzone ist während der Entladung geschlossen zu halten.
  - Der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm (Beurteilungspegel und Spitzenkriterium) bei Errichtung eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist durch ein Gutachten im Rahmen des Bauvollzugs zu führen.

## § 17

### **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung**

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierung sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen davon sind Abgrabungen und Aufschüttungen für barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden sowie für Kinderspiel, leichte Modellierungen bis 60 cm zur Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen sowie zur Angleichung von Tiefgaragenüberdeckungen zwischen Neubau- und Bestandgaragen.



**§ 18****Grünordnung (allgemein)**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 11 dieser Satzung sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang;
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang;
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang.
- (4) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (5) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**§ 19****Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete Freiflächen herzustellen. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten heimischen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und zu begrünen.
- (3) Pro angefangene 140 m<sup>2</sup> der in Absatz 2 festgesetzten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein großer oder ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, jedoch mindestens 50 % große Bäume. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (4) Auf dem Quartiersplatz im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mindestens 4 mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) zu pflanzen.
- (5) Die im Plan - im Bereich des begrünten Walls - als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Bereiche sind mit Gehölzen, Wiesen- und Wildstaudenflächen zu gestalten. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Ränder der Gehölzkulisse sind mit einem Saum aus Wiesen und heimischen

Wildstauden zu gestalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

- (6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (7) Feuerwehrezufahrten sind außerhalb von befestigten Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen) herzustellen.
- (8) Wohnungsgärten sind nur direkt entlang den mit Wohnungsausritten versehenen Fassadenseiten der Wohngebäude mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig. Maximal sind an 50 % der Länge der jeweiligen Fassadenabwicklung je Gebäude Wohnungsgärten zulässig.  
Zum Quartiersplatz im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Wohnungsgärten ausgeschlossen.
- (9) Eine Bepflanzung der den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gärten mit geschnittenen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m und freiwachsenden Sträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m, bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse, ist zulässig.

## **§ 20**

### **Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Der öffentliche Straßenraum ist mit mindestens 45 neu zu pflanzenden standortgerechten, großen (Endwuchshöhe größer als 20 m) Bäumen zu begrünen.

## **§ 21**

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Verfahren	77
2. Ausgangssituation	77
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	77
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	78
2.2.1. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand	78
2.2.2. Natur und Landschaft	78
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	80
2.3. Vorbelastungen	82
2.3.1. Altlasten	82
2.3.2. Kampfmittel	82
2.3.3. Immissionen	82
2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage	83
2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	83
2.4.2. Planungsrecht	84
2.4.3. Denkmalschutz	84
2.4.4. Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung	84
2.4.5. Konzeptgutachten Freiraum München 2030	84
2.4.6. Städtischer Grünzug	85
2.4.7. Naturschutz	85
3. Planungsziele	85
4. Planungskonzept	86
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	86
4.2. Art der baulichen Nutzung	87
4.3. Maß der baulichen Nutzung	88
4.4. Höhenentwicklung	91
4.5. Abstandsflächen	93
4.6. Überbaubare Grundstückflächen	98
4.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung	99
4.8. Dienstbarkeitsflächen	101
4.9. Verkehr und Erschließung	101
4.10. Mobilitätskonzept	107
4.11. Feuerwehr und Brandschutz	110
4.12. Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen	111
4.13. Einfriedungen	113
4.14. Werbeanlagen	113
4.15. Maßnahmen zum Vogelschutz	114
4.16. Lärmschutz	114
4.17. Lufthygiene	117
4.18. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung	118
4.19. Grünordnung (allgemein)	118
4.20. Grünordnung auf Baugrundstücken	120
4.21. Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen	121
4.22. Soziale Infrastruktur	121
4.23. Klima, Klimaschutz	122

4.24.	Nachhaltigkeit	122
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	123
5.1.	Städtebauliche Ordnung	123
5.2.	Grünordnung	123
5.3.	Verkehr	124
6.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	124
7.	Eingriff und Ausgleich	125
8.	Umweltbericht	126
8.1.	Einleitung	126
8.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	126
8.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	126
8.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	127
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	127
8.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	127
8.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	135
8.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	141
8.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	145
8.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Lufthygiene	147
8.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Windkomfort	150
8.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	151
8.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	152
8.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	152
8.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	153
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	154
8.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	155
8.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	156
8.6.	Zusätzliche Angaben	156
8.6.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	156
8.6.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	157
8.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	158
9.	Daten zum Bebauungsplan	161

## **1. Anlass der Planung und Verfahren**

Die Bayerische Versorgungskammer (nachfolgend BVK) möchte ihre Großwohnsiedlung aus den 60er Jahren an der Appenzeller Straße und Bellinzonastraße in Fürstenried-West im Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln weiterentwickeln und so neuen Wohnraum schaffen.

Die Versorgung mit Wohnraum stellt angesichts des prognostizierten Wachstums Münchens eine bedeutende Herausforderung dar. Da die Flächen für den Wohnungsbau in München begrenzt sind, ist die qualifizierte Nachverdichtung bestehender Quartiere eine wichtige Strategie zur Wohnraumschaffung.

Die für das Planungsgebiet bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 168a, 374 und 535 müssen, um die Nachverdichtung zu ermöglichen, verdrängt werden. Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 20. April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2109 beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05541).

Basis für die Bauleitplanung war das städtebauliche und landschaftsplanerische Gesamtkonzept, das über ein Wettbewerbsverfahren im Jahre 2016 entwickelt wurde. Begleitend zum Wettbewerbsverfahren wurde Bürgerinnen und Bürgern in zwei Bürgerworkshops und Ausstellungen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen frühzeitig einzubringen. Dem Stadtrat wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.05.2017 über das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs berichtet (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08573).

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten Münchens, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Neuried, im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, Gemarkung Forstenried. Es erstreckt sich beiderseits der Appenzeller Straße und der Bellinzonastraße. Es wird im Westen von der Stadtgrenze, im Norden von der Forst-Kasten-Allee und im Nordosten von der Graubündener Straße begrenzt. Hier liegt der Umgriff des Bebauungsplanes im Straßenraum und greift damit in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 168a ein. Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2109 wurde im Norden bis zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 374 erweitert. Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an bebaute Nachbargrundstücke bzw. an die Neurieder Straße an.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 16,7 ha. Der größte Teil des Planungsgebietes ist im Eigentum von fünf berufsständischen bzw. kommunalen Versorgungswerken. Sie werden gesetzlich vertreten von der BVK mit Sitz in München. Die Grundstücke der Versorgungswerke mit einer Größe von ca. 13,5 ha sind mit 1.486 Wohnungen bebaut.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind in städtischem Eigentum.

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

### **2.2.1. Städtebauliche Struktur, Nutzung und Baubestand**

#### **Planungshistorischer Kontext**

Das Planungsgebiet ist Teil der Großwohnanlage Fürstenried-West, die im Verbund mit den Großwohnanlagen Fürstenried-Ost und Neu-Forstenried geplant und gebaut wurde. Fürstenried-West und Fürstenried-Ost wurden als Demonstrativbaumaßnahmen des Bundes und des Freistaates Bayern errichtet. Das Planungsgebiet ist damit Teil einer bedeutenden stadtbildprägenden Phase der Münchner Stadtentwicklung in den 1960er- und 1970er-Jahren. Fürstenried-West wurde in zwei Abschnitten 1961-63 und 1967-70 errichtet. Insgesamt entstanden hier beiderseits der Graubündener Straße ca. 4.000 Wohneinheiten, davon ca. 70 % damals öffentlich gefördert.

#### **Städtebauliche Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet ist eine großmaßstäbliche Wohnanlage mit unterschiedlich hohen Bauten in einem offenen, fließenden Freiraum. Es findet sich ausschließlich Geschosswohnungsbau in einer Kombination unterschiedlicher Typologien: Punkthäuser mit bis zu neun Geschossen, Zeilen sowie Zeilen mit Versätzen mit überwiegend vier Geschossen sowie ein Hochpunkt mit 14 Geschossen. Die Bebauung stammt im Wesentlichen aus der Entstehungszeit der Großwohnanlage und ist überwiegend mit Flachdächern versehen.

Die Straßenräume verlaufen im Bestand als lineare Zäsuren im Quartier. Das Gebiet ist weitgehend eben. Lediglich zu den Außenrändern bestehen leichte Modellierungen, die wahrscheinlich mit dem Aushub der Tiefgaragen entstanden sind. Am westlichen Rand liegt ein gehölzüberstandener Erdwall mit bis zu 4,50 m Höhe, der das Gebiet im Westen einrahmt. Es besteht ein umfangreicher, das Gebiet stark prägender Baubestand in unterschiedlicher Qualität.

Die nähere und weitere Umgebung des Planungsgebietes ist durch sehr unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt. Zwischen dem Planungsgebiet und der Graubündener Straße befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Bautypologie. Neben Geschosswohnungsbauten finden sich hier verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Reihenhauszeilen sowie eine Teppichbebauung mit Atriumhäusern. Nördlich der Forst-Kasten-Allee liegt das Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof" mit Freiflächen und einer Tennisanlage. Im Westen grenzt auf dem Gebiet der Gemeinde Neuried ein Grünzug mit einer Kleingartenanlage sowie daran anschließender Wohnbebauung an. Südlich des Planungsgebietes, jenseits der Neurieder Straße, folgt mit dem Ortsteil Maxhof ein Gebiet älterer Bebauung, bestehend hauptsächlich aus Einzel- und Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

### **2.2.2. Natur und Landschaft**

#### **Naturraum**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Münchner Schotterebene, die durch würmeiszeitliche Niederterrassenschotter gebildet wird.

### **Topographie**

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 558 m ü.NHN 2016. Es ist weitgehend eben und fällt von Westen in Richtung Norden, Osten und Süden hin ab.

### **Boden und Versiegelung**

Das Gebiet ist siedlungstypisch versiegelt. Zwischen Geschosswohnungsbauten liegen auf Tiefgaragendecken intensiv gepflegte Rasenflächen, die teilweise mit Gehölzen überstellt sind. Die Versiegelung innerhalb des Planungsbereiches beträgt ca. 49,5 % der Gesamtfläche. Der Boden ist bereits jetzt siedlungstypisch gestört.

### **Grundwasser**

Der Grundwasserstand des obersten Grundwasserstockwerkes ist auf ca. 544 m ü.NHN 2016 im Süden und auf etwa 542 m ü.NHN 2016 im Norden. Damit beträgt der Grundwasserflurabstand 15-16 m. Das Grundwasser fließt in nordöstlicher Richtung.

### **Klima**

Das Gebiet ist aufgrund der großen Freiflächen und der Eingrünung als klimatisch günstig, der Teilbereich westlich der Appenzeller Straße ist als sehr günstig zu bewerten.

### **Vegetation und Biotopausstattung**

Ein größerer, dicht bewaldeter, auf einem Wall liegender Grünraum fasst die Westgrenze des Planungsgebietes zur Nachbargemeinde Neuried, wo er mit dem dortigen Freiraum mit Wiese und Kleingartenanlage korrespondiert. Zusammenhängende Freiräume verteilen sich über das gesamte Planungsgebiet, sind aber entlang der Straßen in Teilen durch oberirdische Stellplatzanlagen unterbrochen oder durch Tiefgaragen unterbaut.

Größere Baumgruppen finden sich - zusätzlich zum bewaldeten Westrand - an den übrigen Rändern des Planungsgebietes, sowohl zu den umgebenden Straßen als auch zu den bebauten Nachbargrundstücken hin. Das Innere des Planungsgebietes wird durch die großzügigen, die Gebäude umfließenden Wiesenflächen und darin befindlichen kleineren Baumgruppen und Einzelbäume geprägt.

Nicht nur die Forst-Kasten-Allee, auch die Graubündener Straße und die Neurieder Straße sind beidseitig auf den angrenzenden, teils privaten Grundstücksflächen mit Bäumen bepflanzt und geben der gesamten westlichen Hälfte der Großwohnanlage Fürstenried-West einen grünen Rahmen.

Der Baumbestand besteht überwiegend aus Laubbäumen mit Stammumfängen von ca. 0,6 bis 1,8 m. Die Bäume und Gehölzstrukturen sind zum Großteil erhaltenswert. Im Bestand bieten die großzügigen Freiflächen, aber auch die Gebäude selber, wichtige Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere für Vögel bestehen hier Brut- und Nahrungshabitate. Nördlich und nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Biotopflächen mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Dies stellt kein Planungshindernis dar, ist aber bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

### **Erholung**

Das Planungsgebiet bildet einen überwiegend ebenen, zusammenhängend erlebba- ren, gut durchgrüntem Raum, in den die Bebauung in einer weitgehend gleichmäßigen Streuung eingestellt ist. Die Freiräume weisen eine hohe Bedeutung als wohnungs- nahe Erholungsräume auf, die den Erholungsdruck auf angrenzende naturnahe Be- reiche puffern.

Die Grünflächen des Planungsgebietes sind fast ausschließlich gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Die Möglichkeiten zur Nutzung für Aufenthalt, Erholung und Spiel sind jedoch aufgrund des Umfangs und der Qualität des Angebots eher gering und haben ein hohes Aufwertungspotential.

Die Versorgung der Anwohnerschaft mit privaten Freiflächen im Planungsgebiet ist ausreichend. Den Erdgeschosswohnungen sind in Teilen kleine private Terrassen und Grünflächen vorgelagert. Das übrige Angebot an privaten Freiflächen beschränkt sich auf Balkone und Loggien.

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden; der Zugang zu vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Umfeld (unter anderem: Grünzug Ge- meinde Neuried, Landschaftsschutzgebiet Waldfriedhof, Waldgebiete Fürstenrieder Wald, Grünflächen Schloss Fürstenried ) variiert innerhalb des Planungsumgriffs auf- grund der Lage und Distanz sehr stark.

### **2.2.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Appenzeller Straße, die Bellinzonastraße und die Forst-Kasten-Allee erschlossen. Alle drei Straßen binden an die übergeordnete Grau- bündener Straße als zentrale Nord-Süd-Achse der Großwohnanlage Fürstenried- West an.

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Quartier ist durch eine ausgeprägte Netzhierarchie gekennzeichnet. Die Appen- zeller Straße und die Forst-Kasten-Allee übernehmen die Funktion einer Sammel- straße. Die zwischen Appenzeller Straße und den Randstraßen eingehängten unter- geordneten Erschließungsstraßen sind Wohnstraßen. Das gesamte Quartier einschließlich der Forst-Kasten-Allee ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Verkehrsbelastung im umgebenden Straßennetz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. In erster Linie aufgrund des Busverkehrs ergeben sich Schwerverkehrs- anteile von ca. 6 % in der Appenzeller Straße. In der Forst-Kasten-Allee betragen die Schwerverkehrsanteile im Bereich östlich der Appenzeller Straße ca. 6 % und west- lich ca. 2 %. In der Bellinzonastraße wurde kein Schwerverkehr ( $\geq 3,5$  t) festgestellt.

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>Verkehrsmenge in Kfz/Tag</b>
Appenzeller Str. Einmündung zur Graubündner Str.	2.540
Appenzeller Str. zwischen Tessiner Str. und Bellinzonastraße	1.650



Appenzeller Str. Einmündung zur Forst-Kasten-Allee	1.480
Bellinzonastraße	770
Forst-Kasten-Allee östlich der Appenzeller Straße	2.560
Forst-Kasten-Allee westlich der Appenzeller Straße	2.390

### **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist derzeit auf offenen privaten Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen untergebracht. Die Besucherstellplätze liegen im Straßenraum. Derzeit stehen innerhalb des Planungsgebietes auf oberirdischen privaten Stellplatzanlagen und in Tiefgaragen 986 Stellplätze, 353 Besucherstellplätze stehen in den Straßenräumen zur Verfügung.

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

Nächstgelegener ÖPNV-Knoten ist der U-Bahn- und Busbahnhof Fürstenried West. Etwa die Hälfte der geplanten zusätzlichen Wohnungen liegt innerhalb eines 600 m-Radius um den U-Bahnhof Fürstenried-West. Als Zubringer zur U-Bahn fungiert insbesondere die Buslinie 166, die das Planungsgebiet schleifenförmig über Graubündener Straße - Forst-Kasten-Allee - Appenzeller Straße mit fünf Haltestellen bedient. Die Metrobuslinie 56, die vom U-Bahnhof Fürstenried-West über Großhadern und Pasing bis zum Schloss Blumenburg führt, dient das Planungsgebiet über einen Halt an der Kreuzung Graubündener Straße/Bellinzonastraße an. Bei einem Haltestellenradius für Buslinien von 300 m wird das Planungsgebiet gut abgedeckt.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Die Appenzeller Straße als Erschließungsmagistrale des Wohnquartiers ist gekennzeichnet durch breite Gehwege. Radwege sind nicht vorhanden, da das gesamte Quartier als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist. Die Forst-Kasten-Allee weist auf der Südseite einen Gehweg und Radweg entlang der Bebauung auf. Eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung durch das Wohngebiet hindurch zu den im Westen angrenzenden Wohnquartieren von Neuried fehlt. Eine Verbindung für Fußgänger- und Radverkehr Richtung Westen nach Neuried ist jedoch unmittelbar südlich angrenzend auf dem Grundstück des Seniorenzentrums am Luganoweg gesichert und bereits hergestellt. Zu den im Südosten angrenzenden Wohnquartieren unterbrechen Zäune mögliche Verbindungen.

### **Infrastruktur und Versorgung**

Derzeit gibt es im Bebauungsplangebiet keine Einzelhandelsangebote, die nächstgelegenen befinden sich am Schweizer Platz an der U-Bahnstation Fürstenried West.

In der Umgebung des Planungsgebietes sind Kindertageseinrichtungen vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten liegt in der Appenzeller Straße / Ecke Graubündener Straße. Darüber hinaus befinden sich in der Walliser Straße in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet eine städtische Kindertageseinrichtung und Grundschule sowie weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule und Gymnasium).

Über die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Straße und Tessiner Straße kann das Gebiet mit leitungsgebundener technischer Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Das Bebauungsplangebiet ist mit Fernwärme-, Strom- und Wasserleitungen erschlossen. In der Forst-Kasten-Allee befindet sich eine Erdgashochdruckleitung.

## **2.3. Vorbelastungen**

### **2.3.1. Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlastverdachtsflächen verzeichnet. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden Bereichsweise anthropogene Auffüllungen angetroffen, die jedoch keine bzw. vereinzelt lediglich geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen.

### **2.3.2. Kampfmittel**

Nach den Ergebnissen einer Luftbildauswertung wurde das Gelände bis in die 1960er Jahre ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerfläche und Wiese) genutzt. Ab den 1950er Jahren wurde das Gebiet zunehmend durch eine Wohnbebauung erschlossen. Es ergaben sich Hinweise auf Kampfmittleinwirkungen aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs, wobei die Einwirkungen in der Umgebung stärker waren als auf der Fläche selbst. Im Planungsgebiet inklusive einem Pufferbereich von rund 70 m konnte kein gesicherter Bombenkrater oder Blindgängerverdachtspunkt identifiziert werden. An einer Stelle wurde eine auffällige Vegetationsveränderung sowie eine Kraterstruktur festgestellt, die jedoch auch als Stellung interpretiert werden können.

### **2.3.3. Immissionen**

#### **- Lärm**

Auf das Planungsgebiet wirken der Verkehrslärm der Straßen im Planungsgebiet und seinem Umfeld, der Sportlärm der im Norden benachbarten Tennisplätze des TSV Forstenried und der östlich an die Graubündener Straße angrenzenden Bezirkssportanlage ein. Durch den Parkplatz der Bezirkssportanlage kommt es im Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb des „Spectaculum Mundi“ zu Gewerbelärmimmissionen. Ebenso kann es in den Sommermonaten gelegentlich zu Lärmbeeinträchtigungen im Außenbereich des Jugendcafés „Intermezzo“, das im selben Gebäude wie das „Spectaculum Mundi“ untergebracht ist, kommen.

#### **- Lufthygiene**

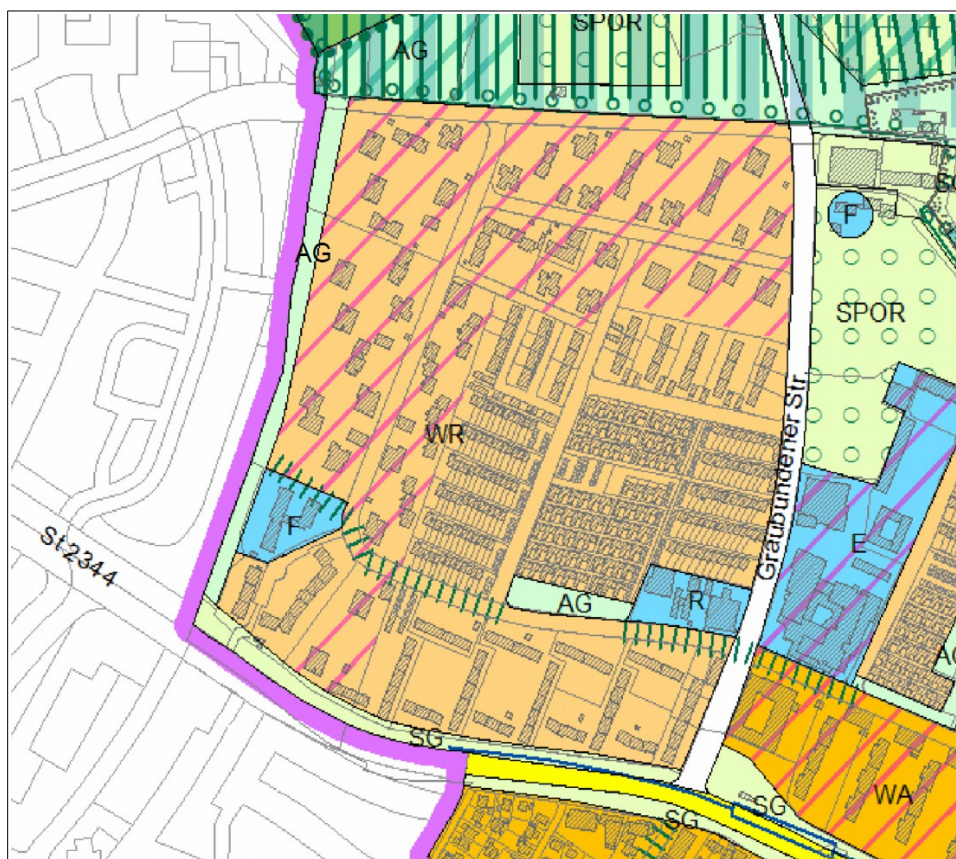
An den direkten und weitläufigeren Erschließungsstraßen des Planungsgebietes werden die lufthygienischen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) eingehalten.

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich eine Kompostieranlage des Baureferats-Gartenbau. Für die am nächsten liegenden Grundstücke des Planungsgebietes zur Kompostieranlage ist eine relative Geruchsbelastung von 5% bis 10% der Jahresstunden gegeben.

## 2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt und mit der Signatur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" belegt. Der westliche Rand des Planungsgebietes ist als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen. Im Süden quert in Verlängerung der abknickenden Appenzeller Straße eine Örtliche Grünverbindung das Planungsgebiet (bis zum Stadtrand).



*Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung. Bild: LHM*

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **2.4.2. Planungsrecht**

Die bestehende Bebauung des Planungsgebietes wurde auf Grundlage von zwei Bebauungsplänen errichtet:

- Bebauungsplan Nr. 374, rechtsverbindlich seit 20.02.1968 für den nördlichen Bereich; er setzt Reine Wohngebiete und öffentliche Verkehrsfläche fest;
- Bebauungsplan Nr. 535, rechtsverbindlich seit 10.11.1970 für den südlichen Bereich; er setzt überwiegend Reine Wohngebiete und (außerhalb des aktuellen Planungsumgriffs) im Südwesten eine Gemeinbedarfsfläche für eine Volksschule fest, die wiederum durch den Bebauungsplan Nr. 1595 in eine Gemeinbedarfsfläche für ein Alten- und Pflegeheim sowie zwei Reine Wohngebiete geändert wurde;

Geringfügig greift der Umgriff des Bebauungsplans in die festgesetzte Verkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 168a, rechtsverbindlich seit 10.02.1972, für den östlichen Bereich ein.

Im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans werden die Bebauungspläne Nrn. 168a, 374 und Nr. 535 verdrängt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 374 wurde entlang der Nordgrenze eine Verkehrsfläche festgesetzt, die sich schon zum damaligen Zeitpunkt mit dem dort befindenden Landschaftsschutzgebiet „Waldfriedhof“ überlagerte.

#### **2.4.3. Denkmalschutz**

In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich die folgenden Denkmäler (Auszug aus der Denkmalliste):

Schloss Fürstenried mit Umgebung (Aktennummer: E-1-62-000-16)

Waldfriedhof (Aktennummer: D-1-62-000-1968)

#### **2.4.4. Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung**

Im Konzept zur Langfristigen Siedlungsentwicklung der Landeshauptstadt München (LaSie) wird der Bereich der Großwohnanlage Fürstenried-West als geeigneter Standort für Maßnahmen zur „Qualifizierten Verdichtung“ ausgewiesen. Die Wohnanlage wird dabei dem Gebietstyp der „einheitlich strukturierten Wohnsiedlung“ zugeordnet, in der durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten ein vielversprechendes und prioritäres Instrument zur weiteren Siedlungsentwicklung in München gesehen wird.

#### **2.4.5. Konzeptgutachten Freiraum München 2030**

Die nördlich der Forst-Kasten-Allee liegenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“ werden im Konzeptgutachten als sog. Freiraummarke, die Forst-Kasten-Allee selber ist als „Grüner Weg bzw. Freiraumachse“ eingestuft. Die Beson-

derheit der Freiraummarken liegt einerseits in der Markenbildung Münchens, aber vor allem in ihrer übergeordneten, stadtweiten Bedeutung als Ort der Erholung. Die „Grünen Achsen“ vernetzen die Stadtteile und Wohnquartiere zu den Erholungsflächen in den großen Grünräumen.

#### **2.4.6. Städtischer Grünzug**

Der im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünfläche dargestellte Bereich an der westlichen Grenze des Planungsgebietes liegt im Bereich des städtischen Grünzuges J, „Lochhamer Schlag“.

#### **2.4.7. Naturschutz**

Im eigentlichen Planungsgebiet südlich der Forst-Kasten-Allee sind keine Schutzgebiete vorhanden. Nördlich der bisher nicht vollständig ausgebauten Forst-Kasten-Allee und teilweise noch innerhalb des Planungsgebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldfriedhof“.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

Nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet und teilweise noch innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zwei amtlich kartierte Biotope (Biotop Nr. M-0506 und M-0201) im Landschaftsschutzgebiet. Zwei weitere amtlich kartierte Biotope (M 202-019 und 202-022) liegen unweit der Kreuzung Graubündener/Forst-Kasten-Allee im Waldfriedhof.

Diese beiden Biotope sowie die ebenfalls in diesem Bereich liegende Biotopentwicklungsfläche (Magerer Altgrasbestand und Grünlandbrache) sind gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) als regional bedeutsamer Lebensraum aufgeführt. Die beiden weiteren Biotope sind gemeinsam mit dem Waldfriedhof als überregional bedeutsamer Lebensraum erfasst.

Des Weiteren befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend an die Forst-Kasten-Allee und ebenfalls teilweise noch innerhalb des Planungsgebiets eine Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 5.570 m<sup>2</sup>. Diese Ausgleichsfläche resultiert aus dem Verfahren zur Baugenehmigung des städtischen Wertstoffhofes in der Tischlerstraße 3.

### **3. Planungsziele**

Übergeordnetes Ziel der Entwicklung ist eine nachhaltige Verdichtung der Großwohnsiedlung durch Weiterentwicklung vorhandener Strukturen.

Im Einzelnen werden dafür folgende wesentliche Ziele definiert:

- Bauliche Ergänzungen der vorhandenen Gebäudestruktur durch Aufstockungen und Neubauten unter Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der gebietstypischen Gebäudestruktur;
- grundsätzlicher Erhalt der Gebietstypologie in ihrer Kombination von punkt- und zeilenförmigen Gebäuden mit dem dazwischen fließenden, offenen Grünraum;

- Nachverdichtung weitestgehend auf bereits versiegelten Flächen (Aufstockung, Überbauung offener Stellplatzanlagen);
- Schaffen eines zusätzlichen vielfältigen und zeitgemäßen Wohnangebots mit gefördertem Wohnungsbau entsprechend den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung;
- Verbessern des Wohnumfelds bestehender Wohnungen;
- Schaffen ergänzender Angebote für die Bewohnerschaft an geeigneten Stellen im Erdgeschoss, wie zum Beispiel einem gebietsversorgenden Laden, Café am neuen Quartiersplatz, Nachbarschaftstreff etc.;
- Versorgung der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung mit zugehöriger sozialer Infrastruktur;
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Freiraumqualitäten durch Auflösen bisheriger ebenerdiger Stellplatzanlagen, Versorgung mit multifunktionalen Flächen und durch ein qualitativvolles Angebot an Erholungs-, Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Nutzergruppen;
- Verknüpfung der Freiflächen zu einem vernetzten Freiflächensystem und Verbesserung der fußläufigen Durchquerung;
- Wahrung des offenen baumbestandenen Freiflächencharakters mit Erhalt des Gehölgürtels am westlichen Ortsrand und des überwiegenden Baumbestandes u.a. zum kleinräumigen Luftaustausch;
- Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt;
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- verträgliche Abwicklung des Neuverkehrs im bestehenden, regionalen und örtlichen Hauptstraßennetz;
- flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- Verbesserung der Mobilität bei gleichzeitiger Minimierung des motorisierten Individualverkehrs durch die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes mit entsprechenden Maßnahmen und Angeboten;
- Förderung der E-Mobilität.

#### **4. Planungskonzept**

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

Die Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage soll auf der bestehenden Baustruktur aufbauen, sie in ihren Grundzügen bewahren und weiterentwickeln. Entsprechend dem vorhandenen Grundkonzept mit Punkthäusern und kurzen Bauzeilen in einem fließenden Freiraum werden neue Baukörper eingefügt, Bestandsgebäude aufgestockt oder ergänzt. Die Mieter des Hauses (WA 3, Bauraum 3) an der Forst-Kasten-Allee, bei dem Abbruch und Ersatz durch einen Neubau geplant ist, erhalten im Wohnungsbestand der BVK Ersatzwohnungen. Die Höhenentwicklung der Neubauten orientiert sich weitgehend am Bestand, nur entlang der Forst-Kasten-Allee markieren vier geplante profilüberragende Gebäude den nördlichen Abschluss des Quartiers.

Die Appenzeller Straße soll ein neues Gesicht und mehr Aufenthaltsqualität erhalten -

zukünftig soll nicht mehr der Autoverkehr im Mittelpunkt stehen. An der Appenzeller Straße ist ein zentraler Quartiersplatz geplant. Die bisherigen Reinen Wohngebiete werden zugunsten der in den Erdgeschossen situieren Einkaufs- und Dienstleistungsangebote wie auch einer Mobilitätsstation und sozialen Angeboten in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt. Im Planungsgebiet sind drei Kindertageseinrichtungen vorgesehen.

Die vorhandenen Freiraumqualitäten der Wohnanlage werden aufgegriffen und qualitativ ergänzt. Der Wall am Westrand des Quartiers mit seinem wertvollen Gehölzbestand bleibt weiterhin in seiner Ausdehnung und dem wertvollen Gehölzbestand weitestgehend erhalten. Entlang dieser Grünachse verläuft bisher ein schmaler informeller Fußweg von der Forst-Kasten-Allee bis zur Appenzeller Straße. Dieser wird in angemessener Breite für die zukünftigen Bedarfe der internen Erschließung des Quartiers ausgebaut. Die in diesem Bereich vorhandenen Spielflächen werden ertüchtigt. Zwei mit Gehrechten versehene, ost-west verlaufende Wege erschließen von der Appenzeller Straße bis zu den Aufenthaltsbereichen entlang des Walls das Quartier. Eine weitere Wegeverbindung liegt direkt südlich des Walls unmittelbar angrenzend auf dem Grundstück des benachbarten Seniorenzentrums. Diese verbindet die Appenzeller Straße mit dem Grünzug westlich des Geltungsbereiches sowie in das Gemeindegebiet Neuried über einen dinglich gesicherten Fuß- und Radweg. Daher kann auf die im Aufstellungsbeschluss erwähnte Querung des Walls zugunsten des Naturschutzes verzichtet werden.

Die Planung des Freiraumes versteht sich als eine Gesamtkonzeption über das gesamte Planungsgebiet hinweg für die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsbedürfnisse der bestehenden und zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner.

Entlang der Ostseite des Walls sind im Bereich ehemaliger bzw. noch aktiver Spielflächen öffentlich zugängliche naturnahe Wald- und Abenteuerspielplätze geplant. Kleine Plätze mit Aktivitätsangeboten und Sitzgelegenheiten finden sich als weitere Treffpunkte (sogenannte Mehrgenerations-Treffpunkte) für Jung und Alt im gesamten Planungsgebiet. Geschützte und einsehbare private Spielbereiche runden das Spiel- und Freizeitangebot ab. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und ökologisch wirksame Dachbegrünungen schaffen neue Qualitäten.

Für das Planungsgebiet wurde im Sinne einer verträglichen und möglichst umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs ein Mobilitätskonzept entwickelt. Der ruhende Verkehr wird neu geordnet. Erforderliche Stellplätze für bestehende und neue Wohnungen werden künftig in Tiefgaragen untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bleibt nahezu unverändert. Fahrradstellplätze werden in ausreichender Anzahl vorgesehen.

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

Für das Planungsgebiet werden anstelle der bisherigen Reinen Wohngebiete sechs Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um künftig bedarfsgerechte Nutzungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers unterbringen zu können. Ergänzend zum Wohnen sind damit der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speise-

wirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig und erwünscht als Voraussetzung für ein lebendiges Quartier. Die Aufgliederung in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 erfolgt, da für die Baugebiete teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, um auf die örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Strukturen entsprechend zu reagieren.

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

Zur wohnortnahen Versorgung mit Kindertageseinrichtungen werden im Planungsgebiet verteilt drei Standorte als Gemeinbedarfseinrichtungen realisiert. Diese dienen überwiegend dem Bedarf im Gebiet, also dem Bestand und den neuen Wohnungen. Darüber hinaus werden auch Umgebungsbedarfe aufgenommen. Es ist vorgesehen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine freistehende Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen-, vier Kindergarten- und einer Hortgruppe, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Kinderkrippe mit sechs Gruppen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 eine Kindertageseinrichtung mit jeweils drei Kinderkrippen- und Kindergarten- sowie einer Hortgruppe zu realisieren.

Um einen räumlichen Bezug zur Außenspielfläche herzustellen, wird die Verbindung zwischen Einrichtung und Freibereich festgesetzt. Die in Wohngebäude integrierten Einrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 (Bauraum 3) und WA 6 (Bauraum 2) werden deshalb im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss angeordnet.

Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um diesen Sonderbaukörper der zweigeschossigen Kindertageseinrichtung mit zugehörigen Außenspielflächen vorzubehalten.

Im Erdgeschoss des Bauraums 3 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 und im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sollen in unmittelbarem Anschluss an den Quartiersplatz Nutzungen untergebracht werden, die der Versorgung des Planungsgebietes dienen. Im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist ein quartiersversorgender Laden mit einer Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Optional kann ein Backshop integriert werden. Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sollen zusätzlich ergänzende Nutzungen wie Café, Kiosk, Mobilitätsstation und Gemeinschaftsraum entstehen. Wohnen ist dort daher ausgeschlossen, zudem wären die Lagen in den Erdgeschossen dieser Gebäude für Wohnen wegen des unmittelbar angrenzenden öffentlich nutzbaren Quartiersplatzes nicht geeignet. Um die Erschließung von in den Obergeschossen liegenden Wohnungen sicherzustellen, sind im Erdgeschoss Flächen hierfür zulässig.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO



aus der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) je Baugebiet, der zulässigen Grundfläche (GR) je Baugebiet sowie der Wandhöhe über einem festgesetzten Höhenbezugspunkt.

### **Zulässige Geschossfläche**

Im Planungsgebiet werden insgesamt Geschossflächen von maximal 197.100 m<sup>2</sup> in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 zugelassen. Dieser Wert resultiert aus den in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 zulässigen und realisierten Geschossflächen (126.790 m<sup>2</sup>) und der zusätzlichen Geschossfläche für Nachverdichtungen und Aufstockungen (70.310 m<sup>2</sup>).

Ausgehend von einem angenommenen Wohnanteil von 90 % und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 m<sup>2</sup> GF werden im Planungsgebiet ca. 662 neue Wohneinheiten zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohnungen entstehen.

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) auslösen.

Um Anreize zu schaffen, besonders nutzungsfreundliche Gebäude zu realisieren, dürfen die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Geschossflächen zu Gunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen im Erdgeschoss (z.B. Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstell-, Müllräume sowie integrierte Tiefgaragenabfahrten) jeweils geringfügig überschritten werden. Die festgesetzten Überschreitungen entsprechen ca. 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> je Gebäude.

Von der Graubündener Straße sowie der Neurieder Straße aus wirken heute starke Lärmemissionen auf die straßenbegleitenden Bestandsgebäude und die zukünftigen Erweiterungsbauten ein. Durch zusätzliche verglaste Schallschutzloggien kann ein adäquater Schutz des Wohnens erreicht werden. Thermisch von den Wohnräumen getrennte Schallschutzloggien, die ihrerseits keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume darstellen, lösen aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen keine planungsbedingten Folgen (z.B. Infrastruktur, Kfz-Stellplätze) aus. Daher kann die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 durch solche Loggien überschritten werden.

### **Zulässige Grundfläche**

Die im Plan festgesetzte GR bildet die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO ab. Entsprechend der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche darf diese GR durch Bauteile von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO nur um die in § 3 Abs. 4 der Satzung festgesetzte GR überschritten werden. Damit werden die Flächen für Überbauungen durch bauliche Anlagen zu Gunsten der Freiflächen begrenzt.

Eine Überschreitung der GR nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO wird begrenzt, um eine ausreichende Eingrünung ohne Unterbauung sowie eine Regenwasserversickerung zu ermöglichen und um den Klimaschutz zu verbessern.

### Geschossflächenzahl/Grundflächenzahl

Bei Realisierung der maximal zulässigen Geschossflächen und Grundflächen ergeben sich für die Baugebiete Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ):

WA	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	GF max. [m <sup>2</sup> ]	GFZ max.	GR max. § 19 Abs. 2 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max. §19 Abs. 2 BauNVO	GR max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	GRZ max.§19 Abs. 2 u. 4 BauNVO
WA 1	13.617	16.200	1,2	3.700	0,3	8.700	0,6
WA 2	34.012	64.600	1,9	9.900	0,3	22.200	0,7
WA 3	23.097	34.500	1,5	5.900	0,3	12.900	0,6
WA 4	36.659	42.500	1,2	6.600	0,2	15.100	0,4
WA 5	17.780	25.000	1,4	6.800	0,4	9.600	0,5
WA 6	10.165	14.300	1,4	3.100	0,3	6.700	0,7
Summe	135.330	197.100	1,5	36.000	0,3	75.200	0,6

Bei Ausschöpfung des maximal zulässigen Nutzungsmaßes wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 4 die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der GFZ von 1,2 überschritten.

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die maximal mögliche Überbauung (GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO) eingehalten. Auch bei der Betrachtung der maximal festgesetzten GR, die die maximale Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO umfasst, wird die maximal zulässige GRZ entsprechend §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 in allen Baugebieten eingehalten.

Für die Überschreitung der Obergrenzen (GFZ) liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Beitrag zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in München;
- städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers;
- Nutzung bereits erschlossener Flächen mit guter verkehrlicher Erschließung in unmittelbarer Nähe des ÖPNV;
- gut nutzbare und vernetzte attraktive Freiflächen durch kompakte und dichte Bebauung.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist trotz der Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht zu erwarten, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare,

- qualitätvolle Freiflächen im Binnenbereich zu erreichen;
- Bemessung der maximalen Grundfläche derart, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird;
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung;
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung an Freiflächen;
- Festsetzungen zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch Festsetzung zum Maß der Nutzung und zur Höhenentwicklung zeigen, dass auch in dieser Hinsicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar.

Eine gute Erschließung des Planungsgebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist geprüft und nachgewiesen. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge in den genannten Allgemeinen Wohngebieten erfüllt.

#### 4.4. Höhenentwicklung

Zur Sicherung der entwickelten städtebaulichen Struktur wird die Höhenentwicklung geregelt. Diese wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhen definiert.

<b>Festgesetzte Wandhöhe in den Baugebieten als Höchstmaß</b>	<b>Entsprechende Anzahl der realisierbaren Vollgeschosse</b>
5,4 m	eins
7,5 m, 8,0 m und 8,9 m	zwei
11,9 m, 12,3 m, 12,6 m 12,8 m, 12,6 – 13,1 m und 13,6 – 13,9 m	vier
15,5 m, 15,7 m, 15,8 m, 16,15 m, 16,5 m, 18,2 m	fünf
18,2 m, 18,6-18,8 m, 19,0 m, 19,3 m, 19,6 m, 19,9 m und 21,0 m	sechs

22,4 m	sieben
24,7 m	acht
22,6 m und 25,8 – 26,7 m	neun
36,6 m	zwölf
41,1 m und 43,9 m	vierzehn
51,2 m	sechzehn
55,6 m	achtzehn

Anmerkung zur Tabelle: Die unterschiedlichen Wandhöhen je Geschossigkeit bedingen sich aus den unterschiedlichen Höhenbezugspunkten und den vorhandenen Geländehöhen.

Die Stadtbildverträglichkeit der Bebauung wurde angesichts der Nähe des Baudenk-  
mals Schloss Fürstenried und der profilüberragenden Gebäude in einer Studie ge-  
prüft und bestätigt.

In einzelnen Bauräumen wird in der Planzeichnung eine Abgrenzung unterschiedli-  
cher Höhenentwicklung (Wandhöhen) dort festgesetzt, wo es aufgrund bestehender  
Nachbarschaftsrechte geboten oder es aufgrund der im Erdgeschoss vorgesehenen  
Nutzung eines größeren Gebäudequerschnitts bedarf.

Für jedes Baugebiet werden Bezugshöhen für die Wandhöhen festgesetzt, die in  
etwa der mittleren Höhenlage des Geländes zwischen den Baukörpern entsprechen.  
Aufgrund des in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 vorhandenen  
leichten Geländeanstiegs von Norden nach Süden werden dort jeweils zwei Höhen-  
bezugspunkte festgesetzt.

Da die Freiflächen bereits angelegt sind und in ihrer Höhenlage weitestgehend erhal-  
ten werden sollen, gibt es keine einheitlichen Geländehöhen und damit auch keine  
einheitlichen Höhen der Erdgeschosslage. Daher wurde für jeden Bauraum je nach  
Lage des Erdgeschosses individuell die Wandhöhe bestimmt, mit der Folge, dass  
Wandhöhen bei gleicher maximal zulässiger Geschoszahl voneinander abweichen  
können.

Bei der Ermittlung der Wandhöhe ist der obere Bezugspunkt der Wandhöhe mit der  
Oberkante der Attika bei Flachdächern gleichgesetzt.

#### 4.5. **Abstandsflächen**

##### **Allgemein**

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen durch die Festsetzung von Außenwänden gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Hierdurch werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sowohl zwischen den Gebäuden innerhalb des Planungsgebiets, als auch zu den Grundstücksgrenzen hin auf das jeweils sich gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 2109 ergebende Maß festgelegt und damit zum Teil gegenüber dem Maß von 1 H verkürzt. Die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts nämlich einer ausreichenden Belichtung, Besonnung, Belüftung und eines sozialen Abstands bleiben dabei gewahrt.

Die Regelungen dienen der Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Bestandes. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt das städtebauliche Konzept der Punkthausbebauung aus den Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 fort, welche die erstmalige Bebauung der Flächen regelten. Vor dem Hintergrund des bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere auch an gefördertem Wohnungsbau, bei immer knapperer Flächenverfügbarkeit sollen dabei die bislang im Gebiet vorhandenen Bau- und Nutzungsdichten erhöht werden und damit auch dem Gebot des Flächensparens und des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1a BauGB Rechnung getragen werden. Es werden daher Aufstockungen der Bestandsbebauung sowie ein Auffüllen von Baulücken mit Ergänzungsbauten vorgesehen.

Dabei wird sowohl dem Interesse der Bestandswohnbevölkerung, als auch dem Interesse der durch die geplante Bebauung hinzutretenden Bevölkerung an der Beibehaltung bzw. Schaffung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen, da sichergestellt ist, dass die fachlichen Anforderungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung, Belüftung, dem Sozialabstand und dem Brandschutz gewahrt werden und zugleich ausreichende Flächen für Nebenanlagen verbleiben.

Zur Überprüfung der Einhaltung der gesunden Wohnverhältnisse wurde zugrunde gelegt, dass an jedem (künftigen) Gebäude im Planungsgebiet der für notwendige Aufenthaltsräume anzusetzende Lichteinfallswinkel von 45 Grad oder mehr zur in der Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagerechten eingehalten wird oder jedenfalls die Anforderungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen, Stand: 07/2011) erfüllt sind. Nach der DIN 5034-1, welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen der Besonnung definiert, soll die Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21.03./21.09.) mindestens vier Stunden betragen, am 17. Januar mindestens eine Stunde.

Diese Prüfparameter werden zumindest als Orientierungsleitlinie, wann eine den wohngygienischen Anforderungen genügende Belichtungs- und Besonnungssituation gegeben ist, zu Grunde gelegt.

An einzelnen Stellen kommt es durch Neubauten bei Bestandsgebäuden im Planungsgebiet zu einer Verschlechterung der bisherigen Belichtung einzelner Aufenthaltsräume. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben jedoch gewahrt.

### **Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes**

Soweit eine Abstandsflächentiefe von 1 H nicht überall im Planungsgebiet sichergestellt werden kann, wird eine den wohngesundheitlichen Anforderungen genügende Belichtung und Besonnung durch die Einhaltung des 45-Grad-Lichteinfallswinkels bzw. der DIN 5034-1 nachgewiesen. Aus den sich daraus gebenden Abstandsflächen ergibt sich eine ausreichende Belüftung der Wohnungen.

Soweit diese Voraussetzung nicht bereits durch die Gebäudestellung gewährleistet ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Grundrisse so zu gestalten sind, dass die Voraussetzungen eingehalten werden. Für die Bestandswohnungen sind die Anforderungen ebenfalls eingehalten. Soweit hier teilweise eine Verschlechterung der Belichtung eintritt und der 45-Grad-Lichteinfallswinkel nicht vor allen Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden kann, handelt es sich in allen Fällen um Wohnungen, die auch Aufenthaltsräume zu einer anderen Gebäudeseite aufweisen, an der der 45-Grad-Lichteinfallswinkel eingehalten ist und auch die Vorgaben der DIN 5034-1 bezüglich der Besonnung eingehalten werden. Dies ist zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausreichend und vertretbar.

Für Kindertageseinrichtungen wurden bezüglich der Belichtung der Innenräume grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an eine Wohnnutzung gemäß DIN 5034-1 gestellt. Für die im Gebiet zulässigen Nichtwohnnutzungen kann davon ausgegangen werden, dass bei gesunden Wohnverhältnissen auch gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Die ausreichende Belüftung im Planungsgebiet ist gewährleistet. Nebenanlagen sind weitestgehend in die Gebäude zu integrieren, sodass ein Luftaustausch in ausreichendem Maße möglich ist.

### **Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsgebietes**

Bei der Verwirklichung des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes kann die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1 H zu angrenzenden, außerhalb des Planungsgebiets gelegenen Grundstücken nicht durchgängig gewährleistet werden. Für diese Bereiche wird daher ebenfalls eine planerische Abstandsflächenregelung im Sinne des Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO getroffen, damit die städtebauliche Vorstellung der Nachverdichtung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung umgesetzt werden kann.

Die Festsetzung der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO steht mit den nachbarlichen Belangen in Einklang, da die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 HS. 2 BayBO auch zu Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets eingehalten sind. Eine den fachlichen Anforderungen genügende Belichtung und Besonnung der benachbarten Bebauung ist in sämtlichen Bereichen nachweislich ge-

wahrt. Aus den sich daraus gegebenen Abstandsflächen ergibt sich eine ausreichende Belüftung der Wohnungen.

Teilweise sind die betroffenen nachbarlichen Flächen zudem unbebaut bzw. können einer Bebauung nicht ohne weiteres – insbesondere nicht ohne planerische Instrumente – zugänglich gemacht werden (insbesondere nördlich Forst-Kasten-Allee im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“.

Obwohl der Lichteinfallswinkel von 45 Grad sowie die Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten sind, wird auf die einzelnen Situationen wie folgt konkret eingegangen:

*Allgemeines Wohngebiet WA 1:*

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Westen des Bauraumes 1 zur Tessiner Straße und im Osten des Bauraumes 4 zur Graubündener Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, geringfügig überschritten. Nach Süden überschreitet die Abstandsfläche des Bauraums 1 die Grundstücksgrenze in sehr geringem Umfang. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Die Festsetzung des Bauraums 1 erfolgt lediglich bestandssichernd, d.h. bereits durch den Bestand wird die geringfügige Abstandsflächenüberschreitung verwirklicht. Die tatsächliche Belichtungssituation bleibt daher trotz der Festsetzung identisch, insbesondere wird keine weitergehende Verschattung bewirkt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Bauraumes 4 befindet sich die Bezirkssportanlage mit einschlägigen Nebennutzungen, sodass die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Besonnung dem Nutzungszweck nach in jedem Fall gewahrt sind.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 374 lag die südliche Baugrenze des Bauraumes 1 sogar näher an der Grundstücksgrenze als beim neu festzusetzenden Bauraum. Der Bebauungsplan Nr. 2109 setzt daher einerseits den tatsächlichen Bestand sichernd fest und bewirkt zugleich eine Verbesserung der nachbarlichen Situation, da auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nur eine vergleichsweise geringere Abstandsflächentiefe zulässig wäre.

Daher wird diese Abstandsfläche auf die Flurstücksgrenze zum Flurstück Nr. 652/32 verkürzt.

*Allgemeines Wohngebiet WA 2:*

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Norden der Bauräume 1, 3, 5 und 6 zur Forst-Kasten-Allee und im Osten des Bauraumes 7 zur Graubündener Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, überschritten. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Auf dem Grundstück nördlich der Forst-Kasten-Allee befinden sich Tennisanlagen, östlich der Graubündener Straße liegen die Stellplatzflächen der Bezirkssportanlage Fürstenried. Das Grundstück nördlich der Forst-Kasten-Allee ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebiets (ID: LSG-00120.15). Die Belichtung und Besonnung wird daher in Anbetracht des vorhandenen Nutzungsspektrums in jedem Fall

gewährleistet.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

*Allgemeines Wohngebiet WA 3:*

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Norden des Bauraumes 3 zur Forst-Kasten-Allee und im Osten des Bauraumes 5 zur Appenzeller Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, überschritten. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Im Osten des Bauraumes 5 zum Flurstück Nr. 651/13 zwischen Bellinzonastraße und Zuger Straße ermöglicht der bestehende Bebauungsplan Nr. 374 heute einen geringeren Abstand zur Straßenmitte, als es der Bebauungsplan Nr. 2109 vorsieht. Dieser nimmt die bisherige Baugrenze geringfügig zurück, so dass ein leichter Rücksprung der zugelassenen Abstandsflächentiefe zugunsten der Nachbarn erreicht wird. Eine Überdeckung der zugelassenen Abstandsflächen mit Abstandsflächen von Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes wird nicht bewirkt, da insofern planerisch gesichert ist (Bauraumfestsetzungen), dass sich die Abstandsflächen nicht überdecken können.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Forst-Kasten-Allee im Bereich des Bauraumes 3 liegen großflächige Grundstücke mit Naturflächen (Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof" und Biotopflächen). Eine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung und der landschaftsschutzfachlichen Zweckbestimmung ist nicht gegeben. Eine etwaige zukünftige Bebaubarkeit des Grundstücks wird ebenfalls nicht zulasten der Grundstückseigentümer ausgeschlossen.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

*Allgemeines Wohngebiet WA 4:*

Im Süden des Bauraums 5 und im Westen des Bauraumes 6 überschreitet die Abstandsfläche die Grundstücksgrenzen. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Nach Süden würden die Abstandsflächen des Bauraums 5 die Grundstücksgrenzen nur über die Hälfte der Fassadenbreite des Gebäudes überschreiten. Grundsätzlich entspricht dies dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Allein die betroffenen Bereiche verändern sich durch die Anpassung der Bauräume auf den genehmigten Baubestand geringfügig. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs bleiben hierbei stets unter 45 Grad oder besser belichtet, so dass die nachbarlichen Belange umfassend gewahrt sind.

Der festgesetzte Bauraum 6 umschreibt im Wesentlichen die bereits verwirklichte Bebauung und führt nur in einem flächenmäßig untergeordneten Bereich zu einer Veränderung der ausgelösten Abstandsflächen. Die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Neuried festgesetzte Kleingartennutzung wird hierdurch ersichtlich nicht beeinträchtigt.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenzen zum Flurstück



Nr. 651/33 und zum Flurstück Nr. 108/10 der Gemeinde Neuried verkürzt.

*Allgemeines Wohngebiet WA 5:*

Eine Abstandsflächentiefe von 1 H wird im Norden des Bauraumes 1 zur Zuger Straße und im Süden sowie Westen des Bauraumes 9 zur Appenzeller Straße, jeweils bezogen auf die Straßenmitte, überschritten.

Im Süden und Westen des Bauraumes 9 würde die Straßenmitte überschritten, jedoch ohne auf die jeweiligen Nachbargrundstücke zu reichen. Die auf den Nachbargrundstücken festgesetzten Bauräume ermöglichen keine Bebauung, die ihrerseits die jeweilige Straßenmitte mit der Abstandsfläche überschreitet. Im Ergebnis besteht daher, trotz der Überschreitung der Straßenmitte, in städtebaulicher und nachbarrechtlicher Hinsicht eine zumutbare Nähebeziehung, in der die Belichtung und Besonnung den fachlichen Anforderungen entsprechend gewährleistet ist. Daher werden diese Abstandsflächen auf die jeweilige Straßenmitte verkürzt.

Nach Norden würde die zugelassene Bebauung im Bauraum 1 die Mitte der Zuger Straße überschreiten. Grundsätzlich entspricht dies dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. dem genehmigten Bestand und führt zu keiner Verschlechterung der bisherigen Situation. Die Überschreitung ist vergleichsweise geringfügig und kommt nicht auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 651/13) zum Liegen. Mittels entsprechender Festsetzung (Rücksprünge in den zwei oberen Geschossen) wird sichergestellt, dass auch der südliche Bereich des Bestandsgebäudes jenseits der Zuger Straße den fachlichen Anforderungen entsprechend belichtet und besonnt wird. Das Bestandsgebäude steht dem planlich zulässigen Gebäude zudem nur mit der Schmalseite gegenüber. Eine uneingeschränkte Belichtung und Besonnung nach West und Ost ist daher in jedem Fall gegeben.

Nach Osten würden bei den Bestandsgebäuden in den Bauräumen 2, 5 und 7 die Grundstücksgrenzen überschritten werden. Grundsätzlich entspricht dies dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. dem genehmigten Bestand, allein die betroffenen Bereiche verändern sich durch die Anpassung der Bauräume auf den Baubestand. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs bleiben hierbei stets unter 45 Grad oder besser belichtet, so dass die nachbarlichen Belange umfassend gewahrt sind.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 651/14, 652/34, 652/36, 652/75, 652/89 und 652/762 verkürzt.

*Allgemeines Wohngebiet WA 6:*

Nach Osten überschreitet die Abstandsfläche des Bauraumes 1 und nach Westen der Bauräume 1 und 3 die Grundstücksgrenze. Somit werden die Abstandsflächen von 1 H nicht eingehalten.

Die Abstandsfläche im östlichen Bereich des Bauraumes 1 ist bereits durch den Bestand angelegt und wird nicht erst durch die im gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 2109 zugelassenen Neubauten erstmalig ausgelöst. Der betroffene Bereich der Nachbargrundstücke wird zudem als Garagenanlage genutzt. Lediglich

weiter östlich und außerhalb des Einwirkungsbereichs der Abstandsfläche befinden sich Geschosswohnungsbauten. Ausgehend vom Bestand östlich des Planungsgebietes und den hieraus resultierenden Abstand zu den Gebäuden des Planungsgebietes, ist eine Einschränkung der Belichtung und Besonnung nicht zu befürchten.

Nach Westen hin würden bereits im Bestand auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans Nr. 374 die erforderlichen gesetzlichen Abstandsflächen der Bauräume 1 und 3 die Grundstücksgrenzen überschreiten. Durch die Anpassung der Bauräume auf den Baubestand kommt es nur zu einer kleinräumigen Veränderung der betroffenen Bereiche. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Planungsbereichs bleiben aber immer unter 45 Grad oder besser belichtet, so dass Nachbarbelange nach wie vor gewahrt sind. Hinzu kommt, dass die benachbarte Bebauung durch einen qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt ist und daher nicht ohne weiteres näher an das Planungsgebiet heranrücken kann, ohne dass in einer gesonderten Abwägungsentscheidung die entstehende Nähebeziehung zum hiesigen Planungsgebiet neu zu bewerten wäre. Zudem werden die bisher festgesetzten Bauräume durch die Arrondierung der Bauräume 1 und 3 (Zurückführung auf den Bestand) durch den Bebauungsplan Nr. 2109 zugunsten der Nachbarbebauung geringfügig zurückgenommen.

Daher werden diese Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 651/24 und 652/22 verkürzt.

#### **4.6. Überbaubare Grundstückflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstückflächen werden zu Gunsten von Freiflächen beschränkt.

Da der Bebauungsplan neben der Schaffung von neuem Baurecht auch die Bestandsbebauung sichert, werden die Bauräume der tatsächlichen Lage der Baukörper angepasst. Dies ist notwendig, da die realisierten Gebäude im Umgriff der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 374 und 535 oft im Detail von den bislang festgesetzten Bauräumen abweichen.

Um ein gutes Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch Terrassen in begrenztem Maße überschritten werden.

Die Bestandsgebäude sowie deren Untergeschosse werden weitestgehend durch Außentreppen und Rampen erschlossen. Daher sind zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Geländeoberkante und Erdgeschossfertigfußboden sowie zur Erschließung der Untergeschosse zukünftig Treppen und Rampen auch außerhalb der Bauräume in begrenztem Maße zulässig. Zur Vermeidung von Unfallgefahren und Wassereintritt sind Treppen zu Untergeschossen auch überdacht zulässig.

Bestehende Licht-, Lüftungs- und Einbringungsschächte sollen erhalten bleiben.

Um einen Durchgang zwischen nahe aneinander liegenden Bauräumen zu gewährleisten, wird ein Mindestabstand festgesetzt.

Die Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ist abhängig von der Grundrissdisposition und dem pädagogischen Konzept. Eine bedarfsgerechte Gestaltung wird zugelassen, dabei soll eine übermäßige Versiegelung vermieden werden.

Um ein gutes Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen zu ermöglichen und gleichzeitig die Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, dürfen Balkone die Baugrenzen in der Tiefe um bis zu 2 m überschreiten. Dabei darf die Überschreitung maximal ein Drittel der Fassadenbreite einnehmen. Die Verschattungswirkung wird durch die Begrenzung des Maßes und die Beschränkung einer Überdachung im obersten Geschoss minimiert.

Zur Gestaltung der stadträumlichen Situation in der Forst-Kasten-Allee und der Appenzeller Straße wird eine Überschreitung der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche und damit eine Überbauung der Randbereiche dieser Flächen ermöglicht. Die Mindestdurchgangshöhe darunter wird aus verkehrlichen und gestalterischen Gründen geregelt.

#### **4.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung**

Um eine einheitliche Dachlandschaft in der Gesamtsiedlung zu sichern und eine Begrünung und Nutzung der Dächer zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 befindet sich im Bauraum 4 ein Satteldachhaus, das typologisch zur östlichen Nachbarschaft gehört und das auch eine bauliche Fortsetzung dorthin nach außerhalb des Planungsgebiets hat. Zum Schutz der bestehenden Situation und dem Anschluss an das Umfeld bleibt die vorhandene Dachform weiterhin zulässig.

Dachaufbauten und technische Anlagen werden zugunsten einer Begrünung bzw. für Dachflächennutzungen und aus gestalterischen Gründen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe, Gestaltung und Höhe beschränkt.

Aus ökologischen Gründen sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen.

Das Zusammenfassen von Dachaufbauten und das Umgeben mit einem Sichtschutz dient dem qualitätvollen, ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Die optische Wirksamkeit der Aufbauten und Anlagen wird durch die Beschränkung ihrer Höhe und das Zurücksetzen von der Dachkante begrenzt.

Für die profilüberragenden Gebäude entlang der Forst-Kasten-Allee in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (Bauraum 1,3 und 5) und WA 3 (Bauraum 3) wird aus Grün-

den der Grundrissgestaltung eine im Detail davon abweichende Regelung getroffen.

Die Bestandsgebäude in den Bauräumen 2, 4 und 7 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sollen aufgestockt werden. Dafür werden zu den bestehenden Treppenhäusern zusätzliche Treppenhäuser mit einem Aufzug notwendig. Da diese nur an der Gebäudedekante nachgerüstet werden können, sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser hier an den Nordfassaden auch an der Außenkante der Fassade zulässig.

Im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ist erdgeschossig ein quartiersversorgender Laden zulässig. Um optische und akustische Beeinträchtigungen durch technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Laden zu vermeiden, werden im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung technische Dachaufbauten auf dem Dach des quartiersversorgenden Ladens ausgeschlossen. Die Aufzugsüberfahrt darf wegen der Lage der Anlieferung im erdgeschossigen Bauteil jedoch angeordnet werden.

Im Bauraum 2 des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 wird der 2. Rettungsweg baulich über ein Sicherheitstreppenhaus sichergestellt, da ein Anleitern aufgrund der Kindertageseinrichtung im Sockelgeschoss nicht möglich ist. Aus funktionalen Gründen ist das Sicherheitstreppenhaus an der Westfassade zu organisieren und ein Zurücksetzen des Treppenhauses und der Aufzugsüberfahrt von der Fassadenkante nicht möglich. Daher wird eine abweichende Regelung festgesetzt.

Die ab einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> festgesetzte Dachbegrünung entfaltet umfassend positive Auswirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen), Stadtbild (Begrünung) und Naturschutz (Magerstandorte).

Um den Verlust der oben genannten positiven Wirkungen von Dachbegrünungen durch Solaranlagen zu kompensieren, wird bei getrennt angeordneten Anlagen eine erhöhte Mindestgesamtsschichtdicke (einschließlich Drainschicht) von 20 cm für die dort verbleibenden begrünten Flächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung, mindestens 30 % der Gemeinschaftsdachgartenfläche als Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtsschichtdicke (einschließlich Drainschicht) von 30 cm anzulegen, wird neben der gewünschten Aufenthaltsfunktion auch eine Begrünung der Gemeinschaftsdachgärten gesichert. Durch die erhöhte Substratschicht können diese Bereiche mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden, die eine gestalterische und schattenspendende Funktion haben und auch durch erhöhte Retentionskapazität für das Niederschlagswasser ökologisch wirksam werden.

Um die Nutzung der Dachflächen für gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und -terrassen zu ermöglichen, werden Aufbauten für Dachausstiege inklusive Abstellräume für die Dachnutzung zugelassen. Die Beschränkung der Größe der Dachaufbauten gewährleistet eine möglichst große zusammenhängende nutzbare Dachfläche und verhindert die Ausbildung eines zusätzlichen Geschosses.

Für eine ruhige Fassadengestaltung sind Satellitenanlagen und Antennen ausschließlich auf den Dächern erlaubt.

#### **4.8. Dienstbarkeitsflächen**

Wichtige Wegequerungen durch die großflächigen Baugebiete hindurch und für die Erschließung der Spielplätze entlang des westlichen Walles sollen für die Allgemeinheit durch Dienstbarkeiten gesichert werden.

Der Quartiersplatz in der Appenzeller Straße trägt wesentlich zur Identitätsbildung des Gesamtquartiers bei. An ihm sollen vorwiegend öffentliche Nutzungen wie z.B. Nahversorgung, Dienstleistung, Café sowie eine Mobilitätsstation als Gemeinschaftsanlage etabliert werden. Der Platz soll sich gestalterisch über den öffentlichen Straßenraum hinweg spannen und die genannten Nutzungen im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 und im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 verbinden.

Der Platz muss auf Grund seiner Funktionen der Allgemeinheit zugänglich sein. Unter dem Platz liegt eine Gemeinschaftstiefgarage, aus diesem Grund bleibt der Platz im privaten Eigentum und seine öffentliche Zugänglichkeit wird im Grundbuch gesichert.

Um eine Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter bestimmten Voraussetzungen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen abgewichen werden.

#### **4.9. Verkehr und Erschließung**

##### **Straßennetz**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden weitgehend in ihrer heutigen Lage und Breite übernommen. Zur Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten sind Umprofilierungen in einzelnen Straßenräumen geplant. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist damit nicht verbunden.

Appenzeller Straße:

Die im Bestand überbreite Fahrbahn der Appenzeller Straße soll auf 6,5 m verschmälert werden. Dadurch lassen sich abschnittsweise Schrägparkbuchten unterbringen. Damit verbunden sind teilweise Verringerungen der Gehwegbreiten von bisher ca. 3 m auf 2,5 m.

Forst-Kasten-Allee:

Die Forst-Kasten-Allee war im Bebauungsplan Nr. 374 mit einer Breite festgesetzt, die den zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Zielen des Straßennetzausbaus entsprach. Eine entsprechende Umsetzung erfolgte dann jedoch nicht. Heute werden die damals festgesetzte Breite und die Ausrundung zum Anschluss an eine neue übergeordnete Straße am Westrand des Planungsgebiets auf Neurieder Flur verkehrlich nicht mehr benötigt. Die Straßenbegrenzungslinie wird deshalb im Norden und Südwesten der Forst-Kasten-Allee zugunsten des Naturraums zurückgenommen.

An der Ecke Forst-Kasten-Allee / Appenzeller Straße wird die Straßenbegrenzungslinie für das dort vorgesehene Eckgebäude im Detail verändert. Alle verkehrlich notwendigen Funktionen können in dem neuen Straßenraum abgewickelt werden.

In der Forst-Kasten-Allee erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn auf 6,5 m mit zusätzlich teilweise Schrägparken. Der südliche Gehweg hat eine Breite von 3 m. Der Radweg entfällt, da ein separater Radweg in der Tempo-30-Zone nicht erforderlich ist.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 374 und hebt im westlichen Teilbereich der betroffenen Flächen die Festsetzung „Verkehrsfläche“ auf. Im östlichen Bereich werden gegenüber dem jetzigen Ausbau ca. 1.100 m<sup>2</sup> durch zusätzliche Stellplätze neu beansprucht, die festgesetzte Verkehrsfläche kann in diesem Bereich dennoch verringert werden. Planungsrechtlich entstehen hierdurch keine Ausgleichsforderungen.

Die zusätzlichen Stellplätze an der Nordostseite der Forst-Kasten-Allee sind erforderlich, da durch die Nachverdichtung insbesondere im Bereich der Appenzeller Straße Besucherstellplätze im öffentlichen Raum entfallen. Dieser Ausgleich ist daher als ursächlich durch die Planung zu verstehen (20 Besucherstellplätze an der hier genannten Stelle). Darüber hinaus sollen weitere Besucherstellplätze errichtet werden (25 Besucherstellplätze an der hier genannten Stelle). Dadurch entsteht ein erweiterter Flächenbedarf, auch wegen der dann erforderlichen Schräganordnung der Stellplätze. Dieser Flächenmehrbedarf wird jedoch nicht durch die Nachverdichtung verursacht; der dadurch entstandene Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet muss daher faktisch durch die Landeshauptstadt München ersetzt werden.

Das Baureferat wird infolge dessen gebeten, die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung für die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag herbeizuführen.

#### **Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet wird über die bestehenden Straßen Appenzeller Straße, Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastraße erschlossen, die alle an die Graubündener Straße anbinden. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind durch die Bellinzonastraße sowie die Graubündner Straße erschlossen. Zudem wird die Erschließung der nördlichen Bauräume im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im WA 3 über die Forst-Kasten-Allee gesichert. Die übrigen Baugebiete (WA 3 bis WA 6) werden von der Appenzeller Straße aus erschlossen. Die in zweiter Reihe errichteten Baukörper können über Fußwege sowie die Feuerweherschließung von der Appenzeller Straße aus angedient werden.

#### **Verkehrliche Auswirkungen für den MIV**

Durch das Vorhaben werden insgesamt ca. 2.000 Kfz-Fahrten/24h (1.000 Kfz/24h Quellverkehr + 1.000 Kfz/24h Zielverkehr) erwartet. Dies gilt unabhängig von dem unter Ziffer 4.10 beschriebenen Mobilitätskonzept.

In einer Verkehrsprognose für das Jahr 2030 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Dabei

wurden auch Verkehrszunahmen aus anderen Entwicklungsvorhaben sowie allgemeine Verkehrssteigerungen berücksichtigt (Prognose-Nullfall 2030).

Zusammenfassend ist an den betroffenen Straßenabschnitten mit folgenden Belastungsveränderungen (in Kfz/24 Std.) zu rechnen:

<b>Straßenabschnitt / Kfz/24 Std.</b>	<b>Bestand</b>	<b>Prognose-Nullfall 2030</b>	<b>Planfall 2030</b>
Appenzeller Str. zwischen Forst-Kasten-Allee und Bellinzoneastr.	1.480	1.480	1.720
Appenzeller Str. zwischen Bellinzoneastr. und Einmündung Luganoweg	1.630	1.630	1.910
Appenzeller Str. zwischen Einmündung Luganoweg und Tessiner Str.	1.660	1.660	1.930
Appenzeller Str. zwischen Graubündener Str. und Tessiner Str.	2.540	2.540	2.810
Bellinzoneastr.	770	770	960
Forst-Kasten-Allee westl. Graubündener Str.	2.560	3.060	3.950
Nördliche Graubündener Str. (südlich der Forst-Kasten-Allee)	9.920	10.920	11.650
Südliche Graubündener Str. (nördlich der Neurieder Str.)	13.840	15.840	16.920
Neurieder Straße südlich des Planungsumgriffs	30.240	33.240	33.250

Der durch die Umsetzung des Vorhabens prognostizierte entstehende Verkehr ist als bewältigbar einzustufen. Das Verkehrsaufkommen ist leistungsfähig an den Anschlussknotenpunkten abzuwickeln.

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

Über die Appenzeller Straße soll in Zukunft die Buslinie 166 oder eine andere Buslinie im Zweirichtungsbetrieb verkehren, um in Abstimmung mit den beteiligten Stellen eine bessere Verknüpfung im Stadt-Umland-Bereich zu ermöglichen.

Dabei ist vorgesehen, die Schleifenfahrt der Bus-Linie 166 aufzugeben. Die dafür notwendigen Haltestellen auf der Gegenseite der Appenzeller Straße wurden in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. Die Verbindung zum nächstgelegenen ÖPNV-Knoten, dem U-Bahn- und Busbahnhof Fürstenried West, wird dadurch langfristig verbessert.

### **Fuß- und Radwegenetz**

Entlang der öffentlichen Straßen verlaufen Gehwege.

Fußwegeverbindungen, um durch die Baugebiete von der Appenzeller Straße nach Westen und dort in der privaten Freifläche nach Norden zur Forst-Kasten-Allee zu gelangen, werden für die Allgemeinheit dinglich gesichert.

Eine direkte Verbindung des Gebietes nach Westen zum Grünzug entlang der Grenze zwischen Neuried und München wurde aufgrund des ansonsten damit verbundenen großflächigen Eingriffs in den zusammenhängenden Gehölzbestand mit gesunder Strauchschicht nicht weiter verfolgt. Die ehemals vorgesehene Verbindung nach Neuried ist jedoch über den gesicherten und bereits hergestellten Anlagenweg des Seniorenzentrums am Lukanoweg gegeben.

Der Radfahrverkehr soll künftig wegen der bereits vorhandenen Tempo-30-Beschränkung innerhalb des Planungsgebiets auf der Fahrbahn geführt werden.

### **Ruhender Verkehr**

- Allgemein

Der ruhende Verkehr im gesamten Planungsgebiet wird künftig neu geordnet. Dies dient zum einen den genannten Zielen hinsichtlich umweltfreundlicher Mobilität und Freiraumqualität und ermöglicht zum anderen die Nutzung frei werdender oberirdischer Parkplatzflächen für den Wohnungsbau. Dennoch werden auch künftig der Bewohnerschaft ausreichend Stellplätze für die private Kfz-Nutzung angeboten, um eine ausreichende Mobilität zu gewährleisten.

- Besucherstellplätze für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum

Im Planungsgebiet stehen im öffentlichen Straßenraum derzeit 353 Besucherstellplätze zur Verfügung. Mit Einrichtung der geplanten neuen Bustrasse würde sich, unabhängig von der Baugebieteplanung, das Angebot auf 300 Stellplätze reduzieren.

Im Planungsgebiet sind künftig 324 Besucherstellplätze im Straßenraum vorgesehen. Hinzu kommen 37 Stellplätze, die nur nachts genutzt werden können, da die Flächen tagsüber für die Müllentsorgung benötigt werden. Somit ergibt sich künftig ein Stellplatzschlüssel von 1 Besucherstellplatz je ca. 7 Wohneinheiten. Dies entspricht weiterhin einer guten Versorgung.

Der Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen wird im öffentlichen Straßenraum abgewickelt. Damit wird in den verdichteten Baugebieten das Freiflächenangebot nicht zu Ungunsten der Erholungsnutzung eingeschränkt.



#### - Stellplätze für Kfz

Die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Damit soll die Qualität der privaten Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt und vorhandener Baumbestand erhalten und geschützt werden. Tiefgaragen sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Da viele Bestandsgebäude derzeit keinen baulichen Anschluss an Tiefgaragen haben, soll künftig ein barrierefreies Erreichen solcher Gebäude über Liftanlagen in mit Tiefgaragen verbundenen Gebäuden ermöglicht werden.

Derzeit sind im Planungsgebiet 1486 Wohnungen vorhanden, für die insgesamt in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplatzanlagen 986 Stellplätze zur Verfügung stehen. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,66. Im Planungsgebiet muss kein zusätzlicher Stellplatzbedarf aus dem Umfeld gedeckt werden, die umgebenden Quartiere sind zeitgleich entstanden und wurden bereits unter Berücksichtigung von Kfz-Stellplatzanforderungen errichtet.

Zu den Bestandswohnungen werden durch Aufstockung, Anbau und Neubau zusätzlich ca. 662 Wohnungen errichtet. Da die Wohnungen überwiegend auf dem freien Markt angeboten und vermietet werden, lässt sich heute die Haushaltsstruktur der neuen Bewohnerschaft nicht voraussagen. 30% der neuen Wohnungen werden allerdings in den Förderwegen München-Modell und Einkommensorientierte Förderung (EOF) errichtet, sodass für diese gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.6.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels aufgrund Wohnungsbauförderung auf 0,8 im Förderprogramm „München-Modell Miete“ und „München-Modell Genossenschaften“ und auf 0,6 bei der Einkommensorientierten Förderung grundsätzlich anwendbar ist.

Der Bebauungsplan setzt nun für das Planungsgebiet insgesamt für die Wohnungen in Bestand und Planung einen Stellplatzschlüssel von 0,53 Stellplätzen je Wohnung abweichend vom in der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München genannten Schlüssel von 1 Stellplatz je Wohnung fest. Dies ergibt sich einerseits aus dem reduzierten Schlüssel für den geförderten Wohnungsbau und andererseits aufgrund des unter Ziffer 4.10 beschriebenen Mobilitätskonzepts, das zahlreiche alternative Mobilitätsangebote enthält.

Im Einzelnen ergibt sich daraus folgender Stellplatzbedarf:

<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Stellplatzschlüssel</b>	<b>Stellplatzbedarf</b>
Bestand: 1.486 WE	0,53	788 Stpl.
Planung: 675 WE	0,53	358 Stpl.
Gesamt: 2.161 WE		1.146 Stpl.

Dem Verkehrsgutachten wurden zur Sicherheit 675 neue Wohneinheiten anstelle der geplanten ca. 662 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Der Nachweis pflichtiger Stellplätze für Nichtwohnnutzungen wie etwa Kindertageseinrichtungen und sonstige gewerbliche Nutzungen erfolgt unabhängig von der Reduzierung des Stellplatzschlüssels gemäß Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München auf Privatgrund.

Aufgrund des vorgesehenen Mobilitätskonzeptes werden sich die Kfz-Stellplätze künftig reduzieren. Es ist daher vorgesehen, die Kfz-Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 6 nachzuweisen.

#### - Fahrradabstellplätze

Die künftig notwendigen Fahrradabstellplätze sind soweit als möglich in die Gebäude, in die Gemeinschaftstiefgaragen/Fahrradtiefgarage sowie in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Nebenanlagen und entlang von Erschließungswegen und dezentral an untergeordneten Platzflächen ausnahmsweise auch überdacht unterzubringen. Im geringen Umfang sind auch offene Abstellplätze im Hauszugangsbereich vorgesehen. Das geplante Mobilitätskonzept soll künftig den Gebrauch von Fahrrädern begünstigen und fördern. Hiermit einhergehend wird das Angebot von Fahrradabstellplätzen für den Neubau gegenüber der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, die für je 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Fahrradabstellplatz vorsieht, erhöht. Künftig soll bei neu zu errichtenden Wohnungen je 27,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Fahrradstellplatz angeboten werden. Darüber hinaus ist die Ertüchtigung, Ergänzung und Überdachung von Fahrradabstellanlagen der Bestandswohnungen geplant.

Bei der Umgestaltung der Straßen sollen nach Möglichkeit auch Besucherfahrradabstellplätze angeboten werden.

#### **Anordnung von Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückerschließung, Tiefgaragenentlüftung und Tiefgaragenüberdeckung**

Um Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten und um an die bestehenden Bestandsgebäude anschließen zu können, kann von der im Plan eingetragenen Umgrenzung für Gemeinschaftstiefgaragen abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten wird und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar sind.

Zur Sicherung der Freiräume sind zusätzliche Zu- und Ausfahrten in die Gebäude zu integrieren.

Da im Planungsgebiet mehrere Bestandstiefgaragen bestehen und diese langfristig erhalten bleiben sollen bzw. im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ein Integrieren in den geplanten Neubau der Kindertageseinrichtung nicht sinnvoll ist, werden hierfür Nebenanlagen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zugelassen und in der Planzeichnung festgesetzt. Die Tiefgaragen können natürlich be- und entlüftet werden. Ein ausreichender Abstand (4,50 m) zu Fenster- und Türöffnungen sowie Spielflächen ist bei der Anordnung der Lüftungsschächte aus Gründen des Gesundheitsschutzes und zugunsten der Aufenthaltsqualität einzuhalten.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung wird die Höhenlage der neuen Tiefgaragendecken unter zu begrünenden Freiflächen definiert und Mindestmaße für den fachgerechten Bodenaufbau festgesetzt. Bestehende Tiefgaragen weisen teilweise eine geringere Absenkung auf, daher kann zum Erreichen der notwendigen Substrathöhe für zu pflanzende Bäume entsprechend angeschüttet werden. Mit den unterschiedlichen Höhenlagen wird auf das vorhandene Gefälle und die künftige Situation in den einzelnen Freibereichen eingegangen.

Für effektive und flächenschonende Zuschnitte der Gemeinschaftstiefgaragen sind Kellernutzungen wie z.B. Mieterkeller, Fahrradabstellanlagen, Müllräume oder Technikräume auch außerhalb der Bauräume im Bereich der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen unterirdisch zulässig.

Zur Sicherung der Freiräume, insbesondere auch des Quartiersplatzes, und zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens werden Anzahl und Lage von Grundstückszu- und -ausfahrten beschränkt.

Mit dem Ziel einer weitest möglichen Verkehrsberuhigung im Quartiersinneren sollen drei Gemeinschaftstiefgaragen künftig „von außen“, zum einen an der Forst-Kasten-Allee, zum anderen an der Graubündener Straße, angebunden werden. Die ehemaligen Tiefgaragenzufahrten werden an diesen Stellen aufgegeben und durch neue Zufahrten ersetzt.

#### **4.10. Mobilitätskonzept**

Im Sinne einer zukunftsgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung wurde aus ökologischen und verkehrlichen Gründen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das langfristig darauf abzielt, das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft zu ändern und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

Dies stellt auch die Begründung für die unter Ziffer 4.9 beschriebene Reduzierung der Stellplatzanforderungen dar.

Auf der Grundlage einer verbesserten ÖPNV-Anbindung sollen entsprechende Mobilitätsangebote sowie Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung künftig der Bewohnerschaft (Bestand und Neubau) helfen, auf das private Kraftfahrzeug zu verzichten und langfristig eine Änderung ihres Mobilitätsverhaltens zu erreichen. Zusätzlich wird eine Buchungs- und Kommunikationsplattform eingerichtet, die der Bewohnerschaft die freie und bequeme Wahl des Fortbewegungsmittels erleichtern wird.

Das Mobilitätskonzept besteht im wesentlichen aus drei Bestandteilen:

- Verbesserung der quartiersbezogenen Rahmenbedingungen zur Vermeidung von Verkehr;
- Bereitstellung unterschiedlicher Mobilitätselemente zur Nutzung aller Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier;
- Maßnahmen zur Kommunikation und Information.

Ziel des vorgenannten Mobilitätskonzeptes ist es, insbesondere vor dem Hintergrund der Reduktion der Stellplätze von derzeit 0,66 auf 0,53 sehr gute Rahmenbedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, damit trotz einer Senkung der Stellplätze im Bestand zu jedem Zeitpunkt ausreichende Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stehen.

Hierfür muss sichergestellt werden, dass das Mobilitätskonzept in der Form, in der dies vertraglich fixiert wurde, sowohl in zeitlicher wie auch in qualitativer Hinsicht durch die Planungsbegünstigten realisiert werden. Daher ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen den Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt München vereinbart worden, dass die Nutzungsaufnahme und -ausübung der Gebäude in den Bauräumen 3, 5, 7, 8, 10, 12 und 14 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Bauräumen 3 und 6 im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 - und damit der Einzug weiterer Bewohner in das Quartier - erst zulässig ist, wenn die Herstellung der für das Mobilitätskonzept erforderlichen baulichen Anlagen gegenüber der Landeshauptstadt München nachgewiesen wurde.

### **Verbesserung der Rahmenbedingungen**

Gemessen vom geplanten Quartiersplatz aus befindet sich in einem Radius von 600 m die U-Bahnstation „Fürstenried-West“ der Linie U 3 und ein Vollsortimenter zur Nahversorgung der Bevölkerung am Schweizer Platz. Die innere ÖPNV-Erschließung des Bestandsquartiers erfolgt durch die künftig in zwei Richtungen verkehrende Buslinie 166.

Die Nahversorgung der Bewohnerschaft wird durch die Ansiedlung eines quartiersversorgenden Ladens mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> an der Appenzeller Straße im Bereich des Quartiersplatzes deutlich verbessert.

Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen im Neubau erfolgt für Wohnnutzungen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in Höhe von einem Fahrradabstellplatz je 27,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Nachweis der Fahrradabstellplätze für Nichtwohnnutzungen erfolgt entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.

### **Bereitstellung unterschiedlicher Mobilitätselemente**

- Ertüchtigung, Ergänzung und Überdachung von Fahrradabstellanlagen der Bestandswohnungen;
- Unterbringung zusätzlicher Fahrradstellplätze in den Bestandsgebäuden; dies wird im Rahmen der Objektplanung geprüft und realisiert;
- Bereitstellung von 20% der über die Reduzierung der Stellplätze eingesparten Fläche für Sharing-Angebote; dabei steht mindestens 10% der Fläche allein für Car-Sharing-Fahrzeuge und mindestens 5 % als Fläche für Lastenräder zur Verfügung;
- Angebot eines ausreichenden Car-Sharing Angebots verteilt innerhalb des Planungsgebietes;
- Angebot von anderen Sharing-Angeboten (Lastenräder etc.) sowohl gebäudebezogen als auch zentral in der Gemeinschaftstiefgarage unterhalb

- des Quartiersplatzes;
- Vorrüstung einer E-Ladeinfrastruktur für Kfz und Zweiräder in den Tiefgaragen;
- Errichtung einer Mobilitätsstation am Quartiersplatz mit einem Mobilitätsmanager, der zur Beratung und Koordinierung der Sharing-Elemente vor Ort ansprechbar und auch bei der Buchung behilflich ist;
- weitere Angebote sind zum Beispiel Ausleihstation der Sharing-Angebote, Paket- und Reinigungsannahme sowie weitere Conciergedienstleistungen, sowie Reparaturservice für Zweiräder. Ein geplantes Cafe mit Nachbarschaftstreff sind in unmittelbarer Nähe am geplanten Quartiersplatz vorgesehen.
- Die Mobilitätsstation dient auch der Information alternativer Mobilität im Quartier.

### **Kommunikation und Information**

Die privaten Sharing-Angebote können künftig von der Bewohnerschaft auch über eine internetbasierte Plattform gebucht werden. Ergänzt werden diese Angebote durch öffentliche Fahrradvermietsysteme, wie die Mobilitätsstationen der MVG. Wesentliche Mobilitätselemente stehen insbesondere den Bestandsbewohnern und -bewohnerinnen bereits mit Fertigstellung der ersten Bauphase zur Verfügung.

Um die Akzeptanz des Mobilitätskonzeptes und die Annahme insbesondere der Sharing-Angebote frühzeitig zu erhöhen, sollen bereits zu Beginn der Umsetzung umfangreiche Kommunikationsmaßnahmen, wie etwa eine projektbezogene Homepage, eine Informationsbroschüre über das Mobilitätskonzept zur Nutzung der einzelnen Angebote sowie Informationsveranstaltungen für die Bewohnerinnen und Bewohner, durchgeführt werden.

Zusätzlich und in Bezug auf die künftige Bewohnerschaft sollen die mit der Vermietung befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BVK zu Fragen und Besonderheiten zum Thema „Mobilität im Quartier“ geschult werden. Ziel ist, Mietinteressenten sehr früh auf die Möglichkeiten alternativer Mobilität aufmerksam zu machen und eine Veränderung im Mobilitätsverhalten bis hin zur Abschaffung des privaten Pkw schon vor dem Einzug zu fördern.

### **Umsetzung des Mobilitätskonzeptes**

Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes werden soweit möglich in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen und ihre Realisierung damit sichergestellt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die einzelnen Elemente und die dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

Gleichzeitig mit der Neuordnung der Stellplätze werden der Bewohnerschaft von vorne herein Mobilitätselemente zur Verfügung stehen, die ihren Bedarf am privaten Kfz kompensieren.

Darüber hinaus könnte mit der Neuordnung der Stellplatzsituation im Quartier die feste Zuordnung der Stellplätze entfallen, um eine möglichst flexible Stellplatznutzung zu ermöglichen. Dies würde die Kapazität der Tiefgaragen erhöhen, weil ca. 10% der

Kfz im Tagesverlauf aus unterschiedlichen Gründen keinen Stellplatz benötigen (Tiefgaragennutzer sind im Urlaub, der PKW ist in der Werkstatt etc.).

#### **4.11. Feuerwehr und Brandschutz**

Mit dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben Rechnung getragen werden kann und die Feuerweherschließung der bestehenden Gebäude weiterhin erhalten bleibt. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Der bestehende Rettungsplan sieht für alle Bestandsgebäude je nach Gebäudegröße eine einseitige oder beidseitige Aufstellfläche für die Feuerwehr überwiegend auf dem Privatgrundstück vor. Diese Rettungswege sollen auch künftig für die Bestandsgebäude beibehalten werden.

Für die Neubebauung wird das Konzept dahingehend ergänzt, dass für Aufstockungen die bestehenden Aufstell- und Anleiterflächen (WA 2: Bauraum 10, 12 und 14; WA 4: Bauraum 2, 4 und 7; WA 5: Bauraum 1, 6 und 9) genutzt und für Anbauten die Aufstellflächen (WA 2: Bauraum 6 und 7) verlängert werden.

Für Neubauten mit sechs und sieben Geschossen entlang der Appenzeller Straße wird der 2. Rettungsweg überwiegend von der Appenzeller Straße aus sichergestellt (WA 3: Bauraum 4; WA 4: Bauraum 3; WA 5: Bauraum 4 und 8). Abweichend erhält der Bauraum 6 im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Aufstellfläche im Westen auf dem Privatgrundstück, da der Abstand zwischen Bauraum und Fahrbahn der Appenzeller Straße mehr als 9 m beträgt. Ebenso wird die Neubebauung in der Bellinzonastraße (WA 2: Bauraum 8) von Norden auf Privatgrund angeleitet.

Für die Bauräume 1, 3 und 5 im WA 2 und den Bauraum 3 im WA 3 ist jeweils die Bewegungsfläche und die Einspeisung von Löschwasser in unmittelbarer Nähe des Gebäudezugangs vorzusehen.

Der Bauraum 4 im WA 5 erhält für das 1. und 2. Obergeschoss einen zweiten baulichen Rettungsweg als Außentreppe innerhalb des Gebäudesockels. Aufgrund der Nähe der Bestandsbauten ist hier keine Anleiterung möglich.

Die Baukörper mit Wandhöhe über 38 m entlang der Forst-Kasten-Allee erhalten aufgrund ihrer Höhe einen zweiten baulichen Rettungsweg. Ebenso erhält der künftige sechsgeschossige Baukörper im Bauraum 2 des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 einen zweiten baulichen Rettungsweg, um die Freiflächen der im Baukörper integrierten Kindertageseinrichtung nicht zu verringern.

Die erforderlichen Rettungswege wurden, um den Versiegelungsgrad in den Freiflächen gering zu halten, mit den Wegeflächen kombiniert.

#### **4.12. Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen**

Um die Freiflächen von Einbauten möglichst zu entlasten, sind im Planungsgebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO außerhalb der Gebäude grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso sind Trafostationen in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Im WA 5 ist im Bereich des Bauraumes 8 eine unterirdische Trafostation mit einer Größe von maximal 60 m<sup>2</sup> auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Bei dem sehr knapp bemessenen Bauraum wäre eine Unterbringung im Untergeschoss nur zu Lasten der für das Gebäude erforderlichen Nutzungen (Mieterkeller etc.) möglich.

Die entsprechend dem Mobilitätskonzept notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen für Erholungsnutzungen freizuhalten in die Gebäude bzw. in die Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.

Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan an drei Standorten oberirdische eingeschossige Müllgebäude in Kombination mit Fahrradabstellräumen zu. Diese ersetzen bestehende Müllgebäude und schaffen zusätzlich wettergeschützte und abschließbare Abstellflächen für Fahrräder in Bereichen, wo eine Unterbringung in den bestehenden Gebäuden oder bestehenden Tiefgaragen nicht möglich ist.

Abweichend davon sind die nachfolgenden Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume oder in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig:

Zur einfachen Erreichbarkeit und zur Verbesserung des Nutzungskomforts täglich genutzter Fahrräder dürfen bis zu ca. 25% der herzustellenden Fahrradabstellplätze in direkter Zuordnung zu Hauszugängen sowie an Erschließungswegen und dezentral an untergeordneten Plätzen in den einzelnen Wohngebieten errichtet werden. Dabei sind Überdachungen der Fahrradstellplätze nur für Flächen an den Erschließungswegen, nicht jedoch für Fahrradstellplätze an den Hauszugängen möglich. Diese Fahrradabstellplätze sollen aus gestalterischen Gründen offen gestaltet werden, da sie überwiegend dem kurzfristigen Abstellen von Fahrrädern dienen und daher keines Wetterschutzes bedürfen.

Um die Erschließung und Nutzung der Bestandstiefgaragen langfristig zu sichern, können bestehende Notausgänge aus den Tiefgaragen erhalten bleiben.

Eine Integration der Tiefgaragenentlüftung in die profilüberragenden Hochpunkte würde wegen der beengten Verhältnisse aufgrund des Einfügens in das Bestandsumfeld zu wesentlichen Grundrisseinschränkungen führen. Deshalb werden (Ent-)Lüftungsöffnungen auch im Bereich der Freiflächen nicht ausgeschlossen. Ein ausreichender Abstand (4,50 m) zu Fenster- und Türöffnungen sowie Spielflächen ist bei der Anordnung der Lüftungsschächte aus Gründen des Gesundheitsschutzes und zugunsten der Aufenthaltsqualität einzuhalten.

Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze und die für die Kindertageseinrichtungen notwendigen Spieleinrichtungen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig, da sie nur eine begrenzt räumliche

Wirkung aufweisen.

Bei der Erweiterung der bestehenden Tiefgaragen werden zusätzlich Notausgänge erforderlich. Sofern die Situierung der Notausgänge entsprechend der Brandschutzbestimmungen nicht immer im Bereich der Neubauten erfolgen kann, können sie ausnahmsweise auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden. Um die Nutzung der Freiflächen nicht zusätzlich einzuschränken, sind die Notausgänge in Verbindung mit anderen Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen, Müllhäusern etc. baulich zusammenzufassen.

Die Kindertageseinrichtung im WA 1 wird künftig teilweise über der heute bestehenden und teilweise über der Erweiterung der Tiefgarage errichtet. Um die barrierefreie Erschließung der künftigen Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Aufzug bereits vor der Errichtung der Kindertagesstätte zu gewährleisten, kann die Erschließung ausnahmsweise außerhalb des Gebäudes erfolgen. Um die Nutzung der Freiflächen nicht zusätzlich einzuschränken, ist die Erschließung in Verbindung mit anderen Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen etc. baulich zusammenzufassen.

Auf dem Quartiersplatz soll eine Mobilitätsstation für die Bewohnerschaft aller Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Im Zusammenhang mit der geplanten Mobilitätsstation wird eine überdachte Nebenanlage mit einer Treppe, einem Lift und einer Fahrradrampe zur externen Erreichbarkeit der in der Gemeinschaftstiefgarage untergebrachten Mobilitätselemente errichtet werden. Die Zufahrt zur Fahrradrampe soll aus Sicherheitsgründen möglichst straßennah angeordnet werden. Eine Flächenbegrenzung sichert das Freihalten von Freiflächen auf dem Platz.

Dem Planungskonzept liegt ein differenziertes Konzept zur Müllentsorgung zu Grunde. Damit wird die Beanspruchung des Freiraums für Mülltonnen möglichst gering gehalten. Für die Hausmüllentsorgung werden aus diesem Grund soweit als möglich Unterflurcontainer verwendet. Die Unterflurcontainer werden von der Fahrbahn aus geleert, sie werden dementsprechend auf Privatgrund entlang der Straßen angeordnet. Um für die Bewohnerschaft eine unzumutbare Länge des Hausmülltransportes zu vermeiden, soll der jeweilige Standort eine Entfernung von 80 m vom Hauszugang nicht überschreiten. In drei Bereichen des Planungsgebiets kann diese Entfernung nicht eingehalten werden, dort werden konventionelle, oberirdische Mülltonnenaufstellanlagen zugelassen. Für deren Entsorgung wird direkt hinter der Gehwegkante auf Privatgrund eine Fläche für die Aufstellung der Tonnen am Abholtag angeordnet. Soweit bei Realisierung der Planungsvorhaben eine Anpassung der Standorte für Unterflurcontainer und Mülltonnenaufstellanlagen erforderlich wird und keine planerischen und technischen Bedenken bestehen, soll dies im Bauvollzug ermöglicht werden.

Zur Qualifizierung des Ortsbildes und Stärkung des öffentlichen Raums sowie um Lärmkonflikte zu reduzieren, werden oberirdische Wertstoffsammelstellen und -behälter in öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Die zentrale Sammlung von Glas, Metallen und Kunststoffen im Planungsgebiet ist in Übereinstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb über voraussichtlich zwei Unterflur-Anlagen - ein zusätzlicher



Standort ist aufgrund der steigenden Einwohnerzahl im Planungsgebiet notwendig - in den öffentlichen Straßenräumen vorgesehen. Ein Standort ist in der Nähe des Quartiersplatzes, ein weiterer Standort ist an der Nordseite der Forst-Kasten-Allee vorgesehen. Entsprechend dem Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12855) soll der Einbau von Unterflur-Containerinseln zur Wertstofffassung insbesondere in Neubaugebieten gefördert werden. Die Kosten für die Wertstoffcontainer im Straßenraum sind von der Landeshauptstadt München zu tragen.

#### **4.13. Einfriedungen**

Um einen insgesamt offenen Charakter und die Durchlässigkeit zu sichern, werden Einfriedungen in der privaten Freifläche ausgeschlossen. Sie sind lediglich für Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart eine Einfriedung gehört oder wo Sicherheitsbelange (Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen) dies erfordern. Die Einfriedungen der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen müssen ein Durchschlüpfen und Überklettern durch Kinder verhindern, daher sind diese mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden gewährleistet das Queren der Grünräume für Kleinsäuger.

#### **4.14. Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Sie soll das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich der Architektur anpassen.

Werbeanlagen sollen in den Allgemeinen Wohngebieten nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Um auch die Fassaden nicht zu dominieren, sind die Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses, parallel zur Fassade angeordnet, zulässig.

Freistehende Werbeanlagen und Fahnen werden ausgeschlossen, um eine übermäßige Aufdringlichkeit des Erscheinungsbilds zu vermeiden.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt dazu bei, optische Beeinträchtigungen von Fassaden gering und für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) freizuhalten.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen, Skybeamer, Laser und ähnliche Einrichtungen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten und werden daher ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Freiräume und der stadträumlichen Qualität sind Werbeanlagen außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.

#### **4.15. Maßnahmen zum Vogelschutz**

Da Vögel im Allgemeinen Glas nicht als Hindernis wahrnehmen können, stellen großflächige Glaselemente wie z.B. durchgehende Fensterbänder über mehrere Gebäudeachsen oder großflächige Verglasungen u.a. zum Schallschutz zusammen mit den darin entstehenden Spiegelungen ein besonderes Gefahrenmoment dar. Die Gefahr besteht darin, dass ein Vogel, beeinflusst durch mögliche Sonnenreflektion oder durch die von spiegelnden Fassaden ausgehende Wahrnehmung einer offenen Landschaft, mit oft hoher Geschwindigkeit gegen das Glas fliegt.

Als konfliktvermeidende Maßnahme wird im Interesse des allgemeinen Vogelschutzes festgesetzt, dass bei den genannten großflächigen Glaselementen den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (z.B. reflexionsarmes Glas mit einem Reflexionsgrad unter 15%) oder Gestaltungen zu wählen sind. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind generell nicht zulässig.

#### **4.16. Lärmschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen durch den Verkehrs-, Sport, Gewerbe- und Fluglärm geprüft. Auf die ausführlichen Erläuterungen hierzu im Umweltbericht wird verwiesen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Gemäß Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20.09.2018 über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 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 diese im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden.

##### **Verkehrslärm**

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen aus städtebaulichen Gründen (Schallschutzwände in Gebäudehöhe) nicht in Betracht. Gesunde Wohnverhältnisse sind daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden herzustellen. Für Bereiche mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 4 dB(A) (d.h. Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend. Im Rahmen der Abwägung werden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, da deren Einhaltung in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

In Bereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts sind darüber hinaus fensterunabhängige Maß-

nahmen zur Lüftung, wie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen, sofern nicht über eine geeignete Grundrissorientierung die Belüftung zur lärmabgewandten Seite erfolgt.

In Bereichen mit Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen auszuschließen. Sollte dies aufgrund der Grundrissgestaltung nicht möglich sein, sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen durch geeignete Maßnahmen wie Gebäudeversprünge, vorgelagerte verglaste Vorbauten o.ä. zu schützen, um vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern hinreichend niedrige Außenlärmpegel zu erzielen.

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien oder Terrassen in den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Verkehrslärmpegeln bis zu 59 dB(A) tagsüber uneingeschränkt möglich. In Bereichen mit Verkehrslärmpegeln über 59 dB(A) tagsüber sind keine Außenwohnbereiche ohne zusätzliche technische Maßnahmen zur Abschirmung zulässig.

Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind in Bereichen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) in 2,0 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten wird. Dies ist in weiten Teilen des Planungsgebiets möglich. Auch im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Freiflächen der Kindertageseinrichtungen wird der o.a. Beurteilungspegel weitgehend eingehalten und nur in kleinen Teilbereichen im Rahmen der abwägbaren Grenzen überschritten.

Die Auswirkungen der im Westen auf Gemeindegebiet von Neuried gelegenen Ammerseestraße wurden ebenfalls untersucht. Aufgrund der Entfernung der Straße zum Planungsgebiet und wegen der abschirmenden Wirkung des bestehenden Walls mit einer Höhe von bis zu 4 m ist mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen auf den Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen.

### **Gewerbelärm / Anlagenlärm**

- *Jugendcafé „Intermezzo“*, *„Spectaculum Mundi“*, *Parkplatz der Bezirkssportanlage*  
Auf das Planungsgebiet wirkt Gewerbelärm sowohl aus dem Betrieb des Jugendcafés „Intermezzo“, des „Spectaculum Mundi“, in dem regelmäßig lärmintensive Veranstaltungen stattfinden sowie von dem für diese Veranstaltungen genutzten Parkplatz der Bezirkssportanlage ein. Wie die Berechnungen ergeben haben, wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für den Tagzeitraum an allen Gebäuden im zu untersuchenden Gebiet eingehalten. Während des Nachtzeitraums liegen rechnerisch an drei Gebäuden entlang der Graubündener Straße Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) vor. An diesen Fassadenseiten sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen und damit Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm auszuschließen. Alternativ kann über baulich-technische Maßnahmen wie Glasvorbauten mit einer ausreichenden Tiefe dafür gesorgt werden, dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger

Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

*- Quartiersversorgender Laden*

Im Immissionstechnischen Gutachten wurde exemplarisch der Betrieb eines quartiersversorgenden Ladens untersucht.

Folgende Rahmenbedingen wurden dafür rechnerisch in Ansatz gebracht:

- 40 Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage im WA 4 mit durchschnittlich 100 Bewegungen /h;
- Anlieferung mit 5 LKW am Tag mit gebäudeintegrierter Anlieferzone;
- Die Anlieferzone ist während der Entladung geschlossen zu halten;
- Ausschluss einer Nachtanlieferung;
- Reduzierung der Schallabstrahlung der Ein-/Ausfahrtsöffnungen zur Anlieferzone
- Berücksichtigung eines möglichen Schallkontingents für haustechnische Anlagen

Grundlegende Voraussetzungen für die Anlieferung wurden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Da Angaben zur Schallkontingentierung entwurfsabhängig und im Rahmen der Ausführungsplanung nochmals anders gewichtet werden können, muss im Rahmen des Bauvollzugs der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm (Beurteilungspegel und Spitzenpegelkriterium) durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erbracht werden.

*- Zufahrten zu Gemeinschaftstiefgaragen*

Zur Ermittlung der Schallemissionen der Tiefgaragen wurde die Parklärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz und hilfsweise die TA Lärm herangezogen.

Aus Gründen der Lärmvorsorge sind alle Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen zu überdachen oder in Gebäude integriert auszuführen. Zusätzlich wurden Festsetzungen zur baulichen Ausführung in den Satzungsbestimmungen getroffen.

Die Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 dient sowohl der Unterbringung von Stellplätzen für die bestehende und geplante Wohnnutzung im Planungsgebiet, als auch der Unterbringung von Stellplätzen für den quartiersversorgenden Laden im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5.

Es ist daher vorgesehen, die Tiefgarage von 92 auf 354 Stellplätze zu erweitern, wobei 40 Stellplätze als Kundenparkplatz für den quartiersversorgenden Laden vorgesehen sind. Der Anteil der gewerblich genutzten Tiefgaragenplätze (Ladennutzung) wurde isoliert betrachtet und nach TA Lärm beurteilt. Die Richtwerte werden an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten.

Unter Berücksichtigung der für die Ladennutzung errechneten Tiefgaragenstellplätze sind die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Bei Betrachtung der Ein- und Ausfahrtbewegungen für alle 354 Stellplätze (Wohnen

und Ladennutzung) sind Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen TA Lärm festzustellen. Eine Festsetzung muss nicht erfolgen, da die der Wohnnutzung zugeordneten Immissionen der Tiefgaragenzufahrt als sozialadäquat hinzunehmen sind.

Aufgrund von Überschreitungen der - für Wohnen hilfsweise herangezogenen - Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 18 dB (A) im Nachtzeitraum, werden baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzfenster und fensterunabhängige Belüftung) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Nahbereich (ca. 10 m) der Tiefgaragenzufahrt aus Gründen der Lärmvorsorge dringlich empfohlen.

Bei der geplanten Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit Zufahrt an der Graubündener Straße wäre eine Einhausung aus Lärmschutzgründen aufgrund ihrer Entfernung zu schützenswerten Aufenthaltsräumen derzeit zwar nicht erforderlich. Aus Gründen einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung und wegen des schonenden und nachhaltigen Umgangs mit der Freifläche innerhalb des Baugebietes wurde die Einfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage im Plan dennoch überdacht festgesetzt.

### **Sportlärm**

Die von der östlich gelegenen Bezirkssportanlage ausgehenden Lärmbelastungen bleiben in einem Rahmen, der gesonderte Schutzmaßnahmen nicht erforderlich macht.

Von der nördlich des Planungsgebietes angrenzenden Tennisanlage gehen Lärmbelastungen aus. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für morgentliche Ruhezeiten wird dabei im WA 2 in den Bauräumen 1, 2 und 3 sonntags um 2 dB(A) überschritten. Rechnerisch ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes bei einer maximalen Auslastung von 2/3 der Tennisplätze gegeben. Nach Auskunft des Betreibers lag die Auslastung in den letzten drei Jahren an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 8.00 – 9.00 Uhr bei maximal 50 %. Damit entsteht kein Konflikt mit der umliegenden Wohnbebauung.

Außerhalb der Ruhezeiten sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Gebäuden im Planungsgebiet eingehalten. Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

### **Fluglärm**

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 700 m Entfernung vom südlichen An- und Abflugkorridor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Klinikum Großhadern. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Entfernung der Einfluss des An- und Abflugkorridors auf das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung ist. Maßnahmen gegen Fluglärm sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig.

## **4.17. Lufthygiene**

### **Verkehrliche Luftbelastung**

Aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastung in den als untergeordnete Erschließungsstraßen dienenden Appenzeller Str., Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Str. und Tessiner Str. ist auch bei Durchführung des Planungsvorha-

bens von einer Einhaltung des NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwertes auszugehen. Auch für die weiträumigeren Erschließungsstraßen (Graubündner Str., Forst-Kasten-Allee) ist aufgrund der nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme und der derzeit deutlich eingehaltenen Jahresgrenzwerte von einer Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Planfall auszugehen. Hinsichtlich der Belastung an der Neurieder Straße kommt es durch die Planung zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens (max. 2,4 %), so dass die Planung hier zu keiner wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen wird.

Auch von der Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub im Münchner Stadtgebiet und damit im Planungsgebiet ist weiterhin auszugehen. Zusammenfassend ist weiterhin von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte auszugehen.

### **Geruch**

Die nördlich des Planungsgebietes an der Tischlerstraße gelegene Kompostieranlage wurde in einer Geruchsimmisionsprognose gutachterlich betrachtet.

Die Kompostieranlage wurde bereits mit Bescheid vom 18.12.1986 baurechtlich genehmigt und nach § 67 Abs.2 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes angezeigt.

In der Kompostieranlage des Baureferates Gartenbau werden jährlich ca. 6.000 t Grünmüll umgesetzt. Um auf der sicheren Seite zu sein, ist die durchgeführte Geruchsimmisionsprognose von einer Kapazität von 7.000 t/a ausgegangen, dies entspricht ca. 27 t pro Arbeitstag.

Die angestellte Geruchsimmisionsprognose kam zu dem Ergebnis, dass für die am nächsten liegenden Grundstücke zur Kompostieranlage des Planungsgebietes eine relative Geruchsbelastung von 5% bis 10% der Jahresstunden vorliegt.

Dies entspricht dem Immissionswert der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete. Eine Überschreitung dieser Werte liegt für das Planungsgebiet Appenzeller Straße demnach nicht vor, weitere Maßnahmen sind daher nicht zu ergreifen.

#### **4.18. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung**

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Geländemodellierungen zur Gestaltung von Kinderspielplätzen und Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie leichte Modellierungen zur Pflanzung von großen oder mittelgroßen Bäumen auf Tiefgaragen bis 60 cm sind zulässig. Damit wird dem bestehenden Freianlagenkonzept Rechnung getragen, das bereits eine leichte Modellierung in der Außenraumgestaltung aufweist. Diese bestehende, ursprünglich künstliche Modellierung kann im Kontext der Neubauten angepasst werden.

#### **4.19. Grünordnung (allgemein)**

Um ein durchgängiges, alle Freiräume des Planungsgebietes umfassendes Freiraumkonzept zu erhalten, wird parallel zum Bebauungsplan mit Grünordnung ein Freiflächenrahmenplan aufgestellt, der bereits weiter gehende Aussagen zur Gestaltung

trifft. Dieser Rahmenplan wird über den Städtebaulichen Vertrag verbindlich zur Umsetzung vorgegeben. Die nachfolgenden Ausführungen zum Grünordnungskonzept auf Baugrundstücken beziehen sich insofern teilweise auch auf die Inhalte des Rahmenplans.

Mit der Freiraumgestaltung soll der besondere Charakter des Quartiers mit seinen offenen, fließenden Freiräumen, den großen Gehölzkulissen, Großbäumen und den Wiesen- und Rasenflächen erhalten und gestärkt werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden Bäume und Gehölzstrukturen zum Erhalt sowie Mindestanforderungen bei Neupflanzungen festgesetzt, die zukünftig auch durch Ersatz bei Ausfall gesichert sind.

Die Gehölzkulisse auf dem angeschütteten Wall aus überwiegend heimischen Laubgehölzen im Westen des Planungsgebietes sowie weitere Gehölzgruppen und einzelne Baumexemplare werden als zu erhalten festgesetzt. Sie sind sowohl gestalterisch (Prägung des Landschaftsbildes und des Freiraumes) als auch in ökologischer Hinsicht von hoher Wertigkeit. Der Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Gehölzgruppen erfüllen für die baumbewohnenden und die baumabhängigen (Nahrung, Ansitzflächen) Arten eine wichtige ökologische Funktion und erhöhen die Biodiversität. Sie haben eine positive Auswirkung auf das Kleinklima (Beschattung, Abkühlung, Erhöhung der Luftfeuchte) und verbessern die übergeordneten klimatischen Auswirkungen (Kaltluftströmungen entlang der Gehölzkulissen, agieren als „Windbremse“, Verbesserung der Luftqualität, Verminderung der Lärmwahrnehmung, Wasserspeicherung und Reduktion der Abwasserspitzen) auf das ganze Quartier. Für die bestehende und künftige Bewohnerschaft werden zudem angenehme Wohnbedingungen durch die bestehende Grünkulisse geschaffen.

Während der Baumaßnahmen wird der Baumbestand im Planungsgebiet gemäß den Vorgaben der Landeshauptstadt München gesichert.

Die aufgrund der Eingriffe durch die Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen baulichen Anlagen erforderlichen Baumbeseitigungen werden durch Neupflanzungen vollständig ersetzt.

Im Bereich des Gehölzgürtels im Westen müssen gegebenenfalls Einzelexemplare für die geplante Wegeführung der Dienstbarkeitsfläche entnommen werden, wobei vorrangig baumerhaltende, schadensbegrenzende Bauweisen gewählt werden sollen und somit die grundsätzliche Bestandsstruktur erhalten wird. Bei der eventuellen Entfernung einzelner Bäume würde kein grundsätzlicher Widerspruch zu der festgesetzten Erhaltung der Gehölzkulisse entstehen.

Gleichzeitig soll das Quartier räumlich klarer strukturiert und die Identität des Gebietes mit neuen gestalterischen und funktionalen Schwerpunkten unterschiedlicher Größe und Wichtigkeit, wie dem Quartiersplatz, kleineren Begegnungspunkten und Spielplätzen, gestärkt werden.

Neupflanzungen von Bäumen sind mit Mindestqualitäten festgesetzt, um eine schnelle Durchgrünung des Quartiers und damit schnell positive Auswirkungen auf die Freiraumqualität und die ökologischen Funktionen sicherzustellen und den Anwuchserfolg zu gewährleisten.

Um den Bäumen den größtmöglichen Anwuchserfolg, optimale und nachhaltige Wuchsbedingungen zu ermöglichen, muss bei Pflanzungen im Belagsbereich eine ausreichend große durchwurzelbare, spartenfreie Fläche zur Verfügung stehen.

In gestalterisch sensiblen Bereichen wie z.B. Platzflächen ist eine Überdeckung der Baumscheiben zugelassen. Ebenso gilt dies für Bereiche, die befahren werden müssen.

Um Zwänge im Bauvollzug zu vermeiden, sind für den gestalterischen und planerischen Spielraum Abweichungen von den Festsetzungen zulässig.

#### **4.20. Grünordnung auf Baugrundstücken**

Die übergeordneten Gestaltungsziele gelten für von der Bebauung frei gehaltene Flächen in den Bauräumen analog und werden auch hier zur Anwendung gebracht.

Um den Gestaltungsvorstellungen bezüglich der Wiesenflächen mit baumüberstandenen Gehölzgruppen und dem vorhandenen umfangreichen und wertvollen Baumbestand gerecht zu werden, muss pro angefangenen 140 m<sup>2</sup> mindestens ein großer, mittelgroßer oder kleiner Laubbaum gepflanzt werden.

Bestandsbäume, die erhalten werden und den Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Darüber hinaus soll der Charakter der bestehenden landschaftlichen Konzeption mit großen Bäumen langfristig wieder hergestellt werden. Deshalb wird ein Mindestanteil zu pflanzender großer Bäume festgesetzt.

Für den Quartiersplatz ist eine Überstellung mindestens mit mittelgroßen Bäumen in einer Mindestanzahl vorzusehen, um angemessenen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten für den urbanen Platz zu gewährleisten.

Die im Plan im Bereich des begrünten Walls als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Bereiche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Diese Gehölzkulisse ist zum einen in Ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten und bei Ausfall einzelner Gehölze langfristig in ihrer Struktur zum Erhalt des Landschaftsbildes zu erhalten und für die Bedeutung des Natur- und Artenschutzes zu stärken. Daher sind die Ränder als naturnahe Säume im Wechsel von Wiesenflächen und heimischen Wildstauden zu gestalten.

Zusätzlich zu den unbedingt notwendigen versiegelten Flächen sind keine weiteren Belagsflächen zugelassen, um die Grünflächen nicht zu belasten.

Ebenso sind die Feuerwehrezufahrten mit Wegeflächen zu kombinieren, unvermeidbare zusätzliche Flächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Dem Einsatz von Schotterrasen als mittlerweile wieder mögliche Bauweise ist hier Vorrang zu geben.

Die Beschränkungen bezüglich der Ausbildung von Wohnungsgärten dient dem Erhalt des Landschaftsbildes der fließenden Landschaft zwischen den Gebäuden. Sie sollen einer einheitlichen Formensprache nach außen über das gesamte Planungsgebiet folgen. Darüber hinaus werden dadurch die privaten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in ihrer Ausdehnung gesichert. Die Tiefe der Gärten ermöglicht eine Feuerwehrezufahrt mit Anleiterung entlang der Einfassungen. Der Anspruch auf Privatheit der Bewohner der Erdgeschosswohnungen wird in ausreichendem Maß berücksichtigt.



Um für den Quartiersplatz ein ansprechendes Erscheinungsbild mit einheitlichen privaten Freiflächen zu ermöglichen, sind direkt angrenzend an den Platz keine Gärten zugeordnet.

Um die privaten Terrassengärten vor ungewünschten Einblicken zu schützen, können diese durch Pflanzungen untereinander und von den übrigen Freiflächen abgegrenzt werden. Werden freiwachsende Sträucher gepflanzt, ist eine Höhe der Abgrenzung durch Pflanzen von 1,50 m zugelassen, geschnittene Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen. Damit werden die negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der fließenden Landschaft durch hohe Hecken gemindert.

#### **4.21. Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Um das Straßenbild zukünftig ansprechend zu gestalten, sind mindestens 45 Straßenbäume innerhalb des Planungsgebietes neu in die Straßengestaltung zu integrieren. Die Baumpflanzungen werden als wichtige raumbildende Elemente und als Beitrag zum Kleinklima und zur Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum über eine Satzungsbestimmung festgesetzt. Die wenigen vorhandenen Straßenbäume bleiben zum Großteil erhalten und fügen sich zukünftig in das neue Straßenbild ein.

#### **4.22. Soziale Infrastruktur**

Der durch die Neuplanung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch schulorganisatorische Maßnahmen an der Grundschule Walliser Straße abgedeckt und gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden Kindertageseinrichtungen als in die Bebauung integrierte Einrichtungen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 als freistehendes Gebäude festgesetzt.

Derzeit sind folgende Einrichtungen geplant:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1: 3 Krippengruppen, 4 Kindergartengruppen und 1 Hortgruppe,
- Allgemeines Wohngebiet WA 3: 6 Krippengruppen
- Allgemeines Wohngebiet WA 6: 3 Krippengruppen, 3 Kindergartengruppen und 1 Hortgruppe.

Neben dem sich aus dem Planungsgebiet ergebenden Bedarf von 6 Kindergartengruppen und 5 Kinderkrippengruppen wird auch der durch die Umgebung ausgelöste Bedarf untergebracht.

Aus der Planung ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 4 Hortgruppen, die aufgrund der Versorgung in der Umgebung nicht vollumfänglich im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Zwei Hortgruppen können in der Grundschule an der Walliser Straße außerhalb des Bebauungsplanumgriffs nachgewiesen werden.

#### **4.23. Klima, Klimaschutz**

##### **Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen**

###### **Vermeidung von Wärmeinseln**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die vorhandene Durchgrünung (Baumbestand, Wiesenflächen) soweit möglich erhalten, bei Verlust vollständig wieder ergänzt und mit Dachbegrünungen verbessert.

Die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen und die Begrünung der Flachdächer sind Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas und tragen nachhaltig zum Klimaschutz bei.

###### **Starkregenereignisse**

Die Festsetzung von Dachbegrünung sorgt bei den vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen für eine Pufferwirkung bei der Niederschlagswasserableitung. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Planungsgebiet vor Ort vorgesehen.

##### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

###### **Geringe Bodeninanspruchnahme**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in einem voll funktionsfähigen Quartier ermöglicht im Gegensatz zu einer Planung auf unerschlossenem Gelände eine deutlich positivere Klimabilanz.

- Die ergänzenden Bauten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 liegen direkt an den Haupterschließungsstraßen und verlangen geringe zusätzliche Erschließungsflächen im unberührten Gelände.
- Durch die geringe Bodeninanspruchnahme durch Überbauung von bereits versiegelten Flächen wird der Grünflächenverlust verringert.

###### **Mobilitätskonzept**

Das Mobilitätskonzept sieht verschiedene Einzelmaßnahmen vor und trägt damit tendenziell zu einer Reduzierung des Individualverkehrs bei. Es ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags und sieht u.a.vor:

- Ermöglichung eines quartiersversorgenden Ladens im Baugebiet;
- Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz des Fahrradverkehrs, Nachweis eines höheren Anteils von Fahrradabstellplätzen abweichend von der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, Ertüchtigung der Fahrradabstellplätze im Bestand, hausbezogenes Bike-Sharing;
- ergänzende Flächen für Mobilitätselemente sowie weitere Angebote (Car-Sharing, Pkw-Ladeinfrastruktur, Mobilitäts- und Quartiersmanagement)

#### **4.24. Nachhaltigkeit**

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Dabei wird ein umfassender und planerisch-integrierter Nachhaltigkeitsansatz verfolgt, nach dem

verschiedene umweltbezogene, wirtschaftliche, gesellschaftliche und baukulturelle Aspekte ausgewogen behandelt werden.

Die Nachverdichtung ergänzt bestehende Baugebiete und nutzt vorhandene Infrastrukturen. Dies vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen und minimiert durch die in die Stadt integrierte Lage das Verkehrsaufkommen sowie die Errichtung zusätzlicher Infrastruktur. Die Planung dient der Aufwertung des Bestandsquartiers, passt es an aktuelle Standards an und schafft neue Qualitäten wie z.B. einen Quartiersplatz mit Angeboten für die Bewohnerschaft. Das Mobilitätskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung umweltfreundlicher Verkehre.

Das Planungsgebiet ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angebunden.

### **Inklusion/ Gender Mainstreaming**

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming.

Die privaten Freiflächen vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Sie ermöglichen gemeinschaftliche Aktivitäten sowohl für die neu hinzuziehenden als auch die heute bereits hier wohnenden Menschen.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten fußläufig gut erreichbar.

Zur sozialen Durchmischung werden unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten und freifinanzierte sowie geförderte Wohnungen im Quartier gemischt.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Städtebauliche Ordnung**

- Nachverdichtung eines gut erschlossenen Wohngebietes in integrierter Lage;
- Neubau von Wohnungen;
- Schaffung einer identitätsstiftenden Quartiersmitte;
- Schaffung von sozialer Infrastruktur und eines Einzelhandelsangebots.

### **5.2. Grünordnung**

- Erhalt des bestehenden Landschaftsbildes durch Sicherung der wertvollen, raumbildenden Grünstrukturen und vollständiger Ersatz durch Neupflanzungen;
- Verbesserung der Freiraumqualitäten durch umfassende Aufwertungsmaßnahmen (Spielraumkonzept, Generationstreffpunkte);
- Verlegung aller oberirdischen (Kfz-)Stellplatzflächen in Tiefgaragen;
- Nachnutzung der entsiegelten Stellplatzflächen für private Freiflächen, soweit

nicht für eine Neubebauung genutzt;

- Sicherung öffentlicher Durchwegungen und Zugänglichkeit zu Spielplätzen;
- Begrünung der Straßenverkehrsflächen;
- Reduzierung des Eingriffs auf das unvermeidbare Mindestmaß sowie Sicherstellung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

### **5.3. Verkehr**

- Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs;
- Bewältigbare Mehrbelastung des bestehenden Verkehrsnetzes;
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen;
- Umsetzung eines zukunftsorientierten und nachhaltigen Mobilitätskonzeptes;
- Rückbau bestehender Straßenverkehrsflächen zu Gunsten von Freiflächen;
- Neuordnung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie an der Forst-Kasten-Allee und Anpassung an die Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen**

Die Grundeigentümerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Die entsprechende Grundzustimmung liegt vor.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichten wird:

- Bindung zugunsten des geförderten Wohnungsbaus (30 % Förderquote);
- Errichtung von drei Kindertageseinrichtungen (zwei ursächlich und eine nicht ursächlich) gegen Kostenerstattung und Übertragung an die Stadt im Teileigentum;
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur;
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durch Kostenbeitrag für die Bereitstellung, Herstellung und Entwicklungspflege der erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück F1St. Nr. 730 Solln (19. Stadtbezirk);
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen;
- Bestellung von Dienstbarkeiten sowie Herstellung und Unterhalt der im Plan vorgesehenen Gehrechtsflächen;
- Umbau der Straßenverkehrsflächen;
- Herstellung, langfristige Sicherstellung und Betrieb sowie Kostenübernahme der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes;
- Nachweis der Kampfmittel- sowie Altlastenfreimachung;
- Ankauf einer Fläche im Kreuzungsbereich Appenzeller Straße/Forst-Kasten-Allee.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags sowie der Billigung des Bebauungsplanes mit Auslegungsvorbehalt zugestimmt.

## 7. Eingriff und Ausgleich

Trotz einer kompakten, flächensparenden Anordnung der Baufelder verursacht eine Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere Versiegelungen von Böden, die ausgeglichen werden müssen. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Durch die Planung wird die derzeitige Versiegelung von ca. 49,5 % auf ca. 62,3 % erhöht.

Darüber hinaus ist aufgrund der baulichen Umgestaltung der nordöstlichen Ausbaukante der Forst-Kasten-Allee ein Eingriff (552 m<sup>2</sup>) in eine bereits bestehende und eingewachsene Ausgleichsfläche unvermeidbar.

Die Berechnung aller Eingriffe ergibt einen Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 7.550 m<sup>2</sup>. Weder im Umgriff, noch im Nahbereich des Planungsgebiets ist ein Flächenpotenzial für die Ausweisung von Ausgleichsflächen vorhanden. Der Ausgleich kann ca. zu 90 % auf dem städtischen Grundstück (Flst.Nr. 730 Gemarkung Solln) erfolgen. Dieses Flurstück ist derzeit verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt. Die angestrebte Fläche liegt in einem Bereich, der gemäß dem gesamtstädtischen Konzept zu Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung, als Suchraum für Ausgleichsflächen mit hoher ökologischer Priorität (Priorität 1) dargestellt ist (Flächen um das sog. „Warnberger Riedel“). Darüber hinaus liegt sie im selben Naturraum (Flächen der Münchener Schotterebene) in einer Entfernung von ca. 3,5 km und erfüllt damit die Voraussetzungen eines räumlichen und funktionalen Zusammenhanges mit dem Eingriffsort.

Circa 10 % der Ausgleichsfläche wird im bestehenden Ökokonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen.

Die Kostenübernahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Artenschutz**

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

Somit ist die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1. Einleitung**

#### **8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Das Planungsgebiet liegt im Münchner Süden im Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln. Das vorhandene Wohnquartier mit derzeit 1.486 Wohnungen wird nachverdichtet. Zwischen die bestehenden Geschosswohnungsbauten werden neue Gebäude eingefügt. Ein Ersatzneubau sowie Anbauten und Aufstockungen sind geplant. Insgesamt ist mit ca. 662 neuen Wohnungen zu rechnen. An drei Standorten sind Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Am neuen, zentral gelegenen Quartiersplatz sind neben einem Café ein gebietsversorgender Laden, eine Mobilitätsstation, sonstige Dienstleister und ein Nachbarschaftstreff in den Erdgeschossen geplant.

Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 16,7 ha.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes umfasst ca. 2,9 ha.

Das Gebiet kann großräumig in sechs Teilbereiche (WA 1 bis WA 6) gegliedert werden, die sich überwiegend aus den zu ändernden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nrn. 374 und 535 und den umliegenden Erschließungsstraßen ergeben. Das Planungsgebiet wird durchquert von der Appenzeller Straße, die von Norden nach Südosten verläuft. Im Osten des Planungsgebiets schließt sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 168a an. Ein Anteil der Graubündener Straße wird aufgenommen und damit der Bebauungsplan Nr. 168a teilgeändert.

Der bestehende gehölzbestandene Wall im Westen mit einer Höhe von bis zu 4,50 m, wird künftig erhalten und als solcher gesichert. Hier werden unter Rücksichtnahme auf den Baumbestand die Fußwegverbindungen von Norden nach Süden ausgebaut und die ehemaligen Spielflächen saniert bzw. überplant.

#### **8.1.2. 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 wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

- Regionalplan,
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München,

- Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.

Nach dem Regionalplan für die Region München liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Fläche selbst ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Grünflächen jenseits der Forst-Kasten-Allee sind Teil eines regionalen Grünzuges.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich für „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Die nördlich angrenzenden Grünstrukturen in Verlängerung des Waldfriedhofes sind als „Übergeordnete Grünbeziehung“ dargestellt.

Innerhalb des Planungsumgriffs und unmittelbar nördlich angrenzend liegen

- amtlich kartierte Biotope,
- Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP),
- Flächen der Artenschutzkartierung (ASK),
- Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“.

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

### **8.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 13.07.2017 ermittelt und unter Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Im Rahmen des Scoping-Termins wurden beim Schutzgut „Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung“ die Wirkungsbereiche Erschütterungen, sekundärer Luftschall und elektromagnetische Felder als nicht relevant betrachtet und müssen daher im Umweltbericht nicht näher untersucht und bewertet werden. Ebenso werden im Bereich des Schutzgutes „Wasser“ Oberflächengewässer nicht betrachtet, da derartige im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden sind.

## **8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

### **8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung**

#### **Wirkungsbereich Lärm**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmauswirkungen auf das Plangebiet sowie auf die umliegende Bebauung untersucht.

## **Bestandsaufnahme**

### **Verkehrslärm**

Die Verkehrslärmsituation ist durch den Straßenverkehr der im Gebiet liegenden Appenzeller Straße, der Forst-Kasten-Allee und der Bellinzonastraße sowie der angrenzenden Graubündener Straße und Neurieder Straße geprägt.

Von der westlich des Planungsumgriffs gelegenen Ammersee Straße auf Gemeindegebiet von Neuried gehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen aus.

### **Anlagenlärm**

Vom „Spectaculum Mundi“, in dem regelmäßig lärmintensive Veranstaltungen, z.B. Konzerte, stattfinden und dem für die Veranstaltungen genutzten Parkplatz der Bezirkssportanlage geht Gewerbelärm aus. Dadurch ist eine Vorbelastung an den Bestandsgebäuden der Bellinzonastraße 1 und 2 im Planungsgebiet vorhanden.

Im Gebäude Graubündener Straße 100 befindet sich neben dem „Spectaculum mundi“ auch das Jugendcafé „Intermezzo“, das von Jugendlichen und jungen Erwachsenen besucht wird. In den Sommermonaten kann es hier im Außenbereich zu einer erhöhten Lautstärke kommen.

Im Planungsgebiet selbst wird kein maßgeblicher Anlagenlärm emittiert.

### **Sportanlagenlärm**

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine Tennisanlage des TSV Forstenried sowie östlich der Graubündener Straße eine Bezirkssportanlage, durch deren Betrieb eine Vorbelastung durch Sportanlagenlärm an nahegelegenen Bestandsgebäuden im Planungsgebiet vorhanden ist.

### **Fluglärm**

Das Planungsgebiet befindet sich in mehr als 700 m Entfernung zum südlichen An- und Abflugkorridor des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Klinikum Großhadern. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Entfernung der Einfluss des An- und Abflugkorridors auf das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung ist.

## **Prognose bei Durchführung der Planung**

### **Verkehrslärm**

Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf das Planungsgebiet sowie auf die umliegende Bebauung wurden untersucht und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aus der DIN 18005 beurteilt. Die Emissionspegel der Straßen wurden hierfür gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ermittelt.

Im Planungsgebiet treten die höchsten Verkehrslärmpegel an den straßennahen Gebäuden auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in weiten Bereichen des Planungsgebiets an den zu den Straßen orientierten Fassaden überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können bei Überschreitungen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt wörtlich nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen, wird aber im Rah-



men der Bauleitplanung als gewichtiger Hinweis auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen und so häufig als Abwägungsobergrenze genutzt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen in Allgemeinen Wohngebieten 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts. Die o.g. Immissionsgrenzwerte werden an den Rändern des Planungsgebiets an den Fassaden der Häuser direkt an der Forst-Kasten-Allee, Graubündener Straße, Bellinzonastraße und Neurieder Straße überschritten.

Des Weiteren liegen an einem Gebäude an der Graubündner Straße zwischen Forst-Kasten-Allee und Bellinzonastraße sowie an einem Gebäude an der Neurieder Straße Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) tags/nachts vor.

### **Sportanlagenlärm**

Für die Beurteilung von Sportanlagen ist die 18. BImSchV mit Änderung vom 01.06.2017 heranzuziehen.

Wie die Berechnungen ergeben haben, wird durch den Betrieb der Tennisanlage des TSV Forstenried der zulässige Immissionsrichtwert für die morgendliche Ruhezeit von 50 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete sonntags an drei Gebäuden entlang der Forst-Kasten-Allee um 2 dB(A) überschritten.

Rechnerisch wäre eine Auslastung der Tennisanlage von bis zu 2/3 in der morgentlichen Ruhezeit an Sonntagen (8.00 – 9.00 Uhr) bereits ausreichend, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.

Die Öffnungszeiten der Tennisplätze sind gemäß Aushang des TSV Forstenried von Montag bis Sonntag in der Zeit von 8.00 - 21.00 Uhr. Seitens des Betreibers der Tennisanlage wurde schriftlich mitgeteilt, dass die Tennisplätze in den letzten drei Jahren (2016 – 2018) an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 8.00 - 9.00 Uhr maximal bis zu 50% ausgelastet waren.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Auslastung der Tennisanlage und der Spiel- und Trainingszeiten der Bezirkssportanlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden können und daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

### **Anlagenlärm**

Aufgrund der geplanten Gebietsnutzung als Allgemeines Wohngebiet sind gemäß TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Des Weiteren ist gemäß TA-Lärm sicherzustellen, dass die o.a. Immissionsrichtwerte auch durch kurzzeitigen Maximalpegel um nicht mehr als 30 dB tagsüber und 20 dB nachts überschritten werden.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wurden der Betrieb des „Spectaculum Mundi“ und des „Intermezzo“ sowie der Parkplatz der Bezirkssportanlage, der von den Besuchern des „Spectaculum Mundi“ und des „Intermezzo“ genutzt wird, als immissionstechnisch relevante Schallquellen berücksichtigt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass tags der Immissionsrichtwert von 55 dB(A)

an allen Gebäuden im Planungsgebiet eingehalten werden kann. Während des Nachtzeitraums treten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) im Kreuzungsbereich der Graubündener Straße/Bellinzonastraße an den Fassaden der Häuser direkt an der Graubündener Straße und an der Bellinzonastraße auf. Betroffen sind hier die Gebäude im WA 1 Bauraum 4 und im WA 2 Bauraum 7 und 8. Für diese Gebäude werden entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Von den Betrieben im Planungsgebiet selbst geht kein maßgeblicher Gewerbelärm aus, da die gewerblichen Nutzungen aus wohngebietstypischem Gewerbe wie z.B. Cafés, Mobilitätsstation bestehen werden, welche auf die Schutzanforderung der Wohnungsnachbarschaft Rücksicht nehmen müssen.

Mögliche Emissionen der Anlieferung eines gebietsversorgenden Ladens wurden exemplarisch geprüft. Es hat sich gezeigt, dass dieser unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich möglich ist.

#### **Tiefgaragenzufahrten / Anlieferzone**

Die Zufahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen und die Anlieferzone eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens sind einzuhausen und müssen entsprechend den Regeln der Technik ausgeführt werden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Umgebung weiterhin auswirken. Aufgrund der prognostizierten Verkehrssteigerung in der Forst-Kasten-Allee, Graubündener Straße und der Neurieder Straße würde sich die Situation insgesamt langfristig ggf. verändern.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ Errichtung von Schallschutzkonstruktionen vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen; Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Balkonen oder Terrassen zum Schutz vor Verkehrslärm;
- Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume;
- Ausschluss von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern an belasteten Fassadenabschnitten, alternativ baulich-technische Maßnahmen zum Schutz vor Anlagen- und Gewerbelärm.
- Festsetzungen für die bauliche Ausführung von Tiefgaragenzufahrten

#### **Berücksichtigung**

Die Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u.a. DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV) und technischer Regelwerke (u.a. TA-Lärm, DIN 4109 und der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz).

## **Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

### **Bestandsaufnahme**

Das für die Nachverdichtung vorgesehene Areal ist bereits mit Gebäuden unterschiedlicher Höhen bebaut und weist teils dichten Baumbestand auf. Die Wohnungen und die Freiflächen zwischen den bestehenden Gebäuden weisen daher jetzt schon sehr unterschiedliche Grade von Belichtung/Verschattung auf. Grundsätzlich bietet die Punkthausbebauung jedoch vergleichsweise gute Belichtungs-/Besonnungsvoraussetzungen.

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

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern. Entsprechend ist im Planungsgebiet mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Gebäude bzw. angrenzende Grundstücke fällt. Die Auswirkungen wurden im Detail untersucht, es wird insbesondere auf das Kapitel „Abstandsflächen“ und die Besonnungs- und Verschattungsstudie verwiesen.

Durch den Bebauungsplan wird für das Planungsgebiet und seine Nachbarschaft eine gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichernde Belichtung bzw. Besonnung gewahrt.

Durch die Anordnung der baulichen Ergänzungen und Situierung der Baukörper, z.B. Anordnung der Hochpunkte im Norden des Planungsgebiets, kann sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch in der Nachbarschaft künftig überwiegend eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung durch Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° ermöglicht werden. Ansonsten können durch geeignete Grundrissorientierungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Für die Freiräume ergeben sich auch in den Wintermonaten größere zusammenhängende Besonnungsflächen. Im sonstigen Jahresverlauf sind großflächige Besonnungssituationen fast ganztägig gegeben.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die vorhandene natürliche und künstliche Belichtung wird sich nicht verändern, da das Maß der Nutzung, das sich aus den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ableiten lässt, bereits ausgeschöpft ist.

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

- Höhenbeschränkung und konfliktvermeidende Anordnung der Baukörper;
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen im Bebauungsplan sowie ergänzende textliche Festsetzungen;
- überwiegendes Zurücksetzen von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante;
- Berücksichtigung einschlägiger fachlicher Vorschriften;
- Belichtungs- und Besonnungsnachweis.

### **Berücksichtigung**

Die gesetzlich festgelegten Ziele und die Bestimmungen und fachlichen Normen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

### **Wirkungsbereich Erholung**

#### **Bestandsaufnahme**

Durch die derzeitige Nutzung als reiner Wohnstandort ist auch momentan schon die Erholung im Planungsgebiet in verschiedenster Ausprägung möglich.

Am westlichen Rand des Umgriffs befindet sich die größte zusammenhängende Erholungsfläche innerhalb des Planungsgebietes, ein mit Gehölzen überstandener Erdwall mit einer Höhe bis zu 4,50 m und einer durchschnittlichen Breite von 20 m. Am Böschungsfuß entlang läuft ein schmaler Fußweg, der auch eine kleine Bolzwiese und zwei Kinderspielplätze unterschiedlicher Ausstattungsqualität und Größe erschließt. Diese Flächen liegen in einem Bereich, der in den Planunterlagen der Stadt München zur Grünflächenversorgung im sog. Grünzug J „Lochhamer Schlag“ dargestellt ist.

Im Gebiet verteilt liegen zahlreiche weitere Kleinkinderspielplätze. Hier sind teilweise kleine Plätze mit Sitzgelegenheiten angegliedert.

Die privaten Freiflächen mit den angebotenen Spielplätzen und deren Ausstattung sowie sonstige Angebote für Erholung und Aufenthalt sind insgesamt stark verbesserungswürdig und haben daher ein sehr hohes Aufwertungspotential.

Zwischen den Gebäuden findet sich ein Wegenetz, welches das gesamte Gebiet für Fußgänger erschließt. Es zieht sich durch die informellen Erholungsflächen, die als offene und baumüberstandene Wiesenflächen vorhanden sind.

Zudem finden sich zahlreiche Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft, die der Erholungsnutzung dienen. Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets - auf dem Gemeindegebiet von Neuried - und darüber hinweg Richtung Süden befindet sich ein Grünzug mit teils extensiv gepflegten Wiesen, Baumgruppen und einem das Gebiet erschließenden Fußweg mit einzelnen Sitzgelegenheiten. Eine Kleingartenanlage liegt an dessen nördlichem Rand. Dieses grüne Band zieht sich großräumig gesehen bis in den Forstenrieder Park.

Dieser Grünzug kann unmittelbar von der Appenzeller Straße auf Höhe des Altenpflegeheimes über gesicherte Wegebeziehungen auf angrenzenden Grundstücken in ost-westlicher Richtung erreicht werden. Daher kann auf zusätzliche Trassierungen auf den eigenen Grundstücken zugunsten einer Eingriffsminimierung verzichtet werden. Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof". Diese Flächen werden extensiv durch Anwohner zur Erholungsnutzung genutzt.

Es verknüpft die weiter im Norden angrenzenden Waldgebiete des Fürstenrieder Waldes und die im Nordosten liegenden Flächen des Waldfriedhofes mit den Ausläufern der Grünflächen vom Schloss Fürstenried. Auch hier zieht sich ein Netz aus Erschließungswegen hindurch und ermöglicht so eine Ergänzung der insgesamt eher ungünstigen Grünflächenversorgung im Quartier.

Östlich der Tischlerstraße liegt gut erreichbar eine Bezirkssportanlage.

Nördlich der Forst-Kasten-Allee ist eine Tennisanlage des TSV Forstenried München e.V. in der Fläche des Landschaftsschutzgebietes integriert.

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das bestehende Quartier verdichtet, Fläche versiegelt und durch die steigende Einwohnerzahl der Erholungsdruck auf die Freiflächen verstärkt. Sechs Neubauten werden auf bereits durch oberirdische Stellplatzanlagen und Abfahrten für Tiefgaragen versiegelte Flächen gebaut. Ein Neubau entsteht auf der Fläche eines Wohngebäudes, das abgebrochen wird. Die weiteren fünf Neubauten entstehen auf Grünflächen, die neuversiegelt werden. Alle Gebäude, die neu gebaut oder aufgestockt werden, erhalten wenn technisch möglich eine extensive Dachbegrünung. Bei sieben Neubauten ist eine Dachgarten-nutzung mit Aufenthaltsbereichen geplant.

Insgesamt wird die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiflächen bei Umsetzung des Bebauungsplanes sowohl durch die Qualitätssteigerung (Sicherung und Umsetzung eines Spielraumkonzepts) privater gemeinschaftlich nutzbarer und größtenteils öffentlich zugänglicher Freiflächen, durch Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten und Anlage eines Quartiersplatzes als auch durch neue Mehrgenerationentreffs an dezentralen kleinen Plätzen innerhalb des Planungsgebiets erhöht. Die derzeit verbindlichen Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09249) werden eingehalten.

Zudem hat die künftige Bewohnerschaft angrenzend an den Bebauungsplanumgriff zahlreiche Möglichkeiten, die hier vernetzten Grünräume und Waldflächen zu nutzen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Wohnnutzungen weiter bestehen bleiben. Das Planungsgebiet würde sich hinsichtlich seiner jetzigen Nutzungen nicht verändern.

Es ergäbe sich ein unverändertes Erfordernis an nutzbarer privater Freifläche, eine qualitative Aufwertung und eine Neuschaffung von Angeboten würde nur im Rahmen der Instandhaltung erfolgen können.

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

- Verlagerung aller pflichtigen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen, dadurch Nutzung größerer zusammenhängender Erholungsflächen;
- Erhalt des Walls mit dichtem Gehölzbestand sowie des vorhandenen wertvollen Baum- und Gehölzbestandes soweit möglich;
- Aufwertung der bestehenden privaten gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen vor allem hinsichtlich ihrer Erholungs- und Aufenthaltsangebote und Sicherung der Maßnahmen über Freiflächenrahmenplan im Städtebaulichen Vertrag;
- Intensivierung und Erweiterung von drei Waldspiel- bzw. Abenteuerspielplätzen;
- Festsetzung und vertragliche Sicherung der öffentlichen Durchgängigkeit zur

Erschließung der Spielflächen entlang des Walls im Westen des Planungsgebietes;

- Anlage informeller Spielflächen und Aufenthaltsflächen für Jugendliche.

### **Berücksichtigung**

Als Prüfungskriterium wurden die städtischen Orientierungswerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen und für Spielflächen zugrunde gelegt. Auch die Vorgaben des durchgeführten Wettbewerbs wurden herangezogen.

Die im Flächennutzungsplan als Teil einer Allgemeinen Grünfläche dargestellte Fläche wurde integriert und berücksichtigt.

### **Wirkungsbereich Sicherheit**

#### **Bestandsaufnahme**

Die wesentlichen Sicherheitsaspekte wie etwa Beleuchtung von Hauseingängen und Zuwegungen usw. sind bereits weitgehend im Bestand gegeben. Bestehende sanierungsbedürftige Kinderspielplätze und Aufenthaltsorte in den privaten Freiflächen sind auf sicheren kurzen Wegen erreichbar.

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

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht) sowie die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten. Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet ist die Neuordnung der Appenzeller Straße und der Umbau der Forst-Kasten-Allee geplant. In beiden Fällen soll ein für alle Nutzer attraktiver Straßenraum mit Baumpflanzungen entstehen. Das Überqueren der Appenzeller Straße wird durch Verschmälerung und Zonierung verbessert.

Diese werden ergänzt durch den geplanten Quartiersplatz in der Appenzeller Straße, der mit den angelagerten Funktionen die Quartiersmitte stärken soll. Darüberhinaus werden Wegeverbindungen in die westlich gelegenen baumbestandenen Freiflächen gesichert, die eine gute und sichere Erreichbarkeit der Kinderspielplätze nach sich zieht.

Die neuen Gemeinschaftstiefgaragen werden nach modernen Standards errichtet, auf die Vermeidung von Angsträumen wird dabei geachtet.

Angsträume werden durch die übersichtliche Gestaltung der Straßenräume und der Wegeverbindungen in den privaten Freiflächen vermieden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen würden so weiterbestehen. Lediglich aufgrund der geplanten Buslinie in Gegenrichtung würde in der Appenzeller Straße durch Anlage zusätzlicher Haltestellen das Straßenprofil geringfügig verändert werden. Der geplante Quartiersplatz würde nicht realisiert und die öffentliche Durchwegung der privaten Freiflächen und die öffentliche Zugänglichkeit der Spielplätze würde nicht realisiert werden. Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden würden bestehen blei-

ben.

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

- übersichtliche Gestaltung der privaten, teilweise öffentlich zugänglichen Freiflächen;
- Beleuchtung der Straßen und Wegeverbindungen;
- Berücksichtigung der gesetzlich festgelegten Ziele und Belange bezüglich Verkehrssicherheit gemäß o. g. Ausführungen in ausreichendem Umfang.

### **Berücksichtigung**

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

## **8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

#### **Bestandsaufnahme**

Das bestehende Wohngebiet ist mit einem reichen Baumbestand unterschiedlicher Arten und Erhaltungszustände durchzogen. Kleinere Strukturen heimischer und fremdländischer Straucharten finden sich zudem im Zusammenhang mit den erdgeschossigen Privatgärten und Terrassen. Der Großteil des Gehölzbestandes wurde im Mai 2015 vermessen und hinsichtlich Vitalität (3-stufig) und Erhaltungszustand (3-stufig) im Sommer 2015 begutachtet; im Sommer 2016 wurde die Bewertung des Bestandes aktualisiert.

Insgesamt wurden innerhalb des Planungsgebiets 573 Bäume eingemessen und begutachtet. Ein Teil der Gehölze wurde nicht als Einzelbäume sondern als Gehölzkulisse erfasst. Dieser Bereich liegt an der westlichen Grenze des Umgriffs und überzieht einen bis zu 4,50 m hohen Erdwall.

Entlang der Ostseite der Appenzeller Straße und auf der Südseite der Bellinzonastraße findet sich vereinzelter straßenbegleitender Baumbestand. Der Straßenraum der Forst-Kasten-Allee ist nicht mit Straßenbäumen gesäumt.

#### **Sonstige Hinweise**

Das Planungsgebiet wird charakterisiert durch punktuell versiegelte Flächen durch die Geschosswohnungsbauten und oberirdische Stellplatzanlagen, sowie die dazugehörigen Erschließungswege. Dazwischen liegen gepflegte Rasenflächen und Gehölzbestände mit zumeist frei stehenden Bäumen jungen und mittleren Alters.

Im Hinblick auf Artenvielfalt und Biotope wird dem Gebiet nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit zugewiesen. Lediglich am westlichen Rand kommt dem Planungsgebiet größere Bedeutung durch den zusammenhängenden, gehölzüberstandenen Wall zu.

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der westli-

che Randbereich als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche liegt im Umgriff des städtischen Grünzuges „J“. Ziel ist daher der Erhalt, die Sicherung und die Optimierung als lineare Grün- und Vernetzungsachse.

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

Im Rahmen der Baudurchführung kommt es zu einem Verlust von vorhandener Vegetation. Gehölze werden im größtmöglichen Umfang erhalten.

Von dem insgesamt erfassten Baumbestand im Geltungsbereich (573 Bäume – davon 463 Stück gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt) müssen voraussichtlich 184 Exemplare (davon 138 gemäß Baumschutzverordnung geschützt) beseitigt werden. Der Gehölzbestand auf und am Wall im Westen des Quartiers ist zahlenmäßig nicht erfasst, sondern als Gehölzkulisse im Bestand durch Festsetzung geschützt.

Über die auf das Planungsgebiet individuell zugeschnittenen Festsetzungen zu Bäumen, die in den Wohngebieten, aber auch in den Straßenräumen zu pflanzen sind, wird die Anzahl an voraussichtlich zu fällenden, gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäumen vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus wird dem vorzugsweisen Erhalt vorhandenen Baumbestandes gegenüber dem Ersatz über die Festsetzungen Rechnung getragen.

Da große Areale der Wiesenflächen mit Tiefgaragen unterbaut sind oder zukünftig unterbaut werden, ist die Pflanzung von Großbäumen dort nur in beschränktem Umfang möglich. Eine Begrünung durch die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen ist über die Festsetzungen gesichert.

Vorhandene, Terrassen begleitende Kleingehölze im direkten Umfeld zu ergänzender Bestandsgebäude werden entfernt und ersetzt.

Durch die Herstellung von Besucherstellplätzen in der Forst-Kasten-Allee geht ein Teilbereich einer Ausgleichsfläche verloren, die im Geltungsbereich einer Straßenverkehrsfläche umgesetzt wurde.

In Teilbereichen werden artenreiche Wiesenflächen geschaffen.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen in den Freibereichen und das Planungsgebiet als reines Wohnquartier bestehen bleiben.

Der vorhandene Baumbestand würde erhalten werden und im Rahmen weiterer Verkehrssicherungs- oder Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Freiraum verändert.

Die Straßen würden weiterhin nur mit vereinzelt Straßenbäumen gesäumt sein. Der Straßenraum der Appenzeller Straße würde weiterhin als reine Fläche für den motorisierten Verkehr wahrgenommen ohne Gliederung und Beschattung durch zusätzliche straßenbegleitende Bäume.

Die baurechtlich gesicherte Straßenverkehrsfläche im Nordosten der Forst-Kasten-



Allee würde zunächst nicht beansprucht. Damit bliebe der sich hier befindende Teil der Allgemeinen Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet bestehen.

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

- Wertvoller Gehölzbestand in den Freiflächen sowie im gehölzüberstandenen Wall entlang der Westgrenze des Planungsgebietes wird erhalten.
- Zu erhaltende Bäume werden in der Bauphase durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen gesichert.
- Für die Beseitigung erhaltenswerter Bäume ist ein ausreichender Ersatz festgesetzt.
- Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Vorgesehene umfangreiche Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, innerhalb der Grünflächen und im Straßenbereich sind geplant.
- Die notwendigen Rodungen von Gehölzen werden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten vorgenommen (vertragliche Sicherung).
- Ausreichender Bodenaufbau auf den Tiefgaragen, um mittlere Baumpflanzungen zu ermöglichen, ist vorgesehen.
- In kleineren Teilflächen werden unter Baumgruppen artenreiche Wiesen entwickelt.

### **Berücksichtigung**

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Für den unter Schutz der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München stehenden Baumbestand wird ausreichend Ersatz geschaffen.

### **Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

#### **Bestandsaufnahme**

Dem Planungsgebiet kommt insbesondere für die Gebäude bewohnenden Kulturfolger (Fledermäuse, Vögel) eine hohe Bedeutung aus Sicht des Artenschutzes zu.

Fledermäuse nutzen das Gelände als Jagdhabitat. Zudem ist eine Nutzung für Zwischenquartiere anzunehmen. Daher ist es für diese Artengruppe von hoher Bedeutung (Wertstufe 4).

Für Vögel hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 3). Nachgewiesen wurden eine deutschlandweit stark gefährdete Art, der Grauspecht, der allerdings nur als Nahrungsgast auftrat, drei gefährdete Arten der "Roten Liste" Deutschlands und/oder Bayerns (Mauersegler, Star und Trauerschnäpper), drei Arten der Vorwarnliste (Feldsperling, Grauschnäpper, Stieglitz) und drei weitere streng geschützte Arten jedoch nur als Nahrungsgäste: Grünspecht, Sperber und Turmfalke.

Insgesamt wurden 35 Vogelarten erfasst. Davon sind 28 Vogelarten als mögliche, wahrscheinliche und sichere Brutvögel erfasst. Dieser Wert ist im Vergleich mit ähnlich strukturierten Habitaten vergleichsweise hoch und vermutlich auf die Nähe zum LSG "Waldfriedhof" zurück zu führen.

Für die Artengruppe der Tagfalter und Heuschrecken kommt lediglich den Untersuchungsflächen jenseits der Forst-Kasten-Allee und nördlich der Eingriffsfläche noch eine mittlere bis hohe Bedeutung (Wertstufe 3-4) zu.

Aufgrund eines Verdachtsfalles des Eremit (*Osmoderma eremita*) wurde für das Planungsgebiet im Jahr 2017 eine saP erstellt und im September 2018 ergänzt. Der Verdacht hinsichtlich eines Vorkommens des Eremiten erhärtete sich nicht.

Weitere saP-relevante oder naturschutzfachlich relevante Arten waren aus biogeographischen Gründen nicht zu erwarten.

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

#### *Amtlich kartierte Biotope*

Im Geltungsbereich befindet sich randlich an der Forst-Kasten-Allee das amtlich kartierte Biotop (M-201), sowie unmittelbar nördlich angrenzend an die Forst-Kasten-Allee ein weiteres Biotop (M-506). Zwei weitere amtlich kartierte Biotope (M 202-019 und 202-022) liegen unweit der Kreuzung Graubündener Straße/Forst-Kasten-Allee im Bereich des Waldfriedhofs.

#### *Artenschutzkartierung*

Nördlich der Forst-Kasten-Allee befindet sich eine Fläche, die in der Artenschutzkartierung als Flächennachweis (ASK 79340350) eingetragen ist und die oben genannten Biotopflächen M-0506 und M-0201 mit einschließt. Zum Teil ist diese Fläche deckungsgleich mit den Darstellungen des Arten- und Biotopschutzprogramms. Des weiteren sind mehrere Punkt-Nachweise in dieser Fläche eingetragen.

#### *Arten- und Biotopschutzprogramm München, ABSP*

Wesentliche Teile der nördlich der Forst-Kasten-Allee liegenden Flächen sind im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München als regional bedeutender Lebensraum „Brachfläche und Gehölzbestände am Südrand des Forstenrieder Waldes“ (ABSP-Nr. 478) dargestellt. In diesen Flächen liegen Nachweise von Tagfaltern (z.B.: *Erebia medusa*, *Lycaeides idas*, *Thecla betulae*, *Celastrina argiolus*) und mehrerer Vogel-Arten (z.B. Neuntöter, Stieglitz, Kernbeisser) vor.

#### *Landschaftsschutzgebiet*

Die genannten Biotope liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet "Waldfriedhof", das sich entlang der Forst-Kasten-Allee nach Norden erstreckt. Die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes liegt noch innerhalb des Planungsumgriffs.

*Hinweis zu nicht vorgefundenen Tierarten*

An einer Birke an der Ecke Forst-Kasten-Allee/Appenzeller Straße konnte bei einem Käferkotpellet nach Anwendung verschiedener Verifizierungs-Methoden der Eremit zunächst nicht ausgeschlossen werden. Nach einer gutachterlichen genetischen Analyse der Kotpillen konnte ein Vorkommen des Eremiten ausgeschlossen werden.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung werden unter Beachtung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Nördlich der Forst-Kasten-Allee liegt eine Ausgleichsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 374. Für den Straßenausbau der Forst-Kasten-Allee gehen bei Ausbau der Nordseite mit Schrägparkern hier 552 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche verloren. Der erforderliche Ausgleich für diese Fläche beträgt ca. 1.104 m<sup>2</sup>. Der Ersatz dieser Ausgleichsfläche erfolgt im Ökokonto des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. in Fröttmaning.

*Vernetzung / Zerschneidung*

Die Vernetzung der neugeschaffenen und zu erhaltenden Grünflächen im Münchner Stadtgebiet kann gewährleistet werden. Entlang aller Randbereiche des Planungsgebietes im Westen, Süden und Osten werden vorhandene Habitatflächen (besonders Gehölze und Wiesen) erhalten. Mit dem bestehenden ca. 4,50 m hohen, gehölzüberstandenen Wall ist der Grünzug im Westen sehr ausgeprägt, so dass die Vernetzung zu den angrenzenden Biotopflächen im Landschaftsschutzgebiet weiterhin gegeben ist.

*Verlärmung / Störung*

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung bislang wenig vorbelastet. Es wirken bereits jetzt die für den urbanen Raum typischen (Vor-)Belastungen wie Lärm, Staub, Verkehr etc. durch die umliegenden und querenden Straßen sowie die das Gebiet querende Buslinie ein.

Insgesamt kann das Planungsvorhaben zu ungünstigeren Lebensraumbedingungen für Pflanz- oder Tierarten im Umfeld durch Neubelastungen (Erhöhung der Bewohnerzahl, zusätzliche gewerbliche Nutzungen wie z.B. ein Café) führen.

Durch die Erhöhung der Bewohnerzahl ist von einer erhöhten Freizeitnutzung in den Grünflächen und den angrenzenden Freiflächen auszugehen. Es kann zu einer erhöhten Vergrämung und Störung der Arten in den nördlich der Forst-Kasten-Allee liegenden, für den Naturschutz bedeutsamen Flächen kommen.

Baubedingt wird es durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) zu zusätzlichen Belastungen kommen. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten, während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen. Vor Abriss potentiell als Brutplatz geeigneter Gebäude werden diese auf Vogelbrutplätze kontrolliert.

### *Belichtung, Verschattung*

Indirekte Beeinträchtigungen durch Verschattung durch die zukünftige Bebauung sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den naturschutzfachlich wertvollen Flächen bzw. der Unempfindlichkeit der im Norden lebenden Arten (besonders Falter) nicht oder nur in geringem Ausmaß zu erwarten.

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

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und das Planungsgebiet als reiner Wohnstandort bestehen bleiben.

Die an die Grünflächen in diesem Siedlungsraum (intensiv gepflegte Wiesen, Solitärgehölze, kleinere Heckenstrukturen gebietstypischer und gebietsfremder Arten) angepassten Tierarten würden verbleiben, Neuansiedlungen vermutlich gering sein.

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

- Die Vernetzungswirkung wird durch Festsetzung einer bestehenden Gehölzkulisse erhalten.
- An relevanten Gebäuden werden Bauzeitbeschränkungen für Sperlinge und Mauersegler erhoben.
- Rodungen von Gehölzen finden aus Gründen des Vogelschutzes in den Wintermonaten bzw. außerhalb der Brutzeiten (vertragliche Sicherung) statt.
- Vor Abriss potentiell geeigneter Gebäude wird eine Kontrolle auf geeignete Vogelhabitate und Besiedelung durch Fledermäuse durchgeführt.
- Die Errichtung von Bauzäunen erfolgt in Abstimmung mit dem für die Umweltbaubegleitung zuständigen Fachpersonal.
- Der Schutz zu erhaltender Gehölzbestände während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Auffüllungen und Abgrabungen wird durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18920 in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung gewährleistet.
- Die Fällung potenzieller Quartierbäume von Fledermäusen erfolgt nur im Zeitraum von September bis November (vertragliche Sicherung).
- Vor Abriss potentiell geeigneter Gebäude- und Gebäudeteile findet eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und Schaffung von Ersatzquartieren statt.
- Überwachung und Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung wird durchgeführt.
- Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sowie als Vermeidungsmaßnahme wird das Anbringen geeigneter Nisthilfen für unterschiedliche Arten im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

### **Berücksichtigung**

Die im Flächennutzungsplan als Teil eines regionalen Grünzuges dargestellte Fläche wurde integriert und berücksichtigt.

### **8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### **Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

##### **Bestandsaufnahme**

###### **Altlasten**

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. In einer Altlastenuntersuchung im Bereich der Flächen für Kindertageseinrichtungen sowie im Bereich der öffentlich zugänglichen Fußwege wurden mit Ausnahme einer geringfügigen geogenen Belastung an Arsen im Bereich der Wegeverbindungen keine Schadstoffbelastungen festgestellt. Eine Gefährdung für das Grundwasser ist aus den Befunden nicht abzuleiten, ebenso wenig für den Wirkungsbereich Boden-Mensch.

###### **Kampfmittel**

Nach den Ergebnissen einer Luftbilddauswertung wurde das Gelände bis in die 1960er Jahre ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerfläche und Wiese) genutzt. Ab den 1950er Jahren wurde das Gebiet zunehmend durch eine Wohnbebauung erschlossen. Es ergaben sich Hinweise auf Kampfmittleinwirkungen aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs, wobei die Einwirkungen in der Umgebung stärker waren als auf der Fläche selbst. Im Planungsgebiet inkl. einem Pufferbereich von rund 70 m konnte kein gesicherter Bombenkrater oder Blindgängerverdachtspunkt identifiziert werden. An einer Stelle wurde eine auffällige Vegetationsveränderung sowie eine Kraterstruktur festgestellt, die jedoch auch als Stellung interpretiert werden können.

###### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen weitergeführt werden und das Planungsgebiet als reiner Wohnstandort bestehen bleiben. Ein Erfordernis zur weiteren Erkundung von eventuellen Kampfmittelvorkommen wäre daher nicht gegeben.

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

Zur Ermittlung potentieller Kriegs- und Nachkriegseinwirkungen wurden zwei Befliegungen aus dem Jahr 1944 sowie eine aus dem Jahr 1945 visuell ausgewertet. Für die Umwelt geht von den geringen Belastungsmengen keine Gefährdung aus. Es gibt keine wesentlichen Auswirkungen. Zudem wurden die Trefferbildkarten aus dem Stadtarchiv München gesichtet.

Im Ergebnis kann man davon ausgehen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet das Vorhandensein blindgegangener Abwurfmunition als sehr gering eingeschätzt werden kann. Es ist jedoch geboten, um einen Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens im geringen Umfang auszuschließen, weitergehende Untersuchungen (geophysikalische Flächensondierung mit punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung) durchzuführen. Eine Präzisierung der weiteren Maßnahmen der Kampfmittelräumung bzw. Räumung sollte in einem noch zu erstellenden Kampfmittelräumkonzept erfolgen.

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

Da im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes ein bestehender flächenhafter Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegt, der aufgrund der bisherigen Untersuchungen nicht ausgeräumt werden kann, wird insbesondere für die geplanten öffentlich gewidmeten Fußwege eine geophysikalische Flächensondierung mit punktuell bodengreifender Kampfmittelräumung durchzuführen sein. Hierfür ist ein Kampfmittelräumkonzept zu erstellen.

### **Berücksichtigung**

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

### **Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Schutzgut Boden lässt sich anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der biotischen Lebensraumfunktion und der natürlichen Ertragsfunktion sowie der Natürlichkeit einstufen. Potenzielle Beeinträchtigungen entstehen durch Entwässerung, Schadstoffeintrag, Verdichtung und Flächenverlust durch Bodenversiegelung sowie Überbauung.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern im Bereich der Münchner Schotterebene. Diese setzt sich aus fluviatilen und glaziofluviatilen quartären Lockergesteinen zusammen, die auf jungtertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse („Flinz“) lagern. Die quartären Schotter bestehen aus unterschiedlich alten Terrassen unterschiedlicher Mächtigkeit. Hauptbestandteil ist Kies mit wechselnden Anteilen von Sand, Schluff und Steinen. Das unterlagernde Tertiär besteht größtenteils aus Sanden, Schluffen und Tonen mit oft linsenförmigen kiesigen oder sandigen Bereichen. Bei den natürlich vorkommenden Böden handelt es sich um Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter (Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, M 1:50.000).

Im Bestand ist das Planungsgebiet zu ca. 49,5 % versiegelt. Aufgrund der Versiegelung sind die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt.

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

Für einige Fußwege und die zukünftigen Spielflächen der Kindertageseinrichtung wurde der Nachweis der „Altlastenfreiheit“ für die Stadt München gefordert. Hierzu wurde eine „Orientierenden Altlastenuntersuchung“ in Teilbereichen des Planungsgebiets durchgeführt.

Das Ergebnis zeigt, dass es geringfügige Verunreinigungen durch Arsen an zwei Standorten gibt, die im weiteren Verfahren überprüft werden.

Es besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf weitere Altlastenflächen bzw. mit ortsfremdem Material verfüllte Schichtlagen.

Die zukünftige Bebauung betrifft großteils versiegelte Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind also bereits eingeschränkt, wertvolle Böden sind nicht vorhanden.

Auch durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kommt es voraussichtlich zu geringen zusätzlichen Störungen der Bodenfunktionen.

Durch die Planung kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets. Der bestehende Versiegelungsgrad von ca. 49,5 % erhöht sich unter Einbeziehung der privaten Grünflächen auf ca. 62,3 %. Dadurch ergibt sich für das Schutzgut Boden ein geringer Funktionsverlust. Die bisher bereits eingeschränkten Bodenfunktionen im Planungsgebiet wie Biotopfunktion, Klimafunktion und Lebensraumfunktion werden durch die vorliegende Planung nur geringfügig verschlechtert. Die Tiefgaragen werden in einer Höhe von mindestens 0,6 m mit Boden überdeckt.

### **Versiegelungsbilanz**

Planungsumgriff 167.009 m<sup>2</sup>

#### **Bestand**

versiegelte Flächen: 82.617 m<sup>2</sup>

davon versiegelte Straßenfläche ca. 31.675 m<sup>2</sup>

davon versiegelte Flächen in WA 1 bis WA 6 inkl. Tiefgarage: 50.942 m<sup>2</sup>

**Versiegelungsanteil: 49,5 %**

#### **Planung**

Versiegelte Flächen: 103.990 m<sup>2</sup>

davon versiegelte Straßenfläche: 28.790 m<sup>2</sup>

davon versiegelte Flächen in WA 1 bis WA 6 inkl. Tiefgaragen: 75.200 m<sup>2</sup>

Grünflächen: 60.134 m<sup>2</sup>

Fläche (LSG) ohne Festsetzung: 2.885 m<sup>2</sup>

**Versiegelungsanteil: 62,3 %**

Wohnbebauung, Versiegelung Straßen, private Grünflächen, Innenhöfe unterbaut, Quartiersplatz, Plätze

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen bzw. das Planungsgebiet als Wohnstandort bestehen bleiben.

Es wäre von einer gleichbleibenden Versiegelung des Planungsgebiets auszugehen.

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

- Platzierung von Neubauten überwiegend auf bereits versiegelten Flächen: Von insgesamt zwölf Neubauten werden sechs Neubauten auf bisher oberirdischen Stellplatzanlagen ausgewiesen, ein Neubau auf dem Standort eines be-

stehenden Gebäudes, ein Neubau auf bestehender Tiefgarage, vier Neubauten auf einem Gemenge aus Erschließungs- und Grünflächen, ein Neubau auf einer reinen Grünfläche;

- Platzierung von Tiefgaragen weitestgehend unter bereits versiegelten Flächen;
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 60 cm Substrat;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Mögliche Maßnahmen im Vollzug:

- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß;
- getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten.

### **Berücksichtigung**

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

### **Wirkungsbereich Fläche**

#### **Bestandsaufnahme (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)**

Schutzziele des Schutzgutes Fläche ist der Erhalt bzw. der sorgsame Umgang mit den noch unangetasteten Flächen im Siedlungszusammenhang und die Bewertung des Ausmaßes vom Flächenverbrauch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche, die bisher schon als Wohngebiet genutzt ist. Die ehemaligen Acker- und Wiesenflächen wurden ab den 50er Jahren sukzessive überbaut. Durch eine reine „Überplanung“ der überwiegend schon in der Vergangenheit genutzten Fläche wird dem Ziel des Schutzgutes Fläche Rechnung getragen, den Flächenverbrauch von unangetasteten Flächen nicht voran zu treiben, sondern bereits gestörte Flächen zu überplanen.

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

Bei den zu überplanenden Flächen wurde darauf geachtet, dass dies zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen (oberirdischen Stellplatzanlagen, Nebengebäuden etc.) erfolgen wird. Dennoch ist kleinteiliger Flächenverbrauch verteilt über das Planungsgebiet unumgänglich.

Der Großteil dieser Flächen wird für oberirdische Versiegelung überplant, die unterirdisch schon durch Tiefgaragen gestört sind. Lediglich für die Gemeinschaftstiefgaragen im WA 2 werden unterirdische, bisher von Einbauten freie Wiesen- und Gehölzstandorte überplant.

Durch die Herstellung von Besucherstellplätzen in der Forst-Kasten-Allee wird der Teil



einer Ausgleichsfläche im LSG „Waldfriedhof“ versiegelt, die bereits nach bestehendem Baurecht als Straßenverkehrsfläche umsetzbar wäre. Hier befinden sich direkt am bestehenden Straßenrand Gehölzgruppen sowie extensive Wiesenflächen, die versiegelt werden.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen als Wohnstandort bestehen bleiben.

Es ist von unveränderter Inanspruchnahme der Flächen im Planungsgebiet auszugehen.

Die baurechtlich gesicherte Straßenverkehrsfläche im Nordosten der Forst-Kasten-Allee würde zunächst nicht beansprucht. Damit bliebe der sich hier befindende Teil der Allgemeinen Grünfläche sowie der Ausgleichsfläche im Landschaftsschutzgebiet bestehen.

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

- Platzierung von Neubauten überwiegend auf bereits versiegelten Flächen. Von insgesamt zwölf Neubauten werden sechs Neubauten auf bisher oberirdischen Stellplatzanlagen ausgewiesen, ein Neubau auf dem Standort eines bestehenden Gebäudes, ein Neubau auf bestehender Tiefgaragen, vier Neubauten auf einem Gemenge aus Erschließungs- und Grünflächen, ein Neubau auf einer reinen Grünfläche.
- Neue Tiefgaragenstellplätze werden überwiegend durch Erweiterung bestehender Tiefgaragen geschaffen; der Bau neuer Tiefgaragen erfolgt weitgehend unter bereits jetzt schon versiegelten Flächen.

#### **Berücksichtigung**

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

### **8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### **Bestandsaufnahme (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)**

##### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegen keine Fließgewässer in der näheren Umgebung.

##### **Grundwasser**

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Die mittleren Grundwasserflurabstände liegen zwischen 15 m -16 m im Westen des Planungsgebietes. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft generell von Süden nach Norden und der HW 40-Grundwasserstand liegt bei ca. 550 m ü.NHN2016 im

Süden und 544 m ü.NHN2016 im Nordosten. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 11-13 m unter Geländeoberkante. Insgesamt ergibt sich aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers vor allem im Nordteil des Planungsgebiets.

Vorbelastungen wurden im Rahmen einer orientierenden Schadstoffuntersuchung vom Dezember 2018 untersucht. Es wurden nur geringfügige Belastungen gefunden, die lokal sehr begrenzt sind.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist in Bezug auf die im Boden festgestellten, umweltrelevant geringen Schadstoffkonzentrationen derzeit nicht abzuleiten.

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

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

Das Niederschlagswasser wird so weit wie möglich oberflächlich, z.B. in Sickermulden, Versickerungsgräben oder Grünflächen, versickert werden. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte gemäß Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München vom August 2018 zulässig. Dadurch gehen voraussichtlich nur geringe Mengen Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verloren.

Die geplanten Dachbegrünungen bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung. Wege werden soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, bzw. mit Seitengefälle in benachbarten Freiflächen versickert. Bei versiegelten Straßen- und Wegeflächen wird soweit möglich eine angrenzende Mulden-/ Rigolenversickerung vorgesehen. Die zahlreichen Bäume tragen ebenfalls zur Verdunstung des Regenwassers bei.

Durch das Bauvorhaben und den Bau der Tiefgaragen sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes oder maßgebliche Veränderungen der Grundwasserfließrichtung zu erwarten.

Sollten während der Bauphase oder im Endzustand Gebäudeteile bzw. der Baugrubenverbau in den Höchstgrundwasserstand HW40 zuzüglich Sicherheitszuschlag von 30 cm hineinreichen, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Es ist davon auszugehen, dass für das Grundwasser keine Gefährdung vorliegt.

### **Prognose Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen als Wohnstandort bestehen bleiben. Es ist von einer gleichbleibenden Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets auszugehen.

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

- Alle Gebäude, die neu gebaut oder aufgestockt werden, erhalten eine extensive Dachbegrünung soweit dies technisch möglich ist. Bei 7 der 12 Neubauten ist eine Dachgartennutzung mit intensiver Begrünung geplant.
- Feuerwehrezufahrten werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und begrünt.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird unterirdisch versickert.
- Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert.
- Für die Fußwege der Grünflächen des Planungsgebiets werden weitgehend wasserdurchlässige Beläge verwendet, um die Filter- und Speicherfunktionen des Bodens im Planungsgebiet zu nutzen.
- Festgestellte lokale Verunreinigungen werden im Rahmen des Rückbaus entfernt und erneut beurteilt.

### **Berücksichtigung**

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München vom August 2018 geregelt. Die Einhaltung von Regelungen zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum werden im Vollzug berücksichtigt. Gesetzlich festgelegte Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

## **8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Lufthygiene**

### **- Wirkungsbereich Schadstoffe**

#### **Bestandsaufnahme**

Nördlich des Planungsgebietes schließen große zusammenhängende unbebaute und teils bewaldete Flächen an, die einen wesentlichen Beitrag zum Frischluftaustausch der umliegenden bebauten Gebiete beitragen. Im Westen des Planungsgebiets wird diese Funktion von den baumbestandenen Freiflächen zusammen mit den anschließenden Freiflächen und der Kleingartenanlage auf dem Gemeindegebiet von Neuried ergänzt.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit locker mit mehrgeschossigen Wohnblöcken bebaut.

Es wird von den beiden Hauptverkehrsstraßen Graubündner Str. und Neurieder Str. großräumig, sowie den untergeordneten Erschließungsstraßen (Appenzeller Str., Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastr., Zuger - und Tessiner Str.) im direkten Umfeld erschlossen.

Aufgrund der Verkehrsmenge haben derzeit nur die beiden genannten Hauptverkehrsstraßen lufthygienische Relevanz. Die Graubündner Straße ist derzeit mit bis zu 13.840 Kfz/Tag und die Neurieder Straße mit bis zu 30.240 KFZ/Tag in den planungsrelevanten Abschnitten belastet.

Während die einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub im Münchner Stadt-

gebiet seit 2012 eingehalten werden, treten im Stadtgebiet Überschreitungen des Stickstoffdioxid-Grenzwertes auf.

In der Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51ff) wird die NO<sub>2</sub>-Belastung im Jahresmittel im Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt München für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Gemäß dieser Karte ist sowohl an der Graubündner Str. als auch an den untergeordneten Erschließungsstraßen (Appenzeller Str., Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Str. und Tessiner Str. mit geringen Verkehrsbelastung von jeweils unter 5.000 Kfz/Tag) - von einer Einhaltung des Jahresgrenzwert für NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) auszugehen.

Im erweiterten Planungsumfeld wird auch auf dem westlich und östlich der Graubündner Str. verlaufenden Abschnitt der Neurieder Str. der Jahresgrenzwert für NO<sub>2</sub> eingehalten.

Zusammenfassend sind damit die im Planungsgebiet liegenden und angrenzenden Straßen von lufthygienischen Grenzwertüberschreitungen nicht betroffen.

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

Bei Durchführung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen aufgrund des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs um ca. 2000 KFZ-Fahrten/Tag erhöht.

Aufgrund der geringen verkehrlichen Vorbelastung in den als untergeordnete Erschließungsstraßen dienenden Appenzeller Str., Forst-Kasten-Allee, Bellinzonastraße, Zuger Str. und Tessiner Str. ist auch bei Durchführung des Planungsvorhabens von einer Einhaltung des NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwertes auszugehen. Auch für die weiträumigeren Erschließungsstraßen (Graubündner Str., Forst-Kasten-Allee, Neurieder Str.) ist aufgrund der nur mäßig prognostizierten Verkehrszunahme und der derzeit deutlich eingehaltenen Jahresgrenzwerte von einer Einhaltung der lufthygienischen Grenzwerte im Planfall auszugehen.

Auch von der Einhaltung der einschlägigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub im Münchner Stadtgebiet und damit im Planungsgebiet ist weiterhin auszugehen.

Zusammenfassend ist weiterhin von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte auszugehen.

Die Belüftungssituation ändert sich aufgrund der geplanten Aufstockungen und Nachverdichtungen nur geringfügig, da die Baustruktur nicht grundsätzlich verändert wird.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Situation hinsichtlich der Frischluftentstehung wird bestehen bleiben.

Die Planungsgebiet würde in seinem Bestand unverändert weiterbestehen, von der Einhaltung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte wäre auch weiterhin auszugehen.

Aufgrund der mit der Stadtentwicklung und dem Bevölkerungswachstum einhergehenden Verkehrszunahme würde auch ohne die Umsetzung des Planungsvorhabens die Belastung durch Luftschadstoffe entlang der weiträumigeren Erschließungsstraßen (Graubündner Straße, Neurieder Straße, Forst-Kasten-Allee) geringfügig ansteigen und eine geringfügige Verschlechterung der lufthygienischen Situation mit

sich bringen, die jedoch keine Überschreitung der relevanten lufthygienischen Grenzwerte erwarten lässt.

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

- Anordnung der Bauräume für eine ausreichende Durchlüftung des Planungsgebietes;
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche;
- intensive Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen der Wohngebiete und der Straßenräume;
- Festsetzung von großflächiger Dachbegrünung.
- Durch die Umsetzung des geplanten Mobilitätskonzeptes wird eine durch das Planungsvorhaben induzierte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs möglichst gering gehalten, die Elektromobilität und der Fahrradverkehr gefördert.

### **Berücksichtigung**

Der Masterplan zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218), der Luftreinhalteplan für die Stadt München in der Fassung seiner 6. Fortschreibung 12/2015 sowie insbesondere die Vorgaben der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) wurden entsprechend berücksichtigt.

### **- Wirkungsbereich Geruch**

#### **Bestandsaufnahme**

Nordöstlich des Planungsgebietes liegt ca. 200 m Luftlinie entfernt eine mit Bescheid vom 18.12.1986 baurechtlich genehmigt und nach § 67 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angezeigte Kompostieranlage des Baureferates Gartenbau. Aufgrund der Kompostieranlage kommt es in 5% - 10% der Jahresstunden zu einer relativen Geruchsbelastung an den zur Kompostieranlage nächst gelegenen Grundstücken an der Forst-Kasten-Allee.

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

Die bestehende Kompostieranlage kann ohne Einschränkungen weiter bestehen. Die gegebene Geruchsbelastung entspricht dem Immissionswert der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Kompostieranlage besteht unverändert weiter.

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

Aufgrund des Ergebnisses der Geruchimmissionsprognose sind keine Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beim vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

### **Berücksichtigung**

Folgende Erhebungen und Richtlinien wurden berücksichtigt:

- Messungen des deutschen Wetterdienstes (DWD) für den Standort an der Messstation München-Stadt. Als repräsentatives Jahr für den Zeitraum 2008 bis 2017 wurde das Jahr 2012 ermittelt.
- VDI-Richtlinie 3783 Blatt 8 und TA Luft Anhang 3
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)

## **8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Windkomfort**

### **Bestandsaufnahme**

Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland. Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle. Die Jahresniederschlagshöhe beträgt ca. 1.000 mm (DUGIS München, 1990).

Kleinklimatisch ist der Geltungsbereich dem Stadtklima zuzuordnen, das durch eine enge Verbindung zwischen Grünflächen und Bebauung / Versiegelung (Aufheizung) geprägt ist. Als stadtklimatische Ausgleichsräume wirken große Grünanlagen wie die nördlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Waldfriedhof" und auch der westlich angrenzende Grünzug zwischen Neuried und der Landeshauptstadt München.

Das Gebiet ist aktuell schon stark versiegelt und weist hinsichtlich stadtklimatisch ausgleichend wirkender Strukturen geringe Qualitäten auf.

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

Die geplante Bebauung auf großteils bereits versiegelten Flächen hat wenig Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen. Aufgrund des leicht erhöhten Versiegelungsgrades wird sich die nächtliche Abkühlung im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern.

Die Wärmestrahlung der Gebäude und Asphaltflächen wird sich erhöhen, aber durch die umliegenden Grünflächen mit umfangreichen Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünung von Flachdächern minimiert.

Der Verlust an Baumbestand wird in ausreichendem Maße durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden, dadurch wird zum klimatischen Ausgleich durch Frischluftentstehung beigetragen. Innerhalb stark bebauter Flächen der Stadt kommt auch kleinflächigen Grünflächen besondere Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Positiv auf das lokale Klima werden sich die Dachbegrünungen auswirken.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Wohnnutzungen erhalten bleiben. Somit wäre von einer gleich bleibenden Versiegelung des Planungsgebiets und von keiner stadtklimatisch ausgleichenderen Wirkung bzw. Veränderung auszugehen.

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

- Intensive Bepflanzung und Begrünung der privaten Grünflächen und entlang der Straßen;
- Festsetzung von Dachbegrünungen, um die Verdunstung und Wärmeabstrahlung im Planungsgebiet zu reduzieren;
- Kompensation des Verlustes an Baumbestand in ausreichendem Maße durch Ersatzpflanzungen.

### **Berücksichtigung**

Die Auswirkungen wurden entsprechend dem abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

## **8.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

### **Bestandsaufnahme**

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt von der bestehenden Siedlungsstruktur in und um das Planungsgebiet, den Grünflächen zwischen der Bebauung im Planungsgebiet und der westlich angrenzenden Bebauung auf dem Gemeindegebiet Neuried sowie den nördlich angrenzenden Freiflächen. Darüber hinaus prägen Baum- und Gehölzstrukturen die Freiflächen zwischen der Bebauung und zu den nördlichen und westlichen Rändern.

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

Durch die geplante Bebauung wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt. Der Anteil der Freiflächen wird sich zu Gunsten der Bebauung verringern.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich insbesondere im Norden durch die Verdichtung und neue Höhenentwicklung entlang der Forst-Kasten-Allee maßgeblich verändern. In einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde die visuelle Verträglichkeit der geplanten Hochpunkte mit bis zu 18 Geschossen untersucht und als stadtbildverträglich bewertet. Die Nahwirkung der Bebauung ist im Wesentlichen von den architektonischen Parametern, der konkreten Gestaltgebung, der Gliederung der Baumasen und der Wirkung der Oberflächen abhängig. Diese sind mit dem gegenwärtigen Planungsstand jedoch noch nicht definiert.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Orts- und Landschaftsbild des im Norden und Westen eingegrünteten Siedlungsraumes würde verbleiben.

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

- Höhenbeschränkung der Baukörper;
- Baumpflanzungen in den Grün- und Freiflächen;
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünstrukturen.

### **Berücksichtigung**

Durch die sich in die Siedlungsstruktur eingliedernde Neubebauung wird der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet. Durch einzelne Hochpunkte werden stadtbildrelevante Fernwirkungen erzielt, die sich jedoch nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## **8.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

### **Bestandsaufnahme**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kulturgüter, insbesondere Baudenkmäler, und sonstige Sachgüter, wie Stromleitungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmäler bekannt. In der näheren Umgebung befinden sich Kulturgüter (Baudenkmal Schloss Fürstenried und Waldfriedhof).

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

Trotz der Nähe und der Verbindung der Forst-Kasten-Allee zwischen dem Planungsgebiet und dem Schloss Forstenried bestehen keine Sichtbeziehungen zu den Kulturgütern. Eine Untersuchung zu Sichtfeldern hat gezeigt, dass die künftige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Blickachsen hat.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch die vorhandene Bebauung wäre nach wie vor keine Betroffenheit von Kulturgütern, insbesondere Baudenkmalern gegeben.

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

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1f. DSchG.

### **Berücksichtigung**

Den gesetzlichen Bestimmungen werden bei der weiteren Planung und Umsetzung Rechnung getragen.

## **8.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie**

### **Bestandsaufnahme**

Im Planungsgebiet bestehen Gas- und Fernwärmeleitungen, die die Bestandsbebauung mit Energie versorgen.



**Prognose bei Durchführung der Planung**

Es ist geplant, die Neubebauung an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen.

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

Der Energieverbrauch im Gebäudesektor hat einen wesentlichen Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß. In erster Linie gilt es daher, durch eine Reduktion des Energiebedarfs der Gebäudenutzungen, beispielsweise durch entsprechende Dämmung der Gebäudehülle sowie energiesparende Gebäudetechnik, den Ausstoß klimawirksamer Substanzen, hauptsächlich CO<sub>2</sub>, zu reduzieren. Ferner ist die Nutzung natürlicher Energiequellen, wie z. B. Solarenergie und Erdwärme, möglich. Insbesondere ist auf den Dächern die Errichtung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Solarzellen, Sonnenkollektoren, zulässig.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz berücksichtigt.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Zuge von notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bestehender Gebäude würde der Baubestand künftig eine energetische Optimierung erhalten, so dass sich der Energieverbrauch im Gebäudesektor auch in Zukunft deutlich verringern würde.

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

- Aktive und passive Solarenergienutzung ist möglich;
- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München ist möglich.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung von energetischen Standards von Gebäuden.

**Berücksichtigung**

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen wird dem Umweltschutzbelang Energie im besonderem Maße Rechnung getragen.

**8.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser****Bestandsaufnahme**

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM). Das Planungsgebiet ist durch seine heutige Nutzung bereits an das bestehende Abwassernetz angeschlossen.

**Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Entsorgung der Abfälle des Quartiers ist künftig sowohl durch Unterflurcontainer, als auch im herkömmlichen System durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München

(AWM) geplant.

Die Entsorgung des Abwassers ist über das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) vorgesehen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Müllentsorgung würde auch weiterhin über die AWM im herkömmlichen System erfolgen, die Abwasserentsorgung würde auch weiterhin über das bisher vorhandene Abwassernetz der MSE erfolgen.

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

- Festsetzung von zulässigen Nebenanlagen für Unterflurcontainer oder zur Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung;
- hinweisliche Ausweisung von Flächen für Wertstoffcontainer innerhalb des Planungsgebietes, der Standort am Quartiersplatz ausschließlich unterirdisch.

#### **Berücksichtigung**

Die geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sicher gestellt.

### **8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung müssen Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, nicht in die Betrachtung gezogen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan greift durch die Nachverdichtung in die oberflächlich freien Flächen ein. Es werden zwar überwiegend bereits versiegelte Flächen überbaut, teilweise werden jedoch auch von Einbauten bisher frei gehaltene Flächen überplant.

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des BayStMLU.

Der nördlich der bisher nicht vollständig ausgebauten Forst-Kasten-Allee gelegene Teil des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Waldfriedhof“.

Die Realisierung des Vorhabens durch den Ausbau der nordöstlichen Straßenkante zur Errichtung von Besucherstellplätzen und eines straßenbegleitenden Fußweges - jedoch noch innerhalb der derzeit bestehenden Straßenbegrenzungslinie - stellt einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet dar, für den eine naturschutzrechtliche Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde München zu erteilen sein wird. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Realisierung des Vorhabens kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden, da die in Anspruch genommenen Flächen für den Ausbau auf ein Minimum reduziert werden und insbesondere die bestehende Straßenbegrenzungslinie im nord-westlichen Bereich der Forst-Kasten-Allee auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zurückgesetzt wird. Damit

wird das Landschaftsschutzgebiet in diesem Teilbereich auch planungsrechtlich gesichert, da es einem möglichen Zugriff für einen bisher planungsrechtlich zulässigen Straßenausbau entzogen wird.

Die Berechnung aller Eingriffe führt zu einem Ausgleichsbedarf von ca. 7.550 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich ist nicht im Umgriff des Bebauungsplanes nachweisbar. Die Ausgleichsflächen werden zum einen in Solln auf einem stadteigenen Grundstück, zum anderen im Ökokonto Fröttmaninger Heide des Heideflächenvereins Münchener Norden e.V. nachgewiesen.

#### 8.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Menschen	Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Klima, Luft	Orts- und Landschaftsbild
Menschen		x	x	x	x	x
Tiere und Pflanzen	x		x	x	x	
Boden	x	x		x	x	
Wasser	x	x	x		x	
Klima, Luft	x	x	x	x		
Orts- und Landschaftsbild	x					

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

## **8.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahrens unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten der Nachverdichtung des Gebietes untersucht. Das nunmehrige Planungskonzept zeigte sich dabei als die geeignetste Lösung, eine hohe Anzahl qualitativ hochwertiger Wohnungen mit gleichzeitig großzügigen privaten Grünflächen zu schaffen.

## **8.6. Zusätzliche Angaben**

### **8.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Datengrundlagen für die Umweltprüfung und diesen Umweltbericht waren ausreichend.

Es wurden verschiedene externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten.

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

- Orientierende Schadstoffuntersuchung (Altlasten), Sakosta, 27.11.2017
- Historische Luftbildauswertung (Kampfmittel), Sakosta, 17.01.2019
- Besonnungs- und Beschattungsstudie, Eisenlauer, Juli 2019, ergänzende Stellungnahme 13.08.2019
- Voruntersuchung Lärmimmission, PMI GmbH, 23.07.2017
- Immissionstechnische Untersuchung, PMI GmbH vom 08.08.2019
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), IB Beutler, September 2017, incl. Ergänzungen Februar 2019
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, Eisenlauer, Oktober 2018, ergänzt Juli 2019
- Baumbestandsgutachten, Planungswerkstatt Karlstetter, 16.09.2016
- Verkehrsuntersuchung, Lang + Burkhardt, 24.11.2016, Neufassung Februar 2019
- Windkanalstudie, Windkomfort auf Freiflächen, Bernhard Bauhofer, März 2018, ergänzt Oktober 2018
- Ersteinschätzung der Geruchsbelastung durch die Kompostieranlage des Baureferates Gartenbau in der Tischler Straße, 10.07.2019

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt München
- Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur online, LfU, abgefragt am 20.06.2017
- Stadtbiotopkartierung München, zuletzt aktualisiert im November 2004
- Denkmalviewer Bayern, Bayerischer Denkmalatlas online, abgefragt am 20.06.2017
- Leitfaden, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (ergänzte Fassung) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2. Auflage 2007

Fehlende Kenntnisse/ technische Lücken

- Hinsichtlich der Beurteilung etwaiger Immissionen durch den Lärm von Hubschraubern musste aufgrund des Fehlens exakter Daten eine Einschätzung vorgenommen werden.

**8.6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Im Monitoring sollen die erheblichen, insbesondere nachteiligen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf alle Schutzgüter überwacht werden.

Die CEF-Maßnahmen sind gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen, d. h. der Erfolg der Maßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings nachzuweisen.

<b>Zeitpunkt/ zeitliche Intervalle</b>	<b>Thematik</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Lärm	Überprüfung und Einhaltung des Lärmschutzes für Wohnen und private Freifläche	Fachbüro in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU-UW) und Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA IV/4 (Erfassen der Beschwerden)
Baubeginn	Altlasten	ausreichende Sanierung	Fachbüro in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU-UW), Baureferat (BAU-G),
Ab dem zweiten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Herstellung der Ausgleichsmaßnahme Erhaltung und Aufwertung alle 2 Jahre bis zum Vegetationsschluss	Ausgleichsflächen	Kontrollbegehung	Baureferat-G berichtet an Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA II/5 und RGU UVO 13
5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Ausgleichsflächen	Kartierung der Vegetation auf der Ausgleichsfläche (Dokumentation, Erreichen und Einhalten des Entwicklungsziels, evtl. Änderung des Pflegekonzepts)	Baureferat-G berichtet an Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA II/5 und RGU UVO 13
5 Jahre nach Umsetzung aller Maßnahmen	Mobilitätskonzept	Wirksamkeit	Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN HA IV/4 (Erfassen der Beschwerden) Gutachter, BVK

### 8.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2109 werden die bau-

liche Ergänzung einer bestehenden Wohnsiedlung in Fürstenried-West und damit weitere ca. 662 Wohnungen und zusätzlich ergänzende, nicht störende Nichtwohnnutzungen ermöglicht.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Planung kommt es zu einer nicht wesentlichen Mehrung des Verkehrs. Der Verkehr kann im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden.

Es wirken sowohl Verkehrs-, Anlagen- als auch Sportlärm auf das Planungsgebiet ein. Durch entsprechende aktive und passive Maßnahmen kann ein ausreichender Schutz vor den auftretenden Lärmimmissionen gewährleistet werden.

Fluglärmwirkungen sind auf Grund der Entfernung des Hubschrauberlandeplatzes von Großhadern zu vernachlässigen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die geplante Bebauung werden unter Beachtung der geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Insgesamt kommt es zu einem Verlust vorhandener Vegetation, der aber durch Neupflanzung von Bäumen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Bebauung kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer Erhöhung der Versiegelung von 49,5 % auf 62,3 %, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Für das Planungsgebiet wurden keine erheblichen Schadstoffbelastungen festgestellt. Um den Anfangsverdacht eines Kampfmittelvorkommens im geringen Umfang auszuschließen, sind weitergehende Untersuchungen (geophysikalische Flächensondierung mit punktuell bodeneingreifender Kampfmittelräumung) durchzuführen. Eine Präzisierung der weiteren Maßnahmen der Kampfmittelerkundung bzw. Räumung sollte in einem noch zu erstellenden Kampfmittelräumkonzept erfolgen.

### **Schutzgut Wasser**

Durch die geplante Bebauung kommt es nicht zu Eingriffen in das Grundwasser.

### **Schutzgut Luft**

Die Situation hinsichtlich der Frischluftentstehung wird sich nicht maßgeblich verändern, eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die Planung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Situation führen wird und weiterhin die lufthygienisch relevanten Grenzwerte für NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) eingehalten werden können.

### **Schutzgut Klima**

Die geplante Bebauung wird großteils auf bereits versiegelten Flächen errichtet, daher ist mit wenig Auswirkungen auf bestehende klimatische Bedingungen zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die beabsichtigte Planung, insbesondere durch die geplanten Hochpunkte kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Stadtbild ist großräumig jedoch nicht beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes mit ausreichenden Freiflächen durchsetzt.

#### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nah gelegene Denkmäler und Schutzgüter werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt.

#### **Umweltbelang Energie**

Die vorgesehene Bebauung ermöglicht die aktive und passive Nutzung von Solarenergie. Eine energetische Nachrüstung bestehender Gebäude wird ermöglicht. Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Straßennetz für den öffentlichen Verkehr und den Individualverkehr an. Dadurch wird zusätzlicher Energiebedarf minimiert.

#### **Umweltbelang Abfälle und Abwässer**

Die Entsorgung der Abfälle und des Abwassers im Planungsgebiet ist sichergestellt. Eine Flächen schonende Entsorgung der Abfälle mittels Unterflurcontainern wird ermöglicht.

#### **Fazit**

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2109 bei Betrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebung zu erwarten sind. Unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neuversiegelung von Böden sowie die Beseitigung von Vegetationsflächen ergeben ein Ausgleichserfordernis in einer Größe von ca. 6.434 m<sup>2</sup>.

Mit dem externen Ausgleich auf dem städtischen Grundstück (Flst.Nr. 730 Gemarkung Solln) können diese nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft als kompensiert betrachtet werden.

Für den Straßenausbau im Nordosten der Forst-Kasten-Allee mit Schrägparkern erfolgt ein Eingriff in eine bestehende Ausgleichsfläche, dadurch wird ein zusätzlicher Ausgleich von 1.104 m<sup>2</sup> erforderlich.



### 9. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	ha	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	13,53 ha	81,00%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2,88 ha	17,30%
Fläche (LSG) ohne Festsetzung	0,29 ha	1,70%
Planungsgebiet gesamt	16,70 ha	100 %
Ausgleichsfläche I, außerhalb	0,65 ha	
Ausgleichsfläche II, Ersatzfläche außerhalb	0,11 ha	

### Versiegelungsbilanz

Versiegelung (gesamter Umgriff)	ha	Anteil
Planungsgebiet Bestand	8,26 ha	49,50%
Planungsgebiet Planung (voll- sowie teilversiegelte Flächen)	10,39 ha	62,30%

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA (6x)
3. An den Bezirksausschuss 19
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Bildung und Sport/Sportamt
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V