

Telefon: 0 233-22066
26058
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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d
Hofmannstraße (östlich),
Baierbrunner Straße (westlich),
Siemensallee (nördlich),
Gleisweilerstraße (östlich),
Allmannshausener Straße (östlich),
Dönnigesstraße (südlich)
(Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a
im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)**

- Billigungsbeschluss -

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03613

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 vom 14.04.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1930d (Seite 87 ff.).

A) Planungsstand/Aufträge/Änderungen gegenüber dem Wettbewerb

a) Historie des Planungsverfahrens

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, rechtsverbindlich seit 20.06.2006. Festgesetzt sind ein Kerngebiet

MK 1 mit einer Geschossfläche (GF) von 165.000 m² sowie einer Grundfläche von 75.700 m² jeweils als Höchstmaß. Außerdem sind Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zwei Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche – festgesetzt.

Der bestehende, derzeit noch gewerblich genutzte Gebäudebestand umfasst aber nur eine Geschossfläche von ca. 66.500 m² GF; das zulässige Baurecht wurde daher bislang nicht ausgeschöpft. Ursprünglich war geplant, den Gebäudebestand abzureißen und ein neues Firmenareal im Umfang der mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zulässigen Geschossflächen zu realisieren. Es folgte jedoch seit den Jahren um 2010 eine sukzessive Aufgabe des Unternehmensstandortes sowie der Verkauf des Areals in Teilflächen seitens der Firma Siemens AG.

Zunächst wurden die Flächen nördlich der Siemensallee und östlich der Baierbrunner Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930b („Südseite“) entwickelt (In-Kraft-Treten 2011). Dort wurde ein Wohnviertel mit Nahversorgungszentrum, sozialer Infrastruktur wie Grundschule und Kindertageseinrichtungen, Ärztehaus und Pflegezentrum sowie Flächen für Büronutzungen und Gewerbetreibende errichtet.

Bereits seit dem Jahr 2013 wurden mehrere Stadtratsbeschlüsse zur Vorbereitung einer Neuentwicklung der Flächen nördlich der Siemensallee und westlich der Baierbrunnerstraße (und somit der Flächen im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 1930d „Campus Süd“) gefasst; hierauf aufbauend wurden entsprechende Planungsverfahren und Öffentlichkeitsveranstaltungen durchgeführt:

- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013: Grundsatzbeschluss zur Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Firma Siemens AG und Aktualisierung des Strukturkonzeptes; Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1930 vom 09.04.2003 (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a) (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436);
- ganztägige Bürgerwerkstatt im Februar 2014 zur Diskussion der Eckdaten;
- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.10.2014: Eckdatenbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Teilbereich Campus Süd/ Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239);
- von 11/2014 bis 05/2015: städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb mit anschließender Überarbeitung für ein Gesamtkonzept für den Bereich nördlich der Siemensallee und westlich der Baierbrunner Straße (Siegerkonzept: Rapp+Rapp B.V., Amsterdam mit Lützow 7 C. Müller J. Wehberg, Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin);
(ergänzt durch Auftaktveranstaltung im November 2014; Ausstellung und Diskussion der Ergebnisse des Wettbewerbes im März 2015; Informationsveranstaltung und Ausstellung der Ergebnisse der Überarbeitung im Mai 2015);

- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 16.12.2015: Bericht über die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße...“; Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung; Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn.1930a und 155), (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605); mit Antrag der Referentin Ziffer 7 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung mit entsprechenden Verfahrensvereinfachungen angewendet werden kann und gegebenenfalls entsprechend zu verfahren. Es sollten, soweit möglich, die Verfahrensvereinfachungen des § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Über die Verfahrensentscheidung sollte dem Stadtrat mit dem Billigungsbeschluss berichtet werden.
Des Weiteren erfolgte u.a. der Auftrag, „...die Entwürfe (...) in Zusammenarbeit mit dem Preisträger, mit Vertretern des Stadtrates und Vertretern der Bürgerinitiative Campus Süd weiterzuentwickeln.“
- Anfang des Jahres 2016 erfolgte die Weiterentwicklung des prämierten Gesamtkonzeptes zum Masterplan 2016 durch die Entwurfsverfasser*innen in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung; in diesem Zusammenhang fand ein Informationsgespräch mit der Bürgerinitiative „Gegen Wohntürme Campus Süd“ zusammen mit Vertretern der Politik, des Bezirksausschusses BA 19 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt. Nachdem das Wettbewerbsergebnis zunächst neun Nord-Süd ausgerichtete Türme vorsah, die im Rahmen der Überarbeitung auf sieben reduziert wurden, wurden im Zuge der Erarbeitung des Masterplanes die weiterhin sieben Türme teilweise in Ost-West-Ausrichtung gedreht.
- Nachdem die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nach durchgeführter Vorprüfung zum damaligen Planungsstand vorlagen, wurde - statt einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - im Rahmen einer Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit vom 01.06.2016 bis 15.06.2016 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf der Grundlage des Masterplanes 2016 informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 15 vom 30.05.2016 bekannt gemacht. Im Rahmen des Verfahrens konnten Äußerungen zur Planung vorgebracht werden. Seitens der Investorinnen wurde zusätzlich eine Informationsveranstaltung organisiert und durchgeführt.
- Im Anschluss wurde ein Entwurf für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d erarbeitet.

Seit Sommer 2017 ruhte das Bebauungsplanverfahren aufgrund Verkaufsbestrebungen der damaligen Eigentümerin. Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang zum 01.12.2017 wurden diejenigen privaten Flächen, die sich im Eigentum der

PATRIZIA Deutschland GmbH im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d befanden, an die Hofmann Höfe GmbH & Co.KG verkauft. Die neue Eigentümerin hält an den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundlagen der vorliegenden Planung fest mit dem Ziel, auf dem Areal ein qualitativvolles und eigenständiges Wohnquartier zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes und der zwischenzeitlich aufgegebenen Umnutzung des benachbarten Hochhauses an der Baierbrunner Straße wurde das Planungskonzept inzwischen mit dem Ziel einer verträglichen Erhöhung der angestrebten Geschossfläche weiterentwickelt.

- Im Jahr 2018 zeigte sich, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930d entkoppelt vom Bebauungsplan Nr. 1930c (Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54) weiterzuführen ist, da das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930c aufgrund eines Eigentümerwechsels ruhte. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem laufenden Planungsprozess und aus formellen und materiellen Gründen entschied man sich gegen die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren und für das Regelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung. Damit wird auch eine Umweltprüfung durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 2a BauGB). Die Auswirkungen des Bauleitplans auf die unterschiedlichen Schutzgüter werden dargestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen genannt, sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgeführt. Es wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist (§ 2a Satz 2 und 3 BauGB).
- Für das Bebauungsplanverfahren wurde die Anstoßwirkung der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die vom 01.06.2016 bis 15.06.2016 stattgefunden hatte, erfüllt. Die im Folgenden unter Buchstabe B) aufgeführten Einwendungen beziehen sich auf den Planungsstand während der Öffentlichkeitsbeteiligung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB von 01. mit 15.06.2016. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem alle voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben, bewertet und entsprechend behandelt werden.
- Ergänzend wurden mit dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.03. bis 30.04.2020 die Träger und Behörden beteiligt (siehe Buchstabe C).
- Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur nochmaligen Beteiligung der Behörden fand von 15.02. mit 16.03.2021 statt (siehe Buchstabe D).
- Mit vorliegender Beschlussvorlage erfolgt nun die Befassung des Stadtrates mit dem Billigungsbeschluss zum zwischenzeitlich erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d. Im Anschluss ist die Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage der nunmehr weiterentwickelten Planung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.
Auf die detailliertere Erläuterung unter Ziffer 1 der Begründung „Planungsanlass

und Verfahren“ wird ergänzend verwiesen.

b) **Prüfaufträge aus dem Aufstellungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605)**

Prüfaufträge ergingen für die Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1930c und 1930d an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Auf die Aufträge, die den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d betreffen, wird im Folgenden eingegangen.

Es erging der Auftrag sicherzustellen, dass bei Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“, des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße und der Entscheidung des Preisgerichts vom 08.05.2015 die rechtzeitige Deckung der Bedarfe an verkehrlicher Infrastruktur (Quartiersbusse, Radwege), an medizinischer/sozialer Infrastruktur (Arztpraxen, Pflege-/Senioreneinrichtungen, Schulversorgung, Kinderbetreuung), an Freizeit-, Sport und Kultureinrichtungen und an Nahversorgung gewährleistet werden solle.

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

Das zukünftige Wohnquartier ist mit Bus, U-Bahn und S-Bahn gut erschlossen. Ein dichtes Fußwegenetz sichert die Durchlässigkeit des neuen Quartiers und gewährleistet die Vernetzung mit den Nachbarschaften im Umfeld.

In den einzelnen Baufeldern ist jeweils eine Einrichtung für die Unterbringung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen in die Bebauung integriert. Ein Nachbarschaftstreff in zentraler Lage dient mit einem breiten Nutzungsspektrum der Förderung des sozialen Miteinanders in der neuen Bewohnerschaft. Der ursächliche Bedarf für Grundschulplätze wird mit dem Schulneubau an der Aidenbachstraße gedeckt.

Des weiteren ermöglicht der Bebauungsplan mit Grünordnung im Erdgeschossbereich des Kerngebietes MK an der Baierbrunner Straße die Ansiedlung einer Fläche für einen Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Ergänzend hierzu sind noch Verkaufsflächen für ein kleinteiliges Angebot (z.B. Bäcker), sowie in den Obergeschossen weitere kerngebietstypische Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen und Büro möglich.

So wird auch das bereits bestehende Angebot an Nahversorgung östlich der Baierbrunner Straße arrondiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist in der an die zentrale öffentliche Grünfläche angrenzenden Erdgeschosszone (Bereich B, siehe Abbildung 1 zu § 2 Abs. 2c der Satzung) ausschließlich Nichtwohnnutzung zulässig. Auch hier können sich kleinere gewerbliche Einrichtungen mit einem Angebot zur Versorgung des Gebietes etablieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß dem Baugesetzbuch ein Anteil von Nichtwohnnutzung wie z.B. Arztpraxen, Gastronomie etc. im Umfang von bis zu ma-

ximal 10 % der Geschossfläche möglich.

Weiter wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Bauleitplanverfahren auf der Basis der Empfehlung der Jury bzw. des Beratungsgremiums, die Entwürfe der Büros Rapp+Rapp mit Lützwow 7 für das Gesamtkonzept Campus Süd sowie des Büros Meili, Peter Architekten für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße (Anm. d. Verw.: bezieht sich auf das damalige Bauleitplanverfahren Nr. 1930c, das im Rahmen eines neuen Aufstellungsbeschlusses für das Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, eingestellt wird) zu Grunde zu legen und in Zusammenarbeit mit dem Preisträger, mit Vertretern des Stadtrates und Vertretern der Bürgerinitiative Campus Süd weiterzuentwickeln.

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

Die beiden Wettbewerbsgewinner, die Büros Rapp+Rapp mit Lützwow 7, wurden in allen Schritten der Planung bis hin zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes kontinuierlich am Planungsprozess beteiligt.

Im Nachgang zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb wurde zu Beginn der Weiterentwicklung zum Masterplan im Frühjahr 2016 die Bürgerinitiative „Gegen Wohntürme Campus Süd“ in Form eines Informationsgespräches im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit Vertretern der Politik und des Bezirksausschusses BA 19 eingebunden.

Im Ergebnis der Diskussion konnte festgehalten werden, dass durch die damals bereits erfolgte Reduktion, Verschiebung und Drehung einzelner Hochpunkte und dem vergrößerten Abstand der Neuplanung zur bestehenden Bebauung an der Seumestraße, eine deutliche Verbesserung bezüglich der Sichtachsen und Blickbeziehungen nach Süden und der Vermeidung von Verschattung erreicht werden konnte.

Es wurde in Aussicht gestellt, mit der Fortschreibung des Masterplans die Betrachtung zur Verschattungssituation um den Betrachtungszeitraum 17. Januar zu erweitern und im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Verfügung zu stellen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass mit den weiteren vorgesehenen Verfahrensschritten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Bürger*innen gemäß Baugesetzbuch beteiligt werden und die Möglichkeit haben, Anregungen und Bedenken zu formulieren.

Im übrigen sollte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüfen, inwieweit ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel, die Nutzung von Alternativen zum (eigenen) Pkw so attraktiv wie möglich zu machen, erstellt werden könne. Bestandteil des Konzeptes sollten insbesondere die Förderung der Nahmobilität, Verbesserungen des öffentlichen Nahverkehrs, beispielsweise einer Verlängerung der Tram-Westtangente, Mobilitätsstationen sowie ein höherer Anteil autofreien Wohnens im Planungsgebiet sein. Der räumliche Umgriff des Mobilitätskonzepts sollte über das gesamte Planungsgebiet hinaus reichen und auch dessen Umgebung in geeignetem Umfang miteinbeziehen.

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

Die Planungsbegünstigte beauftragte ein geeignetes Fachbüro mit der Erstellung eines Leitfadens für ein späteres, in der Realisierungsphase zur Anwendung kommendes Mobilitätskonzept. Das Leistungsbild wurde im Vorfeld mit den beteiligten Fachabteilungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Mobilitätsreferates abgestimmt. Auf Basis des Bebauungsplanentwurfes wurde ein Konzept ausgearbeitet, welches verschiedene Entwicklungsszenarien mit dem Ziel der Steigerung der Attraktivität zur Rad- und ÖPNV-Nutzung aufzeigt. Da entgegen aktueller Entwicklungen im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der langen Verfahrensdauer die Verankerung eines Mobilitätskonzepts nicht vorgesehen ist, soll ein Leitfaden die spätere Integration von Mobilitätskonzepten vorbereiten. Dieser Leitfaden soll für die zukünftigen Bauträger als Richtschnur für spezifische, detaillierte Mobilitätskonzepte dienen, die dann zum Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Baugebiete erstellt und umgesetzt werden. Der Leitfaden für ein Mobilitätskonzept zeigt auf, welche Potentiale mit einem zum Zeitpunkt der Gebäuderealisation zu erstellenden konkreten Mobilitätskonzept für die Nahmobilität entstehen können. Um ein solches Angebot zu fördern, lässt der Bebauungsplan u.a. für Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zu.

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs bzw. im Rahmen eines Ausbaus des ÖPNV fließen in Mobilitätskonzepte nicht als Maßnahme des Bauherrn, sondern als Rahmenbedingung ein. Die Entscheidung, insbesondere über den Ausbau des ÖPNV, ist weiteren Beschlüssen der Landeshauptstadt München vorbehalten. Aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ergibt sich für einen Ausbau aber kein ursächlich erforderlicher Bedarf hinsichtlich des Ausbaus des Bus-, Tram- oder U/S-Bahnnetzes. Ein Ausbau der Tram-Westtangente als Verlängerung in die Siemensallee wird gemäß Beschluss „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) untersucht.

c) Änderungen gegenüber dem Wettbewerb 2015

Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis, wie es im Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) dargestellt war, haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Erhöhung der Geschossfläche (GF) / Anzahl der Wohneinheiten (WE) von ca. 114.000 m² GF / 1000 WE auf ca. 154.000 m² GF / 1371 WE;
- Verbreiterung der Sockelbebauung des Mänders von 14,5 m / 16 m auf 16,5 m / 18,5 m;
- Verbreiterung der Hochpunkte von 16 m auf 18,5 m;
- Erhöhung der Wandhöhe und Geschossigkeit der Sockelbebauung des Mänders von 17 m bis 18 m / 5 Geschosse auf 23,6 m bis 24,8 m / 7 Geschosse;
- Erhöhung der Wandhöhe der Hochpunkte von 42 m auf 42,3 m bis 43,8 m;
- Änderung der Ausformung der beiden oberen Geschosse der Mänderbebauung; anstelle Regelgeschoss jetzt zwei zurückgesetzte Terrassengeschosse;
- Erhöhung der Anzahl an Kindertageseinrichtungen von drei auf vier Standorte;
- Beschränken des zentralen Platzbereiches auf den westlichen Teil durch den Entfall der gemeinsamen Entwicklung mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen (Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54).

- Die Baierbrunner Straße wurde aus dem Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d entnommen, da keine Anpassung der diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich ist.
- Verschieben der parallel zur Hofmannstraße liegenden Baukante nach Osten;
- Anpassung der Lage des Mäanders im nordöstlichen Bereich (Kerngebiet) des Planungsgebietes durch Anpassung der Baufluchten;
- Drehung von vier Hochpunkten bzw. Verschiebung von einem Hochpunkt.

B) Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d wurde die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 01.06. mit 15.06.2016 durchgeführt, da zum damaligen Zeitpunkt gemäß der durchgeführten Vorprüfung die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorlagen.

Wie oben dargestellt erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des Masterplanes 2016.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Planungskonzept/Leitgedanke

Das Gesamtkonzept, das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße als Aussichtspunkt, Marker und Flaggschiff mit den geplanten Türmen als Beiboote herauszustellen, sei missachtet worden.

Man habe die Orientierung an der West-Ost-Ausrichtung des zentralen, denkmalgeschützten Hochhauses bzw. der homogenen Weiterentwicklung des Siemens-Areals und damit den ursprünglichen Leitgedanken der Luftigkeit und des grünen Durchblicks aufgegeben.

Die ursprüngliche städtebauliche Prämisse der Rücksichtnahme bei der Höhenentwicklung der Planung auf „umliegende Gebäude und die kleingliedrige Bebauung“ werde nun nicht mehr beachtet. Angeregt werde, die Geschosse der übrigen Gebäude der Hofmann Höfe zu erhöhen, damit die Planung nicht von höheren Bestandsgebäuden überragt werde. Dies diene auch dem Sichtschutz der Dachterrassenwohnungen.

Man beantrage, die geplante Drehung der Hochhäuser rückgängig zu machen und zum bisherigen Planungsstand zurückzukehren.

Jedes der sieben Hochhäuser solle ein eigenes Erscheinungsbild bekommen, entsprechend dem Wohnquartier „Südseite“.

Stellungnahme:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde nach einer Bürgerbeteiligung zu den Rahmenbedingungen in einem Wettbewerbsver-

fahren durch eine Fach- und Sachjury aus unterschiedlichen Beiträgen als die städtebaulich beste Lösung prämiert. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in der Vollversammlung am 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) beschlossen, das Wettbewerbsergebnis der Bauleitplanung zugrunde zu legen.

Der Wettbewerbsbeitrag wurde sowohl unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Jury als auch unter Beachtung städtebaulich und baurechtlich relevanter Aspekte zum Masterplan weiterentwickelt. Das von der Jury prämierte städtebauliche Konzept, welches den Bestandshochpunkt als Flaggschiff und die Hochpunkte der Neubebauung durch Aufnahme der Proportionen des Bestandshochhauses als Beiboote interpretiert, wurde hierbei auch mit der Drehung von vier Hochpunkten beibehalten. Die Abstände der Gebäude untereinander sind ausreichend, um einen angemessenen Sozialabstand und Sichtschutz der Wohnungen und deren Außenwohnbereiche sowie Durchblicke in die Umgebung zu ermöglichen.

Mittlerweile wurde auf der Basis des Masterplans ein Konzept für eine verträgliche Erhöhung der Geschossfläche weiterentwickelt, das Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist.

Der zentrale öffentliche Freiraum und der großzügig dimensionierte Torbogen in der Mitte der Sockelbebauung, ermöglichen aus der Fußgängerperspektive Blick- und Bewegungsbezüge durch das Gebäude zwischen Siemenswäldchen und Baierbrunner Straße. Weitere Durchgänge und die öffentlich nutzbaren Wege machen das Quartier durchlässig und binden es in das umgebende Wegenetz ein. Der Leitgedanke der Luftigkeit und auch des grünen Durchblicks sind sowohl von den höher gelegenen Standorten im Umfeld als auch innerhalb des Quartiers weiterhin gegeben.

Die Fach- und Sachjury hat den städtebaulich geeignetsten Entwurf ausgewählt und festgehalten, dass Hochpunkte in der vorgeschlagenen Anzahl auf der Sockelbebauung an dieser Stelle im Stadtraum verträglich sind. Die Anzahl und Abmessungen der Hochpunkte des Bebauungsplans sind umfassender Bestandteil des von der Jury prämierten städtebaulichen Entwurfs. Eine Höhenreduktion der Hochpunkte oder ein Verzicht auf Hochpunkte entspricht nicht dem prämierten Städtebau und ist auch aus fachlicher Sicht seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht erforderlich. Auch die Weiterentwicklung der Planung erfolgte auf Grundlage von Planungen der Entwurfsverfasser, um zu gewährleisten, dass am prämierten Entwurfsgedanken im Rahmen der Weiterentwicklung des Entwurfes festgehalten wird.

Der Wunsch nach unterschiedlicher Gestaltung der Hochpunkte wurde zur Kenntnis genommen. Von den Entwurfsverfassern wurde ein Leitfaden zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen erarbeitet. Dieser ist eine Anlage des Städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten geschlossen wurde. Eines der grundsätzlichen Prinzipien ist, wie bereits im Wettbewerbsergebnis entwickelt, die einheitliche Gestal-

tung des Mäanders und der Hochpunkte. Die Rahmenbedingungen lassen gestalterische Freiheiten für eine mögliche Individualisierung der Hochpunkte offen, ein deutlich differenziertes Erscheinungsbild wie bei den Hochpunkten des Wohnquartiers Südseite ist für die vorliegende Planung nicht gewünscht.

2. Stadtbild

Da jeder Blick zum Alpenpanorama aus etwas erhöhten Standorten Münchens zwangsläufig die in dieser Achse gelegenen höheren Gebäude erfasse (Hochhaus an der Baierbrunner Straße, Südseite) spiele die Harmonie der Gebäudeanordnung sowie die daraus resultierende Silhouette eine große Rolle.

Das zweite Hochhaus des Mäanders (beginnend von Nordosten) könne zwar von Norden gesehen werden, allerdings sei es mit der Höhe von 13 Geschossen von typischen Aussichtspunkten in München nicht wahrnehmbar und für das Stadtbild und den Alpenblick nicht relevant. Wichtiger als diese Kriterien seien die Interessen der unmittelbaren Anwohner*innen, die viel stärker und unmittelbarer betroffen seien.

Stellungnahme:

Zur Prüfung der Stadtbildverträglichkeit der geplanten Baustruktur, insbesondere der Hochpunkte, wurde durch ein geeignetes Fachbüro eine Untersuchung erstellt. Kriterien waren die Fernwirkung, die Erscheinung in der Stadtsilhouette und die Erscheinung in wesentlichen städtebaulichen Blickachsen sowie der quartierspezifische Sichtbezug und die Nahwirkung. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zeigen, dass durch die geplante Neubebauung

- keine gesamtstädtische Wirkung auf die Stadtsilhouette,
- keine stadtbildrelevante Fernwirkung,
- ein konfliktfreies Einfügen der Baudimension in das Erscheinungsbild des Stadtraumes im Nahbereich

erzielt wird.

Zusätzlich fertigten die Verfasser des Wettbewerbsentwurfes eine Blickachsenstudie. Als Grundlage diente der aus dem Wettbewerbsentwurf zwischenzeitlich weiterentwickelte Masterplan 2020. Es wurden Ausblicke von unterschiedlichen Standpunkten und Betrachtungshöhen in der angehenden Nachbarschaft als 3D-Modell simuliert. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in Bezug auf die Blickachsen und die Sicht auf den Horizont der Einfluss der geplanten Bebauung untergeordnet ist und es zu keiner wesentlichen oder unzumutbaren Beeinträchtigung – auch nicht in der Umgebung – kommt.

3. Sicht- und Lichtachsen, Verschattung, Höhe

a) Allgemein

Aus den Liegenschaften der „Südseite“ sei im Hinblick auf Verschattung und den Verlust der Abendsonne und von den westlich des Campus Süd gelegenen Anwesen im Hinblick auf den Verlust der Morgensonne Widerstand zu erwarten.

Bei der ursprünglichen Planung sei man von Gebäuden mit maximal sieben Stockwerken ausgegangen.

In der Veranstaltung am 11.05.2016 sei protokolliert worden, dass einige Bürger und Bürgerinnen die mit sieben Türmen aus ihrer Sicht immer noch zu hohe Anzahl der Gebäude und deren Höhe mit 13 Stockwerken kritisierten.

Die Höhe des Mäanders dürfe fünf Geschosse (E+4) nicht überschreiten.

Illustrieren könne man das Entstehen des Blickriegels am Westhorizont anhand eines von der einwendenden Person ihrem Schreiben beigefügten Flugblattes mit Darstellung der Veränderung der Sicht auf die Abendsonne im Verlauf der Jahreszeiten, der Darstellung ohne Hochpunkte, mit Ausblick vor Drehung, mit Ausblick nach Drehung der Hochpunkte.

Die nun erfolgte Drehung der Hochpunkte um 90 Grad in eine Nord-Süd-Ausrichtung lasse für alle Liegenschaften im Osten der geplanten Hofmann Höfe einen massiven, städtebaulich unverantwortlichen Bauriegel entstehen und habe die Verschattung dieses Bereichs und den Verlust der Abendsonne zur Folge. Daher sollten zumindest einige der Hochpunkte wieder gedreht oder reduziert bzw. deren Grundfläche verkleinert werden.

Auch im Nahbereich könne das Fehlen von Sicht- und Lichtachsen Verschlösse und Enge durch die riegelartige Anordnung der 13-stöckigen Häuser sowohl von Westen wie auch von Osten bewirken.

Die wichtige Erscheinung des optisch beherrschenden Blocks des Hochhauses an der Baierbrunner Straße könne durch einen nur etwas niedrigeren Wohnturm (z.B. 16 Stock) direkt westlich davon und einen weiteren, nochmals in gleicher Weise abgestuften zweiten Wohnturm (z.B. 12 Stockwerke) weiter westlich, abgemildert werden.

Der aktuelle Entwurf nehme die Formensprache der bereits bestehenden Architektur nicht auf und stelle einen Komplex von zahlreichen Wohngebäuden in nur zwei Varianten, die sich sogar nur durch die Höhe unterschieden, daneben. Stattdessen solle durch Blick- und Lichtachsen ein aufgelockertes Ensemble entwickelt werden. Die Wohntürme der „Südseite“ seien nicht vergleichbar, da es sich um individuell geplante und im Erscheinungsbild unterschiedliche Gebäude handle, deren Grundfläche zudem erheblich geringer sein dürfte als die der nun geplanten Gebäude.

Obwohl ursprünglich die geplante Geschossanzahl das fünfgeschossige „Viva“ auf der „Südseite“ nicht überschreiten sollte, habe man im Wettbewerb als Sieger die Planung mit sieben Hochpunkten und je 12 Geschossen bestimmt. Die ursprüngliche West-Ost-Ausrichtung der sieben Hochpunkte sei anschließend dahingehend geändert worden, dass man die beiden im Planungsgebiet nordöstlich positionierten Hochhäuser um 90° gedreht und damit für die Bewohner*innen der „Südseite“ die Sicht Richtung Westen verringert habe. Illustrieren könne der/die Einwendende dies anhand der seinem Schreiben beigefügten Fotos mit Perspek-

tive aus verschiedenen Gebäuden der „Südseite“ Richtung Westen und durch Markierung der geplanten Hochpunkte sowie einer Grafik zur Demonstration des Verlustes der Abendsonne zu verschiedenen Jahreszeiten.

Alternativ schlage man vor, das nordöstlichste Hochhaus entfallen zu lassen bzw. zumindest entsprechend der Ursprungsplanung das Gebäude wieder um 90° zurück in West-Ost-Richtung zu drehen. Weiter könne geprüft werden, die Geschossanzahl in diesem Hochpunkt zu verringern, da dort nicht nur Wohnen, sondern auch Dienstleistung untergebracht werden solle.

Das westlich daneben liegende Hochhaus solle ebenfalls wieder in die Ursprungslage zurückgedreht werden.

Vermutlich zur Erreichung eines besseren Mixes an längs und quer stehenden Gebäuden habe man die beiden nördlichsten Hochpunkte gedreht. Durch die Staffelung von deren breiten Gebäudeseiten sei der Blick nach Westen von der „Südseite“ verdrängt. Die Drehung der beiden Hochpunkte bringe dagegen niemandem einen Vorteil.

Vorgeschlagen wird, die Geschosshöhen der sieben Hochpunkte zu variieren. Man könne die beiden nördlichsten Gebäude im Planungsumgriff auf zehn Geschosse reduzieren und wieder (zurück-)drehen, den südöstlichsten Turm an der Siemensallee auf 16 Geschosse entsprechend der Höhe der „Südseite“ erhöhen, verbreitern und vertiefen. Die Staffelung könne den Bezug zur Alpenkette herstellen. Ein Vorschlag sei, die beiden nördlichen Bauabschnitte als Weiße Stadt, die beiden südlichen mit Klinkerfassaden u. a. mit Bezug zum Industriestandort zu gestalten. Diese Vorschläge werden illustriert durch dem Einwand beiliegende Beispielfotos.

Das erste Hochhaus im Nordosten liege komplett nördlich des bestehenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße und damit in dessen höherem und breiterem Blickschatten.

Das zweite Hochhaus des Mäanders könnte zwar von Norden gesehen werden. Allerdings sei es mit der Höhe von 13 Geschossen von typischen Aussichtspunkten in München nicht wahrnehmbar und für das Stadtbild und den Alpenblick nicht relevant. Wichtiger als diese Kriterien seien die Interessen der unmittelbaren Anwohner*innen, die viel stärker und unmittelbarer betroffen seien.

Zum dritten Hochhaus des Mäanders (Anm. d. Verw.: das sich am Südende der Hofmannstraße befindet) habe man schon im Hinblick auf die schützende Intention des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1930a (Anm. d. Verw.: s. u. Buchstabe B) Ziffer 4 „Missachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a“ u. a.) ausführlich Stellung genommen.

Das vierte und das fünfte Hochhaus entlang des Mäanders lägen genau in dem oben beschriebenen verbliebenen schmalen Blickfeld (da der Blick nach Südosten zusätzlich durch den alten Baumbestand des südlich angrenzenden Biotops Siemenswäldchen im Westen beschränkt werde, im Osten von der Südwest-Ecke des bestehenden Siemens-Hochhauses) von der Terrasse des Einwenders (in der Hofmannstraße 66) aus.

Das fünfte Hochhaus sei nun auch in Nord-Süd-Richtung gedreht, was hier nicht

schädlich zu sein scheine, aber die Bewohner*innen des Pflegezentrums an der Baierbrunner Straße beschränke.

Das sechste Hochhaus liege am weitesten im Süden und wahrscheinlich zu weit weg, um störend zu sein. Auch könne man vom „Seumepark“ (Anm. d. Verw.: den Wohngebäuden) an der Seumestraße aus nicht über die Bäume des alten Baumbestandes schauen.

Das siebte Hochhaus ganz im Westen relativ nahe an zwei Gebäuden des „Seumeparks“ und an Gebäuden in der Dönnigesstraße sei wiederum gedreht. Die Bewohner*innen in den oberen Etagen des „Seumeparks“, evtl. auch der Dönnigesstraße könnten die oberen Etagen des Hochhauses über den Bäumen sehen.

Stellungnahme:

Die Fach- und Sachjury hat den städtebaulich geeignetsten Entwurf ausgewählt und festgehalten, dass Hochpunkte in der vorgeschlagenen Anzahl auf der Sockelbebauung des Mänders an dieser Stelle im Stadtraum verträglich sind. Die Anzahl und Abmessungen der Hochpunkte des Bebauungsplans sind in der Gesamtschau prägender Bestandteil des von der Jury prämierten städtebaulichen Entwurfs.

Die mit dem Wettbewerbsergebnis ursprünglich vorgeschlagenen acht Hochpunkte wurden bereits mit Überarbeitung der Preisgruppe auf sieben reduziert. Im Rahmen der Weiterentwicklung zum Masterplan für das Gesamtkonzept, der Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war, wurden vier der sieben Hochpunkte gedreht. Die Ost-West-Ausrichtung der vier Baukörper verbessert die Einhaltung der Abstandsflächen, die Belichtung der Wohnungen und die interne Erschließung im Zusammenspiel mit der Sockelbebauung des Mänders. Die unterschiedliche Ausrichtung der Hochpunkte unterstützt somit das Angebot einer Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungstypologien.

Die Grundfläche und Kubatur der Hochpunkte ergibt sich im Wesentlichen aus dem städtebaulichen Konzept einer Ensemblebildung mit dem bestehenden Hochhaus.

Die durch das Mändrieren in kleinere Einheiten (Wohnhöfe) gegliederte Großform der Sockelbebauung fügt sich gut in die städtebauliche Körnung der nördlich und östlich anschließenden Strukturen ein, bindet den baulichen Bestand wie selbstverständlich ein und schafft qualitätvolle und gut proportionierte Straßenräume, Zwischenbereiche und Innenhöfe. Aufgrund der vorhandenen Zäsur durch das stark räumlich wirksame Siemenswäldchen ist ein städtebaulicher Zusammenhang zur kleinteiligen Einzelhausbebauung im Westen nicht relevant. Die Sockelbebauung nimmt mit ihrer Geschossigkeit und Höhenentwicklung die generelle Höhenentwicklung der näheren Nachbarschaft (V - VII Geschosse) wie auch des Bestands des Siemens-Areals (V - VIII Geschosse) auf und bildet so eine Reminiszenz an die ehemalige, langjährige Nutzung.

Wie bereits unter Ziffer 2 erwähnt wurden umfassende Gutachten, Untersuchungen und Studien u.a. zu den Themen Stadtbildverträglichkeit, Belichtung und Verschattung, Blickachsen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind der Abwägung des Bebauungsplanentwurfes und den hier vorliegenden Stellungnahmen zu den Äußerungen der Öffentlichkeit zugrunde gelegt.

Zur Überprüfung der Planung hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) hilfsweise herangezogen. In Bereichen, in denen die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie auch ein ausreichender Nachbarschaftsschutz gewährleistet sind. Die Zulässigkeit, Anordnung und Größe von Dachaufbauten wird im Detail im Bebauungsplan geregelt und die maximal möglichen Dachaufbauten bei den Untersuchungen und in der Abwägung vollumfänglich berücksichtigt. Die Abstandsflächen nach außen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken, werden durch die mögliche Bebauung entsprechend des Bebauungsplans weitestgehend (mit Ausnahme zum bestehenden Hochhaus) eingehalten.

Für Bereiche, in denen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden, wurde unter Ansatz der maximal zulässigen Dimensionierung der Baukörper ein selbstständiges Gutachten mit einer Besonnungs-, Belichtungs- und Verschattungsstudie durchgeführt. Betrachtet wurden die gemäß DIN 5034 relevanten Referenztage 21. März (Tagundnachtgleiche) und 17. Januar. Zusätzlich wurde aus Gründen der Vorsorge noch der 21. Juni (Sommersonnenwende) betrachtet.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass es durch die zulässige Bebauung des Planungsgebiets weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu einer wesentlichen Verschattung oder Beeinträchtigung von Nutzungen von Gebäuden oder Freiflächen kommt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld wie auch innerhalb des Planungsgebiets sind insbesondere bezüglich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung gewährleistet.

Fernsicht, eine unveränderte oder unverstellte Aussicht oder der Blick auf Abend- oder Morgensonne werden durch den Gesetzgeber im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung nicht als schützenswertes Gut zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bewertet. Die Tatsache, dass ein bestimmter Status Quo hinsichtlich Bebauung / Freiflächen in der Immobilienwirtschaft als Standortqualität beworben wurde, stellt keine Vorgabe für künftige Bauleitplanungen dar. Die Betrachtung der Blickachsen hat bestätigt, dass die Fernsicht nicht wesentlich beeinträchtigt wird und der Blick auf Abend- oder Morgensonne, entsprechend des jahreszeitlichen Verlaufs, nicht dauerhaft durch die Lage der Hochpunkte verdeckt wird.

Die Zielsetzungen, eine hohe Qualität bei der Gestaltung der Gebäude hinsichtlich z.B. Materialität und Erscheinungsbild der Fassaden zu erreichen, ist zum

Zeitpunkt der Realisierungsplanung über ein beratendes Gestaltungsgremium sichergestellt. Die Einrichtung entsprechender Gremien wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt.

b) Lebensqualität

Gegenüber der Bestandssituation in der nordöstlich ausgerichteten Wohnung an der Hofmannstraße 66, derzeit gegenüber eines Industriegeländes und am Ende einer Sackstraße, werde sich durch die Planung die Wohn- und Lebenssituation stark verschlechtern.

Von der Drehung der Hochhäuser und der davon verursachten Reduktion der Sonneneinstrahlung sei man persönlich betroffen. Dies werde aus dem beigefügten Informationsblatt, das den „Blickriegel“ im Westen ohne, mit Ausblick vor Drehung, mit Ausblick nach Drehung entsprechend der Jahreszeiten, darstellt, deutlich. Durch die Neuplanung, insbesondere nach Drehung der Punkthochhäuser, entstünde im Westen von der „Südseite“ aus gesehen eine Sichtmauer, die die Sonneneinstrahlung am Abend verkürze. Auch das Areal westlich der Baierbrunner Straße mit Spielplatz und öffentlichem Raum werde verschattet. Die Anwohner*innen der Hofmannstraße hätten morgens keine Sonne mehr. All das habe eine enorme Verringerung der Lebensqualität zur Folge.

Stellungnahme:

Die derzeitige Situation im Planungsgebiet, mit der Nachnutzung des Bürobestandes des ehemaligen Siemensareals, stellt planerisch nur einen Zwischenstand dar. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1930a könnte eine Kerngebietsbebauung mit ca. 155.000 m² Geschossfläche und eine Wandhöhe von durchgängig ca. 24 m realisiert werden.

Die vorliegende Planung eines Wohnquartiers mit annähernd gleicher Geschossfläche, allerdings geringerer Flächenversiegelung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf alle relevanten, u.a. die angrenzende Nachbarschaft betreffenden Belange, z.B. die gesunden Wohnverhältnisse (im Umfeld) abgewogen. Die geplante Nutzung als offenes, modernes Wohnquartier mit einem Angebot an Nahversorgung und Dienstleistung wird auch eine Bereicherung für die bestehenden Nachbarschaften sein.

Inwieweit bauliche Veränderungen in der Umgebung (grundsätzlich oder konkret im Fall Hofmannstraße 66) eine Verringerung der Lebensqualität zur Folge haben, ist stark von den individuellen Bewertungen abhängig. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden – gerade auch im Vergleich zum bereits bestehenden Baurecht – keine objektiv unverträglichen Veränderungen, insbesondere bezüglich Belichtung, Belüftung und Stadtgestalt, verursacht.

Im Übrigen besteht kein Anspruch auf Beibehaltung des Status quo. Bauliche Veränderungen sind immer möglich. Wenngleich es keinen Schutz der Bestands- oder Lebensqualität gibt, stellt diese Planung unter Abwägung aller mit der Planung einhergehenden Veränderungen die für die Allgemeinheit am besten verträgliche dar.

c) Auf die Bedenken zu den einzelnen Hochpunkten wird entsprechend der Betroffenheit im Folgenden detaillierter eingegangen.

- Bewohnerschaft der Hofmannstraße 58 und 66, Kindertageseinrichtung Hofmannstraße 68

Die Gebäude an der Hofmannstraße im Nordwesten des Planungsgebiets litten unter Sichteinschränkung in Richtung Südosten und dem Verlust der Morgensonne, weshalb die Rückdrehung der beiden nordöstlichen 13-stöckigen Hochhäuser notwendig sei.

Durch die Neuplanung werde auch das Areal westlich der Baierbrunner Straße mit Spielplatz und öffentlichem Raum verschattet.

Als Wohnungseigentümer*in und Bewohner*in der Hofmannstraße 66, 5. OG, mit Blick nach Süden und Osten werde man durch die Planung, insbesondere die drei nördlichsten Türme, stark beeinträchtigt. Bezug genommen wird auf den Plan des Gesamtkonzepts des Faltblatts für das Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Zur Abhilfe solle der nordwestlichste Turm entweder entfernt oder wenigstens weiter nach Osten zur nächsten Mäanderbiegung verschoben werden. Vom Balkon aus stünde dieses Gebäude wie ein Brett vor dem Betrachter, in der Blicklücke zwischen Bestandshochhaus und Baumkulisse des Siemenswäldchens.

Zusätzlich sollten die beiden nordöstlichsten Türme wieder entsprechend den früheren Entwürfen in Ost-West-Richtung ausgerichtet werden. Die Drehung habe gravierende Auswirkungen auf die Bewohner*innen im Osten und Westen des Planungsgebiets. Für Bewohner*innen der Hofmannstraße 66 wäre der Blick komplett verbaut, während bei Ost-West-Ausrichtung zwischen den Türmen wenigstens etwas freier Blick verbliebe.

Der Grund für die Drehung der Punkthochhäuser sei unverständlich, da (vorher) nur nahe Anwohner*innen in den Wohnhäusern im Westen und Osten des Planungsgebiets durch den Bauriegel betroffen gewesen seien. Nicht betroffen von der ursprünglichen Anordnung der Punkthochhäuser seien die im Norden hinter ca. siebenstöckigen Bürogebäuden befindlichen Wohngebäude. Gleiches gelte für die wenigen Gebäude an der Hofmannstraße im Nordwesten des Planungsgebiets, die nur Sichteinschränkung in Richtung Südosten, nicht nach Süden hätten. Im Gegensatz dazu lägen im Westen (und im Osten) des Baugebiets ausschließlich Wohnhäuser, deren Sicht durch einen Bauriegel massiv beeinträchtigt würde. Dies schließe auch die Gebäude an der Seumestraße/Hofmannstraße ein, deren Alpenblick mit der Drehung der Hochhäuser verbessert werden sollte.

Ein/e andere/r Anwohner*in in der Hofmannstraße 58 empfindet dagegen die Änderung der Gebäudekonfiguration gemäß Masterplan als Verbesserung, da die beiden nordöstlichsten Türme nun nicht mehr in West-Ost-Richtung angeordnet seien. Im Originalplan (Anm. d. Verw.: Stand Wettbewerb) habe die Bebauung mit den bedrängend nah zum Verfasser mit Balkon direkt an der Hofmannstraße und nah zueinander angeordneten Türmen wie eine Wand in einer Länge von sieben Türmen und einer Höhe von 13 Etagen gewirkt. Man befürchte Schatten-

effekte und Lichteinbußen, sollte die vom Architekten verbesserte Situierung nicht realisiert werden. Einige Bewohner*innen wollten nämlich die Gebäude wieder (zurück-)drehen. Der Einwender hat auf Basis der erstellten Verschattungsstudie durch handschriftliche Ergänzungen seine Ausführungen illustriert.

Die Aussicht der Bewohner*innen des Gebäudes Hofmannstraße 66 werde insbesondere durch das geplante Hochhaus an der Südseite der Hofmannstraße mit der Höhe von 13 Geschossen verbaut. Dieses könne im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 1930a verfolgte Höhenbeschränkung nicht nahe dem Haus Hofmannstraße 66 angeordnet werden.

Ausgehend von der relativ kleingliedrigen Bebauung im Bereich der Seumestraße („Seumepark“ und ältere Gebäude südlich der Seumestraße) würde in relativ geringem Abstand vor das Haus Hofmannstraße 66 ein 13-geschossiges Gebäude gesetzt, das wie eine Wand im Südosten aufragt und den Bergblick der Wohnungen Hofmannstraße 66 komplett verstelle. Da der Blick nach Südosten zusätzlich durch den alten Baumbestand des südlich angrenzenden Biotops Siemenswäldchen im Westen beschränkt werde, im Osten von der Südwest-Ecke des bestehenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße, bestehe nur ein schmaler Blickwinkel in die Weite bzw. die Berge. Diesen stelle das geplante Hochhaus am Südende der Hofmannstraße nahezu komplett zu.

Aber auch weitere Hochhäuser des Entwurfs seien störend. Beginnend im Nordosten des Mäanders, der sich von Nordosten bis Südwesten durch das Planungsgebiet erstreckt und aus dem sieben 13-geschossige Hochhäuser herauswachsen, befänden sich im aktuellen Entwurf zwei Hochhäuser, die im Vergleich zur Gebäudekonfiguration gemäß Wettbewerb von einer West- Ost-Ausrichtung ihrer Längsachse in eine Nord-Süd-Ausrichtung gedreht worden seien. Dadurch werde den Bewohner*innen der Ostseite des Hauses Hofmannstraße 66 (gelte ebenso für das Nachbarhaus mit Adresse in der Seumestraße) auch der Blick nach Osten verstellt, weil die beiden gedrehten Hochhäuser zusammen eine Wand bildeten. Das gelte genauso für die Bewohner*innen der Punkthochhäuser im Bereich der „Südseite“. Deren Blick nach Westen würde verstellt.

Die Drehung sei unsinnig, da das Argument, damit den Blick vom Norden der Stadt auf die Alpensilhouette zu verbessern, haltlos sei.

Krankheitsbedingt habe man erhöhten Bedarf an Sonnen- und Tageslicht. Man habe sich auf den Schutz durch Höhenbegrenzung im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1930a verlassen und berufe sich auf Bestandschutz für die Bestandsgebäude. Im Winterhalbjahr verschatte der in 60-70 m Entfernung südöstlich zur Hofmannstraße 66 geplante Wohnturm die Wohnung des/der Einwendenden an der Ostfassade im 3. Stock. Dies belege auch der durch die Landeshauptstadt München vorgelegte Verschattungsplan. Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen sei fraglich, da auf den einsehbaren Plänen keine Wandhöhen der geplanten Gebäude ersichtlich seien. Von November bis Januar beschränke bereits der Schattenwurf des bestehenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße den Lichteinfall auf eine Stunde täglich. Das in 60-70 m Entfernung südöstlich zur Hofmannstraße 66 geplante Gebäude werde die Sonne für den Rest des Vormittags verdecken.

Bisher sei der Blick zum Himmel durch die Balkontüre nach Osten und das Fenster nach Süden möglich gewesen. Das in 60-70 m Entfernung südöstlich zur Hofmannstraße 66 geplante Gebäude bewirke eine wesentliche Einschränkung. Die Drehung der beiden Hochpunkte Richtung Osten zur Baierbrunner Straße nahe dem Fuß- und Radweg zwischen dem Gelände der VR China und dem Planungsgebiet versperre auch die alternative Sicht nach Osten.

Man habe sich in Kenntnis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1930a und im Vertrauen auf die vom Stadtrat darin festgelegten Höhenbeschränkungen im Jahr 2008 eine Wohnung in der Hofmannstraße 66, an der Ostseite des Gebäudes mit Südterrasse, mit Bergblick gekauft. Speziell der Bergblick habe den Kaufpreis erhöht. Der Bergblick und allgemein die (abgesehen von dem bestehenden Hochhaus) nicht unmittelbar beschränkte Sicht nach Südosten und Osten seien wesentliche Kriterien für die Kaufentscheidung gewesen.

Es werde die Verschattung durch den geplanten Wohnturm an der Hofmannstraße befürchtet.

Bei einem Abstand eines der neu geplanten Wohntürme von 60-70 m zur Hofmannstraße 66 und einer Höhe des 13-geschossigen Wohnturmes von ca. 40 m wird für das von den Einwendenden bewohnte, ca. 24 m hohe Bestandsgebäude Verschattung befürchtet. Man fordere ein unabhängiges Verschattungsgutachten.

Durch das Abweichen von der im Bebauungsplan Nr. 1930a festgesetzten Gebäudehöhe werde Verschattung befürchtet. Im 2006 beschlossenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1930a sei die maximal zulässige Wandhöhe für das gesamte (Kern-)Gebiet MK 1 zum Schutz der Anwohner*innen auf 24 m begrenzt worden.

Im Südteil der Hofmannstraße werde in diesem Bebauungsplan Nr. 1930a für die westlich gegenüberliegende Wohnbebauung (Hofmannstraße 66) und die Kindertagesstätte (Hofmannstraße 64) die Wandhöhe für den Bereich direkt an der Straße zum Schutz vor übermäßiger Verschattung sogar noch einmal zusätzlich auf 18,50 m beschränkt (siehe Bebauungsplan Nr. 1930a, § 4 der Satzungsbestimmungen „Höhenentwicklung“ und Plan).

Dieser für die Anwohner*innen im Jahr 2006 beschlossene Schutz könne als Bestandsschutz nicht einfach grundlos wieder aufgehoben werden. An der Situation der Anwohner*innen habe sich nichts geändert. Man fordere eine weiter (geltende) Höhenbegrenzung auf 24 m maximal zulässiger Wandhöhe zum Schutz der Anwohner*innen. Dies sei (derzeit) auch die ortsübliche Höhe der Bebauung.

Stellungnahme:

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung hält gegenüber den angrenzenden Grundstücken die Abstandflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) ein. Somit kann sichergestellt werden, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Freiflächen und Bebauungen auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist.

Für die östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Nachbargrundstücke und deren Bebauung lassen sich zusammenfassend aus städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Rückschlüsse aus der Blickachsenstudie ziehen:

Westliche Nachbarbebauung

- Die Bebauung im Masterplan, insbesondere die Hochpunkte, erzeugen aus keinem der gewählten Blickpunkte eine erhebliche Einschränkung des Ausblicks.
- Die Stelle des Sonnenaufgangs verschiebt sich entsprechend der Jahreszeiten entlang des Horizonts, sodass für die oberen Geschosse in keinem Fall ganzjährig die Aussicht auf den Sonnenuntergang verwehrt ist. Für die unteren Geschosse ergeben sich bereits heute Sichtbeeinträchtigungen durch die bestehende Bebauung bzw. den Gehölzbestand des Siemenswäldchens.

Für die Aussicht der unteren Geschosse der angrenzenden Nachbarschaften spielt die geplante Bebauung keine maßgebliche Rolle, da der Ausblick durch die bereits bestehende Bebauung (im eigenen Baugebiet wie auch im westlichen Umfeld) eingeschränkt wird.

Die im Bebauungsplan Nr. 1930a festgesetzte Wandhöhe von 24 m wird im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d mit 23,6 m Wandhöhe der Mäanderbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten knapp unterschritten.

Zum Schutz vor übermäßiger Verschattung der Grundstücke östlich der Hofmannstraße reagierte der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a mit einer Beschränkung der Wandhöhe auf 18,5 m, in einer Tiefe von 5 m im östlich angrenzenden Bauraum der Hofmannstraße. Im Gegensatz dazu springt der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf neu festgesetzte Bauraum WA 3 um ca. 17,4 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Hofmannstraße zurück. Eine Schlechterstellung durch die Neuplanung kann daher ausgeschlossen werden.

Diese Stellungnahme wird auch durch die Stellungnahmen zu den nachfolgenden Ziffern 6 „Rechtssicherheit“ und 7 „Wertminderung“ ergänzt.

- Bewohner*innen der Kistlerhofstr. 63

Durch den Bau der sieben 13-stöckigen Hochhäuser werde für das Grundstück Kistlerhofstraße 63 die Bergsicht Richtung Süden komplett verbaut. Hier gelte das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Drittschützend sei die differenzierte Festsetzung der Höhen und der Bezug auf einen festen Höhenbezugspunkt (554 m über NN) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a. Die Einschränkung der Sichtachse sei wertmindernd. Es bestehe Vertrauensschutz hinsichtlich des Fortbestehens des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a.

Stellungnahme:

Zwischen der achtgeschossigen Bebauung der Kistlerhofstr. 63 und dem nächstliegend geplanten dreizehngeschossigen Hochpunkt an der Baierbrunner Straße liegen ca. 250 m Entfernung. Das Ensemble der geplanten Hochpunkte lässt in den Zwischenräumen Durchblicke in Richtung Süden zu.

In dem im Einwand konkret aufgeführten Bereich wird durch die neue städtebauliche Struktur die Situation gegenüber der zulässigen Bebauung in dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a sogar leicht verbessert, weil die Sockelbebauung des Mäanders im Vergleich mit der gemäß Bebauungsplan Nr. 1930a zulässigen Bebauung mit 23,6 m Höhe einen größeren Abstand zur Hofmannstraße einhält und in der Höhenentwicklung unter den möglichen 24 m bleibt. Der südwestliche Hochpunkt des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 überschreitet zwar die bislang festgesetzte Wandhöhe des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a, er hält aber ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze der Nachbarschaft ein, sodass diese dadurch nicht schlechter gestellt wird.

Diese Stellungnahme wird auch durch die vorangehende Stellungnahme zu „Bewohnerschaft der Hofmannstraße 58 und 66, Kindertageseinrichtung Hofmannstraße 68“ und die Stellungnahmen zu den nachfolgenden Ziffern 6 „Rechtssicherheit“ und 7 „Wertminderung“ ergänzt.

- Bewohner*innen der Dönnigesstraße 15

Der siebte Hochpunkt unmittelbar südlich des Siemenswäldchens solle in West-Ost-Richtung zurückgedreht werden, da er sonst den Bewohner*innen der Gebäude an der Dönnigesstraße durch den entstehenden Mauereffekt die Sicht Richtung Osten verstelle. Der geplante Querblock sei an der Hofmannstraße und damit 40 m näher und nun in 150 bis 170 m Entfernung zur Dönnigesstraße. Der Bezug aus Sicht der Dönnigesstraße wird durch Fotos des Planungsmodells mit Markierungen erläutert.

Die Bewohner*innen in den oberen Etagen der Dönnigesstraße könnten die oberen Etagen des geplanten Hochhauses über den Bäumen sehen.

Stellungnahme:

Für die Aussicht aus der Dönnigesstraße 15 spielt die durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäudestruktur nur eine sehr untergeordnete Rolle, da der Blick nach Osten sowie der Aufgangspunkt im Sonnenverlauf am Horizont zum Großteil ganzjährig durch die bestehende dichte Gehölzkulisse des Siemenswäldchens verdeckt werden.

- Bewohner*innen der Seumestraße

Das siebte Hochhaus ganz im Westen relativ nahe an zwei Gebäuden des Seumeparks sei wiederum gedreht. Die Bewohner*innen in den oberen Etagen des Seumeparks könnten die oberen Etagen des geplanten Hochhauses über den Bäumen sehen.

Ein Verzicht zumindest auf den Nordostturm direkt an der Baierbrunner Straße belasse wenigstens einem Teil der Bewohner*innen der Seumestraße den Fernblick.

Es solle entweder ganz auf die Hochpunkte verzichtet, ihre Höhe auf maximal acht Stockwerke beschränkt oder zumindest die ursprünglich eingereichte Ausrichtung beibehalten werden. Damit behalte die Anwohnerschaft der Seumestraße einen Teil des Fernblicks.

Den Bewohner*innen der Gebäude an der Seumestraße werde durch den Mauereffekt nach Drehung der Hochpunkte die Sicht Richtung (Süd-)Osten verstellt. Der Grund für die Drehung der Punkthochhäuser sei unverständlich, da nur nahe Anwohner*innen in den Wohnhäusern im Westen und Osten des Planungsgebiets durch den Bauriegel betroffen seien. Nicht betroffen von der ursprünglichen Anordnung der Punkthochhäuser seien die im Norden hinter ca. siebenstöckigen Bürogebäuden befindlichen Wohngebäude. Gleiches gelte für die wenigen Gebäude an der Seumestraße im Nordwesten des Planungsgebiets, die nur Sicht einschränkung in Richtung Südosten, nicht nach Süden hätten.

Stellungnahme:

Der Ausblick nach Süden (Alpenblick) aus dem obersten Stockwerk der bestehenden Bebauung Seumestraße 13 und 15 ist durch Blickachsen zwischen den geplanten Hochpunkten weiterhin gewährleistet. Ebenfalls ist entlang der östlichen Horizontlinie der Fernblick von Nordosten bis zum Süden, zwar mit Unterbrechungen, aber zum größten Teil gegeben. Für beide Bestandsgebäude werden schon heute Teile des Ausblicks durch bestehende Gebäude des Gewerbeareals östlich und südlich der Hofmannstraße verdeckt.

Die Drehung von vier der sieben Hochpunkte im Planungsgebiet begründet sich dadurch, dass in einer vertieften Weiterentwicklung des Bebauungsplanes die Lage und Ausrichtung einzelner Hochpunkte unter den Aspekten einer wirtschaftlichen internen Erschließung und der Möglichkeit einer Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungstypologien im Zusammenspiel mit der Sockelbebauung des Mäanders optimiert wurden. Mit einer gemischten Ausrichtung der Hochpunkte in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird eine Vielfalt an Durchblicken von jeder Himmelsrichtung erreicht.

- Bewohner*innen der „Südseite“

- Allgemein

Es werde Rücksichtnahme auf die Belange der Bewohner*innen auf der „Südseite“ gefordert.

Man sei sich einig mit allen Liegenschaften der „Südseite“ mit ca. 500 Wohnungen und 1000 Bewohner*innen. Die nun erfolgte Drehung (einiger) der Punkthochhäuser um 90 Grad in Nord-Süd-Ausrichtung sei sehr nachteilig für die Liegenschaften östlich des Campus Süd, insbesondere der „Südseite“, da der nun geschlossene Blickriegel ganzjährig die komplette Abendsonne und den Fernblick nehme. Dies wird durch die Visualisierung des Westpanoramas jetzt, vor

und nach der Drehung in der Anlage zum Einwand belegt.

Man bitte, die Drehung der Punkthochhäuser 1, 2, 5, 7 (Anm. d. Verw.: die beiden nördlichsten, den südöstlichsten und den westlichsten Turm des Mänders) rückgängig zu machen und zum früheren Planungsstand einer einheitlichen West-Ost-Ausrichtung zurückzukehren.

Stellungnahme:

Der Untergangspunkt im Sonnenverlauf am Horizont verschiebt sich entsprechend der Jahreszeiten entlang des Horizonts, sodass aufgrund der Neubebauung westlich der Baierbrunner Straße in keinem Fall ganzjährig und dauerhaft die Aussicht auf den Sonnenuntergang verwehrt ist.

Die in der Fortschreibung des Wettbewerbsergebnisses erfolgte Drehung der vier Hochpunkte spielt hinsichtlich der Beeinträchtigung der untersuchten Blickachsen eine untergeordnete Rolle.

Für die Aussicht der unteren Geschosse der Wohnbebauung östlich der Bahnlinie (Erdgeschoss bis 5. Geschoss der Randbebauung bzw. bis zum 6. Geschoss der Punkthochhäuser) spielt die neue Bebauung im Umgriff des Bebauungsplanes keine maßgebliche Rolle, da der Ausblick durch die bereits bestehende Bebauung (zwischen Bahnlinie und Baierbrunner Straße) größtenteils verdeckt wird. Die zulässige Bebauung des Bebauungsplans, insbesondere die Hochpunkte, erzeugen für das östlich der Baierbrunner Straße gelegene Wohnquartier keine wesentliche Beeinträchtigung des Ausblicks. Neben der verbesserten Ausrichtung der Grundrisse soll auch mit einer gemischten Ausrichtung der Hochpunkte in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung eine Vielfalt an Durchblicken von jeder Himmelsrichtung erreicht werden.

Diese Stellungnahme wird auch durch die vorangehenden Stellungnahmen und die Stellungnahmen zu den nachfolgenden Ziffern 6 „Rechtssicherheit“ und 7 „Wertminderung“ ergänzt.

- Pflegezentrum Baierbrunner Straße 103

Das fünfte Hochhaus (Anm. d. Verw.: südöstlich des Planungsgebiets an der Siemensallee) sei nun auch in Nord-Süd-Richtung gedreht, was die Bewohner*innen des Pflegezentrums an der Baierbrunner Straße beschränke.

Stellungnahme:

Die vorliegenden Gutachten und Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass es durch die zulässige Bebauung des Bebauungsplans weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs zu einer wesentlichen Verschattung oder Beeinträchtigung von Nutzungen von Gebäuden oder Freiflächen kommt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld östlich der Baierbrunner Straße sind bezüglich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung gewährleistet.

- Bewohner*innen der Koppstraße

Allgemein

Nach Drehung der Punkthochhäuser entstehe für die Anwohner*innen an der Koppstraße ein Blickriegel, der die Abendsonne verdecke. Die Drehung der

Punkthochhäuser müsse daher zurückgenommen werden.

Koppstraße 22-34

Durch die Drehung der Punkthochhäuser im Planungsgebiet werde das Abendlicht genommen.

Koppstraße 40

Man wende sich als Bewohner*in der Koppstraße 40 gegen die Drehung der geplanten Hochhäuser im Planungsgebiet.

Koppstraße 42

Man wende sich als Eigentümer*in einer Wohnung in der Koppstraße 42 gegen die Änderungen der Planung gegenüber dem Wettbewerbsentwurf, insbesondere gegen die Drehung der Hochhäuser. Illustriert wird die Auswirkung der Planung durch die bildliche Darstellung des Verlustes der Abendsonne durch die Planung zu verschiedenen Jahreszeiten.

Stellungnahme:

Der Untergangspunkt im Sonnenverlauf am Horizont verschiebt sich entsprechend der Jahreszeiten entlang des Horizonts, sodass der Ausblick sowie die Aussicht auf die Abendsonne und den Sonnenuntergang aufgrund der geplanten Neubebauung weder ganzjährig noch dauerhaft verwehrt ist.

- Bewohner*innen der Carola-Neher-Str. 18 bis 40

Die beiden nördlichsten, nun gedrehten Hochpunkte bildeten optisch eine durchgehende Gebäudefront für die Bewohner*innen des Gebäudes Carola-Neher-Straße 36, 38, 40.

Durch die üblichen technischen Aufbauten auf dem Dach der Gebäude werde die Höhe der sieben Hochpunkte mit 13 Etagen tatsächlich 15 Etagen betragen.

Stellungnahme:

Die Neubebauung, insbesondere die Hochpunkte, erzeugen aus dem untersuchten Blickpunkt Carola-Neher-Str. 36, 38 und 40 keine wesentliche Beeinträchtigung des Ausblicks.

Dachaufbauten auf den Hochpunkten und auch auf allen anderen Bereichen (vgl. § 6 Abs. 2 Satz 5 der Satzung) dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe von 42,3 m bzw. 43,8 m (entspricht 13 Geschossen) um maximal 3,5 m überschreiten. Es handelt sich dabei um das technisch notwendige Mindestmaß.

- Bewohner und Bewohnerinnen der Carola-Neher-Straße 10, 12 und 14

Die Problematik der Sicht- und Lichtachsen werde durch folgende Anlagen illustriert:

Durch ein Foto aus einem der oberen Stockwerke des Anwesens Carola-Neher-Straße 10 illustriert der Einwendende den heutigen Zustand.

Anhand einer Montagedarstellung wird die bisherige Planungsvariante gemäß

Wettbewerb mit Simulation der punktuellen Hochpunkte vom Anwesen Carola-Neher-Str. 10 aus gesehen dargestellt.

Durch eine weitere Montagedarstellung der neuen gedrehten Planungsvariante gemäß Gesamtkonzept wird die vermeintlich optisch durchgängige Wandbildung durch die Hochpunkte vom Anwesen Carola-Neher-Straße 10 aus gesehen gezeigt.

Man bitte, die nun gedrehten Punkthochhäuser 1, 2, 5, 7 (Anm. d. Verw.: die beiden nördlichsten, das südöstlichste, das westlichste) wieder ost-westlich auszurichten.

Zumindest diese, wenn nicht alle Punkthochhäuser, seien auf das Niveau der mäandrierenden Bebauung abzusenken. Zum Erhalt des Bebauungsmaßes und aus Gründen der Angleichung an die Geschosshöhen der umliegenden Gebäude könnte dafür die gesamte geplante Bebauung um ein oder zwei Geschosse aufgestockt werden.

Trotz der anfangs kommunizierten Maximalhöhe seien nun sieben Hochhäuser mit 13 Stockwerken geplant.

Da ein Großteil der Häuser der Umgebung (u. a. Carola-Neher-Str. 10) Nord- und/oder Westausrichtung und damit den Großteil des Tageslichts mit Abendsonne von Westen hätten, erwarte man bereits mit der ursprünglichen Ausrichtung der Hochhäuser parallel zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße massiven Tageslichtverlust. Die nun zusätzliche Versetzung und Drehung um 90° ergebe eine nahezu geschlossene Mauer von 13 Stockwerken Höhe.

Abhilfe und mehr Wohnfläche brächte die Anhebung des gesamten Gebäudekomplexes auf die Höhe der umliegenden Gebäude mit sieben bis acht Geschossen unter Verzicht auf die Hochhäuser. Dann seien auch aus keiner Himmelsrichtung zusätzliche Blick- und Lichteinbußen zu erwarten.

Die Jury habe, entgegen den Wünschen der engagierten Bürger*innen, den einzigen Entwurf mit bis zu 13-stöckigen Hochhäusern gewählt.

Man bitte, auf die Hochpunkte entweder komplett zu verzichten, bzw. deren Höhe wie ursprünglich geplant auf acht Stockwerke zu begrenzen oder die ursprüngliche Ausrichtung zu belassen.

Gegen das Argument, dass die ursprünglich geplante Ausrichtung den Blick für die Bewohner*innen der Hofmannstraße und der umliegenden Straßen behindere, spreche die Tatsache, dass nördlich der Planung keine Wohnungen existierten und der Alpenblick für die geplanten Hochpunkte im Nordosten sowieso durch das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße verdeckt werde.

Als Bewohner*in des Hochhauses Carola-Neher-Str. 12, mit Aussicht insbesondere nach Westen sei man in Luftlinie keine 200 Meter von dem geplanten Bauvorhaben entfernt. Leider werde die Aussicht nach Westen durch den aktuellen Bebauungsplan Nr. 1930d zunichte gemacht.

Aufgrund der aktuellen Planänderung der Drehung von vier der sieben Hochpunkte um 90° in Nord-Süd-Richtung lägen zwei dieser gedrehten Hochpunkte

am nördlichen Ende des Grundstücks und damit für die Bewohner*innen des Gebäudes Carola-Neher-Str. 12 exakt in Blickrichtung gen Westen und Sonnenuntergang.

Beim Kauf der Wohnung im Bereich „Südseite“ (Anm. d. Verw.: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b) sei seitens der Bauträgerin versichert worden, dass eine geplante Neubebauung des „Campus Süd“ (Anm. d. Verw.: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d) die bisherige Höhe nicht überschreiten werde und auf maximal acht Stockwerke begrenzt sei. Mit Drehung einiger Hochpunkte (Anm. d. Verw.: die beiden nördlichsten, der südöstliche, der westlichste) um 90° bildeten die beiden nördlichsten Türme für die komplette Anwohnerschaft der „Südseite“ eine (Sicht-)Mauer, die den Fernblick nach Westen (illustriert durch ein Foto vom Standpunkt des/der Einwendenden) versperre. Bei der Drehung in den vorherigen Zustand würde niemand beeinträchtigt, da nördlich der beiden angesprochenen Türme keine Wohngebäude existierten.

Es solle entweder ganz auf die Hochpunkte, zumindest auf den Nordostturm direkt an der Baierbrunner Straße oder die beiden nördlichen Hochpunkte verzichtet, ihre Höhe auf maximal acht Stockwerke beschränkt oder zumindest die ursprünglich eingereichte Ausrichtung beibehalten werden. Damit behielte die Anwohnerschaft der Südseite einen Teil des Fernblicks. Wenigstens könne doch auf den Nord-Ost-Turm direkt an der Baierbrunner Straße verzichtet werden, zumal dort keine Wohnnutzungen vorgesehen seien und das Gebäude komplett im Schatten des Hochhauses an der Baierbrunner Straße liege.

Des Weiteren stünden die beiden Gebäude aus Blickrichtung Carola-Neher-Straße 12 so verschachtelt hintereinander, dass sie eine durchgehende Gebäudefront bildeten. Es werde in unmittelbarer Nähe ein riesiger Gebäudeblock entstehen, der den Horizont bzw. Sonnenuntergang abdecken werde.

Als Sprecher des Verwaltungsbeirats der Liegenschaft Carola-Neher-Str. 12 verrete man die Positionen der betroffenen Eigentümer*innen von 75 Wohneinheiten mit derzeit ca. 120 Bewohner*innen.

Von der Drehung der Hochhäuser und der davon verursachten Reduktion der Sonneneinstrahlung sei man persönlich als Bewohner*in der Carola-Neher-Straße 14 betroffen. Dies werde aus dem beigefügten Informationsblatt, das den „Blickriegel“ im Westen ohne, mit Ausblick vor Drehung, mit Ausblick nach Drehung, darstellt, deutlich.

Stellungnahme:

Für die östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Nachbargrundstücke und deren Bebauung lassen sich zusammenfassend aus städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Rückschlüsse aus der Blickachsenstudie ziehen:

- Die Bebauung im Masterplan, insbesondere die Hochpunkte, erzeugen aus keinem der gewählten Blickpunkte eine erhebliche oder dauerhafte Einschränkung des Ausblicks.
- Die Stelle des Sonnenaufgangs verschiebt sich entsprechend der Jahres-

zeiten entlang des Horizonts, sodass es zu keiner ganzjährigen Beeinträchtigung der Aussicht auf den Sonnenuntergang kommt.

- Die im Rahmen der Fortschreibung des Wettbewerbsergebnisses im Jahr 2016 erfolgte Drehung einzelner Hochpunkte spielt hinsichtlich der Beeinträchtigung der untersuchten Blickachsen eine untergeordnete Rolle.

Zwischen der geplanten Neubebauung und den bestehenden Quartieren östlich der Baierbrunner Straße werden im Bebauungsplan die gesetzlich geforderten Abstandsflächen eingehalten, mit ausreichendem Abstand die Belichtung und Besonnung und somit auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Es ist daher keine Änderung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Kubatur angezeigt.

Diese Stellungnahme wird auch durch die vorangehenden Stellungnahmen und die Stellungnahmen zu den nachfolgenden Ziffern 6 „Rechtssicherheit“ und 7 „Wertminderung“ ergänzt.

4. Missachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a

Intention des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a vom 06.06.2006 sei gewesen, negative Auswirkungen für die umliegende und zukünftige Anwohnerschaft zu verhindern, insbesondere im Hinblick auf die damals schon vorliegende und zum Teil realisierte Planung (Bebauungsplan Nr. 1895 vom 11.08.2004 „Seumepark“). Der Bebauungsplan Nr. 1930a schreibe für das darin festgesetzte Kerngebiet MK 1 eine maximal zulässige Wandhöhe von 24 m vor, für die parallel zur Hofmannstraße gelegene Westgrenze des Umgriffs eine maximale Wandhöhe von 18,5 m.

Da die Siemens-Bestandsgebäude bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1930a noch gestanden hätten und noch keine konkrete Neubebauung vorgesehen gewesen sei, seien zwar im Bebauungsplan Nr. 1930a keine Gebäudestrukturen definiert worden. Da man aber trotzdem die maximale Höhe der Gebäude und die Wandhöhe auf 18,5 m gelegt habe, sei anzunehmen, dass der Stadtrat das Ziel verfolgt hat, die zukünftige Gebäudehöhenentwicklung so zu regulieren, dass die berechtigten Interessen der zwischenzeitlich neu hinzu kommenden Anwohner*innen des benachbarten, neu entstandenen Bebauungsplans Nr. 1895 („Seumepark“) berücksichtigt und geschützt würden.

Diese Zielsetzung des Stadtrats werde durch den Bebauungsplan Nr. 1930d missachtet. Die sieben 13-geschossigen Hochhäuser widersprechen den ursprünglichen Vorgaben. Insbesondere das direkt am Süden der Hofmannstraße situierte 13-geschossige Hochhaus greife unmittelbar und maßgeblich in die Interessen der Anwohner*innen in der Hofmannstraße 66 ein, insbesondere in die Interessen der Anwohner*innen auf der Ost- und/oder Südseite des Gebäudes Hofmannstraße 66.

Der vorliegende Entwurf scheine zusätzlich die Wandhöhenbeschränkung von

18,50 m umgehen zu wollen. Diese scheine nämlich gerade im Bereich des ebenfalls geplanten Wendehammers der Hofmannstraße südlich zu enden. Das nunmehr geplante Hochhaus am Süden der Hofmannstraße scheine daher gerade außerhalb der zum Schutz der Anwohner*innen gegenüber der Festsetzung der Wandhöhe von 24 m nochmals reduzierten Höhenbeschränkung von 18,50 m zu liegen.

Die Eigentümer*innen der Wohnungen an der Hofmannstraße 66 hätten sich auf die Rechtssicherheit eines „gültigen“ Bebauungsplanes (Anm. d. Verw.: Bebauungsplan Nr. 1930a) verlassen, der eine Gebäudehöhe von höchstens 24 m erlaubt. Alle Wohnungen in der Hofmannstraße 66 würden aber in Zukunft von einem nur wenige Meter entfernt geplanten Wohnturm um sechs Geschosse überragt werden.

Man habe sich in Kenntnis des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1930a und im Vertrauen auf die vom Stadtrat darin festgelegten Höhenbeschränkungen im Jahr 2008 eine Wohnung in der Hofmannstraße 66, an der Ostseite des Gebäudes mit Südterrasse, mit Bergblick gekauft. Speziell der Bergblick habe den Kaufpreis erhöht. Der Bergblick und allgemein die (abgesehen von dem bestehenden Hochhaus) nicht unmittelbar beschränkte Sicht nach Südosten und Osten seien wesentliche Kriterien für die Kaufentscheidung gewesen und machten einen wesentlichen materiellen und ideellen Wert der Wohnung aus. Die Abänderung dieser Höhenbegrenzungsabsicht durch die Bebauungsplanung Nr. 1930d stelle einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Eigentümer*innen des Hauses Hofmannstraße 66 dar.

Der ausdrücklich höhenbegrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1930a vom 06.06.2006 habe drittschützende Wirkung im Hinblick auf die Freihaltung der Sichtachse. Dies zeige die differenzierte Höhenfestsetzung und der ausdrückliche Bezug auf einen Höhenbezugspunkt. Als Eigentümer*in einer Wohnung im siebten Stock des Anwesens Kistlerhofstraße 63 habe man auf das Fortbestehen des bisherigen Bebauungsplans vertraut.

Das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 2 Satz 1 BauGB) verbiete die Verbauung der Sichtachse. Drittschützend sei die differenzierte Festsetzung der Höhen und der Bezug auf einen festen Höhenbezugspunkt (554 m über NN) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1930a. Die Einschränkung der Sichtachse sei wertmindernd. Es bestehe Vertrauensschutz hinsichtlich des Fortbestehens (der Festsetzungen) des Bebauungsplans Nr. 1930a.

Stellungnahme:

Die bisherigen ortsrechtlichen Festsetzungen begründen grundsätzlich ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen eines bestehenden Bebauungsplans, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden. Dies ist hier jedoch der Fall.

Der für das Planungsgebiet bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 1930a, der seit 20.06.2006 in Kraft ist, wurde unter Abwägung aller relevanten Belange, wie z.B. der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen, als auch zum Schutz und dauerhafter Sicherung der Nachbarrechte aufgestellt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde mit der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist die Wandhöhe auf 24 m begrenzt. Im Südteil der Hofmannstraße jedoch wird zum Schutz vor übermäßiger Verschattung der westlich gegenüberliegenden Wohnbebauung und der Kindertageseinrichtung für den Bereich direkt an der Straße die maximale Wandhöhe im MK 1 in einem 5 m breiten Korridor entlang der Hofmannstraße auf 18,5 m beschränkt. Im Anschluss daran kann die Bebauung wieder mit 24 m errichtet werden. Dies entspricht in der baulichen Umsetzung einer sechsgeschossigen Bürobebauung mit einer nach Westen orientierten Abstufung als Terrassengeschoss. Gemäß Festsetzungen kann die Bebauung als durchgehender geschlossener Gebäuderiegel entlang der Baulinie unmittelbar an der Hofmannstraße realisiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 1930d setzt in diesem Bereich eine maximale Wandhöhe von 23,6 m für einen siebengeschossigen Sockel der Wohnbebauung fest. Südlich schließt ein dreizehngeschossiger, ostwestausgerichteter Hochpunkt mit einer Wandhöhe von maximal 42,3 m an. Die Baugrenze des Wohngebiets WA 3 rückt um ca. 17,4 m von der Straßenbegrenzung der Hofmannstraße nach Osten ab.

Negative Auswirkung einer möglichen Verschattung des Bestandes durch die Neubebauung, insbesondere durch den Hochpunkt, wurde so ausgeschlossen. Dies wurde durch eine gutachterliche Untersuchung im Ergebnis bestätigt.

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot, das im Zuge der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu beachten ist, liegt nicht vor. Dafür müsste von der künftig zulässigen Bebauung eine einmauernde bzw. erdrückende Wirkung ausgehen. Eine solche liegt nur vor, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe des "erdrückenden" Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das "erdrückte" Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem "herrschenden Gebäude" dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Aus den vorstehenden Ausführungen zur baulichen Höhe und den eingehaltenen Abstandsvorschriften geht hervor, dass sich dieser Effekt hier nicht einstellt.

Im Hinblick auf die Einwendungen zur veränderten Wertsituation gegenüber der ursprünglichen Kaufentscheidung für eine Wohnung in der Hofmannstraße 66 wird auf die Ausführungen Buchstabe B, Ziffer 6 „Rechtssicherheit“ und Ziffer 7 „Wertverlust der Immobilien“ verwiesen.

5. Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Interessen der Anwohner*innen

Der vor allem durch das geplante Hochhaus am Südenende der Hofmannstraße verursachte erhebliche Eingriff in die Eigentumsrechte (Anm. d. Verw.: der betroffenen Eigentümer*innen Hofmannstraße 66) lasse sich keinesfalls mit allgemeinen Zielen der Stadtplanung rechtfertigen oder mit den Eigentumsrechten der Grundstückseigentümerin des Planungsgebietes.

Im Verfahren der Bürgerbeteiligung seien nämlich etliche Entwürfe zu sehen gewesen (Preisgruppe), die die Höhenvorgaben des Bebauungsplans Nr. 1930a eingehalten hätten. Diese Entwürfe hätten gemäß den Vorgaben die gleiche Wohnfläche bereitgestellt wie der nunmehr verfolgte Siegerentwurf.

Die Hochhäuser gemäß aktuellem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d allgemein und speziell das geplante Hochhaus am Südenende der Hofmannstraße seien also nicht nötig, um genügend Wohnraum zu realisieren. Mit wenigen Hochhäusern sei auch ein weiterer Entwurf ausgekommen (wenn auch ebenfalls mit einem Hochhaus am Südenende der Hofmannstraße; die Erwägungen zum südlichen Ende der Begrenzung der Wandhöhen auf 18,5 m seien bereits vorgetragen worden).

Gegen zusätzlichen Wohnraum im geplanten Umfang richte sich diese Stellungnahme ausdrücklich nicht.

Die Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der oben begründeten Interessen der Anwohner*innen, hier insbesondere der Eigentümer*innen der Hofmannstraße 66, ergebe eindeutig, dass die Interessen der Anwohner*innen überwiegen und nicht dem Interesse der Allgemeinheit nach Realisierung von weiterem Wohnraum entgegenstünden. Zudem verletze der Entwurf die vom Stadtrat im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgelegten Schutzmaßnahmen für die Anwohner*innen.

Den begründeten Interessen der Anwohner*innen sei daher durch Verwaltung und Stadtrat Rechnung zu tragen.

Im weiteren Planungsverfahren sei erstens dafür zu sorgen, dass der geplante Entwurf ohne die sieben Hochhäuser verwirklicht wird, gegebenenfalls durch Aufstockung des Mänders um eine Etage oder, falls das u. a. nicht genügend Fläche bringe, sei die Realisierung eines der anderen Entwürfe aus der Preisgruppe, die in der Informationsveranstaltung von den Anwohner*innen teilweise sehr positiv aufgenommen worden sind, anzustreben.

Zweite Alternative sei hilfsweise die Realisierung des Entwurfs ohne die drei in der Blickachse zu den Bergen befindlichen Hochhäuser (Nr. 3 (am Südenende der Hofmannstraße), Nrn. 4 und 5 in Reihenfolge des Mänders, beginnend im Nordosten) und gegebenenfalls die Aufstockung des Mänders um eine Etage.

Dritter Vorschlag sei hilfsweise die Realisierung des Entwurfs ohne das am meisten störende Hochhaus am Südenende der Hofmannstraße (Nr. 3) und gegebenenfalls punktuelle Aufstockung des Mänders um eine Etage, wo es am wenigsten störe, z.B. am Nordwest-Ende südlich des Fuß- und Radweges zwischen Hofmannstraße und Baierbrunner Straße (Ausrichtung West-Ost) und/oder am Süd-

west-Ende, wo heute schon das zur Zeit als Flüchtlingsunterkunft genutzte Bestandsgebäude wesentlich höher sei und in den Bäumen verschwinde (Ausrichtung Nord-Süd).

Viertens bestehe die Möglichkeit, unabhängig von den vorgenannten Punkten, die Hochhäuser im Nordosten (Nrn. 1 und 2) wieder so zu drehen, dass deren Längsachse in West-Ost-Ausrichtung liegt.

Stellungnahme:

Hinsichtlich des Vertrauensschutzes auf den Fortbestand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen und die Bedeutung des Rücksichtnahmegebots im Rahmen der Abwägung wird zunächst auf die Ausführungen unter Ziffer 4 - Missachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a - Bezug genommen. Die einschlägigen privaten Belange, insbesondere das Eigentumsrecht, sowie auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei den planerischen Entscheidungen ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt. Insbesondere drittschützende Normen, wie die Einhaltung von Abstandsflächen und des Immissionsschutzes sind vollumfänglich berücksichtigt und eingehalten. Dies wurde durch entsprechende Untersuchungen und Gutachten dargestellt und nachgewiesen und wo erforderlich durch Festsetzungen gesichert. Eine ausführliche, konkrete Darstellung zu diesen Belangen findet sich in der Begründung. Sämtliche öffentlichen und privaten Belange sind selbstverständlich ordnungsgemäß untereinander und gegeneinander abgewogen.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde nach einer verfahrenbegleitenden Bürgerbeteiligung in einem Wettbewerbsverfahren durch eine Fach- und Sachjury aus unterschiedlichen Beiträgen als die städtebaulich beste Lösung prämiert, u. a., da es ihm als eigenständigem Beitrag gelingt, durch die geschickte räumliche Gebäudeanordnung nahezu allen Wohnungen gleich gute Wohnverhältnisse anzubieten und eine überzeugende Lösung auf die gestellten Fragen zur Integration des gebäude- und ortsprägenden Baumbestandes zu liefern. Die Entscheidung der Jury wurde durch den Stadtrat per Beschlussfassung bestätigt. Der Wettbewerbsbeitrag wurde sowohl unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Jury als auch unter Beachtung städtebaulich und baurechtlich relevanter Aspekte zum Masterplan weiterentwickelt.

Begleitend wurden u.a. die Aspekte wie Blickachsen, Stadtbild sowie Belichtung und Verschattung innerhalb des Planungsgebietes sowie im Hinblick auf die angrenzenden Nachbarschaften untersucht und in Gutachten geprüft. Alle Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit seinen sieben Hochpunkten keine unverträglichen Auswirkungen generiert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt. Ein Verzicht oder die erneute Drehung der Hochpunkte ist daher nicht angezeigt.

6. Rechtssicherheit

Die Eigentümer- und Mieterschaft der Wohnungen auf der „Südseite“ hätten die

nach Westen ausgerichteten Wohnungen wegen der Aussicht und Abendsonne gekauft bzw. gemietet.

Beim Kauf der Wohnung im Wohnturm Carola-Neher-Str. 12 mit Süd-West-Blick habe man die hohen Kaufpreise nur unter der Zusicherung der Bauträgerin bezahlt, dass die geplante Neubebauung auf maximal acht Stockwerke begrenzt sei und dass man Fernblick und Abendsonne haben werde.

Nur wenige Jahre nach Bezug der „Südseite“ würden nun entgegen allen kommunizierten Planungen weitere Hochhäuser errichtet, die die Sicht von der „Südseite“ wesentlich einschränke. Beim Kauf der Wohnungen in der „Südseite“ sei von der Bauträgerin zugesichert worden, dass die Bebauung Campus Süd nicht höher als das siebengeschossige Studentenheim „Campus Viva“ ausfallen werde.

Beim Kauf der Wohnung im Bereich „Südseite“ sei versichert worden, dass eine geplante Neubebauung des „Campus Süd“ die bisherige Höhe nicht überschreiten werde und auf maximal acht Stockwerke begrenzt sei.

Stellungnahme:

Das Interesse der Nachbarschaft am Erhalt der aktuell bestehenden Sichtbeziehungen geht als grundsätzlich schützenswerter Belang in die Abwägung ein und ist angemessen zu berücksichtigen.

Eine Stadt unterliegt einer permanenten Entwicklung und somit einem Wandel in ihrer baulichen Struktur. Eine generelle Schutzwirkung, durch einen bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung dauerhaft festzuschreiben, besteht nach gefestigter Rechtsprechung hingegen nicht. Er bildet lediglich eine mögliche und abgewogene städtebauliche Entwicklung für das Planungsgebiet ab. Ein Bebauungsplan kann geändert, überplant oder aufgehoben werden und so eine Veränderung für das Planungsgebiet wie sein Umfeld ergeben. Die verfassungsrechtlich verankerte kommunale Planungshoheit (Art. 28 Grundgesetz) ermöglicht es den Gemeinden, ihr Hoheitsgebiet weiter zu entwickeln und zu verändern, demnach also stets an die Bedürfnisse der Allgemeinheit anzupassen. Der private Belang des Erhalts der bestehenden baulichen Gegebenheiten steht hinter den planerischen Zielen, die mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d verfolgt werden, insbesondere jedoch auch der Schaffung von weiterem, dringend benötigten Wohnbedarf, zurück.

Im Übrigen sind Verkaufsversprechen privater Dritter für die Planung nicht bindend, hierauf gibt es keinen Rechtsanspruch. Sollten solche Zusicherungen Inhalt von Kaufverträgen sein, würde dies gegebenenfalls zu Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Verkäufer der Wohnung berechtigen.

7. Wertverlust der Immobilien

Man befürchte die Minderung des Immobilienwerts durch den eingeschränkten Ausblick an der Hofmannstraße.

An der Hofmannstraße 66 befürchte man negative Wertentwicklung der Eigentumswohnungen. Durch den geplanten 13-geschossigen Wohnturm im Abstand von ca. 60 - 70 m vor dem 7-geschossigen Gebäude in der Hofmannstraße 66 käme es zu einem erheblichen inakzeptablen Wertverlust der dort vorhandenen Eigentumswohnungen.

Durch die Verbauung der Aussicht nach Westen und zum Sonnenuntergang werde die Wohnung für Eigentümer*innen stark an Wert verlieren. Unverständlich sei, warum man von den fünf Entwürfen aus dem Planungswettbewerb ausgewählt habe, obwohl die Bebauungsdichte bei allen Entwürfen vergleichbar sei (die anderen vier Entwürfe seien ohne Hochpunkte ausgekommen). Da die sieben Hochpunkte des aktuellen Plans mit je 13 Etagen mit den üblichen technischen Aufbauten versehen sein würden, werde die tatsächliche Höhe der Gebäude rund 15 Etagen betragen. Die Hochpunkte würden für alle umliegenden Bestandswohnungen die Silhouette und den Horizont stark beeinträchtigen und teilweise sogar komplett verbauen, da (Anm. d. Verw.: derzeit) kein Gebäude höher sei und man über die (Anm. d. Verw.: bestehenden) Hochpunkte schauen könnte. Man solle daher auf die (Anm. d. Verw.: geplanten) Hochpunkte verzichten, um den Wert aller umliegenden Bestandswohnungen zu erhalten.

Die Drehung der Punkthochhäuser in Nord-Süd-Ausrichtung sei sehr nachteilig für die Liegenschaften östlich des Campus Süd, insbesondere der „Südseite“, da der nun geschlossene Blickriegel ganzjährig die komplette Abendsonne nehme. Dies werde durch die Visualisierung des Westpanoramas entsprechend der Jahreszeiten zum jetzigen Zeitpunkt, vor und nach der Drehung der Hochpunkte in der Anlage belegt. Diese Qualitätseinbuße widerspreche den ehemaligen Verkaufsargumenten „uneingeschränkter Weitblick“ und „traumhafte Aussichten“, die den Kaufpreis gerechtfertigt hätten.

Entsprechende Nachteile hätten auch die westlich des Campus Süd gelegenen Areale im Hinblick auf den Verlust der Morgensonne.

Auch ermögliche die (geänderte) Anordnung der nordöstlichen Punkthochhäuser nicht den Vorteil eines besseren Alpenblicks, da dieser (sowieso) durch das Hochhaus an der Baierbrunner Straße eingeschränkt sei.

Der Marktwert der Wohnung sinke stark durch die Planung, sodass ein evtl. gesundheitlich bedingter Anschlusswerb einer Wohnung nicht mehr möglich sei.

Zum Werterhalt der umliegenden Bestandsgebäude sei auf die Hochpunkte zu verzichten.

Stellungnahme:

Auf die Erlebbarkeit von Sonnenauf- und -untergängen, die Fernsicht, eine unverstellte Aussicht oder unveränderte Umgebung besteht mangels rechtlicher Grundlage kein Rechtsanspruch. Insbesondere die sehr unterschiedliche Ausschöpfung dieser Aspekte in der Immobilienwirtschaft als optionale Qualitäten zum Zeitpunkt der Vermarktung, können daher nicht Grundlage oder Bestandteil

der Bauleitplanung sein. Mit einer Neubebauung besteht die Chance auf eine Aufwertung des Planungsgebietes und somit auch der Steigerung der Attraktivität des Umfelds.

Die Lage, Abmessung und Zulässigkeit von Dachaufbauten wird im Bebauungsplan geregelt. Konkret werden auf den Hochpunkten Dachaufbauten auf das notwendige Maß beschränkt und bis zu einer Höhe von 3,5 m über dem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut zugelassen. Sie werden in Straßen und Freiflächen im Umfeld kaum sichtbar sein und weder die Belichtungssituation noch die Nachbarrechte in relevantem Umfang beeinträchtigen. Zudem ist festgesetzt, dass die Dachaufbauten zusammengefasst und eingehaust werden müssen, sodass auch von den Hochhäusern im Umfeld aus ein verträgliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert ist.

8. Klimatische Auswirkungen der Planungen

Man verlasse mit Nord-Süd-Ausrichtung die nachhaltige städtebauliche Leitplanung der „Luftigkeit“ und des „grünen Durchblicks“ von Westen nach Osten entgegen allen meteorologischen Erkenntnissen über Westwetterlagen und Westwindverhältnisse mit der Folge der Entstehung von Staudrucksituationen oder Soglasten.

Angesichts des Klimawandels müsse man in der Stadt auf gute Durchlüftung achten, damit das Leben bei hohen Temperaturen erträglich bleibe. Ein Riegel quer zur Hauptwindrichtung verhindere dies.

Es wird gefragt, warum für dieses große Bauprojekt keine Gutachten zum wichtigen Thema „Luftzirkulation und Windgeräusche“ erstellt würden.

Stellungnahme:

Die geschlossene, mäanderförmige Bebauung mit Wandhöhen von über 20 m wird gemäß Einschätzung der Fachstelle aller Voraussicht nach dazu führen, dass die bisher in der Stadtklimaanalyse festgestellte lokale Wirkung des Luftaustausches sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung behindert wird, was eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation bedeutet.

Die Einschätzung der stadtklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplanes der Fachstellen der Landeshauptstadt München im Referat für Stadtplanung und Bauordnung und im Referat für Klima- und Umweltschutz ergab, dass trotz dieser negativen Auswirkungen auf die Durchlüftungssituation aus den folgenden Gründen kein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten erforderlich ist:

In der Planung wurden verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die die sommerliche Aufheizung reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und das örtliche Mikroklima verbessern und damit alles in allem die Wärmebelastung verringern.

Diese Maßnahmen betreffen den Erhalt der besonders wirksamen Gehölzbestände, das Neupflanzen von zahlreichen Bäumen, den Erhalt bzw. die Schaffung eines großen Anteils begrünter Flächen und ein im Vergleich zum Istzustand zunehmenden Anteil an begrünten Dächern. Hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des örtlichen

Mikroklimas dazu bei, dass der zu erwartenden Verschlechterung der Durchlüftungssituation entgegen gewirkt wird (siehe Ziffer 7.2.6. der Begründung).

Ein weiterer Grund, weshalb kein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten in Auftrag gegeben wurde, besteht darin, dass sich die vorliegende Planung nicht in einer stadtklimatisch sensiblen Lage befindet, da der Bereich bereits heute bebaut ist und auch in der näheren Umgebung (östlich, westlich und nördlich) von Bebauung umschlossen ist. Zudem werden mit den geplanten Bauvorhaben laut Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München keine bioklimatisch bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen bzw. diese in der Planung weitestgehend berücksichtigt. Darüber hinaus stellt die vorliegende Planung im Vergleich zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a, der bereits eine Kerngebietsbebauung mit einer höheren Gesamtversiegelung zulässt, hinsichtlich der Oberflächenversiegelung eine Verbesserung dar.

Strömungsgeräusche, die der Wind hervorruft, können in erster Linie bei großen zusammenhängenden Fassadenflächen auftreten.

Wie die Entstehung von Strömungsgeräuschen bei der Neugestaltung der Fassade des benachbarten Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 vermieden werden kann, ist im separaten Planungsverfahren für das Hochhaus zu untersuchen und sicherzustellen.

Bei der konkreten Ausbildung und Oberflächengestaltung der Gebäude muss in der Realisierungsplanung für die Mäanderbebauung darauf geachtet werden, dass keine das Wohlbefinden beeinflussenden Geräusche durch Windumströmung an den Hochpunkten entstehen können.

9. Verkehr/Erschließung/Stellplatzproblematik

- Verkehrskonzept/Verkehrsbelastung

Man frage sich, wie die Stadt München die Verkehrsproblematik für eine Anzahl von 1100 geplanten Wohnungen im Bereich des Kerngebiets MK 1 (Anm. d. Verw.: des Bebauungsplans Nr. 1930a) und ca. 270 Wohnungen im „Maurer“-Hochhaus (an der Baierbrunner Straße) lösen wolle. Es handle sich hier um ca. 3000-4000 Menschen, die die auch jetzt schon überlastete Infrastruktur benutzen müssten. Straßen und öffentliche Verkehrsmittel seien jetzt schon überlastet.

Die Hofmannstraße müsse als Stichstraße erhalten bleiben.

Man frage nach dem Verkehrskonzept für die Planung, da die Infrastruktur bereits jetzt völlig überlastet sei: Schon jetzt sei der Verkehr auf den Straßen zur Hauptverkehrszeit zu viel. Die S-Bahn Linie 7 fahre im 20-Minuten-Takt und sei völlig überfüllt, ebenso wie die U-Bahn Linie 3. Die Bahnstrecke mit den S-Bahnlinien S7 und S20, dem Meridian und der BOB sei schon jetzt sehr stark belastet. Hier fehle ein vernünftiger Lösungsvorschlag.

Die Zunahme seit dem Bezug der "Südseite" im Bereich der (ehemaligen) Koppstraße und an der Baierbrunner Straße sei in den Zügen und S-Bahnen stark zu

spüren gewesen.

Es sei fraglich, wie die Stadt München hier zusätzliche Kapazitäten bereitstellen könne: Auf das S-Bahn-System habe die Stadt keinen Einfluss. Eine Verbesserung sei nur mit einer Taktverdichtung möglich, die die S-Bahn-Stammstrecke nicht ermögliche. Die Tangentiallösungen (Westtangente Straßenbahn) seien vorerst nicht zu erwarten, wie zum Beispiel eine mögliche Südtangente als U-Bahnverbindung vom Bahnhof Obersendling der U3 direkt zum Klinikum Harlaching oder die Anknüpfung an die U1 am Bahnhof Mangfallplatz, gegebenenfalls an die U5 in Neuperlach, zur Entlastung der U3 und des Umsteigebahnhofs Sendlinger Tor.

Man befürchte als Eigentümer einer Wohnung in der Kistlerhofstraße 63 eine starke Verkehrszunahme durch die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und die Konzentration des allgemeinen Verkehrs auf die Straßen außerhalb des verkehrssarm geplanten Bebauungsplangebiets.

Stellungnahme:

Über ein Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass die aus dem Planungsgebiet zu erwartende Verkehrsbelastung verträglich abgewickelt werden kann. Hierbei wurde die „Ist-Situation“ dem „Prognose-Nullfall 2035“ und dem „Prognose-Planfall 2035“ gegenübergestellt. Für weitere Ausführungen wird auch auf die Begründung, Ziffer 4.9 Verkehr verwiesen.

Die Hofmannstraße wurde nach Norden hin verkürzt und weiterhin als Stichstraße im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, da eine Anbindung an die Siemensallee aus verkehrsplanerischer Sicht weder notwendig noch gewünscht ist.

Die Nahverkehrsbetreiber sind in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Eine Verdichtung der U3 auf 3 Fahrten je 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit ist in der längerfristigen Planung im Zuge eines Erreichens der ÖV30-Ziele (Verschiebung des Modal Splits - 30% der Wege sollen bis 2030 im ÖPNV zurückgelegt werden - als Empfehlung aus den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Beschluss vom 19.02.2020 „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ (Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020)), die im Qualitätsteil des fortgeschriebenen Nahverkehrsplans verankert sind, vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in den nächsten Jahren ein durchgehender Fünf-Minuten-Takt untertags bei der U3 bis Fürstenried West geplant. Durch den sukzessiven Austausch der Altfahrzeuge der A- und B-Serie durch Züge des Typs C erfolgt in den kommenden Jahren eine weitere Erhöhung der verfügbaren Fahrzeugkapazitäten. Mit Inbetriebnahme der Tram-Westtangente als starke Nord-Süd-Tangentialverbindung ergeben sich zudem Entlastungswirkungen für die Strecke der U3. Die Fertigstellung ist im Jahr 2026 geplant. Bezüglich einer Taktverdichtung auf dem Westast der S7 wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zum „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ vom 30.09.2015 (RIS-Sitzungsvorlage: 14-20 / V 03603) und vom 25.07.2018 zum „Ausbau Bahnknoten München“ (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V11107) verwiesen. Darin ist ausgeführt: „Die Einführung des 10-Minuten-Taktes auf der S7 ist von Seiten des zuständigen Aufgabenträgers nicht vorgese-

hen. Derzeit verkehren während der Hauptverkehrszeit zwischen Heimeranplatz und Solln bis zu 9 Züge (S7, S20, BOB und Meridian (Anm: heute Bayerische Regiobahn (BRB)) pro Stunde und Richtung mit verschiedenen Haltemustern.“ Alle Züge halten am Haltepunkt Siemenswerke. Grundsätzlich setzt sich aber die Landeshauptstadt München für einen 10-Minuten Takt bei der S-Bahn im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München ein.

- Tiefgarage(n) und deren Ein- und Ausfahrten/Tiefgaragenerschließung

- Tiefgaragenzufahrten allgemein

Man solle generell die Tiefgaragenzufahrten über die Siemensallee führen, da dort durch die Tiefgaragenzufahrten keine Anwohner*innen belästigt würden und ausreichend breit planen.

Stellungnahme:

Eine Anbindung der Tiefgaragen ausschließlich an die Siemensallee ist weder aus verkehrlichen noch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Die Zufahrten sind den jeweils an das Baugebiet angrenzenden Straßen zugeordnet, so kann u.a. eine verträgliche Verteilung der Verkehre gewährleistet werden. Durch die Verteilung auf fünf Zufahrten zu den Tiefgaragen werden lange Zufahrtsstraßen vermieden. Durch die bauliche Trennung der Garagenabschnitte werden Schleichverkehre vermieden.

Die Einhaltung des Stands der Technik wie die ausreichende Breite von Tiefgaragenzufahrten ist im Bebauungsplan berücksichtigt und wird im Rahmen der Genehmigung gewährleistet.

- Tiefgaragenzufahrt an der Hofmannstraße

Geplant sei an der Hofmannstraße eine Tiefgarageneinfahrt mit Plätzen für ca. 300 Autos. Nehme man für Ein- und Ausfahrt 600 Autobewegungen pro Tag (10 Stunden) an, ergebe das 60 Bewegungen pro Stunde. Der Straßenlärm werde die Ruhe in der Wohnung und auf dem Balkon an der Hofmannstraße stark beeinträchtigen. Als Maßnahmen dagegen schlage man z.B. den Bau einer kleineren Garage, die Verwendung von geräuscharm Asphalt auf der Straße oder ein Tempolimit von weniger als 30km/Stunde vor.

Für die geplante Tiefgarage gebe es bisher keine detaillierten Planungen, die Tiefgarageneinfahrt in der Hofmannstraße sei nicht im Bebauungsplan Nr. 1930d eingezeichnet. Durch die geplanten 1370 Wohnungen werde es zu einer hohen Anzahl von Fahrzeugen kommen, die diese Ausfahrt nutzen werden. Auf Nachfrage bei der Informationsveranstaltung der PATRIZIA Deutschland GmbH vom 06.06.2016 habe sich herausgestellt, dass sich die Tiefgarageneinfahrt gegenüber der Kindertagesstätte in der Hofmannstraße 64 befinden wird. Man befürchte, dass Abgase und Lärm sowohl die Kinder in der Kindertagesstätte als auch die Anwohner*innen in der Hofmannstraße 66 stark beeinträchtigen werden. Man sehe hier eine hohe Lärmbelastigung, eine gesundheitliche Gefährdung durch Abgase und eine größere Unfallgefahr durch die vielen Fahrzeuge.

Der Übergang über die Hofmannstraße zwischen Hausnummer 66 und 64 stelle den Schulweg zur Schule an der Baierbrunner Straße dar, der von vielen Kindern täglich genutzt werde. Hier bestehe daher eine große Gefahrenquelle.

Die Tiefgaragenzufahrt in der Hofmannstraße solle sich nach Aussagen in dieser Informationsveranstaltung möglichst weit nördlich im Planungsgebiet befinden, um den Verkehr möglichst schnell unter die Erde zu bringen. Das erscheine sinnvoll.

Sollte eine durchgängig unter dem gesamten Gebiet befahrbare Tiefgarage erstellt werden, bestehe die große Gefahr, dass die meisten Autofahrer*innen, die von Norden kommend zu ihrem Stellplatz fahren wollen, die geplante Zufahrt in der Hofmannstraße benutzen würden (Zufahrt z.B. direkt über die Passauer Straße und Hofmannstraße oder über den Mittleren Ring, Murnauer Straße, Aidenbachstraße, Kistlerhofstraße, auch vom Autobahnende A95 kommend, oder aus beiden Richtungen von der Boschetsrieder Straße kommend). Die Zufahrt über die Baierbrunner Straße sei von Norden kommend nicht attraktiv, weil die Straße viel zu eng und zugeparkt und die Einfahrt von der Boschetsrieder Straße aus beiden Richtungen im Vergleich zu der Einfahrt in die Hofmannstraße eher beschwerlich sei.

Die angedachten Zufahrten in der Siemensallee seien von Norden kommend nur über den Umweg um den Block von der Aidenbachstraße oder von der Wolfratshäuser Straße aus zu erreichen.

Bei einer derartigen einteiligen Realisierung der Tiefgarage mit einer Zufahrt in der Hofmannstraße sei zu befürchten, dass mehr als ein Viertel des Verkehrs über die Zu- und Ausfahrt in der Hofmannstraße abgewickelt würde, während die übrigen Zu- und Ausfahrten in der Siemensallee (zwei) und diejenige in der Baierbrunner Straße eher weniger als ein Viertel des Verkehrs anziehen würden. In einer derartigen Situation würden die Anwohner*innen in der Hofmannstraße, insbesondere in der Hofmannstraße 66 gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt und die Kinder des Kindergartens Hofmannstraße 64 sowie die Schulkinder auf ihrem Weg über die Hofmannstraße zu und von der Grundschule an der Baierbrunner Straße über Gebühr belastet und gefährdet.

Die begrüßenswerte Tatsache, dass die Hofmannstraße nicht zur Siemensallee verlängert werden wird, würde teilweise durchbrochen, weil der Verkehr der neuen Anwohner*innen von und zu ihren Stellplätzen dann doch auch über die Hofmannstraße erfolgen würde, auch wenn die betreffenden Wohnungen und Stellplätze eher im Bereich der Baierbrunner Straße oder der Siemensallee lägen. Man wolle daher im Falle einer einteiligen, durchgängig befahrbaren Tiefgarage keine Tiefgaragenein- und ausfahrt in der Hofmannstraße. Die Tatsache, dass die Tiefgaragenzufahrt nicht an derselben Straße liegt wie die Lage der Wohnung und/oder des Stellplatzes habe sich im „Seumepark“ bewährt. Es gebe eine gemeinsame Tiefgarage für die Häuser nördlich der (gedacht verlängerten) Seumestraße, die sich von der Aidenbachstraße bis zur Hofmannstraße erstrecken. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sei in der Seumestraße, so dass die Hofmannstraße nicht weiter belastet wird, sondern nur die viel leistungsfähigere Aidenbachstraße.

Da das Planungsgebiet deutlich größer sei als der „Seumepark“, sei vielleicht aus

Gründen der Sicherheit (Brandschutz, Bandenkriminalität in Gemeinschaftstiefgaragen) oder aus Gründen der abschnittsweisen Bauausführung eine Aufteilung der Tiefgarage in vier getrennte Tiefgaragen entsprechend der Bauabschnitte der Häuser sinnvoll. Dann wäre eine Tiefgaragenein- und ausfahrt in der Hofmannstraße zwingend erforderlich.

In diesem Fall werde gefordert, die Lage des Kindergartens Hofmannstraße 64 und den Schulweg über die Hofmannstraße zu und von der Grundschule an der Baierbrunner Straße zu berücksichtigen. Die Tatsache, dass Fahrzeuge, die die Steigung einer Tiefgaragenausfahrt bewältigen und dazu beschleunigen müssten, dann im Bereich des Kindergartens unmittelbar danach rechts auf die Hofmannstraße abbiegen und dabei den Schulweg queren müssten, werde für bedenklich gehalten. Zu prüfen sei, ob eine Ein- und Ausfahrt am Süden der Hofmannstraße im Bereich des Wendehammers verträglicher wäre. Der Verkehr käme dann im Bereich des Kindergartens und Schulweges nur aus zwei Richtungen, nämlich im Verlauf der Hofmannstraße, ohne Abbiegeverkehr direkt vor dem Kindergarten und am Schulweg.

Unabhängig von der Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage werde aus Erfahrung mit der Situation der Tiefgarage des „Seumeparks“ gefordert, dass Ein- und Ausfahrt getrennte Tore erhalten und als Schwingtore ausgeführt werden, die wenig Lärm beim Öffnen und Schließen verursachen. Die Tiefgarage des „Seumeparks“ habe nur ein Tor für Ein- und Ausfahrt, so dass dieses über die gesamte Breite bei jeder Ein- und Ausfahrt öffne und daher viel mehr benutzt werde und auch viel offen stehe. Außerdem mache das Rolltor viel Lärm und sei anfällig für Reparaturen.

Die Ein- und Ausfahrtsrampen sollten im Bereich der Hofmannstraße - wie in der Informationsveranstaltung am 06.06.2016 zugesichert - im Haus verlaufen, um den durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge erzeugten Lärm weiter zu reduzieren.

Stellungnahme:

Die Verträglichkeit der Planung wurde durch ein Verkehrsgutachten und ein darauf aufbauendes Schallgutachten (u.a. zur Thematik Verkehrslärm) sowie eine luftschadstofftechnische Untersuchung geprüft und daraus resultierende notwendige Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. So werden z.B. Vorgaben für die Lage der Tiefgaragenzufahrten oder das Schalldämmmaß von Einhausungen der Tiefgaragenrampen festgesetzt. Die Einhaltung des Stands der Technik bei der Ausführung von Garagentoren, Entwässerungsschlitzten etc. wird im Rahmen der Genehmigung gewährleistet. Sie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Tiefgaragen werden jeweils den einzelnen Bauquartieren zugeordnet von der nächstgelegenen Straße erschlossen, um eine verträgliche Verteilung des Verkehrs zu sichern und die Wege kurz zu halten. Eine bauliche Verbindung der einzelnen Tiefgaragen miteinander ist nicht zulässig. So werden Schleichverkehr bzw. die Überlastung der Zu- und Ausfahrtsbereiche ausgeschlossen.

Es kommt an keiner Stelle des Umfelds des Planungsgebiets zu wesentlichen Auswirkungen durch Schall- oder Verkehrsbelastungen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben somit gewährleistet, auch Einrichtungen mit ei-

nem hohen Schutzanspruch wie z.B. Kindertageseinrichtungen oder Wohnungen werden nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt. Mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden alle Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude integriert. Die Zufahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird jedoch entsprechend eingehaust. Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Tiefgaragenausfahrten (insbesondere auch bei der zur Hofmannstraße) ausreichend Abstand auf Privatgrund zwischen Gebäudevorderkante und öffentlichem Gehsteig ist, um ein sicheres Ausfahren und Einordnung in den Verkehr zu gewährleisten.

Die Hofmannstraße soll mit ihrer Neugestaltung verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Tiefgaragen-Zufahrt zum WA 3 wird nach hinten versetzt in das Gebäude integriert hergestellt. Gegenüber anderen ortsüblichen Bebauungen im Münchner Stadtgebiet, wo die Tiefgaragen meist gebäudeintegriert direkt an der Baulinie enden und die Baulinie oft direkt an den öffentlichen Verkehrsgrund angrenzt, haben die Zufahrtsbereiche in allen Baugebieten also den Vorteil, dass die Rampen einen großzügigen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Daher können voraussichtlich langsame Geschwindigkeiten, ein Herantasten der Fahrzeuge und gute Sichtbeziehungen auf Geh- und Radverkehre erreicht werden.

Es wird auf die gesetzlich festgeschriebene Vorhaltung des sogenannten „Stauraums“ zwischen Rampe der Tiefgarage WA 3 und dem auf dem Baugrundstück verlaufenden Fußweg von mindestens 3,0 m bei maximal 5 % Neigung am oberen Rampenende geachtet. Dieser soll zu einem langsamen Ausfahren führen und wird hier in jedem Fall erfüllt. Zusätzlich ist hier auch noch Fläche für etwaig wartende Fahrzeuge vorhanden.

Vorliegend wird die Tiefgarage außerdem ausschließlich durch Bewohner*innen und für die Kindertageseinrichtung und somit ohne starke Wechselverkehre (wie z.B. Einzelhandel etc.) genutzt. Die Art der Nutzung der Tiefgaragen sowie die konkreten örtlichen Gegebenheiten wie Radwegeverbindung, Schülerströme etc. werden bei der Überprüfung durch das Mobilitätsreferat im Rahmen der späteren Baugenehmigung dabei ebenfalls berücksichtigt. Das Mobilitätsreferat als Straßenverkehrsbehörde wird durch die Baugenehmigungsbehörde regelmäßig zu verschiedenen ähnlichen Bauvorhaben um Stellungnahme gebeten. Als zusätzliche Maßnahme wird dann gegebenenfalls an Grundstücksausfahrten eine Beschilderung „Achtung Radfahrer“ und/oder „Bitte in Schrittgeschwindigkeit ausfahren“ vorgesehen.

- Stellplätze

Es gebe im Wohngebiet bereits jetzt äußerst wenige freie Parkplätze. Aus den ausliegenden Unterlagen sei nicht erkennbar, in welcher Form die geplante Tiefgarage erschlossen werden soll, welche Zahl von Stellplätzen durch die geplanten Wohneinheiten ausgelöst werde und wie die Stellplätze im Planungsgebiet oberirdisch und unterirdisch untergebracht werden sollen.

Man frage sich, wie die Stadt München die Stellplatzproblematik für eine Anzahl von 1100 geplanten Wohnungen im Bereich des Kerngebiets MK 1 (Anm. d. Verw.: des Bebauungsplans Nr. 1930a) und ca. 270 Wohnungen im „Maurer“-Hochhaus an der Baierbrunner Straße (Anm. d. Verw.: des Bebauungsplans Nr. 1930c, Verfahren wurde eingestellt) lösen wolle. Es handle sich hier um ca. 3000 bis 4000 Menschen, die die auch jetzt schon überlastete Infrastruktur benutzen müssten.

Außerhalb der markierten Parkflächen an Siemensallee und Baierbrunner Straße sei totales Halteverbot anzuordnen. Damit sei verbotsmäßiges Zuparken und in Folge Verkehrschaos zu verhindern.

Die oberirdische Parksituation in der Umgebung sei ungeklärt. Da die Hälfte der vorgesehenen Besucherstellplätze gegenüber dem Gebäude Hofmannstraße 66 vorgesehen seien und die insgesamt geplanten Stellplätze mit Sicherheit zu wenig seien, sei heftige Belastung durch Suchverkehr zu erwarten.

Insbesondere durch die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen und den durch Freihalten des Planungsgebiets verdrängten Verkehr erhöhten sich die Gefahren des allgemeinen Straßenverkehrs.

Stellungnahme:

Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden in eigenständigen, nicht miteinander verbundenen Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Baugebiete untergebracht. Die Tiefgaragen werden jeweils von der nächstgelegenen Straße erschlossen und nicht miteinander verbunden, um eine verträgliche Verteilung des Verkehrs zu sichern und Schleichverkehr durch Anwohner*innen bzw. die Überlastung eines Anbindungsknotens auszuschließen. Daher ist eine ausschließliche Erschließung des Quartiers über Baierbrunner Straße und Siemensallee nicht möglich und verkehrlich wie auch städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die Verteilung auf fünf Zufahrten zu den Tiefgaragen werden auch lange Zufahrtsstraßen im neuen Quartier vermieden.

Das Quartier ist daher weitestgehend frei von Autoverkehr, die Hofmannstraße wird gegenüber dem Status Quo verkürzt, eine Durchbindung bis zur Siemensallee ist ausschließlich für den nichtmotorisierten Individualverkehr (z.B. Fußgänger) vorgesehen.

Oberirdische Besucherstellplätze für die Wohnnutzung sind in den unmittelbar an den Planungsumgriff angrenzenden Straßenräumen in begrenztem Umfang vorhanden. Darüber hinaus werden bei Bedarf weitere notwendige Besucherstellplätze für die Wohnnutzung in den Tiefgaragenanlagen der allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinschaftstiefgarage des Kerngebietes angeboten.,

Die Regelung zu Park- und Halteverboten etc. im öffentlichen Straßenraum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der Ausführungsplanung, entsprechend der Erfordernisse und der örtlichen Gegebenheiten, umgesetzt.

Das Verkehrsgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrsbelastung verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

- Unfallgefahr Baustellenverkehr

Eine Baustellenzufahrt befinde sich direkt gegenüber der Kindertagesstätte Hofmannstraße 64. Der ständige LKW-Verkehr mit Abgasen und Lärm, der auch an den Wochenenden vorhanden sein dürfte, gefährde Kinder des Kindergartens, Grundschüler*innen auf dem Schulweg und Anwohner*innen der Hofmannstraße 66. Zur Lärmbelastung komme gesundheitliche Gefährdung durch Abgase. Man solle deshalb den Baustellenverkehr über die Siemensallee führen, da dort keine Anwohner*innen belästigt würden.

Stellungnahme:

Der Baustellenverkehr ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Der Bauablauf, gemäß Hinweis im Genehmigungsbescheid, ist für den Bauvollzug so einzurichten, dass keine vermeidbaren Belästigungen entstehen, die Sicherheit gewährleistet ist und Schäden vermieden werden. Zu gegebener Zeit sind hierzu gesonderte Konzepte zu erstellen und mit der zuständigen Fachdienststelle im Kreisverwaltungsreferat abzustimmen.

Um spätere Konflikte ausschließen zu können, erfolgte hinsichtlich der Realisierung der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geplanten Kern- und Wohngebiete bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Vorinformation der zuständigen Fachstellen. Diese sehen derzeit keine Hindernisse wegen der Realisierung. Im Vorfeld der späteren Bautätigkeit, wenn die konkreten Angaben und Anforderungen wie z.B. die Größe, Reihenfolge und Zeitdauer der einzelnen Realisierungsabschnitte und Bautätigkeiten vorliegen, ist die verkehrliche Abwicklung der Baumaßnahmen mit den zuständigen Fachstellen der Landeshauptstadt München abzustimmen.

10. Sozialklima

Da sich im Umkreis des Quartiers zahlreiche Flüchtlingsunterkünfte und Sozialwohnungsbau befänden, hoffe man, dass Obersendling nicht zu einem Sozialbrennpunkt werde. Der sozial geförderte Teil der geplanten Wohnungen solle daher bei 30 % bleiben. Bei der zukünftigen Vermietung solle man den sozialen Mix beachten.

Der gemäß Sozialgerechter Bodennutzung zu errichtende Anteil an geförderten Wohnungen solle zur Förderung der Integration in den freifinanzierten Wohnungsbau hineingemischt werden, anstatt entsprechende Gebäude separat zu errichten. Sonst entstünden durch sozial differenzierte Gruppen auch problematische Bereiche in den öffentlichen Grünflächen. Dies sei schon vor dem Einkaufszentrum der „Südseite“ zu beobachten.

Stellungnahme:

Die vormals im Gebäudebestand der Hofmannstraße 69 als Zwischennutzung untergebrachte Unterkunft für Asylsuchende wurde zwischenzeitlich zum Dezember 2020 geschlossen. Weitere Unterkünfte in der Umgebung sind derzeit nicht bekannt.

Der sozial geförderte Anteil der Wohnungen beträgt 30 % der festgesetzten Wohngeschossflächen. Hinzu kommen noch zusätzlich 70 Wohneinheiten für preisgedämpften Mietwohnungsbau. Die Verteilung auf verschiedene Fördermodelle sowie die den Förderarten zugrunde liegenden Regelungen werden auf Basis der SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung) im Rahmen eines Vertrags zwischen der Landeshauptstadt München und der Investorin gesichert. Die Abstimmung der Verortung im Gebiet mit den zuständigen städtischen Fachdienststellen unterstützt einen verträglichen sozialen Mix. Die konkrete Verortung der geförderten Wohnungen wird überdies zwischen Planungsbegünstigter und der Landeshauptstadt München im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festgelegt.

11. Immissionen

- Luftschadstoffe

Es solle bedacht werden, dass durch die immer höher gebauten Gebäude außerhalb und innerhalb des Mittleren Rings keine ausreichende Belüftung der Innenstadt mehr erfolgen könne. Dies betreffe insbesondere die Feinstaubbelastung.

Insbesondere durch die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen und durch den durch Freihalten des Planungsgebiets verdrängten Verkehr werde die Luftbelastung erhöht.

Problematisch werde das Lüften der nur in Richtung Hofmannstraße ausgerichteten Wohnung an der Hofmannstraße.

Schlaf und der Aufenthalt auf dem Balkon würden durch die Luftbelastung durch gesteigerte Straßennutzung und die geplante Tiefgarageneinfahrt stark gestört. Die Landeshauptstadt München habe noch keine Studien zum erwarteten Verkehrsaufkommen und der daraus resultierenden Abgasbelastung vorgelegt.

In den ausliegenden Planungsunterlagen sei die geplante Tiefgaragenzufahrt in unmittelbarer Nähe des von den Einwendenden bewohnten Gebäudes Hofmannstraße 66 und gegenüber dem Kindergarten an der Hofmannstraße 64 im Hinblick auf die zu erwartende Abgasbelastung nicht dargestellt.

Hinsichtlich der Tiefgarage habe der Investor angegeben, es gebe mehr als die beiden dargestellten Zufahrten. Da die Zufahrten zu Tiefgaragen relevant seien für die Immissionsbelastung von Anliegern, müsse sich aus ausliegenden Planunterlagen die Situierung von Tiefgaragenzufahrten ergeben.

Stellungnahme:

Die Durchlüftung innerhalb des Planungsgebiets und des Umfelds ist gegeben. Im Rahmen der notwendigen Untersuchungen und Gutachten wurde von einem geeigneten Fachbüro unter Einbindung der zuständigen städtischen Fachdienststelle ein Lufthygienisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Lufthygiene durch die Planung zu erwarten und keine vorbeugenden Maßnahmen zu treffen sind.

Die Lage und Anzahl der Tiefgaragen mit ihren Zu- und Ausfahrtsbereichen hat sich mittlerweile konkretisiert und wurde entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.

- Lärmschutz**- Baulärm**

Man hoffe auf verträgliche Maßnahmen zum Lärmschutz gegen Baulärm während der Baudauer von ca. acht Jahren.
Die jahrelange Bautätigkeit werde eine hohe Lärmbelastung darstellen.

Stellungnahme:

Der aus der Bautätigkeit in der Realisierungsphase entstehende Lärm ist eine grundsätzlich temporäre Erscheinung des städtischen Lebens und ist so einzuordnen, dass keine vermeidbaren Belästigungen entstehen. Baulärm durch die Baustelle und den Baustellenverkehr ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern unterliegt verbindlichen Regelungen. Der Bauablauf, gemäß Hinweis im Genehmigungsbescheid, ist für den Bauvollzug zu berücksichtigen und im Bauvollzug einzuhalten.

Beides muss für die Bestandssituation verträglich bewerkstelligt werden können; hierfür sind zu gegebener Zeit gesonderte Konzepte zu erstellen.

Zusammen mit dem Baustellenverkehr ist auch der entstehende Baulärm bereits im Vorfeld der späteren Bautätigkeit, wenn die konkreten Angaben und Anforderungen wie z.B. die Größe, Reihenfolge und Zeitdauer der einzelnen Realisierungsabschnitte und der daraus resultierenden Bautätigkeiten vorliegen, mit den zuständigen Fachstellen der Landeshauptstadt München abzustimmen. Es kann aber schon jetzt davon ausgegangen werden, dass das Kreisverwaltungsreferat auf die Leistungsfähigkeit der Straßen vor Ort, die Verkehrssicherheit und eine möglichst geringe Belastung für die bestehenden Nachbarschaften achten wird.

- Verkehrslärm

Insbesondere durch die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen und den durch Freihalten des Planungsgebiets verdrängten Verkehr werde die Lärmbelastung erhöht.

Mit einem Schallgutachten zum Bau der Kistlerhofstraße 63 wurde nachgewie-

sen, dass bereits eine hohe Lärmbelastung bestehe. Eine Steigerung durch die erwartete Verkehrszunahme sei nicht mehr zumutbar.

Geplant sei an der Hofmannstraße eine Tiefgarageneinfahrt mit Plätzen für ca. 300 Autos. Nehme man für Ein- und Ausfahrt 600 Autobewegungen pro Tag (10 Stunden) an, ergebe das 60 Bewegungen pro Stunde. Der Straßenlärm werde die (Nacht-)Ruhe in der Wohnung und auf dem Balkon an der Hofmannstraße stark beeinträchtigen. Als Maßnahmen dagegen schlage man z.B. den Bau einer kleineren Garage, die Verwendung von geräuscharm Asphalt auf der Straße oder ein Tempolimit von weniger als 30 km/Stunde vor.

Das Kopfsteinpflaster in der Hofmannstraße verstärke den Verkehrslärm. Die Landeshauptstadt München habe noch keine Studien zum erwarteten Verkehrsaufkommen und der daraus resultierenden Lärmbelastung vorgelegt.

In den ausliegenden Planungsunterlagen sei die geplante Tiefgaragenzufahrt in unmittelbarer Nähe des von den Einwendenden bewohnten Gebäudes Hofmannstraße 66 und gegenüber dem Kindergarten an der Hofmannstraße 64 im Hinblick auf die Lärmbelastung nicht dargestellt. Der Investor habe angegeben, es gebe mehr als die beiden dargestellten Zufahrten. Da die Zufahrten zu Tiefgaragen relevant seien für die Lärm- und Immissionsbelastung von Anliegern, müsse sich aus ausliegenden Planunterlagen die Situierung von Tiefgaragenzufahrten ergeben.

Der aus Kopfsteinpflaster bestehende Straßenbelag im Bereich der Hofmannstraße 66 solle aus Lärmschutzgründen durch einen Teerbelag ersetzt werden.

Es wird gefordert, dass Ein- und Ausfahrt getrennte Tore erhalten und als Schwingtore ausgeführt werden, die wenig Lärm beim Öffnen und Schließen verursachen. Außerdem mache das Rolltor viel Lärm.

Stellungnahme:

Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a hätte die Grundstückseigentümerin jederzeit das festgesetzte Baurecht für ca. 154.000m² Geschossfläche für Kerngebietsnutzung umsetzen können. Das konkrete Bild, wie es sich heute vor Ort zeigt, bildet diese „Bestandsrechte“ mangels nicht erfolgter Umsetzung nicht ab und kann daher nicht als Abwägungsgrundlage herangezogen werden.

Aber schon die Änderung der Art der Nutzung von Kerngebiet (gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a) zu Allgemeinem Wohngebiet für den überwiegenden Teil des Planungsgebiets ermöglicht laut Gutachten eine Verbesserung der schalltechnischen Situation.

Im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung wird auch die Hofmannstraße entsprechend des im Bebauungsplanentwurf dargestellten Querschnitts neu aus- bzw. umgebaut. Diese Maßnahme beinhaltet auch die Erneuerung des Fahrbahnbelags.

Die Regelung eines Tempolimits, die Regelung (Park- und Halteverbote etc.) von Stellplätzen im öffentlichen Raum, die Art des Straßenausbaus wie auch die konkrete Gestaltung von Straßenquerungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend der Erfordernisse und der örtlichen Gegebenheiten umgesetzt.

12. Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit auf der Hofmann- (und Baierbrunner Straße) sei bereits gefährdet. Bis jetzt sei es am Ende der Hofmannstraße ruhig und ungefährlich für spielende Kinder gewesen. Man werde während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung der Gebäude (600 Autos pro Tag) gute Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit brauchen.

In den ausliegenden Planungsunterlagen seien die geplanten Tiefgaragenzufahrten im Hinblick auf Verkehrssicherheit nicht dargestellt.

Gegenüber des Gebäudes Hofmannstraße 66 und gegenüber dem Kindergarten an der Hofmannstraße 64 stelle die dort geplante Baustellenzufahrt im Hinblick auf Verkehrssicherheit der Kindergartenkinder und der den Schulweg zur Grundschule an der Baierbrunner Straße Nutzenden eine Zumutung dar.

Stellungnahme:

Die Verkehrssicherheit ist Teil einer abgewogenen und funktionierenden Planung. Die betroffenen Fachdienststellen und Fachgutachter wurden in den Planungsprozess eingebunden. In diesem Rahmen kann auch die Sicherheit des Schulwegs und des allgemeinen Verkehrs gewährleistet werden.

Zu den Einwendungen bezüglich der ausliegenden Planunterlagen der Öffentlichkeitsbeteiligung und des Lärmschutzes wird darauf verwiesen, dass Ziel bzw. Aufgabe der bereits durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bzw. auch einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zunächst immer nur die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen ist. Im Rahmen dieser frühzeitigen Information liegen daher gerade noch keine detaillierten und ausgearbeiteten Bebauungsplanentwürfe vor. Insofern stellt es keinen Mangel dar, wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine abschließend ermittelten Angaben beispielsweise zu der genauen Lage und Anzahl der geplanten Zu- und Ausfahrtsbereiche der notwendigen Tiefgaragenbereiche vorliegen. Im Zuge der weiteren Erarbeitung eines Bebauungsplanverfahrens wurden diese im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung dargestellt. Nach Befassung des Stadtrates mit dem Billigungsbeschluss können der Bebauungsplanentwurf sowie die zugrundeliegenden Gutachten dann im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Zu diesem Thema wird auf die Stellungnahme unter Buchstabe B) Ziffer 9 Ver-

kehr/Erschließung/Stellplatzproblematik, Spiegelstrich Unfallgefahr Baustellenverkehr verwiesen.

13. Allgemeine Verfahrensfragen

Im Rahmen der vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung dürfe man relevante Einwendungen nicht nur zur Kenntnis nehmen, sondern müsse sich aktiv damit auseinandersetzen.

In den bisherigen Verfahren(-sbeschlüssen) des Stadtrats seien die Bedenken der Bürgerinitiative Campus Süd und der CSU-Fraktion inhaltlich nicht berücksichtigt worden. Zur Erfüllung des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) müsse man sich mit den Einwendungen auseinandersetzen, statt sie nur zur Kenntnis zu nehmen.

Es seien alle gesetzlich vorgeschriebenen und relevanten Informationen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Stellungnahme:

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 13436) eine erweiterte Bürgerbeteiligung beschlossen, um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu informieren und an der Planung zu beteiligen. Die Planungsbegünstigten haben sich bereit erklärt, im Einvernehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Wettbewerb mit einer über den üblichen Rahmen hinaus erweiterten Bürgerbeteiligung durchzuführen und die Kosten und den Aufwand hierfür zu übernehmen.

Als erster Schritt fand im Februar 2014 eine Bürgerwerkstatt statt. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden bei der Ermittlung der Grundlagen und Rahmenbedingungen für den Eckdatenbeschluss und bei der Erstellung der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt. Sie sind in Gänze in Form eines Berichts dokumentiert und wurden den Wettbewerbsteilnehmern und dem Preisgericht mit den Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt. In Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung fand im November 2014 auf dem Wettbewerbsgelände auch eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung diskutiert. Sie sind in Gänze in Form eines Berichts dokumentiert und wurden ebenfalls den Wettbewerbsteilnehmern sowie dem Preisgericht mit den Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt. Die Arbeiten einer in einem ersten Preisgericht ermittelten Preisgruppe wurden öffentlich ausgestellt und diskutiert und im Anschluss gemäß Juryempfehlung und Anregungen aus der Öffentlichkeit vertiefend überarbeitet. Eine Jury aus renommierten Fachleuten und Vertretungen der Fraktionen des Stadtrates, des Bezirksausschusses BA 19 und der Planungsbegünstigten hat, unter Anwesenheit und mit Unterstützung zahlreicher sachverständiger Berater*innen, aus den eingereichten Beiträgen den städtebaulichen Entwurf ausgewählt, der die gestellten Anforderungen und Probleme am besten in Einklang bringt und unter Abwägung aller relevanten Belange als die am besten geeignete Grundlage für

eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden soll. Die Ergebnisse des abschließenden Preisgerichts wurden ebenfalls öffentlich ausgestellt und in einer Informationsveranstaltung erläutert.

Der Stadtrat wurde umfänglich über den Wettbewerb und das Wettbewerbsergebnis informiert und hat sich intensiv damit beschäftigt. In seinem Beschluss vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) beschloss der Stadtrat, dass die Gewinner des Wettbewerbs mit der weiteren Detaillierung und Ausarbeitung durch die Planungsbegünstigte beauftragt werden sollen und das Planungskonzept unter Berücksichtigung ebenfalls in der Beschlussvorlage genannter Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit in einen Bebauungsplan überführt werden soll.

Die Dokumentation der vier Veranstaltungen wurde über die Internetseite der Landeshauptstadt München der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind und Nachbarrechte nicht eingeschränkt werden. Hierbei werden im Verfahren unter Beteiligung von Fachdienststellen und Fachgutachtern und durch die gesetzlich vorgeschriebenen und freiwilligen zusätzlichen Beteiligungsverfahren die öffentlichen und privaten Belange zusammengestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit in diesem Verfahren geht über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus. Bereits an den vorbereitenden Verfahrensschritten wurde die Öffentlichkeit umfänglich beteiligt und die Politik kontinuierlich informiert. Alle Anregungen und Äußerungen wurden in den Planungsprozess einbezogen, abgewogen und, falls angezeigt, berücksichtigt.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, stattdessen wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Information und zur Stellungnahme innerhalb der angemessenen Frist von zwei Wochen gegeben, nachdem die Voraussetzungen, insbesondere eine entsprechende Vorprüfung, vorlagen. Diese Gelegenheit wurde thematisch umfassend genutzt. Die Investorin hat darüber hinaus die Bürgerinnen und Bürger zu einer Informationsveranstaltung eingeladen.

Mit vorliegendem Beschluss werden die Äußerungen zu diesem Verfahrensschritt behandelt. Über sie beschließt der Stadtrat.

Im Anschluss an den Billigungsbeschluss wird als weiterer Verfahrensschritt die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Planungsverfahren beteiligt. Alle hierzu relevanten Unterlagen werden öffentlich ausgelegt bzw. zur Einsicht bereit gehalten.

14. Mangelnde Umsetzung der Vorschläge aus der erweiterten Bürgerbeteiligung

Der Unmut über den Verlauf des bisherigen Planungsverfahrens solle vorgebracht werden.

Der Stadtrat habe eine erweiterte Bürgerbeteiligung beschlossen. Bei der Bürgerwerkstatt und bei den darauf folgenden Informationsveranstaltungen sei man anwesend gewesen und habe sich möglichst eingebracht. Bei der Bürgerwerkstatt sei man an einem der beiden Thementische zum Städtebau aktiv beteiligt gewesen. Laut dem Bericht zur Bürgerwerkstatt sei von den Bürger*innen mehrheitlich eine Höhenentwicklung von vier bis höchstens acht Geschossen gewünscht gewesen. Höhere Gebäude, wie in einigen Testentwürfen realisiert, seien mehrheitlich abgelehnt worden. Man sei sich mit vielen anderen Anwohner*innen/Nachbarn einig, die auch an der Bürgerwerkstatt - teils an anderen Thementischen - teilgenommen hätten. Grund für diese ablehnende Haltung sei das Erfordernis der Rücksichtnahme auf die unmittelbaren Nachbarn und die städtebauliche Entwicklung, ausgehend von den achtgeschossigen Punkthäusern im „Seumepark“ und südlich der Seumestraße, sowie von der sonstigen niedrigeren Bebauung weiter südlich und westlich bis hin zu Ein- und Mehrfamilienhäusern gewesen. Zudem sollte das Hochhaus an der Baierbrunner Straße als Solitär bestehen bleiben, wie es auch der mit den Siemens-Bestandsgebäuden realisierte Entwurf vorgemacht habe.

Die Ausstellung der Entwürfe der Preisgruppe sei sehr ärgerlich gewesen. Unverständlich sei, wie Entwürfe in die engere Auswahl gelangen konnten, die jetzt doch Hochhäuser aufwiesen. Äußerst negativ sei hier der Entwurf von Rapp+Rapp beurteilt worden, der etliche Hochhäuser und zudem noch eine Verbindungsstraße zwischen Hofmannstraße und Baierbrunner Straße enthalten habe. Ebenso habe der besonders hinsichtlich Landschaftsgestaltung sehr gelungen scheinende Entwurf von Ortner & Ortner Hochhäuser enthalten, insbesondere eines am Südende der Hofmannstraße, das auf die Bewohner*innen des Hauses Hofmannstraße 66 keine Rücksicht nehme.

In der Informationsveranstaltung mit Vorstellung der fünf Entwürfe der Preisgruppe habe man die Moderation auffordern müssen, die Entwürfe nach deren Vorstellung von den Bürger*innen diskutieren zu lassen.

Die Anmerkungen zur Missachtung der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans 1930a zur Höhenentwicklung durch einige Entwürfe hätten viel Applaus erhalten.

Am nicht als Sieger klassifizierten Entwurf von Ortner & Ortner habe man die Anlage mit den zwei Höfen, die trotzdem zugänglich seien, gelobt, insbesondere aber die Art der Durchwegung von der Seumestraße zur Siemensallee, zur Baierbrunner Straße und zur Hofmannstraße, die aufzeige, dass sich jemand Gedanken gemacht hat, wie Wege benutzt werden und wie das Niedertrampeln von eckigen Einmündungen von Wegen und das Entstehen von Trampelpfaden verhindert werden kann. Man habe deutlich auf das störende und die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt sowie das die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1930a missachtende Hochhaus am Südende der Hofmannstraße hingewiesen, die Problematik des Ausblicks erklärt, die Frage der Wertminderung der

Wohnungen angesprochen und die mangelnde Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung allgemein unter viel Zustimmung thematisiert.

Nachdem die Problematik der Hochhäuser eingehend diskutiert worden war und man sich schon früher zu Hochhäusern geäußert habe, habe man zum später diskutierten Entwurf von Rapp+Rapp keine Stellung mehr genommen. Eine Wortmeldung zum Entwurf von Rapp+Rapp habe deshalb nicht mehr stattgefunden. Außerdem stelle das Ausbleiben einer höheren Bebauung für die Teilnehmer*innen der Bürgerwerkstatt und der weiteren Veranstaltungen, die sich nicht aktiv gegen eine höhere Bebauung ausgesprochen haben, jedenfalls keinen Nachteil dar.

Bei der Vorstellung des Siegerentwurfs in der Informationsveranstaltung am 11.5.2015 sei die Betroffenheit der Anwesenden groß gewesen, als der am wenigsten dem Bürgerwillen entsprechende Entwurf von Rapp+Rapp als Siegerentwurf präsentiert worden sei. Es sei auf die Thematik der Hochhäuser allgemein und speziell auf das Hochhaus am Süden der Hofmannstraße eingegangen worden, wie auch dem Bericht über diese 4. Informationsveranstaltung von "citycom" zu entnehmen ist. Dabei sei auch zugesagt worden, die Interessen der Anwohner*innen im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Der Entwurfsverfasser des Siegerkonzeptes sagte die Möglichkeit der Verschiebung von Hochhäusern zu. Die Leiterin der Stadtplanung der Stadt München habe insofern auf die noch lange nicht abgeschlossene Planung und noch anstehende Prüfungen hingewiesen.

Das Ergebnis sei der vorliegende Bebauungsplan(entwurf) Nr. 1930d. Es sei offensichtlich auf die Interessen der Bewohner*innen des Hauses Hofmannstraße 66 nicht Rücksicht genommen worden. Das Hochhaus am Süden der Hofmannstraße sei immer noch im Entwurf. Die leichte Verschiebung der Gebäude entlang der Hofmannstraße nach Osten sei nicht ausreichend, um die Störung durch das Hochhaus am Süden der Hofmannstraße zu beseitigen. Zu den Verschiebungen und Drehungen einzelner Hochhäuser habe man (Anm. d. Verw.: siehe unter Sicht- und Lichtachsen, Verschattung, Höhe) schon detailliert Stellung genommen.

Bei der Informationsveranstaltung am 06.06.2016 habe man nochmals auf die Problematik hingewiesen. Aus der Stellungnahme des Entwurfsverfassers des Siegerkonzeptes und aus der Diskussion mit ihm nach der Veranstaltung ging hervor, dass ihm trotz der dazu immer wieder vorgetragenen Wortmeldungen nicht bewusst gewesen sei, dass man vom „Seumepark“ über den alten Baumbestand sehen könne und deshalb der (teuer erkaufte) Alpenblick tatsächlich durch das Hochhaus am Süden der Hofmannstraße (nahezu) komplett beseitigt würde. Die sich im Mäander weiter südlich anschließenden Hochhäuser hätten gleiche, wenn aufgrund größerer Entfernung abgeschwächte Wirkung.

Nach dieser Veranstaltung sei es auch zu einem Gespräch mit einem Mitglied der Jury, einem Mitglied des Bezirksausschusses 19 gekommen, der für den Entwurf von Rapp+Rapp gestimmt habe. Er habe die vom Einwendenden geäußerten Kritikpunkte am Modell angehört und mitgeteilt, dass die artikulierte Meinung der Bürger*innen wichtig sei und er für den Entwurf von Rapp+Rapp ohne Bedenken stimmen hätte können, weil es keine Einwände gegen diesen Entwurf auf der Veranstaltung gegeben habe, auf der die Entwürfe der Preisgruppe vorgestellt und diskutiert worden seien.

Diese Aussage des Bezirksausschussmitglieds zeige die Ignoranz für das bisherige Verfahren, die dort getroffenen Äußerungen, den artikulierten Bürgerwillen, die viele eingebrachte Zeit in der Bürgerwerkstatt und in den Informationsveranstaltungen. Dies alles sei offensichtlich umsonst gewesen.

In der Bürgerwerkstatt sei eine Begrenzung auf höchstens acht Stockwerke gefordert worden. Bei der Diskussion der Entwürfe der Preisgruppe sei detailliert auf die Problematik der Sicht vom Haus Hofmannstraße 66 auf die Alpen und allgemein auf das viel zu nah befindliche und zu hoch aufragende Hochhaus am Süden der Hofmannstraße 66 eingegangen worden, wenn auch am Beispiel des Entwurfs von Ortner & Ortner. Auch auf die Missachtung der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1930a sei hingewiesen worden, ebenso auf den Kauf der Wohnung im Vertrauen auf die vom Stadtrat getroffenen Schutzmaßnahmen.

Es wird gefragt, wie das Mitglied eines Bezirksausschusses, das auf unterster Ebene die Interessen der Bürger*innen vertreten sollte, und dazu im vorliegenden Fall ausreichend Gelegenheit gehabt habe, diese Anliegen derart überhören könne.

Im Ergebnis sei der im Bebauungsplan Nr. 1930a artikulierte Wille (Anm. d. Verw.: zum Schutz der Umgebung durch Festsetzung bestimmter Wandhöhen) des Stadtrates übergangen worden, genauso wie die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt, die ihrerseits auf einen Beschluss des Stadtrates zur erweiterten Bürgerbeteiligung zurückgehe. Den Aufwand dieses Bürgerbeteiligungsverfahrens könne man sich bei dieser Missachtung des Willens der Bürger*innen sparen. Es handle sich nicht um in der Abwägung der Interessen nicht zu realisierende Bürgerwünsche. Die Möglichkeit einer entsprechenden Realisierung hätten zahlreiche Entwürfe bewiesen.

Bei den Bürger*innen, die sich mit viel Zeitaufwand beteiligt hätten, steige die Politikverdrossenheit. Der Entwurf von Rapp+Rapp sei mit großer Mehrheit zum Siegerentwurf des Wettbewerbs gekürt worden. Fraglich sei, wie sich die Entscheidung durch ein demokratisch nicht legitimes Gremium mit den im Bebauungsplan Nr. 1930a festgelegten Zielen zur Höhenbegrenzung verträglich und mit dem Beschluss des Stadtrates zur Durchführung einer erweiterten Bürgerbeteiligung, wenn der ursprüngliche Wille des Stadtrates und der in der Bürgerbeteiligung artikulierte Wille der Bürger einfach durch die Jury missachtet werden könne.

Stellungnahme:

Die Ergebnisse der im Februar 2014 durchgeführten Bürgerwerkstatt fanden bei der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für das Wettbewerbsverfahren Berücksichtigung. Im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 06.11.2014 wurde u.a. die Übernahme bzw. Nichtübernahme von Bürgeranregungen in die Auslobung erläutert und anschließend diskutiert. Neben Bürger*innen nahmen Vertreter*innen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 19, die Investorinnen sowie Mitglieder des Preisgerichtes teil. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung diskutiert. Die Dokumentation dieser Informationsveranstaltung vom 06.11.2014 mit den Vorschlägen der Teilnehmenden wurde den Auslobungsunterlagen als Information für die teilnehmenden Büros beigelegt.

und auf der städtischen Projektseite im Internet für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Mit der Entscheidung der Wettbewerbsjury sowie auch des Stadtrates der Landeshauptstadt München für das dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzept konnten nicht alle Empfehlungen aus der Öffentlichkeit berücksichtigt werden. Dabei hat der Stadtrat als das legitimierte und für die Bebauungsplanung zuständige Gremium der Planung als Grundlage des Bebauungsplanes zugestimmt. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs und seine Fortschreibung als Masterplan vereint die beiden Zielsetzungen, sodass für den Standort der städtebaulich geeignetste und qualitätsvollste Entwurf gefunden wurde, welcher auch Bezug auf die vorhandene Umgebung nimmt. So wird der wertvolle Baumbestand des Siemenswäldchens in das Planungskonzept integriert und die Hochpunkte vermitteln geschickt und eigenständig die Höhenentwicklung in Bezug auf das stadtteilprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54.

In den vorangegangenen Punkten wurde bereits beschrieben, wie einzelne Aspekte wie Höhenentwicklung, Besonnung, Belichtung, Blickbeziehungen etc. im Bebauungsplan untersucht und abgehandelt wurden.

15. Grünbelange

Das geschützte Biotop Siemenswäldchen südlich des Gebäudes Hofmannstraße 66 gehöre teilweise zum Grund der Wohnungseigentümergeinschaft Hofmannstraße 66. Für den Schutz sei die Eigentümergeinschaft mit zuständig. Es solle geprüft werden, wie sich das sehr nah am Biotop stehende Hochhaus am Süden der Hofmannstraße 66 auf das Biotop auswirkt. Die unmittelbare Verschattung könnte den alten Baumbestand beeinflussen.

Laut Bebauungsplan Nr. 1930d sei der 13-geschossige Wohnturm auf der Höhe Dönigesstraße nur ca. 8 m vom Biotop M-227c entfernt. Es wird gefragt, welchen Abstand Bäume in dieser Größe zu einem Wohnturm von ca. 40 m Höhe brauchen. Man befürchte die Schwächung der Biotopfunktion, die aber stattdessen ausdrücklich gestärkt werden sollte.

Es müssten Bäume gefällt werden (Tiefgarage Siemens).

Öffentliche Freibereiche und Spielplätze sollten, entgegen der restriktiven Regelung in der „Südseite“, für alle Viertelbewohner*innen frei zugänglich und nutzbar sein.

Stellungnahme:

Die mit dem Bebauungsplan am westlichen Rand des Bauraums WA 1 ermöglichte siebengeschossige Bebauung mit einem bis zu 13-geschossigen Hochhaus stellt keine Gefährdung für die Stabilität und Artenzusammensetzung des Siemenswäldchens dar. Es handelt sich beim vorhandenen Laubmischwald des Siemenswäldchens um einen Lebensraumtyp, der nicht auf eine bestimmte Min-

destbesonnung angewiesen ist oder sich durch wärme- und trockenheitsliebende Pflanzen- oder Tierarten auszeichnet. Die Besonnung der größeren Waldfläche an der westlichen Grenze des Planungsgebietes (LB-Teilfläche M-227a) wird sich in den Vormittagsstunden etwas reduzieren, bei Teilfläche M-227c wird die direkte Sonneneinstrahlung durch die Zunahme der Höhe der Bebauung in den Nachmittagsstunden abnehmen. Unter Berücksichtigung der während der Bauphase vorzusehenden und mittels einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellenden Baumschutzmaßnahmen ist durch die näher heranrückende Bebauung von keiner nachteiligen Wirkung des Gesamtvorhabens auf die ökologischen Funktionen des Siemenswäldchens auszugehen. Ferner wird der ca. 24 m breite, verbleibende Zwischenraum zur künftigen Bebauung als sogenannte Pufferzone (öffentliche Grünfläche als Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzt) eine naturnahe Gestaltung als Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen bekommen und zum Waldrand hin wird ein blütenreicher Krautsaum angelegt werden. Mit der Pufferzone wird eine nachhaltige naturnahe Entwicklung und die Freihaltung von Bebauung gesichert.

Der Rückbau der bestehenden Tiefgarage zwischen der Fläche Landschaftsbestandteil LB M-227a und dem westlichsten Bestandsgebäude Hofmannstraße 69 dient der langfristigen Sicherung und nachhaltigen Entwicklung des Landschaftsbestandteiles „Siemenswäldchen“ (Teilflächen Biotop M-227a und M-227c). Der Baumbestand der beiden Landschaftsbestandteile wird nicht durch die Planungen des Bebauungsplans oder den Rückbau erheblich beeinträchtigt oder gefährdet.

Der Rückbau dieser Tiefgarage wirkt durch die Notwendigkeit von Baumfällungen in den Randbereichen kurzfristig negativ auf die ökologische Qualität der Gehölzflächen. Auch der geplante, aus fachlicher Sicht verträglichste Teilrückbau (Erhalt der Außenwände der Tiefgarage) kommt nicht ohne Baumfällungen aus. Mittelfristig stellt die Rückbaumaßnahme jedoch eine Aufwertung dieser Fläche für Tier- und Pflanzenarten sowie den Boden- und Wasserhaushalt dar, da sich der Wurzelraum durch die Entfernung der Tiefgaragendecke für dort anschließend geplante Gehölze wesentlich vergrößert, eine natürliche Bodenbildung wieder möglich wird und die ehemals abgedichtete Fläche wieder einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten kann. Damit wird auch die Pufferfunktion zum Siemenswäldchen hin gestärkt.

Es werden auch für die jetzigen Bewohner*innen des Viertels neue zusätzliche öffentliche Freibereiche und Spielflächen entstehen und die Durchgängigkeit über ein System verschiedener Fußwege verbessert. Entlang der zentralen in Ost-West-Richtung verlaufenden Freiraumachse werden öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Aufenthalts-, Erholungs- und Spielangeboten geschaffen. Die Wohnhöfe mit ihren zugeordneten Aufenthalts- und Spielflächen werden jedoch einen privateren Charakter erhalten und sollen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zur Nutzung vorbehalten sein.

16. Kommerzielle Nutzungen/Gastronomiekonzept

Im Viertel benötige man dringend Gastronomie, eventuell ein Hotel und Einzelhandelsnutzungen für den täglichen Bedarf entsprechend dem Angebot der Südseite.

Als Bewohner*in Obersendlings wünsche man sich mehr Gastronomieflächen und -formen sowie kleine, lokale Geschäfte im geplanten Areal. Man stelle sich statt des mit 500 m² geringen und nur punktuellen geplanten Angebots einen zentralen Marktplatz, eine Straße der Begegnung vor, was der Vielschichtigkeit der im Planungsgebiet (Studentenwohnheim, sozialer Wohnungsbau, Mittelschicht-Wohnungen, hochpreisiges Wohnen) Wohnenden gerecht werde. Ein derartiges Konzept werde im gesamten gastronomisch unterversorgten Bereich zwischen Wolfratshauer-, Aidenbach-, Boschetsrieder Straße und Siemensallee seinen Einzugsbereich haben. Die Wohn- und Lebensqualität sowie der Freizeitwert werde sich stark steigern.

Stellungnahme:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind Läden, Gastronomie, Dienstleistungs- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zusätzlich wird die Ansiedlung von verträglichem Einzelhandel (z.B. ein kleinteiliger Lebensmittelhändler) und sonstigen Dienstleistungsangeboten an hierfür städtebaulich geeigneten Stellen im Kerngebiet MK an der Baierbrunner Straße zugelassen sowie gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude um die zentrale öffentlichen Grünfläche gefördert. Das bereits östlich der Baierbrunner Straße bestehende Angebot soll so bedarfsgerecht und verträglich im Sinne eines Quartierszentrums für bereits bestehende Bebauungen und das neu geplante Quartier ergänzt werden.

Welche Gewerbemodelle sich bei einer späteren Realisierung des neuen Wohnquartiers ansiedeln, legt nicht der Bebauungsplan fest, sondern wird auf dem freien Markt entschieden. Die Anzahl und Art dieser Einrichtungen sowie deren wirtschaftliches Bestehen wird vom Interesse künftiger Betreiber und auch letztlich von Nachfrage und Frequentierung durch die Nutzer*innen abhängen.

17. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Siehe hierzu die Ausführungen zum Verfahrenswechsel vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zum Regelverfahren unter Buchstaben A)a).

- Fehlende Voraussetzung Verkehrs- und Verkehrslärmuntersuchungen

Fehlerhaft im Hinblick auf die Vorschrift des § 13a BauGB sei, dass die Landeshauptstadt München offenbar hinsichtlich der dem Plangebiet benachbarten Wohnanlieger*innen keine Verkehrslärmprognosen bezüglich des hinzukommenden Kfz-Verkehrs angestellt hat. Die Hofmannstraße sei im Bereich des Anwesens Hofmannstraße 66 bisher eine nicht stark befahrene Sackstraße. Im Hinblick auf die wohl geplante Situierung einer Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich

sei mit einer wesentlichen Verkehrsmengensteigerung zu rechnen. Die Verkehrslärmbelastung für die Anliegerschaft sei auf der Grundlage einer Lärmprognose zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Man rüge insoweit das Fehlen von Verkehrs- und Verkehrslärmuntersuchungen.

Im Rahmen der bereits geforderten Verkehrs- und Verkehrslärmuntersuchungen auf Grundlage einer Lärmprognose werde auch auf das Vorhandensein von Kopfsteinpflaster im Bereich der Hofmannstraße 66 als Lärmfaktor hingewiesen.

- Kein Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB

Es werde das rechtswidrige Unterbleiben eines ordnungsgemäßen Bebauungsplanverfahrens nach den §§ 3, 4 BauGB (Anm. d. Verw.: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) gerügt.

- Mangelnde Vollständigkeit der im Verfahrensschritt der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit ausliegenden Unterlagen

Da die Zufahrten zu Tiefgaragen relevant seien für die Lärm- und Immissionsbelastung von Anliegern, müsse sich aus den ausliegenden Planunterlagen die Erschließung der Tiefgarage, die Anzahl und Anordnung der ursächlichen Stellplätze, die Situierung von Tiefgaragenzufahrten ergeben. Die ausliegenden Planunterlagen seien insoweit schon formal nicht ausreichend, um den - ohnehin reduzierten - Anforderungen des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Anm. d. Verw.: Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit im beschleunigten Verfahren) zu genügen. Jedenfalls müssten sich aus den Unterlagen die wesentlichen Auswirkungen der Planung ergeben, das sei nicht der Fall.

In den ausgelegten Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1930d werde nur auf zwei Zufahrten zur Tiefgarage in der Siemensallee hingewiesen. Die in der Informationsveranstaltung am 6.6.2016 erwähnten Zufahrten in der Baierbrunner Straße und in der Hofmannstraße seien nicht erkennbar.

Durch diesen Mangel sei dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit nicht genügend Rechnung getragen worden. Rechtlich relevant sei nicht die erfolgte Informationsveranstaltung, sondern die Auslegung der Planunterlagen (§ 13a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Bedingt durch die fehlenden Tiefgaragenzufahrten seien wesentliche Auswirkungen der Planung nicht erkennbar. Interessierte oder betroffene Bürger*innen könnten Einwände und Äußerungen zu den Tiefgaragenzufahrten unterlassen haben, weil diese nicht eingezeichnet und daher für sie nicht existent gewesen seien.

Daher sei das gesamte Verfahren fehlerhaft. Eine erneute Auslegung mit korrigierten Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1930d sei zu prüfen.

- Fehlerhafte Angabe der relevanten Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

In den Unterlagen fehle jeglicher Hinweis darauf, von welcher relevanten Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Plangebiet auszugehen ist. Die Planunterlagen legten nur den Umgriff des Plangebiets und die zu erwartende Geschossfläche offen, nicht jedoch die rechtlich relevante Grundfläche. Im Hinblick darauf, dass aufgrund des „Gesamtkonzepts“ in die Flächenberechnung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB auch die Fläche des Plangebiets 1930c einzurechnen ist, sei zweifelhaft, ob die gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind.

- Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Verfahren nach § 13a BauGB sei außerdem nicht zulässig, weil dieses Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen sei. Danach sei das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP (Anm. d. Verw.: Umweltverträglichkeitsprüfungs)-Pflicht unterliegen. Die Frage der UVP-Pflichtigkeit hänge nicht davon ab, ob die Schwellenwerte der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine förmliche UVP-Pflicht auslösen (in der Anlage mit „X“ gekennzeichnet) oder nur eine Vorprüfungspflicht (in der Anlage mit „A“ gekennzeichnet). Auch wenn Schwellenwerte erreicht seien, die in der Anlage nur mit „A“ gekennzeichnet sind, bestehe im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine UVP-Pflicht (vgl. Krautzberger, UPR 2007, 170/173; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. A., § 13, Rn. 1b, auf diese Kommentierung wird a.a.O., § 13a, Rn. 9 verwiesen).

Eine UVP-Pflicht bestehe im vorliegenden Fall nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2. Nach Nr. 18.8 komme es zum einen nicht darauf an, ob das Plangebiet bisher im Außenbereich liegt, im Übrigen liege ein Teil des Plangebiets (die Grünflächen) bereits bisher im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1.

Selbst wenn man davon ausginge, dass eine UVP-Pflicht im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB nur dann besteht, wenn im Sinne der Anlage 1 zum UVPG in der konkreten Bebauungsplanfestsetzung nur die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG stattfinden muss, seien die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nicht gegeben: Nach den ausliegenden Planunterlagen gehe die Behörde selbst davon aus, dass bei einzelnen UVP-relevanten Belangen erhebliche Auswirkungen festgestellt worden sind. Nach der Auslegungsbekanntmachung solle insoweit lediglich die Möglichkeit bestehen, den erheblichen Auswirkungen mit entsprechenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Das vereinfachte Verfahren sei nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB aber schon dann ausgeschlossen, wenn für die Planung als solche erhebliche Auswirkungen

bestehen und der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz erreicht wird.

Da Fehler bei der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Normenkontrollklage zwingend zur Aufhebung des Bebauungsplans führten (§ 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB), müsse im vorliegenden Fall das reguläre Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchgeführt werden.

Man fordere eine Umweltverträglichkeitsprüfung zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen der Hofmannstraße 66 und des Biotops „Siemenswäldchen“, das sich zu einem Teil im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Hofmannstraße 66 befinde.

- Unvollständige Information der Bestandsbewohner*innen und mangelnder Konkretisierungsgrad der ausliegenden Unterlagen im Rahmen der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Die Notwendigkeit der vollständigen Information der Anlieger sei auch sachlich gerechtfertigt, weil sich durch die Neuschaffung von mehr als 1.100 Wohnungen eine völlige Veränderung der städtebaulichen Struktur des Gebiets ergeben werde, die neu hinzukommenden Einwohner*innen und die damit verbundenen Belastungen und Infrastruktureinrichtungen erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft haben würden und damit eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung und Information der Anlieger und der anderen Planbetroffenen notwendig sei.

Zu bemängeln sei an den ausliegenden Unterlagen vor allem auch, dass in keiner Weise erkennbar sei, welche konkreten Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen sind. Erkennbar seien weder die festgesetzten Bauräume, noch die Wandhöhen, noch die Erschließungsvorgaben. Aus den Festsetzungen (Anm. d. Verw.: wohl gemeint: Darlegungsunterlagen) sei nicht erkennbar, inwiefern durch den Bebauungsplan(entwurf) gesetzliche Abstandsflächenvorschriften verkürzt worden sind. Aus den Bebauungsplanunterlagen sei auch nicht erkennbar, welche Nutzungsarten im Plangebiet möglich sein sollen, an welcher Stelle und in welcher konkreten Form.

Die ausliegenden Planunterlagen seien damit ohne Aussagekraft und erfüllten nicht die gesetzlichen Verfahrensanforderungen an die ausreichende Information der Öffentlichkeit.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Darstellung in den Einwendungen, dass die Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht vorlägen, wird darauf verwiesen, dass das Verfahren zwar entsprechend § 13a BauGB begonnen wurde, da zum damaligen Zeitpunkt die Voraussetzungen dafür vorlagen, inzwischen aber als Regelverfahren fortgeführt wird. Für das Bebauungsplanverfahren wurde die Anstoßwirkung der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die vom 01.06.2016 bis 15.06.2016 statt-

gefunden hatte, erfüllt. Wurde – wie hier – im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und stattdessen nach § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB auf die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit hingewiesen, so muss aufgrund der vielfältigen durchgeführten Veranstaltungen für die Öffentlichkeit und der damit verbundenen, an sich erfüllten „Anstoßfunktion“ das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht zwingend nachgeholt werden, da zum einen § 3 Abs. 1 BauGB eine Bekanntmachung – anders als nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB – nicht vorschreibt.

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Insbesondere ist somit eine tiefer gehende Klärung, inwieweit eine UVP-Pflicht vorliegt bzw. einen möglichen Hinderungsgrund für ein Verfahren nach § 13a BauGB darstellt, hinfällig. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Novelle des Baugesetzbuches im Rahmen des am 20.07.2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) die Umweltprüfung (UP) als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans eingeführt wurde und nunmehr auch einheitlich und abschließend im Baugesetzbuch geregelt ist. Somit tritt die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Bauleitplanung nicht mehr als gesondertes Verfahren in Erscheinung.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass Ziel bzw. Aufgabe der bereits durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bzw. auch einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zunächst immer nur die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen ist. Im Rahmen dieser frühzeitigen Information liegen daher gerade noch keine detaillierten und ausgearbeiteten Bebauungsplanentwürfe vor, dies ist weder erforderlich noch angestrebt, weil es sich gerade um eine frühe Einbindung im Bebauungsplanverfahren handelt. Insofern stellt es keinen Mangel dar, wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine abschließend ermittelten Angaben beispielsweise zu den Verkehrslärmemissionen vorlagen. Im Zuge der weiteren Erarbeitung eines Bebauungsplanverfahrens wurden allerdings zwischenzeitlich die entsprechenden Prognosen, auch mithilfe von Gutachten und unter Maßgabe der entsprechenden technischen Richtlinien (z.B. zur Frage der Berücksichtigung von Oberflächen der Verkehrswege), ermittelt und sind nun im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung dargestellt. Nach Befassung des Stadtrates mit dem Billigungsentwurf können der Bebauungsplanentwurf sowie die zugrundeliegenden Gutachten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

Zum Einwand bezüglich des Kopfsteinpflasters im Bereich der Hofmannstraße 66 wird auf die Abhandlung der Einwände unter Buchstabe B, Ziffer 11 „Immissionen“ verwiesen.

C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 31.03. bis 30.04.2020 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4

Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zur Bauleitplanung wurde seitens der Träger öffentlicher Belange Folgendes vorgetragen:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.04.2020

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 und 2 BayDSchG 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.

2. Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 16.04.2020

Es werden Hinweise gegeben, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (LEP 3.1 (G)).

In den Siedlungsgebieten seien die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)).

Insbesondere in verdichteten Räumen sollten Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindungen zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 (G)).

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge seien in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP 8.1 (Z)).

Stellungnahme:

Die Planung entspricht den Landesplanerischen Festlegungen, auf die in der Äußerung hingewiesen wurde.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.04.2020

Am Rande und teilweise im Planungsgebiet sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Im Plangebiet (Privatgelände) handle es sich dabei um mehrere Hauszuführungen für die derzeitigen Bestandsgebäude. Diese Telekommunikationsanlagen umfassten Kabelkanalanlagen, die nicht im Eigentum der Telekom seien (Privatkabelkanalanlagen). Die Hauszuführungen sollten, solange sich aktive Anschlüsse darauf befänden, auf dem Grundstück verbleiben.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Lagepläne mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom habe man beigefügt.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung mache man darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur *eventuell nicht ausreiche*, um das Plangebiet komplett zu versorgen. Es seien zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und

ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig angezeigt würden.

Es werde außerdem gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Bei der Bauausführung sei darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien werde nicht zugestimmt. 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.

Stellungnahme:

Die Hinweise einschließlich der unverbindlichen Lagepläne sowie der Kabelschutzanweisung wurden an die Eigentümerin zur Beachtung und weiteren Veranlassung weitergeleitet. Die Ausführungen betreffen im Wesentlichen den Bauvollzug und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, um im Bauvollzug geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Eine detaillierte Planung der Querschnitte erfolgt seitens des Baureferates Tiefbau u.a werden dabei auch ausreichende Trassen für Telekommunikationsanlagen berücksichtigt.

Eine entsprechende Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

D) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vom 15.02. bis 16.03.2021 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zur Bauleitplanung wurde seitens der Träger öffentlicher Belange Folgendes vorgetragen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.03.2021

Man beziehe sich auf die Stellungnahme mit Anlagen im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.04.2020, die unverändert weiter gelte.

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter C) Ziffer 3 verwiesen.

2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.03.2021

Man weise darauf hin, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge weiterer Planungen und heranrückender Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden dürfen. Dies gelte insbesondere für die betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) und Verkehr.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wurde u.a auch auf die Verträglichkeit mit der bestehenden Umgebung abgewogen, z.B. bei der Festsetzung zur Größe möglicher Einzelhandelseinrichtungen.

E) Beteiligung des Bezirksausschusses 19 - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung in Verbindung mit dem Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 im Rahmen der Beteiligung der Behörden angehört, hat sich in der Sitzung vom 13.04.2021 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme (Anlage 4) abgegeben. (Anm. d. Verw.: Die in der Stellungnahme angegebenen Seitenzahlen beziehen sich auf die Beteiligungsunterlagen für den Bezirksausschuss im Rahmen des § 4 Abs. 2 BauGB, nicht auf die vorliegende Beschlussvorlage. Die Gliederungspunkte dagegen finden sich in der vorliegenden Begründung.) Der BA hat wie folgt Stellung genommen:

Zusammenfassung

Obwohl der Bezirksausschuss die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 1930d zur Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zu Wohnzwecken grundsätzlich begrüße, stimme das Gremium zum jetzigen Verfahrensstand dem ihm vorliegenden Entwurf einer Stadtratsvorlage für den Billigungsbeschluss des Stadtrats zum Bebauungsplan Nr. 1930d nicht zu, da unter anderem noch folgende Punkte geklärt bzw. verbessert werden müssten:

- Die Sichtweise der Verwaltung, wonach das § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit bereits erfolgt sei und folglich keine erneute Bürgerbeteiligung vor dem Billigungsbeschluss stattfinden müsse, teile der BA 19 ausdrücklich nicht. Binnen der fünf Jahre seit dem letzten Verfahren habe sich die Bevölkerungsstruktur verändert, Menschen seien weggezogen, neue Anwohner*innen hinzugezogen. Zudem habe sich das Projekt in mehreren Ausprägungen verändert (deutliches

Plus an Baumasse, etc.). Der BA 19 fordere deshalb, das Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut durchzuführen und bitte die Verwaltung und den Stadtrat, diese bereits vor dem Billigungsbeschluss zu ermöglichen.

- Es könne nicht sein, dass keine über das bestehende ÖPNV-Angebot hinausreichenden Linienergänzungen geplant seien (vergleiche Seite 44 der Entwurfsvorlage unter 4.9.5.), obwohl vor Ort ca. 3300 neue Bürger*innen einziehen würden, 950 Arbeitsplätze geschaffen würden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand blieben und nebenan im ehemaligen Siemenshochhaus überschlagen ca. 3500 Arbeitsplätze entstehen sollten. Der BA 19 fordere hier eine Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus, sowie eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über eine Verlängerung Aidenbachstraße und Siemensallee. Insbesondere die noch nicht vorliegende Verkehrsprognose für 2035 sei für den BA von hoher Wichtigkeit. Da das diesbezügliche Ergebnis dem BA nicht vorliege, blieben seine Zweifel an der Erfüllbarkeit der Mobilitätsbedürfnisse der neuen Bewohner*innen und Arbeitnehmer*innen.
- Für eine Erhöhung der Baumasse um 35 % und der Wohneinheiten um 37 % im Vergleich zum Masterplan 2016 seien das Standard-Förderdelta, sowie lediglich zusätzlich 70 preisgedämmte Wohneinheiten zu wenig. Bei der in Frage stehenden Gewährung einer solchen Baumasse müsse die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund stehen. Der Investor sei aufgerufen, hierzu weitergehende Vorschläge, wie z.B. die Vergabe eines Teilbereichs an Baugenossenschaften, zu unterbreiten. Andernfalls könne sich der BA 19 eine Erhöhung der Baumasse im geplanten Umfang nicht vorstellen.
- Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung werde mit bis zu 7,37 ha angegeben (4.15., Seite 56). Damit liege sie mit 1,36 ha (22,6 %) über dem Bestand der vorhandenen Versiegelung. Diesen Wert gelte es deutlich zu reduzieren. Mit im besten Fall 18 m² Freifläche pro Einwohner*in würden die Standards der Landeshauptstadt München von 20 m² pro Einwohner*in unterschritten, was ebenfalls als ein Zeichen für übermäßige Versiegelung zu werten sei.
- Für die geplanten 137 Besucher*innenstellplätze sei bereits heute kein Platz im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
- An mehreren Stellen im angrenzenden Straßenraum seien Querungshilfen oder Lichtzeichenanlagen einzuplanen.
- Der Bezirksausschuss 19 sehe bei den insgesamt drei Ein- und Ausfahrten zur Siemensallee (zwei aus dem Bebauungsplangebiet und eine aus dem Siemens-Hochhaus) erhebliche Probleme und Gefährdungen von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Der motorisierte Verkehr müsse hier einen getrennten Geh- und Radweg überqueren, der nicht nur als Schulweg genutzt werde, sondern auch eine wichtige Radwegverbindung darstelle. Hier sei bei der Ausgestaltung ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu legen.
- Der BA könne nur eingeschränkt Stellung nehmen, da in dem ihm vorliegenden

Entwurf einige Passagen zu den Themen Nachbarschaftstreff, Artenschutz und Anlagenlärm im Zusammenhang mit dem Hochhaus Baierbrunner Straße 54 nur mit Platzhaltern ausgestattet seien. Darüber hinaus lägen dem BA weder die zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchungen noch die Würdigung der Bürgereinwendungen aus dem Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3a Abs. 1 Baugesetzbuch (Anm.d. Verw.: stattgefunden hat in diesem Zeitraum das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB), das auf Basis des Masterplans 2016 im Zeitraum vom 01.06. bis 15.06.2016 durchgeführt worden sei, vor. Ebenso fehlten ein ausgearbeitetes Mobilitätskonzept mit Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, eine Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Stadtklima und der „Energetische Leitfaden“.

Der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans stimme der BA 19 hingegen zu, da sie die Herstellung allgemeiner Grünflächen unterstütze und die tatsächliche Hauptnutzung, nämlich Wohnen, zu Lasten des ehemaligen MK-Gebiets ausdrücke. Der Bezirksausschuss 19 bedanke sich beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die gewährte Fristverlängerung und für die mündliche Beantwortung zahlreicher Fragen, die beim Bearbeiten des Beschlussentwurfes und der Erarbeitung dieser Stellungnahme entstanden seien.

Die in der Zusammenfassung dargestellten Belange wurden in der Folge vom Bezirksausschuss im Einzelnen dargestellt und werden im Zusammenhang behandelt.

Bürgerbeteiligung

Öffentlichkeitsverfahren § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, 01.06.2016 bis 15.06.2016

Die Würdigung der Bürgereinwendungen aus dem Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3a Abs. 1 Baugesetzbuch (s. Anm. d. Verw. oben), die auf Basis des Masterplans 2016 im Zeitraum vom 01.06. bis 15.06.2016 durchgeführt worden sei, läge dem BA nicht vor, sondern nur die Zusage des Planungsreferats, diese Einwendungen im Rahmen des Billigungsbeschlusses zu würdigen.

Die Sichtweise der Verwaltung, wonach das § 3 Abs. 1 BauGB-Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit bereits erfolgt sei und folglich keine erneute Bürgerbeteiligung vor dem Billigungsbeschluss stattfinden müsse, teile der BA 19 ausdrücklich nicht.

Gegenüber dem Siegerentwurf des Wettbewerbs hätten sich zahlreiche Änderungen ergeben, wie z. B. die deutliche Erhöhung der Geschossfläche (35 %) und damit der Wohneinheiten, die Verbreiterung der Hochpunkte, die Verbreiterung der Sockelbebauung, die Erhöhung der Wandhöhen, die Reduzierung der Anzahl der Hochpunkte und deren Drehung etc. Außerdem sei allen - auch den zahlreichen neu hinzugezogenen - Anwohner*innen die Chance zu geben, sich zum aktuellen Verfahrensstand zu äußern.

Der BA 19 fordere deshalb, das Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung erneut durchzuführen und bitte die Verwaltung und den Stadtrat, diese bereits vor dem Billigungsbeschluss zu ermöglichen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen zu den Einwendungen aus dem im Zeitraum vom 01.06.2016 mit

15.06.2016 durchgeführten Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind in der vorliegenden Beschlussvorlage unter Buchstabe B) aufgeführt.

Die Notwendigkeit einer Wiederholung dieses Verfahrensschrittes wird seitens des Referates für Stadtplanung für Bauordnung nicht gesehen und ist auch aus juristischer Sicht zur Gewährleistung eines vollständigen Bebauungsplanverfahrens entsprechend des Baugesetzbuches nicht notwendig.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verwendeten Unterlagen unterliegen hinsichtlich des Umfangs und der Darstellungstiefe der Inhalte keinen formellen Vorgaben. Oft wird hierzu das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens verwendet. Die Modifikation des Planungskonzeptes seit der im Jahr 2016 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung liegt im üblichen Rahmen der Weiterentwicklung von Planungskonzepten während eines Bebauungsplanverfahrens. Die Weiterentwicklung der Planung erfolgte weiterhin auf Grundlage der prämierten und beschlossenen Planungsgrundlage und in Zusammenarbeit mit den Entwurfsverfassern; die städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee blieb daher weiterhin erhalten. Im Rahmen der Modifikation haben sich die Bauraumtiefen von 14,5 m / 16 m auf 16,5 m / 18,5 m, sowie die Wandhöhen und Geschossigkeit der Sockelbebauung des Mänders von 17 m bis 18 m / 5 Geschosse auf 23,6 m bis 24,8 m / 7 Geschosse und bei den Hochpunkten von 42 m auf 42,3 m bis 43,8 m bei gleichbleibender Geschossigkeit erhöht.

Im Anschluss an den Billigungsbeschluss soll, sobald die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahrensschritt hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich detailliert über den vorliegenden Planungsstand zu informieren. Entsprechend der gesetzlichen Anforderungen wird dann der konkrete Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht verfügbar sein. Die Einsichtnahme in alle Gutachten ist möglich.

Die Grundzüge der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption haben sich seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Zeitpunkt des Verfahrens nach § 13a Abs. 3 BauGB hinsichtlich der Art und der Verteilung der geplanten Nutzungen sowie der städtebaulichen Gesamtform nur unwesentlich verändert. Über die Fortschreibung der Planung bzgl. der zusätzlichen Staffelgeschosse im Bereich der Sockelbebauung wurde der Bezirksausschuss im Rahmen eines gemeinsamen Termins im Jahr 2020 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Beteiligung der Planungsbegünstigten informiert, wobei die fortgeschriebene Planung grundsätzlich Zustimmung fand. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist erfolgt; eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im BauGB nicht vorgesehen. Im Rahmen der nun bevorstehenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erhält die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich über den fortgeschriebenen Stand der Planung sowie den hieraus entwickelten Bebauungsplanentwurf zu informieren und hierzu Stellung zu nehmen. Zusätzlich hat sich die Planungsbegünstigte bereit erklärt, im Vorfeld der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Informationsveranstaltung – aufgrund der anhaltenden Beschränkungen durch die Corona-Pandemie aller Voraussicht nach in digitaler Form – durchzuführen.

Mobilität

Verkehrsgutachten

Die im Entwurfstext genannten Verkehrsgutachten und -berichte lägen dem BA 19 nicht vor, weshalb nicht darauf Bezug genommen werden könne. Insbesondere die noch nicht vorliegende Verkehrsprognose für 2035 sei für den BA von hoher Wichtigkeit. Da das diesbezügliche Ergebnis dem BA nicht vorliege, blieben seine Zweifel an der Erfüllbarkeit der Mobilitätsbedürfnisse der neuen Bewohner*innen und Arbeitnehmer*innen bestehen. Zu den nun um 370 Wohneinheiten erhöhten (Anm. d. Verw.: gegenüber dem Wettbewerbsergebnis mit ca. 1.000 Wohneinheiten sind nun 1.370 Wohneinheiten vorgesehen) und damit ca. 800 zusätzlichen Bewohner*innen kämen weitere ca. 950 Arbeitsplätze, die im Umgriff des Bebauungsplans entstünden. Dass auf Seite 14 der Vorlage die Querschnittsbelastung im Bestand in der Baierbrunner Straße mit 3.500 bis 6.000 Kfz/Tag angegeben werde, im Worst-Case-Szenario auf Seite 42 aber von 2.500 bis 6.000 Kfz/Tag die Rede sei, die sogar noch um 1000 Kfz/Tag reduziert werden könnten, wirke nicht sonderlich realistisch. Auf Seite 43 der Vorlage werde bestätigt, dass trotz Optimierung der Signalprogramme die umliegenden Kreuzungsbereiche in den Morgenstunden an die „Grenze der Leistungsfähigkeit“ gelangten.

Die Auslastung des umliegenden Hauptverkehrsnetzes nach Realisierung des Bauvorhabens in beantragter Form müsse ebenso Gegenstand einer nachvollziehbaren Verkehrsuntersuchung sein. Dabei seien auch weiter entfernt liegende Knotenpunkte im Stadtbezirk zu berücksichtigen.

Plänen, die Rupert-Mayer-Straße als Ausweichroute für die Boschetsrieder Straße auszuweisen (nach mündlicher Aussage des Planungsreferats), erteile der BA 19 eine Absage. Das Hauptstraßennetz dürfe nicht nur aufgrund dieses Bauvorhabens ausgeweitet werden.

Stellungnahme:

Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich durch den Gutachter aktualisiert. Dabei ist die Prognose 2035 des städtischen Verkehrsmodells herangezogen.

Beim „worst-case Szenario“ muss der höchste Werte in der Baierbrunner Straße berichtet werden (9000 statt 6000 Kfz/Tag).

Die angesprochene Reduzierung ergibt sich, da der Nullfall vom bestehenden Baurecht ausgeht (gemäß BPlan 1930a), bei dem mehr Verkehr erzeugt wird als beim Planfall (Campus Süd). Es ist also bei der Umsetzung des BPlans 1930d Campus Süd gemäß Verkehrsgutachten Stand 2018 mit weniger Verkehr zu rechnen im Vergleich zum bestehenden Baurecht (BPlan 1930a). Die Reduktion von 1000 Kfz/24h bezieht sich auf den Vergleich von Nullfall (bestehendes Baurecht, höhere Verkehrserzeugung) und Planfall (BPlan 1930d).

Die Aussagen zur Rupert-Mayer-Straße dienen lediglich zur Erläuterung der Verkehrsmehrungen in der Rupert-Mayer-Straße in der Prognose. Demnach ist eine plausible Erklärung für die Verkehrszunahmen in der Rupert-Mayer-Straße, dass diese teilweise als „Ausweichroute“ - aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen in der Boschetsrieder Straße - in Ost-West-Richtung dient.

Bezüglich des Planungsgebiets ist festzuhalten, dass aufgrund der Lage und der Situ-

ierung der TG-Zufahrten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen möglich ist.

Bezüglich der Thematik Leistungsfähigkeit an Knoten weisen wir darauf hin, dass diejenigen Knotenpunkte, die in der morgendlichen Spitzenstunde an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit sind, in ihrer Leistungsfähigkeit nicht allein durch die Verkehrsbelastung herabgesenkt sind, sondern auch durch die dort stattfindende Buspriorisierung. Diese ist jedoch im Hinblick auf das Ziel der Verkehrswende ein wichtiges Instrument zur Steigerung der Attraktivität des ÖV.

Insgesamt kommt das Verkehrsgutachten zu dem Schluss, dass an allen acht untersuchten Knotenpunkten die zu erwartende Verkehrsbelastung mit den genannten Einschränkungen und unter Berücksichtigung von Optimierungsmöglichkeiten ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Der Umgriff entspricht dem üblichen Verfahren bei Untersuchungen im Rahmen von Bebauungsplänen und ist dafür geeignet die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz beurteilen zu können, da sowohl direkt an das Planungsgebiet angrenzende sowie im Umgriff des Gebietes liegende Knotenpunkte untersucht wurden.

Besucherstellplätze

Die 137 Besucher*innenstellplätze könnten aus Sicht des BA 19 nicht vollumfänglich im öffentlichen Straßenraum oder den eh schon offensichtlich zu großen Tiefgaragen vorgesehen werden. Das würde den Parkdruck auf die umliegenden Wohngebiete deutlich erhöhen. Zudem sei damit zu rechnen, dass bestehende Parkplätze durch die Gestaltung der Ein- und Ausfahrten von und zu den Tiefgaragen, aufgrund von Sichtbeziehungen und Abbiegespuren, entfallen müssten. Die Siemensallee diene schon jetzt als Abstellraum für Lkws und Wohnmobile. Der Parkdruck in der Siemensallee und den umliegenden Straßen sei folglich bereits jetzt schon sehr hoch, wodurch die vorhandenen öffentlichen Stellplätze bereits jetzt durch Anwohner*innen, Gewerbe und deren Besucher*innen (über)belegt seien.

Stellungnahme:

Grundsätzlich gilt, dass zunächst im öffentlichen Raum die Kapazitäten für Besucherstellplätze geprüft werden. Können nicht alle Besucherstellplätze dort nachgewiesen werden, ist die Unterbringung auf Privatgrund (i. d. Regel in Tiefgaragen) vorzusehen. Auf Basis dieser Grundsätze wurde auch für den Bebauungsplan Nr. 1930d eine Stellplatzbilanz erarbeitet, welche auch Ein- und Ausfahrten sowie weitere einschränkende Faktoren im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt, sodass hier eine gute Abschätzung erfolgen kann, welche Anzahl an Stellplätzen tatsächlich nach Umsetzung des Bauvorhabens im öffentlichen Raum zur Verfügung steht. Für die Wohnnutzung benötigte Besucherstellplätze, die nicht im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden können, sind dann in den jeweiligen unterirdischen Parkieranlagen der einzelnen Baugebiete nachzuweisen.

Tiefgaragen: Ein- und Ausfahrten

Der Bezirksausschuss 19 sehe bei den insgesamt drei Ein- und Ausfahrten zur Siemensallee (zwei aus dem Bebauungsplangebiet und eine aus dem Siemens-Hochhaus) erhebliche Probleme. So werde weder schlüssig erklärt, wie eine unzumutbare Blockierung des Radweges verhindert werden könne, noch wo Platz für eventuelle

Abbiege- oder Einfädelspuren auf der Siemensallee sei.

Der BA 19 befürchte insbesondere an den Tiefgaragenein- und -ausfahrten entlang der stark befahrenen Siemensallee untragbare Zustände für dort gehende bzw. fahrende Fußgänger*innen und Radler*innen. Bei den Ein- und Ausfahrten zur Siemensallee müsse der motorisierte Verkehr einen getrennten Geh- und Radweg überqueren, der nicht nur als Schulweg genutzt werde, sondern auch eine wichtige Radwegverbindung darstelle. Hier sei bei der Ausgestaltung ein besonderes Augenmerk auf die Sicherheit der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu legen. Es sei auch darauf zu achten, dass die Fahrzeuge nach dem Ausfahren aus der Tiefgarage nicht den Geh- und Radweg blockierten, während sie an der Sichtlinie warten müssten, um in den fließenden Verkehr einzufahren. Der Bezirksausschuss erwarte hierzu ein schlüssiges Konzept.

Aufgrund von Engpässen bei der Ausfahrt aus den dortigen Tiefgaragen sollten diese laut Entwurf so aufgeweitet werden, dass mehrere Pkw nebeneinander aus- und einfahren können (vgl. 4.9.2. des Vorlagenentwurfs, der lange Rückstaulängen im Bereich des Knotenpunkts 1 prognostiziert). Diese Aufweitung sei aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht hinnehmbar, da bei mehreren nebeneinander ein- und ausfahrenden Pkw das Unfallrisiko und die Gefahr für Leib und Leben von Fußgänger*innen und Radler*innen nicht mehr tolerierbar sei. Die Einhausung der Tiefgaragenrampen sei zwar vom Lärmschutz her zu befürworten, reduziere aber die Übersichtlichkeit der Ein- und Ausfahrten für alle Verkehrsteilnehmer*innen und erhöhe damit zusätzlich die Gefahr von Unfällen. Diese Frage dürfe nicht erst im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden. Lichtzeichenanlagen an allen drei Tiefgaragenausfahrten könnten zwar die Sicherheit erhöhen, seien aber schon wegen der geringen Abstände nicht realisierbar.

Stellungnahme:

Die Tiefgaragen-Zufahrten werden an der Siemensallee jeweils nach hinten versetzt mit eigenem Rampenbauwerk bzw. in das Gebäude integriert hergestellt. Gegenüber anderen ortsüblichen Bebauungen im Münchner Stadtgebiet, wo die Tiefgaragen meist gebäudeintegriert direkt an der Baulinie enden und die Baulinie oft direkt an den öffentlichen Verkehrsgrund angrenzt, haben diese also den Vorteil, dass die Rampen einen großzügigen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Daher können voraussichtlich langsame Geschwindigkeiten, ein Herantasten der Fahrzeuge und gute Sichtbeziehungen auf Geh- und Radweg erreicht werden. Die Sichtbeziehung auf die öffentliche Verkehrsfläche wird auch durch die – nach hinten versetzte – Einhausung der Tiefgarage im WA 1 nicht beeinträchtigt, da immer noch ausreichend Fläche zwischen Einhausung und Gehweg vorhanden ist. In jedem Fall wird stets auf die gesetzlich festgeschriebene Vorhaltung des sogenannten „Stauraums“ zwischen Rampe und öffentlichen Verkehrsgrunds von mindestens 3,0 m bei maximal 5 % Neigung am oberen Rampenende geachtet. Dieser soll zu einem langsamen Ausfahren führen und wird hier in jedem Fall erfüllt. Zusätzlich ist hier auch noch Fläche für etwaig wartende Fahrzeuge vorhanden.

Dass eine Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt auf Geh- und Radwege trifft, ist ebenfalls ortsüblich und auch nicht vermeidbar. Entscheidend für die Verkehrssicherheit ist daher die richtige Ausgestaltung von Garage und Verkehrsfläche, damit langsame Geschwindigkeiten (z.B. durch zusätzliche Schrankenanlagen, Oberflächen etc.) und gute Sichtbeziehungen auf den Fuß- und Radverkehr (z.B. Gestaltung der angren-

zenden Grünflächen) erreicht werden.

Vorliegend werden diese Tiefgaragen außerdem ausschließlich durch Bewohner*innen und für die Kindertageseinrichtungen und somit ohne starke Wechselverkehre (wie z.B. Einzelhandel etc.) genutzt. Die Art der Nutzung der Tiefgaragen sowie die konkreten örtlichen Gegebenheiten wie Radwegeverbindung, Schülerströme etc. werden bei der Überprüfung durch das Mobilitätsreferat dabei ebenfalls berücksichtigt. Als zusätzliche Maßnahme wird an Grundstücksausfahrten eine Beschilderung „Achtung Radfahrer“ und/oder „Bitte in Schrittgeschwindigkeit ausfahren“ häufig als Auflage vorgesehen und durch die Baugenehmigungsbehörde berücksichtigt. Das Mobilitätsreferat als Straßenverkehrsbehörde wird durch die Baugenehmigungsbehörde regelmäßig zu verschiedenen ähnlichen Bauvorhaben um Stellungnahme gebeten. Beim Verlassen eines Grundstücks ist stets besondere Sorgfalt und Vorsicht durch die Fahrzeugführer erforderlich (§ 10 StVO). Die Gestaltung von Straßenräumen mit Unterteilung Gehweg – Radweg – Baumgraben/Parkbucht – Fahrbahn ist dabei für Verkehrsteilnehmende nicht unüblich und erwartbar. Das langsame Herantasten aus der Ausfahrt unter Beachtung von zu Fuß Gehenden und Radfahrenden und anschließendem Vortasten zur Sichtachse auf die Fahrbahn ist dabei ebenfalls nicht unüblich und stellt per se keine Gefahrensituation dar. Ein kurzzeitiges Stehen auf Geh- und Radwegen durch ausfahrende PKW kann dabei zwar nicht ausgeschlossen werden, aufgrund des zwischen Fahrbahn und Radweg verlaufenden Baumgrabens bzw. Parkbucht besteht aber eine entsprechende Flächenreserve so, dass nicht der gesamte Seitenraum durch wartende PKW blockiert ist. Diese Situation ist z.B. auch für Radfahrende erwartbar, die Vorfahrtsregelung eindeutig und ein kurzzeitiges Anhalten oder Ausweichen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme im Verkehr nicht problematisch. Insgesamt ist das langsame Vortasten zur Fahrbahn hin notwendig und sinnvoll für ein Erfassen der Verkehrssituation und gegenüber einem „schnellen“ Ausfahren stets zu bevorzugen. Insofern wird die vorliegende Planung, die ein langsames Vortasten zur Fahrbahn erfordert, aus Sicht der Verkehrssicherheit positiv gesehen. Auch an Ausfahrten ist die richtlinienkonforme Planung der Verkehrsflächen und Garagen mit guten Sichtbeziehungen und langsamen Geschwindigkeiten ein wichtiger Faktor für die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden.

Zur Zeit kann zwar das Schüler*innenaufkommen in diesem Bereich der Siemensallee nicht vollständig erfasst werden, jedoch ist von einem eher nur geringen Aufkommen auszugehen.

Der Sprengel der Grundschule Baierbrunner Straße endet im Süden an der Siemensallee und im Westen an der Aidenbachstraße. Es gibt somit aktuell nur wenig Wohnbebauung, aus welcher Schüler*innen zur Grundschule Baierbrunner Straße gehen. Zudem möchten wir noch auf Folgendes hinweisen: Mit einer variablen Aufweitung in der Zufahrt der Tiefgarage in der Siemensallee ist keinesfalls eine mehrspurige Zufahrt zur TG gemeint. Um die Leistungsfähigkeit an diesem Knotenpunkt zu erhöhen, wird im Verkehrsgutachten (den Unterlagen zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Stand 2018 mit Prognose 2030 unterstellt) lediglich vorgeschlagen, wenn baulich möglich, die Zufahrt so aufzuweiten, dass sich ein rechts- und ein linksabbiegenderes Fahrzeug nebeneinander aufstellen können.

Durchwegung des Planungsgebietes

Die Auflösung der Hofmannstraße auf weiten Teilen des Planungsgebiets sei essentiell und dürfe auch in weiteren Planungsschritten nicht angetastet werden. In den wei-

teren Planungen müsse auch die Durchlässigkeit des Planungsumgriffs für den Radverkehr positive Ergebnisse bringen. Der BA spreche sich dafür aus, die als reiner Gehweg geplante Nord-Süd-Verbindung von der Hofmannstraße zur Siemensallee auch für Radfahrer*innen freizugeben, ohne die Breite der Durchwegung zu erhöhen. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen (z.B. Kindertageseinrichtungen, Gaststätten) auch innerhalb des Planungsgebiets für Radfahrende müsse langfristig gewährleistet werden. Eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes für Radler*innen halte der BA 19 in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung für erforderlich. Falls beabsichtigt sei, den kompletten Radverkehr um das Planungsgebiet herumzuleiten, würden die Gefahrensituationen an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen noch weiter verschärft.

Stellungnahme:

Die Festsetzung von Querungsmöglichkeiten, um die Durchlässigkeit des Gebiets für Fuß- und Radverkehr zu gewährleisten, ist grundsätzlich eines der verkehrsplanerischen Ziele bei der Planung eines Gebietes. So soll bei der angesprochenen Nord-Südverbindung im Grünzug westlich der geplanten Bebauung eine ausreichend dimensionierte Verbindung vorgesehen werden, um eine verkehrssichere Durchwegung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu schaffen.

Radverkehr

Der Geh- und Radweg in der Hofmannstraße zwischen Kistlerhofstraße und Boschetsrieder Straße solle bereits gemäß Stadtratsbeschluss nach aktuell gültiger Norm ausgebaut werden. Der Bezirksausschuss fordere, dass auch der daran anschließende südliche Teil der Hofmannstraße bis zum neuen Wendehammer sicher für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut wird. Zusätzlich sei dafür zu sorgen, dass die Fahrradinfrastruktur entlang der Baierbrunner Straße, Rupert-Mayer-Straße, Gmunder Straße und der Siemensallee ertüchtigt werden. Nur so könne der zusätzliche Fahrradverkehr aufgefangen und in sichere Bahnen gelenkt werden, da sich ein nicht unwesentlicher Teil des Fahrradverkehrs Richtung Isar orientieren werde. Des Weiteren sei der Fahrradverkehr Richtung der umgebenden Schulen zu bedenken. Für die neuen Bewohner*innen seien geräumige Zufahrten für Lastenräder an den Fahrradkellern, bzw. Tiefgaragen vorzusehen.

Stellungnahme:

Die in der Stellungnahme des BA zur Thematik Radverkehr genannten Straßen befinden sich größtenteils außerhalb des Planungsumgriffes des Bebauungsplans 1930d. Für die Siemensallee, welche – in Teilen - innerhalb des Planungsumgriffes liegt, wird ein radentscheidskonformer Ausbau ermöglicht.

Zum angesprochenen Radentscheids-Projekt in der Hofmannstraße hat das Mobilitätsreferat Folgendes mitgeteilt:

Unter anderem für die Hofmannstraße – zwischen Kistlerhofstraße und Boschetsrieder Straße – sollen gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 30.09.2020 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 01458) die Auswirkungen und Chancen der Umsetzung des Radentscheids erarbeitet und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Das Mobilitätsreferat stellt in Aussicht, dass generell bei den Planungen für diesen Abschnitt der Hofmannstraße selbstverständlich vorhandene Defizite im Straßenraum und den angrenzenden Kreuzungen aufgegriffen und nach Möglichkeit behoben wer-

den. Hierbei ist auch eine Überprüfung der Kreuzung Hofmannstraße/Kistlerhofstraße vorgesehen.

Die Umsetzung des Radentscheids in der Hofmannstraße südlich der Kistlerhofstraße ist derzeit im Rahmen der bereits beschlossenen Maßnahmenbündel zum Radentscheid nicht vorgesehen. Diese Maßnahmenbündel umfassen ca. 40 Maßnahmen. Die Kapazitäten des Mobilitätsreferats sind daher aktuell mit der Prüfung dieser Maßnahmen ausgeschöpft.

Der angesprochene südliche Abschnitt der Hofmannstraße weist im Vergleich zum Abschnitt nördlich der Kistlerhofstraße eine andere Charakteristik auf. Dadurch, dass ein Anschluss an die Siemensallee unterbunden ist, wird zudem Durchgangsverkehr vermieden. Bezüglich des Fußverkehrs ist anzumerken, dass beidseitig ausreichend breite Gehwege vorhanden sind.

Allgemein ist außerdem darauf hinzuweisen, dass das Mobilitätsreferat seit Oktober 2020 ein Radvorrangroutennetz für ganz München erarbeitet (gemäß Beschluss der Vollversammlung „Quartalsbeschluss zur Umsetzung des Bürgerbegehrens Radentscheid 3. und 4. Maßnahmenbündel“ vom 30.09.2020, Vorlagen-Nr.: 20-26 / V 01458) und hierfür in regem Austausch mit den Vertreter*innen des Radentscheides ist. Nach interner Überprüfung sowie Ausarbeitung des Radnetzes ist angedacht, dieses mit dem jeweiligen Bezirksausschuss zu besprechen, um von den Ortskenntnissen der Bezirksausschüsse zu profitieren. Nach Überarbeitung der Netzplanung kann die Beschilderung – auch für den 19. Stadtbezirk - überprüft und erweitert werden.

Lichtsignalanlagen/Querungshilfen

Der momentan nur als Gehweg geplante, nach Vorstellung des BA aber auch für Fahrradfahrende freizugebende Weg durch den Grünzug an der Westseite des Planungsgebiets solle eine Signalisierung über die Siemensallee bekommen, um eine sichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu gewährleisten.

Die Fußgängerströme bei Querung der Hofmannstraße und Baierbrunner Straße seien zu bedenken und entsprechend zu sichern. Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Planungsgebiets quere eine wichtige Fußwegverbindung die beiden Straßen und die Nutzungen im MK würden Besucherströme über die Baierbrunner Straße verursachen.

Die Kreuzung Hofmannstraße / Kistlerhofstraße sei neu zu konzipieren und mit einer Signalanlage auszustatten.

Stellungnahme:

Seitens des Mobilitätsreferats wird empfohlen, eine bauliche Querungshilfe in der Siemensallee (in der Verlängerung der östlich des Siemenswäldchens in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünfläche) vorzusehen. Um die Verknüpfung der Freiraumbezüge zu verbessern, wird die Herstellung bzw. die Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten an einer Querungshilfe vertraglich gesichert. Welche bauliche Ausführung dabei in Frage kommt, hängt von den örtlichen Verkehrsmengen ab, dabei kann es sich z.B. um vorgezogene Gehwegnasen oder eine Mittelinsel handeln. Die Mittelinsel ist dabei gut einsetzbar und kann durch die Verschwenkung der Fahrbahn zusätzlich zu einer Reduktion der Geschwindigkeit führen. Sollte sich nach Umsetzung des Bauvorhabens ein Fußgänger*innen- bzw. Radverkehrsaufkommen ergeben, das eine Lichtsignalanlage notwendig macht, so ist eine Aufrüstung im Rah-

men des Lichtsignalanlagen-Bauprogramms ebenfalls möglich.

ÖPNV

Der Bezirksausschuss 19 fordere eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit des öffentlichen Nahverkehrs im Umgriff des Bebauungsplangebietes. Es könne nicht sein, dass keine über das bestehende ÖPNV-Angebot hinausreichenden Linienergänzungen geplant sind (vergleiche Seite 44 der Entwurfsvorlage unter 4.9.5.), obwohl vor Ort ca. 3300 neue Bürger*innen einziehen würden, 950 Arbeitsplätze geschaffen würden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand blieben und nebenan im ehemaligen Siemenshochhaus überschlagen ca. 3500 Arbeitsplätze entstehen sollten.

Allein mit kurzfristigen Taktverdichtungen könnten die Mobilitätsbedarfe der neuen Bewohner*innen und der anliegenden Arbeitsplätze nicht befriedigt werden. Eine S-Bahn im 20-Minuten-Takt, die zudem die bekannten betrieblichen Defizite aufweise und die niedrigste Priorität bei Einfädelung in die Stammstrecke habe, sei kein Ersatz für eine leistungsfähige Anbindung des neu entstehenden Wohngebiets. Auch die U-Bahn-Stationen Aidenbachstraße und Obersendling könnten nicht als Argumente für eine akzeptable ÖPNV-Anbindung gelten, da diese nicht direkt an das Planungsgebiet angebunden seien. Konservativ gemessen lägen zwischen dem Mittelpunkt des neuen Quartiers und dem U-Bahnhof Aidenbachstraße 650 m und dem U-Bahnhof Obersendling 720 m (Eingang Baierbrunner Straße) Luftlinie. Die kürzesten fußläufigen Wege seien jedoch 780 bzw. 960 Meter. Mit diesen Werten gelte es weiter zu kalkulieren. Vor diesem Hintergrund dürfe bezweifelt werden, dass das gesamte Planungsgebiet mit dem jetzigen Linien- und Taktangebot komplett versorgt werden kann.

U-Bahn/S-Bahn

Die Taktverdichtung der Buslinie 136 werde für die Aufnahme der zuziehenden Bevölkerung nicht ausreichen. Taktverdichtungen bei U3 und S7 seien unumgänglich. An alle Beteiligten bleibe der Appell, bei der Staatsregierung für den Ausbau des S-Bahnnetzes zu werben.

Stellungnahme:

Eine Verdichtung der U3 auf drei Fahrten je 10 Minuten in der Hauptverkehrszeit ist in der längerfristigen Planung im Zuge eines Erreichens der ÖV30-Ziele (Verschiebung des Modal Splits - 30% der Wege sollen bis 2030 im ÖPNV zurückgelegt werden als Empfehlung aus den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Beschluss vom 19.02.2020 „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020)), die im Qualitätsteil des fortgeschriebenen Nahverkehrsplans verankert sind, vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in den nächsten Jahren ein durchgehender Fünf-Minuten-Takt untertags bei der U3 bis Fürstenried West geplant. Durch den sukzessiven Austausch der Altfahrzeuge der A- und B-Serie durch Züge des Typs C erfolgt in den kommenden Jahren eine weitere Erhöhung der verfügbaren Fahrzeugkapazitäten. Mit Inbetriebnahme der Tram-Westtangente als starke Nord-Süd-Tangentialverbindung ergeben sich zudem Entlastungswirkungen für die Strecke der U3. Die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen.

Bezüglich der Forderung nach einer Taktverdichtung auf dem Westast der S7 wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zum „Nahverkehrsplan der Landeshaupt-

stadt München“ vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr.: 14-20 / V 03603) und vom 25.07.2018 zum „Ausbau Bahnknoten München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V11107) verwiesen. Darin ist ausgeführt: „Die Einführung des 10-Minuten-Taktes auf der S7 ist von Seiten des zuständigen Aufgabenträgers nicht vorgesehen. Derzeit verkehren während der Hauptverkehrszeit zwischen Heimeranplatz und Solln bis zu neun Züge (S7, S20, BOB und Meridian (Anmerkung der Verwaltung: heute Bayerische Regiobahn (BRB)) pro Stunde und Richtung mit verschiedenen Haltemustern.“ Alle Züge halten am Haltepunkt Siemenswerke. Grundsätzlich setzt sich aber die Landeshauptstadt München für einen 10-Minuten Takt bei der S-Bahn im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München ein.

Tram

Im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 1930d ende die Tram-Westtangente am Ratzingerplatz. Der BA 19 fordere gemäß seiner Beschlusslage eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über eine Verlängerung Aidenbachstraße und Siemensallee, die auch im Nahverkehrsplan als Teil der „Tram Parkstadt Solln“ mit „Abzweig Siemensallee“ vermerkt sei. Dieser Verbindung müsse Priorität eingeräumt werden, auch wenn der BA weitere Verlängerungsoptionen über die Wolfratshäuser Straße hinaus unterstütze. Hierbei sei vom Mobilitätsreferat zu prüfen, wie sich diese Forderung am besten mit dem Beschluss des Stadtrats vom 03.03.2021 (Anm. d. Verw.: Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) zum Nahverkehrsplan verknüpfen lasse, damit eine zeitnahe Realisierung dieser Verbindung zur Baufertigstellung der Wohnnutzungen im Bebauungsplan 1930d erfolgen könne.

Stellungnahme:

Auf Grundlage einer entsprechenden Beschlussvorlage des Mobilitätsreferates wurde gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 01848) bezüglich der Verlängerung der Trambahn-Westtangente (Verlängerung zur Parkstadt Solln) der Abzweig Siemensallee in Kategorie B eingestuft (Bedeutung Priorität B: Verkehrlich sinnvoll, Realisierung anzustreben, vertiefte Untersuchungen und Trassensicherung vornehmen).

Die SWM/MVG haben dem Mobilitätsreferat diesbezüglich Folgendes mitgeteilt: „Gemäß eines Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates im Frühjahr diesen Jahres werden Machbarkeitsstudien zu einer Aufwertung des ÖPNV durch Schienenverkehrsmittel in einem breit gefächertem Korridor zwischen Aidenbachstraße und Parkstadt Solln erstellt (Zwischenbericht Nahverkehrsplan).

Zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans werden Tramstrecken der Kategorie A in die Planung aufgenommen und eine zeitnahe Realisierung angestrebt. Eine dieser Tramstrecken ist die Tram Parkstadt Solln, welche als Verlängerung der Westtangente nach Süden die Parkstadt Solln verkehrlich erschließen soll. Dabei ist im Zuge der Planung die genaue Tramführung, entweder entlang der Drygalski-Allee oder entlang der Aidenbachstraße, festzulegen. An die Planung der Tramstrecken der Kategorie A wird in den kommenden Jahren sukzessiv nacheinander herangegangen.

Die Tram in der Siemensallee, die als Abzweig der Tram Parkstadt Solln zu betrachten ist, wurde hingegen im Beschluss „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ in die Kategorie B eingestuft. Für die Tramstrecken der Kategorie B sind weitere bzw. vertiefte Untersuchungen durchzuführen. Außerdem sind für diese Kategorie Offenhaltungen und Trassensicherungen in laufenden und/oder kommenden städtebaulichen Planun-

gen vorzunehmen. Daher soll eine Führung der Tram in der Siemensallee im gegenständlichen Bebauungsplan 1930d „Campus Süd“, der auch die Siemensallee umfasst, berücksichtigt werden.

Bis zum Beginn des Planungsprozesses der Tram Parkstadt Solln bzw. der Tram Siemensallee werden die Anregungen und Vorschläge vom BA-19 sowie von Gremien und Interessengruppen gesammelt und dann im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden.“

Bus

Man fordere hier Nachbesserungen, mindestens eine taktverdichtete Busanbindung an die U-Bahn-Haltestellen Aidenbachstraße und Obersendling (Metrobus) oder die direkte Anbindung über eine neue Expressbuslinie.

Stellungnahme:

Aus Sicht der Angebotsplanung der MVG wird ein verstärktes Fahrtenangebot (dichter und an jedem Wochentag) auf der Linie 136 die Attraktivität des ÖPNV - neben der zentralen S-Bahn-Anbindung – ergänzen. Der mindestens 10-Minuten-Takt auf allen Buslinien ist ein erklärtes Ziel der LHM sowie der MVG im Rahmen der ÖV30-Ziele. Je nach Mikro-Wohnlage im Neubauprojekt sind auch Bushaltestellen der Linien 53 und 63 mit ihren jetzt schon attraktiven Takten erreichbar.

Mobilitätskonzept

Dem BA liege kein ausgearbeitetes Mobilitätskonzept vor. Ein Mobilitätskonzept müsse auch zum jetzigen Stand des Verfahrens schon bauliche Festsetzungen enthalten. So sei z. B. im Bebauungsplanverfahren Nr. 2109 Appenzeller Straße schon frühzeitig die Situierung eines Mobilitätsanlaufpunkts fixiert worden. Ähnliche Wege gelte es auch in diesem Umgriff zu beschreiten.

Wenn zukünftige Bewohner*innen zu lange bräuchten, um aus der Tiefgarage auszufahren, würden sie diese nicht mehr nutzen und auf die bereits unter Parkdruck stehenden öffentlichen Stellplätze in der Umgebung ausweichen. Auch dies gelte es zu vermeiden. Schlussendlich müsse die Zahl der Stellplätze entweder durch eine reduzierte Zahl der Wohneinheiten oder durch autofreies Wohnen, Carsharing-Angebote, eine Erweiterung des ÖPNV-Angebots und ein ambitioniertes Mobilitätskonzept, welches den Anreiz schaffe, auf ein eigenes Kfz zu verzichten, reduziert werden.

Elektromobilität

In den Tiefgaragen seien ausreichend Hochvolt-Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten. Weiterhin fordere man E-Ladestationen für Lastenräder und die Einladung an Stattauto oder eine andere Unternehmung mit Erfahrung in solchen Projekten in München.

Stellungnahme:

Ein Leitfaden für ein im Vorfeld der Genehmigung zu erstellendes Mobilitätskonzept wurde bereits ausgearbeitet. Hierin werden auch die seitens des Bezirksausschusses angesprochenen Themen Sharing-Angebote, Lastenräder und e-Bikes aufgegriffen. Somit ist auch bei abschnittsweiser Realisierung gewährleistet, dass die einzelnen Konzepte auf einer gemeinsamen Grundlage beruhen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Genehmigung.

Städtebau

Baumasse

Der BA habe erhebliche Bedenken, ob die deutliche Erhöhung der Geschossfläche von 114.000 auf 154.000 m² und die Zahl der Wohneinheiten von 1000 auf 1370 noch gebietsverträglich seien. Das vorhandene Baurecht mit vergleichbarer Masse des nie realisierten Siemens-Kerngebiets könne kein Argument sein, da bei einer Wohnbebauung höhere Anforderungen, z.B. bezüglich Belichtung und Freiflächen, gestellt werden müssten. Der Auswahl des Siegerentwurfs sei ein niedrigeres Bauvolumen zugrunde gelegen. Eine Fortschreibung des Siegerentwurfs auf ein um 35 % erhöhtes Volumen stelle die Auswahl des Siegerentwurfs grundsätzlich in Frage. Dass der Wettbewerbssieger die baulichen Möglichkeiten biete, die Geschossfläche so immens zu erhöhen, könne kein ausreichender Grund sein.

Für dieses hohe Baurecht brauche es Argumente wie langfristig gesicherten, bezahlbaren Wohnraum, auf den es jedoch keinerlei Hinweise gebe. Im Mittelpunkt müsse die Frage stehen, welche Vorteile die Landeshauptstadt und der Stadtbezirk durch die Realisierung einer solch massiven Bebauung hätten und wie sich die zusätzliche Bebauung auf die Lebensqualität der alten wie der neuen Anwohner*innen auswirke. Der BA fordere, dass im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, besser noch im Rahmen einer Eintragung als Grunddienstbarkeit Folgendes festgelegt werde: Die Bindungsdauer der öffentlich geförderten Wohneinheiten und die damit verbundene zeitliche Wohnungsbesetzungsbeschränkung zu Gunsten der Stadtverwaltung, sei, falls sich die bundesdeutsche, einschlägige Gesetzgebung zu Gunsten der Kommunen bzw. der Sozialmieter*Innen ändert - derzeit 30 Jahre - von der Investorin zu akzeptieren bzw. zu übernehmen.

Stellungnahme:

Der steigende Bedarf an Wohnungen im Münchner Stadtgebiet führt bereits heute zu einem steigenden Flächenverbrauch. Der Entwicklung innerstädtischer Flächenkonversion kommt daher ein bedeutender Beitrag zu, um den Verbrauch neuer, bisher un bebauter Flächen zu reduzieren. Grundsätzlich gilt auch hierbei, die verfügbaren Flächen bestmöglich zu nutzen, ohne hierbei auf Qualität zu verzichten.

Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Entwurf von Rapp + Rapp hat gezeigt, dass der Entwurf das Potenzial bietet, mit nur einer geringen Erhöhung der versiegelten Grundfläche gegenüber dem früheren Konzept und zugleich ohne zu erwartende Verluste hinsichtlich der Qualität des Städtebaus und der entstehenden Freiräume, die bauliche Dichte und damit die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten zu erhöhen und hierdurch einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des allgemeinen Flächenverbrauches zu leisten.

Unter Beibehaltung der Grundprinzipien des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfes basiert die Erhöhung der Geschossfläche und damit der zu errichtenden Wohnungen auf zwei sorgfältig geprüften Modifizierungen. Zum einen wird der bisherige Bau- raum innerhalb der Baugrenzen durch eine moderate Erhöhung der Gebäudetiefe besser genutzt, ohne diesen zusätzlich zu erweitern. Dies kommt nicht nur der Quali-

tät und der Flexibilität der Wohnungen zugute, sondern ermöglicht zudem einen zusätzlichen Spielraum, der der architektonischen/gestalterischen Qualität zugutekommt; zum anderen hat die städtebauliche Konfiguration mit ihren großzügig ausgelegten Innenhöfen den Maßstab und das Potential einer Erhöhung der „Sockelbebauung“, ohne dass dies eine Beeinträchtigung in der Nutzbarkeit der Höfe oder deren Belichtung erwarten ließe. Die Erhöhung erfolgt über Staffelgeschosse, die eine zusätzliche Verschattung ausschließen und zudem die Identität des Gebäudeensembles in seiner Umgebung verstärken.

Die Modifizierung setzt hierbei konsequent die Idee einer Neuinterpretation der Münchner Borstei und deren markant überhöhter Dachaufbauten um und stärkt damit deutlich das Leitbild des ursprünglichen Entwurfes.

Für die Planung mit ca. 154.000m² Geschossfläche und zuzüglich 10.000 m² für das Sondergebiet SO Wohnheim wurden alle relevanten Themenstellungen untersucht, so dass im Ergebnis eine in allen Punkten abgewogene verträgliche Planung vorliegt. Dies gilt auch für die Wechselwirkung gegenüber den angrenzenden Nachbarschaften.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) festgelegt wird. Dies umfasst u.a. die Verpflichtung für die Herstellung, Bereitstellung und Bindung von gefördertem Wohnungsbau sowie der Wohneinheiten im Segment des preisgedämpften Mietwohnungsbaus. Dabei sind die Regeln der SoBoN von 2012 (mit einer Bindungsdauer für Einkommensorientierten Wohnungsbau EOF von 25 Jahren und für München Modell-Förderquote sowie München Modell Förderdelta von 30 Jahren) anzuwenden sowie für den zusätzlichen Preisgedämpften Mietwohnungsbau eine Bindungsdauer von 30 Jahren vorgesehen.

Bauträger

Eine weitere Möglichkeit, die Quote langfristig gesicherten, bezahlbaren Wohnraums zu erhöhen, sei die Vergabe eines Teilbereichs an Baugenossenschaften.

Stellungnahme:

Die aus Sicht der Landeshauptstadt München zwingend umzusetzenden Anforderungen an den Wohnungsbau, entsprechend der Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung, werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert. Die SoBoN sieht eine verpflichtende Vergabe eines Teilbereichs privater Flächen an Baugenossenschaften nicht als Anforderung vor; sie wäre aber grundsätzlich möglich. Die Eigentümerin hat dazu Folgendes ausgeführt:

Die durchgängige Bebauung als Kernelement des städtebaulichen Entwurfes, die Unterteilung in verschiedenen Baufelder mit entsprechenden gemeinsamen Tiefgaragen, sowie die hieraus erwachsenden funktionalen als auch medialen Verknüpfungen der Gebäude untereinander, erschweren es wesentlich, kleinteilige und autark voneinander zu bebauende Bauabschnitte zu bilden. Für genossenschaftliches Bauen, das in der Regel nur in einem kleinteiligeren Rahmen realisiert wird, erscheint das Vorhaben „Hofmann Höfe“ daher nur wenig geeignet.

Gewerbe

Eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Gebrauchs sei langfristig (auch über Eigentümerwechsel hinaus) sicherzustellen. Daneben sollten kleine Handwerksbetriebe bevorzugt angesiedelt werden.

Stellungnahme:

Mit einem das Planungsgebiet übergreifenden Quartierszentrum östlich und westlich der Baierbrunner Straße soll auch die Nahversorgung des neu entstehenden Wohnquartiers, sowie der bestehenden Nachbarschaft vor Ort, mit kurzen Wegen sichergestellt werden. Der Bebauungsplan schafft die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Arrondierung bereits bestehender gewerblicher Einrichtungen in einer verträglichen Größenordnung.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit einem Anteil von 10 % der Gesamtgeschossfläche auch Nichtwohnnutzungen, u.a nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig. Die Entscheidung, welche Nutzungen und Gewerbemodelle sich nach der Realisierung der Bebauung ansiedeln, trifft jedoch nicht der Bebauungsplan, sondern der freie Markt.

Platzgestaltung im Osten

Gerade im Zusammenhang mit den in Planung stehenden zusätzlichen Baukörpern im Norden und Süden des Maurer-Hochhauses (Anm. d. Verw.: Hochhaus an der Baierbrunner Straße) in direkter Nachbarschaft des hier zu behandelnden Umgriffs stelle sich die Frage nach der Funktionsfähigkeit der Platzgestaltung im Osten des Planungsgebiets (im Bereich südlich des Wohnheims, nördlich des Maurer-Hochhauses und östlich des Mäanders). Würde der Platz durch ein zusätzliches Gebäude direkt nördlich des Maurer-Hochhauses verstellt, sei zu erwarten, dass dessen Attraktivität und damit auch die Chance auf den wirtschaftlichen Betrieb des sinnvollerweise im Erdgeschoss des Mäanders vorgesehenen kleinteiligen Gewerbes bzw. der weiteren Nichtwohnnutzungen sinke. Das Gebiet drohe den nach Masterplan 2016 bestehenden offenen Charakter nach Osten hin zu verlieren, wenn nur noch das MK-Gebiet im Nordosten des Umgriffs Ankerfunktionen aufweise. Das SO Wohnheim werde bei seiner heutigen Nutzung nicht dazu beitragen, dass der südlich angrenzende Platz an Attraktivität gewinne. Gastronomische Nutzung im Erdgeschoss des Wohnheims scheine bei der jetzigen Art der Nutzung unrealistisch. Deshalb solle in der weiteren Planung – auch in Bezug auf das angrenzende Maurer-Hochhaus – darauf geachtet werden, dass der Platz im östlichen Planungsteil offen auf das Stadtviertel ausgerichtet sei und Nutzungen eine Chance erhielten, die den Platz attraktiv gestalten.

Stellungnahme:

Die östlich an das Planungsgebiet angrenzende Fläche des Hochhauses an der Baierbrunner Straße soll in einem eigenen Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Hierzu wurden im Vorfeld grundlegende Zielsetzungen seitens der Landeshauptstadt München formuliert. Unter anderem soll das Hochhausgrundstück zukünftig einen offenen Charakter erhalten. In Abstimmung mit der Planung der zentralen öffentlichen Grünfläche im vorliegenden Bebauungsplan soll eine für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbare Durchgangszone mit Aufenthaltsqualität nördlich des Hochhauses in ostwestlicher Richtung gesichert und hergestellt werden, die die Erreichbarkeit,

Nutzung und Attraktivität der öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Flächen erhöht. Um einen öffentlich nutzbaren Zugang des Kerngebiets MK zu gewährleisten, wurde ein Gehrecht gesichert, die restliche Fläche kann zu einem begrünten und attraktiv gestalteten Entree zu den Einzelhandelsflächen ausgebaut werden. Jedoch obliegt die Planung, Nutzung (Art der Geschäfte) und Ausführung des Kerngebietes und dessen Freiflächen dem Bauvollzug.

Für den Gebäudebestand des Sondergebietes Wohnheim bietet der Bebauungsplan eine mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeit. Von einer in der Erdgeschosszone möglichen Gastronomieeinrichtung kann auch das Umfeld profitieren. Eine Realisierung eines solchen Angebotes kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden, sondern hängt von der Grundstückseigentümerin ab.

Umwelt

Artenschutz

Das Artenschutzgutachten liege dem BA 19 nicht vor, weil dies noch aktualisiert und nachkartiert werden müsse. Der Bezirksausschuss bedauere dies, da die Ergebnisse somit nicht in diese Stellungnahme einfließen könnten. Er erwarte, dass das Artenschutzgutachten unmittelbar nach Erstellung übermittelt werde und er die Möglichkeit zur Stellungnahme erhalte. Da/Falls keine erneute Beteiligung des BA dazu vorgesehen sei, weise der BA auf die bereits festgestellten Populationen von Fledermausarten, Mauerseglern und Turmfalken hin. Für diese und alle weiteren im Gutachten festgestellten Populationen müssten auch im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1930d Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Dazu gehörten beispielsweise entsprechende Ersatzquartiere. Turmfalken hielten sich nicht nur im Bereich des Maurer-Hochhauses auf, sondern überquerten auf Beutesuche natürlich auch die angrenzenden Flächen.

Stellungnahme:

Das Artenschutzgutachten wurde bis kurz vor der Fertigstellung des Billigungsbeschlusses aktualisiert und angepasst und konnte daher nicht zum Zeitpunkt der Beteiligung der Träger und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden. Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgte jedoch in engem Austausch mit den Fachstellen, mit denen das Gutachten nach Vorliegen auch final abgestimmt wurde. Das Gutachten kann während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Alle relevanten Tier- und Pflanzenarten wurden darin aufgeführt und behandelt. Artenschutzrechtlich erforderliche Schutzmaßnahmen und Ersatzquartiere wurden festgelegt (siehe hierzu auch Ziffer 4.14.6. der Begründung und Ziffer 7.2.2. sowie 7.4. im Umweltbericht).

Recycling/Wertstoffinseln

Der Bezirksausschuss 19 fordere die Anordnung der Wertstoffinseln bereits frühzeitig festzulegen und dabei tragfähige Standorte auszuwählen. So sei der im Plan eingezeichnete Standort an der Siemensallee am südwestlichen Ende des Planungsgebietes mit Einwurf unmittelbar an einem viel befahrenen Radweg aus Sicht des Bezirksausschusses nicht genehmigungsfähig.

Bei der Lage der geplanten Wertstoffinseln sei darauf zu achten, dass diese nicht zu nahe an die verkehrlich jetzt schon kritischen Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen si-

tuiert würden. Die Nutzung von Unterflurcontainern sei positiv zu bewerten. Da keine geeigneten öffentlichen Flächen zur Verfügung stünden, müssten die Unterflurcontainer jedoch auf Kosten des Investors auf privatem, öffentlich zugänglichem Grund entstehen.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht die abschließende Entscheidung über die Realisierung von Recyclingcontainern getroffen. Es wurde aber geklärt, dass bis zu zwei Standorte für Recyclingcontainer erforderlich sind. Es werden zwei Standorte für Recyclingcontainer vorgeschlagen: Im Bereich der Siemensallee wird in der Spur des nördlichen Parkstreifens hinweislich eine mögliche Fläche in der Planzeichnung dargestellt. Ein zweiter Standort an der Baierbrunner Straße wird in der Begründung nur textlich vorgeschlagen, da sich diese nicht im Umgriff des Bebauungsplanes befindet. Ebenfalls trifft der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt keine Entscheidung über die spätere Ausführung als ebenerdige Aufstellung oder Unterfluranlage.

Ob und in welcher Form an den zwei genannten Örtlichkeiten in Zukunft tatsächlich Wertstoffinseln errichtet werden können, ist künftigen Genehmigungsverfahren und ggf. Beschlüssen zur Finanzierung vorbehalten. Dabei wird auch die Verkehrssicherheit des Standortes im Detail zu prüfen sein.

(Einfügung d. Verw.: Versiegelung und) Freiflächenversorgung

Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung werde mit bis zu 7,37 ha angegeben (4.15., Seite 56). Damit liege sie mit 1,36 ha (22,6 %) über dem Bestand der vorhandenen Versiegelung. Diesen Wert gelte es deutlich zu reduzieren.

Dass nach Realisierung des Bauvorhabens in der hier anvisierten Größenordnung 90 % der Flächen der Gebiete WA 1-3, SO Wohnheim und MK ver- oder untersiegelt sein würden, sei nicht hinnehmbar. Im Bestand seien 46 % des Planungsumgriffs versiegelt. Es entstehe der Eindruck, dass die Baustrukturen laut Plan nur deshalb so kompakt gehalten werden könnten, weil sämtliche Nebenbauwerke nicht aufgeführt seien. Laut der in der Vorlage auf Seite 28 abgebildeten Tabelle (Anm. d. Verw.: im vorliegenden Beschluss in der Begründung unter Ziffer 4.3 Maß der Nutzung) könnte die maximale GRZ mit Bauwerken nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO 1,0 im MK, 0,9 im WA 3 und jeweils 0,8 im WA1-WA3 und SO betragen. Diese Werte seien teilweise mehr als doppelt so hoch wie die im Kartenmaterial angegebenen Werte und würden eine Versiegelung von 80 bis nahezu 100 % in den jeweiligen Bereichen bedeuten. Dies sei nicht im Ansatz akzeptabel. Von „kompakter Bauweise“ könne in diesem Zusammenhang nicht mehr gesprochen werden. Die maximale Versiegelung müsse deutlich reduziert werden. Ein weiteres Indiz für die übermäßige Versiegelung des MK-Gebiets sei auf Seite 54 der Entwurfsvorlage im Abschnitt 4.14.5. zu finden: Die benötigten Kinderspielflächen könnten nur auf dem Dach der Einzelhandelsnutzung errichtet werden.

Mit im besten Fall 18 m² Freifläche pro Einwohner*in würden die Standards der Landeshauptstadt München von 20 m² pro Einwohner*in unterschritten, was ebenfalls als ein Zeichen für übermäßige Versiegelung zu werten sei.

Stellungnahme:

Gegenüber der tatsächlich vorhandenen Versiegelung ergibt sich eine Versiegelungserhöhung (nach den aktuellen Zahlen des vorliegenden Billigungsbeschlusses) von bis zu 1,31 ha. Jedoch wäre durch den vorhandenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a eine höhere Versiegelung möglich gewesen, die sogar höher als die zulässige Gesamt-Versiegelung des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 1930d liegt (siehe Begründung Ziffer 7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Eine weitere Reduzierung der zukünftig zulässigen Versiegelung ist durch den gewählten städte- und landschaftsplanerischen Entwurf (siehe Ziffer 1 der Begründung) nicht möglich.

Die Gesamtversiegelung wirkt sich nur bedingt auf die Grün- und Freiflächenversorgung aus. Hierfür ist die Fläche der Überbauung zusammen mit den privaten Freiflächen in den Baugebieten und die Größe der öffentlichen Grünflächen im Verhältnis zu den zukünftigen Bewohner*innen entscheidend. Ein großer Anteil der zukünftigen Freiflächen der Baugebiete kommen auf Tiefgaragendecken zu liegen. Diese werden aber in der Versiegelungsbilanz als versiegelt dargestellt. Zudem wurde in der Versiegelungsbilanz auch eingerechnet, dass die östliche öffentliche Grünfläche für eine platzähnliche Gestaltung (z. B. für Spielplätze bzw. urbane Platzgestaltung) bis zu 60 % versiegelt werden darf. Dies hat jedoch auf die Nutzbarkeit dieser Flächen für Aufenthalt und Erholung keinen Einfluss.

Baumschutz

Es gelte zu prüfen, ob und wie viele Bäume mit einer verringerten Ver- und Untersiegelung durch Reduzierung der Baumasse und Verkleinerung der Tiefgaragen erhalten werden könnten. Die Ersatzpflanzungen müssten vollumfänglich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1930d nachgewiesen werden.

Die Methodik bei der Auffassung und dem Rückbau der bestehenden Tiefgarage sei nachvollziehbar. Sehr gute Arbeit habe die Grünplanung bei der Sicherung der Biotopstrukturen und deren Verbindung durch eine allgemeine Grünfläche geleistet. Die hier vorgeschlagenen Konzepte und Pflegemaßnahmen seien durchweg sinnvoll und positiv zu bewerten. Der BA erkenne die baumschutzoptimierte Planung entlang der Siemensallee an, bei der nur 8 % des dortigen Baumbestands gefällt werden müsste.

Stellungnahme:

In den Baugebieten wurden die maximal zulässigen Grundflächen überprüft. Vor allem durch eine Reduzierung der Grundfläche im Kerngebiet MK konnte die maximal zulässige Gesamtgrundfläche geringfügig verringert werden. Durch den gewählten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf sind jedoch keine weiteren wesentlichen Optimierungen, bis auf die festgesetzten Beschränkungen für Versiegelungen, möglich gewesen (siehe oben „Versiegelung und Freiflächenversorgung“ und Ziffer 7.2.3. im Umweltbericht).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Mindestausstattung mit Bäumen sichergestellt. Die festgesetzte Durchgrünung der Baugebiete, der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen mit großen und mittelgroßen Bäumen gewährleistet, dass im Planungsgebiet die Anzahl der gefällten Bäume gemäß Baumschutzverordnung annähernd (zu 92 %) ersetzt wird (zuzüglich der Bäume, die bestehen bleiben können).

Außerdem sind in der Anzahl der zu fällenden Bäume auch die Bäume erfasst, die beim Abbruch der vorhandenen Tiefgarage (Teilrückbau) am Rand des Siemenswäldchens und im Waldbestand über dem nordwestlichen Teil der Tiefgarage entfernt werden müssen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt des Siemenswäldchens ist gewährleistet, dass diese durch den Wiederaufbau des Waldrands und der Waldfläche unabhängig von der festgesetzten Mindestausstattung mit Bäumen ersetzt werden.

Biotope

Die Biotopflächen im Siemenswäldchen seien ökologisch erhaltenswert. Mit der Bebauung werde der Nutzungsgrad des Siemenswäldchens deutlich zunehmen. Es werde gefordert, die Biotope durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu schützen. Zur Pflege der Biotope auf privatem Grund seien langfristig angelegte Verträge abzuschließen, die auch nach einem etwaigen Eigentümerwechsel Bestand haben müssten. Die erfolgte Akquise von Grundstücken zur Sicherung und Unterschützstellung von sensiblen ökologischen Gebieten sei sehr positiv zu bewerten und nach Möglichkeit weiter auszubauen.

Stellungnahme:

Die Überarbeitung des Pflege- und Entwicklungskonzepts und somit auch der Entwicklungsziele und -maßnahmen für das Siemenswäldchen wird vertraglich gesichert. Dabei werden auch Maßnahmen zum Umgang mit dem zunehmenden Nutzerdruck (z. B. Besucherlenkung durch Beschilderung) enthalten sein.

Ein Verkauf dieser sensiblen ökologischen Flächen an die Landeshauptstadt München ist angestrebt, wenn nach den bereits laufenden Prüfungen Einigkeit über die Konditionen besteht.

Klima und Luftqualität (Anm. d. Verw.: Themen wurden zusammengefasst)

Trotz kleinerer zusammenhängender Außenflächen müsse Fassadenbegrünung eine sichtbare Rolle im weiteren Verfahren spielen. Außerdem sollten Sickerflächen für das Regenwasser angelegt werden.

Durch die Anordnung der Baukörper entstünden z. T. Räume mit stehender Luft, da in diesem Gebiet West-Ost-Luftbewegungen überwiegen. Hier sei insbesondere im Sommer mit Hitzestau zu rechnen. Daher sei insbesondere in diesen Bereichen Fassadenbegrünung zu prüfen, für eine ausreichende Durchlüftung zu sorgen, vereinzelte Wasserflächen und -elemente vorzusehen und vor allem eine ausreichende Begrünung der Innenhöfe sicherzustellen.

Eine Untersuchung des Bauvorhabens auf das Stadtklima habe nicht stattgefunden. Sowohl ein siebenstöckiger Bauriegel dieses Ausmaßes als auch die sieben Hochpunkte könnten die Luftzirkulation bremsen, die die Münchner Innenstadtbereiche kühlt. Das gelte insbesondere aufgrund der vorherrschenden Windrichtung Süd-West, als auch aufgrund der sogenannten Alpinen Pumpe, die vom Deutschen Wetterdienst in einer 2020 publizierten Studie eingehend untersucht worden sei.

Computergestützte Klimasimulationen seien Stand der Technik und würden in verschiedenen Großstädten bereits zur Unterstützung der Stadtplanung eingesetzt. Dieses fordere man auch für München, gerade für das Gebiet des BA 19 und zusätzlich,

weil weitere Hochhausprojekte im Stadtbezirk folgen könnten.

Stellungnahme:

Für eine effektive Fassadenbegrünung bedarf es größerer zusammenhängender geschlossener Fassadenflächen, die im Wohnungsbau aufgrund des hohen Bedarfs an Fensterflächen nur sehr untergeordnet vorkommen.

Anstelle von Fassadenbegrünung tragen die zu begrünenden privaten Frei- und öffentlichen Grünflächen, die über den Bebauungsplan gesicherten vorhandenen Wald- und Gehölzflächen sowie die großflächige Dachbegrünung und Dachgartennutzung mit ihren klimatischen Ausgleichsfunktionen zur Verringerung von Überhitzung und eingeschränkter Durchlüftung im Quartier bei. Fassadenbegrünungen sind daher nicht vorgesehen; werden durch den Bebauungsplan aber auch nicht ausgeschlossen. Sie können im Rahmen des Bauvollzugs für geeignete Außenwände über die geltende Freiflächengestaltungssatzung gefordert werden, wenn z. B. großflächige, fensterlose Außenwände beantragt werden.

Im Vergleich mit einer offenen Punkt- oder Zeilenbebauung hat die Gebäudestruktur des Mäanders im Bezug auf Durchlüftung im Quartier Nachteile, die aber durch die oben genannten Maßnahmen verringert werden können.

Ein wesentliches Element des Gesamtentwurfes ist die Aktivierung großer Anteile der Dachflächen durch Dachgärten und Dachbegrünungen. Neben einer Steigerung der Aufenthaltsqualität wirken die geplanten und durch den Bebauungsplan gesicherten Dachbegrünungen zudem positiv auf das Mikroklima indem zumindest auf dem Dach eine sommerliche Aufheizung reduziert und zugleich Feuchtigkeit durch Verdunstung der Pflanzen an die Umgebung abgegeben wird. Zudem tragen gerade intensive Dachbegrünungen dazu bei, Regenwasser zu speichern und erst verzögert wieder abzugeben.

Darüber hinaus entstehendes Niederschlagswasser wird über geeignete Systeme, zu denen auch Versickerungsmulden gehören können, auf eigenem Grund versickert.

Eine ausreichende Versickerung in den Freiflächen ist möglich. Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, was neben den Begrünungsfestsetzungen die Auswirkungen durch die erhöhte Versiegelung wesentlich reduziert, indem die Grundwasserneubildung gesichert wird.

In Städten bildet sich oftmals ein eigenes Klima aus (Stadtklima). An heißen Tagen werden bei Windstille in der Regel lokal induzierte Kaltluftströme beobachtet. Diese sind weitgehend unabhängig vom übergeordneten Windsystem (Hauptwindrichtung) zu sehen. Eine weitreichende Auswirkung der geplanten Bebauung, etwa bis in die Münchner Innenstadt ist nicht möglich.

Für das Planungsgebiet wurden - gemäß dem bei entsprechenden Planungsverfahren üblichen Vorgehen - die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Stadtklima zusammen mit den Fachstellen der Landeshauptstadt München geprüft. Auf Basis der städtischen Klimafunktionskarte wurde dabei kein Anlass für eine vertiefende Modellierung des Kaltluftabflusses („computergestützte Klimasimulation“) gesehen (siehe auch Einwandbehandlung Buchstabe B, Ziffer 8.).

Dem Siemenswäldchen im Westen kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahnlinie München – Solln, die laut Stadtklimaanalyse Teil einer übergeordneten Ventilationsbahn (Fläche mit Luftaustauschpotenzial) mit mittlerer Wirkung ist. Im Bereich des Planungsgebiets selbst wird ein Luftaustausch mit lokaler Wirkung festgestellt.

Die geschlossene, mäanderförmige Bebauung wird aller Voraussicht nach dazu führen, dass die bisher in der Stadtklimaanalyse festgestellte lokale Wirkung des Luftaustausches sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung behindert wird, was zwar eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation bedeutet. Hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen ist jedoch festzustellen, dass die besonders wirksamen Gehölzbestände erhalten bleiben, Bäume neu gepflanzt werden, ein hoher Anteil an zu begrünenden Flächen wieder entstehen wird und im Vergleich zum Istzustand der Anteil an begrünten Dächern zunehmen wird. Durch die genannten Maßnahmen wird die sommerliche Aufheizung reduziert und die Luftfeuchtigkeit erhöht sich, das örtliche Mikroklima verbessert sich und trägt zu einer Verringerung der Wärmebelastung bei. Deswegen kann hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen davon ausgegangen werden, dass die Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu einem gewissen Grad kompensiert wird.

Energie

Dem BA liege der „Energetische Leitfaden“ nicht vor.

Die Aussagen unter 7.2.9., wonach „mindestens“ die „Einhaltung der zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung energetischen Standards“ erreicht werden solle, verstehe sich von selbst und sei nicht im Geringsten ambitioniert. Hier müsse deutlich im Sinne der energetischen Optimierung und des Einsatzes nachhaltiger Baustoffe nachgearbeitet werden. Die Verpflichtung zur Nutzung von Recyclingbeton könne hier ein Teilbaustein von vielen sein.

Die Nutzung von PV-Anlagen auf den Dächern sei positiv zu verzeichnen. Weitere Möglichkeiten aktiver, regenerativer Energiegewinnung, wie z. B. der Einbau von Paneelen in die Außenfassaden, seien zu prüfen und möglichst umfassend umzusetzen. Es sei auch zu prüfen, inwieweit ein Anschluss an eine Geothermieanlage möglich sei bzw. inwiefern sich ein eigenes Kraftwerk, womöglich mit Pellets zu beheizen, anbieten bzw. Solarthermen mit Speichern einen relevanten Teil der Wärmeversorgung übernehmen könnten.

Stellungnahme:

Die Planungsbegünstigte hat die Erarbeitung eines Energetischen Leitfadens für das Gesamtquartier in Auftrag gegeben. Ziel war es hierbei, eine Weiterentwicklung des Projektes zu untersuchen und Entwicklungspfade aufzuzeigen, wie CO² Emissionen reduziert werden können.

Das energietechnisch günstige Verhältnis zwischen Hüll- und Nutzfläche des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs und die Zulassung von technischen Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie auf geeigneten Gebäudeteilen, wie z.B. in die

Dachpergola integriert, stellen eine gute Ausgangsbedingung dar.

Ausgehend von einer Analyse der Ausgangssituation und der Potenziale, die das vorliegende Masterplankonzept beinhaltet, wurde ein Maßnahmenkatalog entwickelt, dessen Zieldefinitionen wiederum in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsplanung soll dann unter Zuhilfenahme der Zielstellungen des übergeordneten Energetischen Leitfadens und zugleich abgestimmt auf die Potenziale des jeweiligen Bauvorhabens die Erarbeitung eines individuellen Energiekonzeptes erfolgen.

Die Art der Energieversorgung für das neue Quartier wird nicht über den Bebauungsplan rechtlich festgelegt. Es ist möglich, und der energetische Leitfaden schlägt auch vor, die Neubebauung über den Anschluss an das bereits vor Ort vorhandene Fernwärmenetz der Stadtwerke München zu versorgen. Die Grundstückseigentümerin hat diesbezüglich entsprechende Bestrebungen signalisiert.

Lärmschutz

Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen im Süden des Planungsumgriffs, u. a. die Errichtung von durchgängigen Lärmschutzmauern in Höhe von 2,5 m am WA 1 und 2, bewiesen die bereits heute sehr hohen Emissionswerte des motorisierten Individualverkehrs auf der Siemensallee. Auch deshalb seien alle erdenklichen Möglichkeiten zu nutzen, um die Zunahme des MIV durch die vorgesehene Bebauung so gut wie irgendwie möglich zu beschränken. Zudem sollten auch die Lärmschutzmauern begrünt werden.

Stellungnahme:

Die Festsetzungen zum Lärmschutz im WA 1 und WA 2 dienen dem Schutz der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen 1 und 2. Die notwendige Höhe der Lärmschutzwände wurde im Rahmen der Erstellung des Lärmgutachtens ermittelt. Grundsätzlich wurde über Gutachten zu Verkehr und Lärm nachgewiesen, dass die durch die Planung ausgelösten Neuverkehre verträglich abwickelbar sind. Optisch treten die Maßnahmen hinter der Gehölzkulisse liegend durch den räumlichen Abstand zur Siemensallee zurück. Die Lärmschutzwände sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Teil der Einfriedung einzugrünen. Zusätzlich ist die Begrünung der Schallschutzelemente im Gestaltleitfaden thematisiert.

Soziales

Man fordere eine Ausarbeitung der Ideen, wie gute Nachbarschaft in diesem Wohnkomplex gefördert werden könne.

Die teilweise gemeinsame Nutzung von Dachflächen sei positiv zu bewerten.

Der in der Entwurfsfassung noch als Platzhalter beschriebene Nachbarschaftstreff sei baulich zu sichern und mit Angeboten für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen hinausgehen und sich im Rahmen „freiwilliger Einrichtungen“ bewegen, zu ergänzen.

Der BA halte das Einrichten eines „Bildungslokals“ für angemessen, da es im Münchner Süden eine solche städtische Einrichtung noch nicht gebe. Jetzt bestehe die Chance, entsprechende Räumlichkeiten zu planen und zu errichten.

Dabei sei zu berücksichtigen, dass das benachbarte Trafix seit langem personell

unterbesetzt sei und die Aufgaben der Jugendsozialarbeit und offenen Jugendarbeit im Viertel nicht ausreichend erfüllt werden könnten.

Der Nachbarschaftstreff sei zu erweitern durch eine Anlaufstelle für Mobilitätsfragen und -angebote.

Den Innenhöfen komme im vorliegenden Konzept eine wichtige soziale Bedeutung zu. Diese müssten deshalb darauf ausgerichtet sein.

Es sei sicherzustellen, dass die Ertüchtigung des Siemensparks rechtzeitig zur Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sei – auch wegen der Bedeutung der Freiflächen. Auch die anvisierte Bezirkssportanlage auf dem Gelände des Siemensparks solle so schnell wie möglich fertiggestellt werden.

Zusätzlich fordere man Räumlichkeiten für Arztpraxen und für Versorgung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, ...).

Stellungnahme:

Der Nachbarschaftstreff wird als Gemeinbedarf festgesetzt und soll der zukünftigen Bewohnerschaft als zentrale Anlaufstelle zur Verfügung stehen. Der spätere Betrieb dieser Einrichtung wird seitens des Sozialreferates sichergestellt. Entsprechende Beschlussvorlagen werden im Kommunalreferat und Sozialreferat derzeit erarbeitet und zeitnah in den Stadtrat eingebracht.

Auf den Freiflächen der privaten Wohnhöfe sowie den öffentlichen Grünflächen kann eine Vielfalt von kleinteiligen Nutzungsangeboten und Treffpunkten für alle Altersklassen entstehen. Zudem können Gemeinschaftsräume in den Erdgeschossbereichen oder auf den gemeinschaftlichen Dachflächen errichtet werden. Dafür lässt der Bebauungsplan eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zu.

Der Leitfaden für ein Mobilitätskonzept zeigt auf, welche Potentiale mit einem zum Zeitpunkt der Gebäuderealisation zu erstellenden konkreten Mobilitätskonzept für die Nahmobilität entstehen können. Um ein solches Angebot zu fördern, lässt der Bebauungsplan u.a. für Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche zu.

Die Sport- und Freiflächen im ehemaligen Siemens-Sportpark werden in einem separaten Verfahren entwickelt. Eine mögliche zeitnahe Nutzbarkeit der Angebote ist für den gesamten Stadtbezirk von Bedeutung.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes mit allen dafür notwendigen Einrichtungen. So sind z.B. Arztpraxen oder ähnliche Einrichtungen in einer Größenordnung bis zu 10 % der Geschossflächen in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Es müsse gewährleistet sein, dass mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche als geförderter und sozialorientierter Wohnraum dauerhaft zur Verfügung stünde.

Für eine Erhöhung der Baumasse um 35 % und der Wohneinheiten um 37 % im Vergleich zum Masterplan 2016 sei das Standard-Förderdelta aus einem Zwischenfall der SoBoN 2012, sowie lediglich zusätzlich 70 preisgedämmte Wohneinheiten zu wenig. Bei der in Frage stehenden Gewährung einer solchen Baumasse müsse die lang-

fristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund stehen. Der Investor sei aufgerufen, hierzu weitergehende Vorschläge zu unterbreiten. Andernfalls könne sich der BA 19 eine Erhöhung der Baumasse im geplanten Umfang nicht vorstellen. Die EOF-Wohnungen seien über das ganze Planungsgebiet zu verteilen und nicht nur im MK und WA 1 nachzuweisen.

Stellungnahme:

Wie in der textlichen Begründung unter Ziffer 6 ausführlich beschrieben, wird gemäß der hier zugrunde liegenden SoBoN 2012 mit der Planung ein Anteil von 30 % der gesamten Wohngeschossfläche geförderter Wohnungsbau entstehen. Rechtlich lässt sich dieser jedoch nicht dauerhaft binden. Die diesem Bebauungsplan zugrunde gelegte SoBoN 2012 sieht eine Bindungsdauer für Einkommensorientierten Wohnungsbau EOF von 25 Jahren und für München Modell-Förderquote sowie München Modell Förderdelta von 30 Jahren vor. Darüber hinaus wird die Planungsbegünstigte zusätzlich weitere 70 Wohneinheiten gemäß den Richtlinien für preisgedämpften Mietwohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren realisieren.

Da der Anteil der Wohnungen im Segment EOF aufgrund der städtischen Förderrichtlinien in für sich abgeschlossenen Einheiten errichtet werden muss, ist eine zu kleinteilige Streuung im Quartier nicht sinnvoll. Die Verteilung auf zwei Standorte scheint daher aus sozialen wie wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll.

Bildung

Positiv zu bewerten sei die Fertigstellung der Grundschule und des Gymnasiums an der Gmunder Straße bzw. Aidenbachstraße. Allerdings sei die Planung einer in absehbarer Entfernung befindlichen Realschule nirgends in Sicht. Hier bestehe allerdings ein hoher Bedarf.

Noch bevor die Wohnungen des Campus Süd bezugsfertig würden, sei sicherzustellen, dass nachweislich ausreichend Kindergarten- und Grundschulplätze in unmittelbarer Nähe sowie Plätze in den weiterführenden Schulen zur Verfügung stünden.

Stellungnahme:

Die Versorgung der durch die Neuplanung ursächlichen Bedarfe an Plätzen für Kindertageseinrichtungen und Schulen ist gedeckt.

Mit jedem Bauquartier entsteht eine neue Kindertageseinrichtung mit der dazugehörigen Freispielfläche. Der ursächliche Bedarf für Grundschulplätze wird mit dem Schulneubau an der Aidenbachstraße gedeckt. Diese Bedarfe sind auch Inhalt der SoBoN. Der Nachweis der Deckung des Schulplatzbedarfes an weiterführenden 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.

Kultur

Im Areal seien vielfältige Möglichkeiten für ein gesellschaftliches Miteinander aller Generationen, wie für kulturelle Aktivitäten vorzusehen. Der zu erwartende große Zuzug in die neuen Wohnquartiere erfordere dabei, besonders für Jugendliche und junge Er-

wachsene ausreichende Angebote an Freizeit- und Kultureinrichtungen anzubieten. Deren Umfang und Gestaltung sollten in Abstimmung mit den Planungen für das Stadtquartierszentrum Ratzingerplatz/Aidenbachstraße, Junges Quartier Obersendling, dem Kunst- und Kulturprojekt an der Helfenriederstraße und dem Kinderhaus am Ratzingerplatz entwickelt werden sowie diese ergänzen. Entsprechende Initiativen und Pläne seien zu fördern.

Stellungnahme:

Im Planungsgebiet selbst sind neben den sozialen Infrastruktureinrichtungen und dem Nachbarschaftstreff keine kulturellen Einrichtungen geplant. Bei zukünftigen Planungen solcher Einrichtungen im Stadtteil wird dann das neue Wohnquartier bei der Vermittlung der Bedarfe mit zu berücksichtigen sein.

Sonstiges

Nur in der einleitenden Zusammenfassung seiner Stellungnahme (letzter Gliederungspunkt) hatte der BA bemängelt, dass das Thema Anlagenlärm im Zusammenhang mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 in den Beteiligungsunterlagen noch mit Platzhaltern versehen war und so nur eingeschränkt die Möglichkeit zur Stellungnahme bestand.

Zum Umgang mit diesen Immissionen wird auf die Festsetzung in § 19 Abs. 8 der Satzungsbestimmungen, Ziffer 4.16.2 der Begründung und Ziffer 7.2.1 des Umweltberichts verwiesen.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d wird im Regelverfahren geführt.
2. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe C) und D) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Buchstabe E) des Vortrages entsprochen werden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d für den Bereich Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich), Plan vom 02.06.2021 und Text und die dazugehörige Begründung und der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurst. Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich auszulegen, sobald der Städtebauliche Vertrag rechtswirksam zustande gekommen ist, seitens der Eigentümerin alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt und die vereinbarten Grundbucheintragungen (u.a. Auflassungsvormerkungen und dingliche Rechte) vorgenommen wurden.

Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurst. Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d
der Landeshauptstadt München

Hofmannstraße (östlich),
Baierbrunner Straße (westlich),
Siemensallee (nördlich),
Gleisweilerstraße (östlich),
Allmannshausener Straße (östlich),
Dönnigesstraße (südlich)
(Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)

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 Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich) und Dönnigesstraße (südlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 02.06.2021 angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 155 (MüABI. Nr. 17 vom 15.06.1967) und 1930a (MüABI. Nr. 17 vom 20.06.2006) sowie der vollständig erfasste rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 303a (MüABI. Nr. 20 vom 21.07.1969) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d verdrängt.
- (4) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a (MüABI. Nr. 17 vom 20.06.2006) wird im westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

(1) Festgesetzt werden im Planungsgebiet drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 mit WA 3), ein Kerngebiet MK und ein Sonstiges Sondergebiet SO Wohnheim.

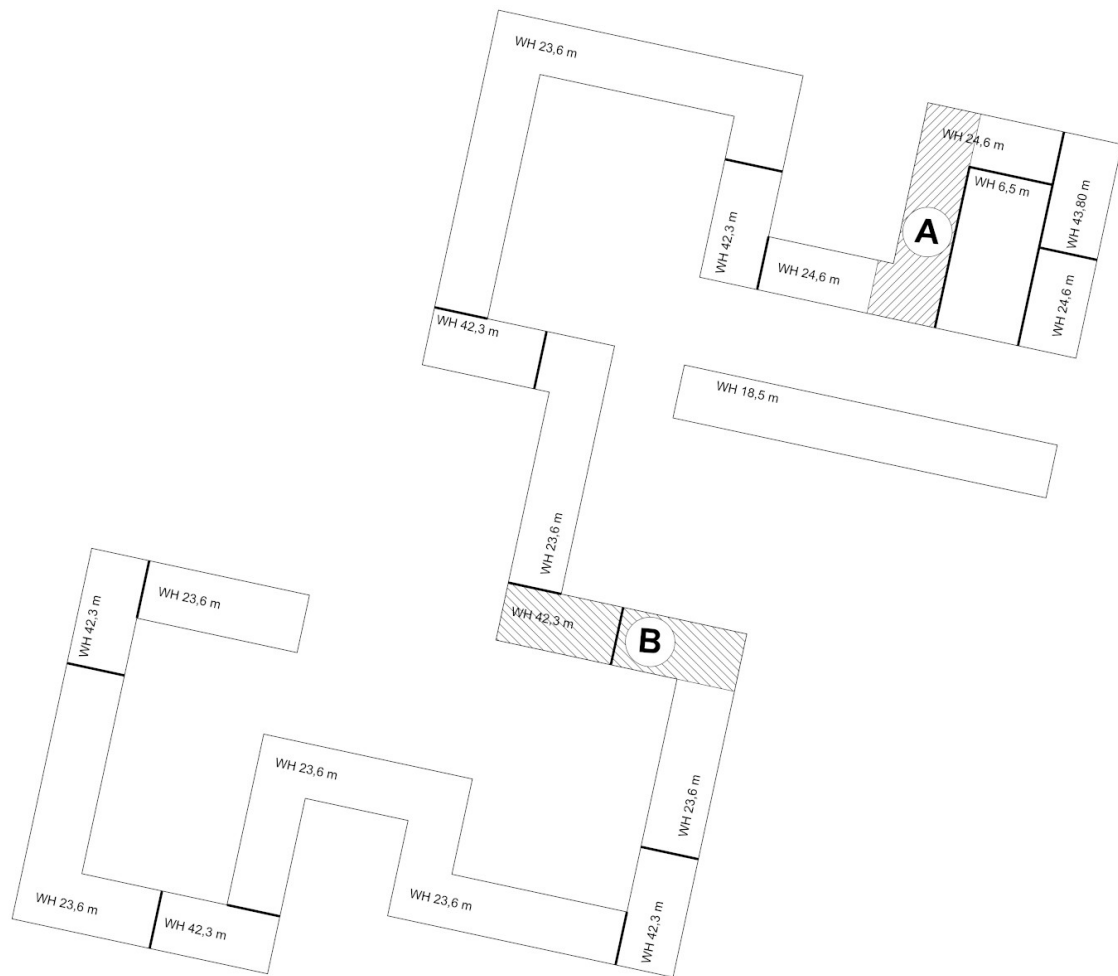
(2) Allgemeine Wohngebiete WA

- a) In den WA 1 mit WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- b) In den WA 1 mit WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
- c) Im WA 2 ist innerhalb des festgesetzten Bereichs B Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Ausgenommen davon sind Erschließungsflächen.
- d) In den WA 1 mit WA 3 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
In den WA 1 mit WA 2 im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m².
Im WA 3 im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 2 Kinderkrippengruppen, 2 Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 740 m².
- e) Im WA 2 wird innerhalb des festgesetzten Bereichs B im Erdgeschoss (EG) ausschließlich ein integrierter Nachbarschaftstreff als Gemeinbedarf mit einer Geschossfläche von mindestens 260 m² festgesetzt.

(3) Kerngebiet MK

- a) Im MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.
- b) Im MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen (wie z.B. Striptease-Lokale, Porno-/Sexfilm-Kinos, Videotheken mit Videokabinen, Peepshows, Sexshops sowie Bordelle) und Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros.
- c) Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss entlang der Baierbrunner Straße zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe werden ausgeschlossen.

- d) Wohnungen sind nur innerhalb des festgesetzten Bereichs A mit einem maximalen Anteil von 30 % der im MK festgesetzten Gesamtgeschossfläche zulässig.
 - e) Im MK wird in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Freispielfläche ausschließlich eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
Im MK im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) mit 3 Kinderkrippengruppen, 3 Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 1.110 m².
- (4) Sonstiges Sondergebiet SO Wohnheim
- a) Das Baugebiet ist als SO Wohnheim gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - b) Das SO Wohnheim dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von gemeinschaftlichen Wohnformen mit nutzungsspezifischen Gemeinschaftseinrichtungen.
 - c) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind insbesondere folgende Nutzer*innengruppen zulässig:
 - Studierende, Auszubildende und Praktikant*innen,
 - Heil- und Pflegeberufe,
 - Erzieherische Berufe,
 - Hilfs- und Rettungsberufe.
 - d) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind weiterhin zulässig:
 - Gastronomische Betriebe, die ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet sind.
 - Einrichtungen für Betreutes Wohnen.



(Abbildung 1 zu § 2 Abs. 2c und e und Abs. 3d)

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der GF bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen (TGa) bzw. der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) und Flächen von gebäudeintegrierten Anlieferungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- (3) Im WA 1 mit WA 3 darf die jeweils festgesetzte GF durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um maximal 9,0 m² je 100,0 m² überschritten werden durch
 - a) Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze, Mobilitätshilfen und Fahrradaufzüge,

- b) Flächen von Gemeinschaftsräumen,
 - c) Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
 - d) Flächen von Durchgängen und Durchfahrten,
 - e) nicht zur Erschließung notwendige gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss im Bereich von Gebäudezugängen,
 - f) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen jeweils mit Nebenanlagen,
 - g) Flächen von aus Lärmschutzgründen verglasten, thermisch von den Wohnräumen getrennten und nicht beheizten Loggien von Wohnungen,
 - h) Flächen von Sicherheitstreppe nräumen oder von zweiten Treppenträumen soweit diese als zweiter Rettungsweg erforderlich sind, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände.
- (4) Im MK darf die festgesetzte GF durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer GF von maximal 24.500 m² überschritten werden durch
- a) Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze, Mobilitätshilfen und Fahrradaufzüge,
 - b) Flächen von Gemeinschaftsräumen,
 - c) Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
 - d) nicht zur Erschließung notwendige gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Erdgeschoss im Bereich von Gebäudezugängen,
 - e) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen jeweils mit Nebenanlagen,
 - f) Flächen von Sicherheitstreppe nräumen oder von zweiten Treppenträumen soweit diese als zweiter Rettungsweg erforderlich sind, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände.
- (5) Im SO Wohnheim darf die festgesetzte GF durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer GF von maximal 10.500 m² überschritten werden durch
- a) Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze und Mobilitätshilfen,
 - b) Flächen von Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen jeweils mit Nebenanlagen,
 - c) Flächen von Gemeinschaftsräumen, Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswände.
- (6) In den Baugebieten darf die als Höchstmaß jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer GR von insgesamt maximal:
- WA 1: 12.350 m²
 - WA 2: 15.270 m²
 - WA 3: 16.850 m²
 - MK: 8.350 m²
 - SO Wohnheim: 5.010 m²

§ 4

Bauweise, Überschreitung des Bauraumes, Abweichung von Baulinien

(1) Im WA 1 mit WA 3 und im MK sind die Gebäude in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Ausgenommen sind die Durchgänge und -fahrten gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3.

(2) Die festgesetzten Durchgänge sind mit folgenden lichten Mindestbreiten und Mindesthöhen auszuführen:

WA 2/nördlicher Durchgang	Mindestbreite: 18,0 m / Mindesthöhe: 6,0 m
WA 2/südlicher Durchgang	Mindestbreite: 6,0 m / Mindesthöhe: 6,0 m
MK	Mindestbreite: 3,5 m / Mindesthöhe: 3,5 m

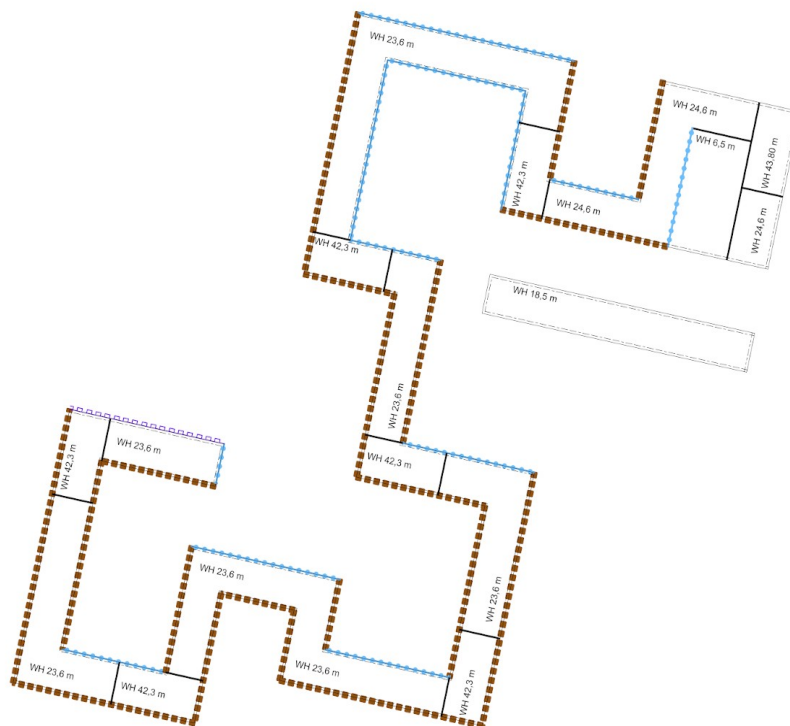
Von der festgesetzten Lage der Durchgänge kann geringfügig abgewichen werden, wenn z. B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.




(3) Zusätzlich zu den festgesetzten Durchgängen sind im WA 1 und WA 2 je ein weiterer Durchgang, im WA 3 zwei weitere Durchgänge mit einer lichten Mindestbreite von 3,5 m und einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 3,5 m auszuführen.

(4) Im WA 1 mit WA 3 und im MK dürfen Baugrenzen, Baulinien und Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklungen ausnahmsweise überschritten werden

a) durch auf der Gesamtwandlänge auskragende Bauteile (Kraggesims) über dem drittobersten Geschoss bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m;

b) durch Balkone auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge und bis zu einer Wandhöhe von maximal 15,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zu der gemäß Abbildung 2 vorgegebenen Tiefe;



-  Überschreitung bis zur einer Tiefe von 0,75 m gemäß § 4 Abs. 4b
-  Überschreitung bis zur einer Tiefe von 1,5 m gemäß § 4 Abs. 4b
-  Überschreitung bis zur einer Tiefe von 1,0 m gemäß § 4 Abs. 4b

(Abbildung 2 zu § 4 Abs. 4b)

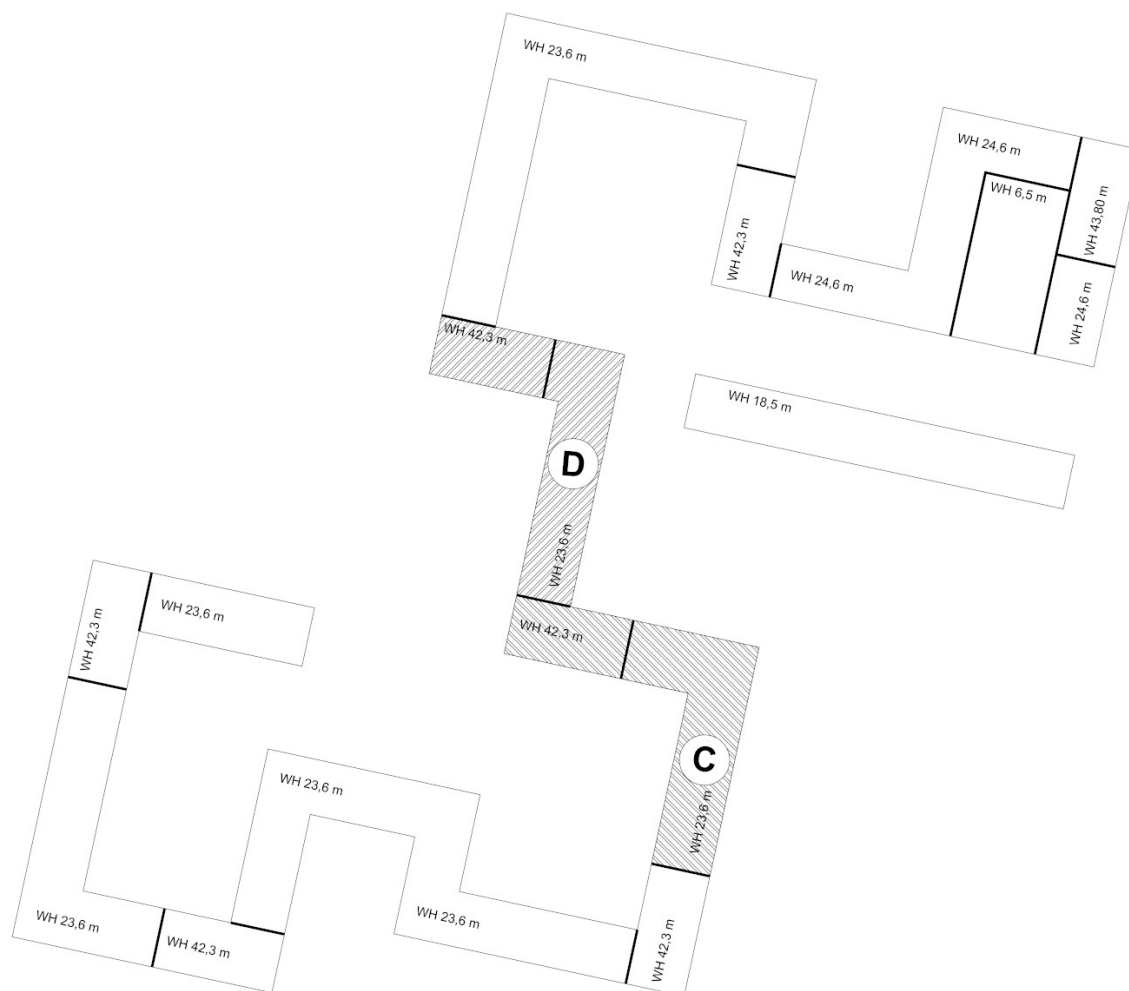
- c) durch Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge im Bereich der Wohnungsgärten;
- d) durch Fahrradtreppen und -schieberampen bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m gemäß § 10 Abs. 2i;
- e) durch Vordächer im Bereich von Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 0,75 m auf der jeweiligen Gesamtwandlänge der Nichtwohnnutzung und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses;
- f) durch Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge;

- g) durch Einbringschächte für Trafostationen;
 - h) durch Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 m im Bereich der jeweils hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen;
 - i) durch eine Treppe im Bereich der hinweislich dargestellten Freispielfläche im MK.
- (5) Die Baugrenze des WA 1, die direkt südlich des geschützten Landschaftsbestandteils LB M-227c liegt, darf nur durch die Bauteile gemäß § 4 Abs. 4a, b bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge und bis zu einer Wandhöhe von maximal 15,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt, sowie durch die Bauteile gemäß § 4 Abs. 4c bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge und die Bauteile gemäß § 4 Abs. 4f überschritten werden.
- (6) Baulinien dürfen nur durch Bauteile gemäß § 4 Abs. 4a, b, e und f überschritten werden. Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung dürfen nur gemäß § 4 Abs. 4b überschritten werden.
- (7) Im SO Wohnheim dürfen die Baulinie und die westliche Baugrenze ausnahmsweise durch Fluchttreppen bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden.
- (8) Bei Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 bzw. 24,6 m jeweils als Höchstmaß sind die beiden obersten Geschosse jeweils um mindestens 1,0 m von den Außenkanten der Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (9) Bei Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 bzw. 24,6 m als Höchstmaß ist ein Abrücken von festgesetzten Baulinien zur Ausbildung von Staffelgeschossen zulässig
- a) für das zweit oberste Geschoss um bis zu 2,0 m,
 - b) für das oberste Geschoss um bis zu 4,0 m.

§ 5

Höhenentwicklung, Abstandsflächen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull 2016 (ü.NHN 2016):
- WA 1: 555,0 m ü.NHN 2016
 - WA 2: 555,0 m ü.NHN 2016
 - WA 2 im Bereich C: 554,5 m ü.NHN 2016
 - WA 2 und WA 3 im Bereich D: 554,0 m ü.NHN 2016
 - WA 3: 553,5 m ü.NHN 2016
 - MK: 553,5 m ü.NHN 2016
 - SO Wohnheim: 554,5 m ü.NHN 2016.



(Abbildung 3 zu § 5 Abs. 1)

- (2) Die festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß dürfen durch Dachaufbauten gemäß § 6 sowie durch Absturzsicherungen um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das gleiche Maß von der Außenkante der Fassade zurückgesetzt werden.
- (3) Im MK darf die festgesetzte Wandhöhe als Höchstmaß durch Absturzsicherungen um bis zu 0,9 m überschritten werden.
- (4) Im WA 1 mit WA 3 darf in den Bereichen der Bauräume mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß, im MK darf in den Bereichen der Bauräume mit einer festgesetzten Wandhöhe von 24,6 m als Höchstmaß, sowie im SO Wohnheim die jeweils festgesetzte Wandhöhe gemäß der nach § 6 Abs. 2 maximal zulässigen Höhe für Dachaufbauten und technische Anlagen überschritten werden. Zusätzlich darf im Bereich des SO Wohnheim die jeweils festgesetzte Wandhöhe gemäß der nach § 6 Abs. 9

maximal zulässigen Höhe für Dachaufbauten und technische Anlagen überschritten werden.

- (5) Bis auf die Grenzen zu den Flurstücken Nrn. 443/8, 444/15 und 445/33 der Gemarkung Thalkirchen und der Flurstückgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 501/67 und 501/73 gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

§ 6

Dachform und Dachaufbauten

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) In allen Baugebieten sind Dachaufbauten und technische Anlagen nur zulässig, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen. Im WA 1 mit WA 3 dürfen sie in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß insgesamt eine Grundfläche von 40 % des dritt obersten Geschosses nicht überschreiten. Im MK dürfen sie in Bereichen mit einer Wandhöhe von 24,6 m als Höchstmaß eine Grundfläche von 40 % des dritt obersten Geschosses nicht überschreiten. In Bereichen mit einer Wandhöhe von 42,3 m bzw. 43,8 m als Höchstmaß dürfen sie eine Grundfläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
- (3) Abweichend von den Absätzen 2 bis 5 sind im MK im Bereich mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m als Höchstmaß technische Anlagen ausgeschlossen.
- (4) Technische Anlagen und Dachausstiege auf den Dächern sind im Zusammenhang mit Dachaufbauten für Gemeinschaftstreppenhäuser und -räume anzuordnen, in diese zu integrieren oder zusammenzufassen und einzuhausen. Ausnahmsweise sind sie, wenn aus technischen Gründen freistehend erforderlich, allseitig mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- (5) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung dürfen in Bereichen mit einer Wandhöhe von 43,8 bzw. 42,3 m nur in Verbindung mit dem zu errichtenden allseitigen Sichtschutz oder der Einhausung und horizontal angeordnet errichtet werden. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 24,6 bzw. 23,6 m als Höchstmaß nur in baulicher Verbindung mit allseitig offenem Sonnen- und Wetterschutz (z.B. Pergolen) sowie mit den gemäß § 3 Abs. 3b zulässigen Gemeinschaftsräumen zulässig.
- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur als technische Dachaufbauten zulässig.
- (7) Im WA 1 mit WA 3 und MK sind in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 23,6 m bzw. 24,6 m als Höchstmaß zusätzlich zu den technischen Anlagen nach § 6 Abs. 3 bis 5 Dachaufbauten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Dachaufbauten zulässig. Die festgesetzte Fläche für Dachaufbauten ist durchgehend mit einem allseitig

offenen Sonnen- und Wetterschutz (z.B. Pergolen) zu überdecken. Die Mindestbreite des Sonnen- und Wetterschutzes richtet sich nach den Außenmaßen der zu integrierenden gemeinschaftlichen Erschließungskerne.

- (8) Von der festgesetzten Lage und Größe der Fläche für Dachaufbauten 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) Im SO Wohnheim sind zusätzlich zu den technischen Anlagen nach § 6 Abs. 3 bis 5 Dachaufbauten, die der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Dachflächen als Freiflächen des jeweiligen Gebäudes dienen sowie Gemeinschaftsräume nach § 3 Abs. 5c nur in direktem Anschluss an Treppenhäuser und in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind um das Maß der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von den Baulinien und Baugrenzen zurückzusetzen, mindestens jedoch 2,5 m von der Außenkante der Fassaden des darunterliegenden Geschosses.

§ 7

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (2) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen in Erdgeschossen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Im SO Wohnheim sind
 - a) Werbeanlagen innerhalb der Bauräume nur unterhalb der realisierten Wandhöhe der Gebäude zulässig. Sie dürfen eine Einzelgröße von 3,0 m² und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten;
 - b) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zu Eigenwerbung zulässig;
 - c) freistehende Werbeanlagen unzulässig.
- (5) Im WA 1 mit WA 3 sind

- a) Werbeanlagen innerhalb der Bauräume nur im Erdgeschoss einschließlich des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Einzelgröße von 3,0 m² und eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
 - b) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zu Eigenwerbung zulässig;
 - c) freistehende Werbeanlagen unzulässig.
- (6) Im MK
- a) sind Werbeanlagen nur an den unmittelbar zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden, an daran angrenzenden Fassaden und nur unterhalb der realisierten Wandhöhe zulässig;
 - b) ist die Größe der einzelnen Werbeanlagen auf jeweils maximal 6,0 m² und eine Höhe von 1,0 m begrenzt, die Gesamtlänge der Werbeanlagen wird an den unmittelbar zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden auf maximal 21,0 m und für daran angrenzende Fassaden auf maximal 6,0 m beschränkt;
 - c) sind zwei freistehende Werbeanlagen jeweils mit einer Höhe von maximal 3,5 m und einer Fläche von maximal 6 m² im Bereich zwischen Bauraum und Baierbrunner Straße zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur für ansässige Nutzungen zulässig.

§ 8

Tiefgaragen, Stellplätze, Erschließung

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind in den Baugebieten ausschließlich unterirdisch in TGa bzw. der GTGa unterzubringen. Eine bauliche Verbindung der einzelnen TGa sowie auch der GTGa untereinander ist nicht zulässig.
- (2) Geringfügige Abweichungen der Lage von TGa und GTGa sowie Rampen sind zulässig, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Entlüftung der TGa und der GTGa ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen. Sie ist auch über das Tor der GTGa und der TGa im SO Wohnheim sowie über das frei stehende Rampenbauwerk der TGa im WA 1 zulässig, wenn die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen wird.
- (4) Notausgänge sowie Zu-/Belüftungsöffnungen für die TGa und die GTGa sind in den Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen ausgeschlossen.
- (5) Die Decken der TGa und der GTGa sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten bzw. Zuwegungen um mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (6) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen auf TGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m vorzusehen.
- (7) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf TGa und der GTGa ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.
- (8) Das Dach der Rampe der TGa im WA 1 ist zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Wände sind auf der Außenseite mit Schnitthecken aus Laubgehölzen einzugrünen oder mit ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

§ 9

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernde Fläche F B wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichernde gekennzeichnete Fläche G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichernde gekennzeichnete Fläche R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) 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.
- (5) Ausnahmsweise kann im MK von der festgesetzten Lage des 6,0 m breiten Anschlusses der dinglich zu sichernden Fläche an den Bauraum auf der gesamten Länge der Baulinie abgewichen werden.

§ 10

Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind oberirdisch nur in die Gebäude integriert sowie unterirdisch innerhalb der Bauräume oder der im Plan gekennzeichneten Flächen für TGa und die GTGa zulässig.
- (2) Außerhalb von Gebäuden und Bauräumen sind zulässig:
 - a) Zuluft- oder Belüftungsöffnungen der TGa und GTGa;
 - b) Einbringschächte für unterirdisch angeordnete Transformatoren;
 - c) in den WA 1 und WA 2 sind je ein und im WA 3 sind zwei oberirdische überdachte Notausgänge aus den Tiefgaragen bis zu einer Wandhöhe von 4,0 m und im technisch notwendigen Umfang zulässig; eine Ergänzung mit weiteren baulichen Anlagen (z.B. Abstellräumen, Wind- und Sonnenschutz) bis zu einer Fläche von je 90,0 m² werden ausnahmsweise zugelassen;

- d) bauliche Anlagen zum Wind- und/oder Sonnenschutz für Aufenthaltsbereiche in Freiflächen;
 - e) Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO und Spieleinrichtungen der Kindertageseinrichtungen;
 - f) oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen im WA 1 und WA 2 im Zusammenhang mit den im Plan festgesetzten Lärmschutzwänden;
 - g) oberirdische Nebenanlagen in den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen im WA 3 und MK in Form von Geräteboxen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m;
 - h) Möblierung im Bereich der Gehrechtenflächen, soweit dadurch die Nutzung zum Zwecke der Feuerwehrrettung nicht eingeschränkt wird;
 - i) Fahrradtreppen und -schieberampen in einem Umfang von maximal einer Fahrrad-
treppe und -schieberampe pro zwei Hauszugängen.
- (3) Fahrradabstellanlagen sind gemäß der FabS innerhalb der Gebäude und in den TGa bzw. in der GTGa herzustellen. 10 % davon sind im Bereich von Gebäudezugängen auch außerhalb der Gebäude als offene Fahrradabstellanlagen zulässig. Diese dienen im WA 1 und WA 2 auch dem Nachweis der dort zusätzlich erforderlichen Besucherstellplätze von einem Stellplatz pro 10 Wohneinheiten.
- (4) Die für die Kindertageseinrichtungen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind ausschließlich oberirdisch, in unmittelbar räumlicher Nähe der jeweiligen Eingänge der Kindertageseinrichtungen, anzuordnen.
- (5) Müllauffstellflächen zur vorübergehenden Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag sind außerhalb der Bauräume nur in den gekennzeichneten Bereichen mit der Kennzeichnung M zulässig.

§ 11

Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im funktionell notwendigen Umfang zulässig:

- a) Geländemodellierungen zur Herstellung des künftigen Geländeneiveaus und zum barrierefreien Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen;
- b) im Bereich von Kinderspielplätzen in den Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m zum angrenzenden Gelände;
- c) im Bereich von Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der WA 1 und WA 2 nur in Verbindung mit den festgesetzten Lärmschutzwänden bis zu einer Höhe von 1,5 m, im WA 3 und MK bis zu einer Höhe von 1,0 m zum angrenzenden Gelände;
- d) im Bereich der festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten bis zu einer Höhe von 1,2 m zum angrenzenden Gelände, ausgenommen hiervon der Bereich für Wohnungsgärten im WA 1 entlang der nördlichen Fassade zum geschützten Landschaftsbestandteil M-227c;

- e) zur nördlich an das WA 3 und das MK anschließenden Dienstbarkeitsfläche mit Geh- und Radfahrrecht auf den Flurstücken Nrn. 443/8 und 444/11, Gemarkung Thalkirchen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zum angrenzenden Gelände; die Aufschüttungen sind über Stützmauern in entsprechender Höhe abzufangen;
- f) für die Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen auf den TGa bzw. auf der GTGa gemäß § 8 Abs. 6 und 7;
- g) im Bereich von Versickerungsmulden.

§ 12

Einfriedungen, Trennwände

- (1) Einfriedungen sind nur in den Bereichen der im Plan festgesetzten Wohnungsgärten, der hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen und der Landschaftsbestandteile zulässig.
- (2) Die Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten. Hiervon abweichend sind die Einfriedungen der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm auszuführen.
- (3) Die Höhe der Einfriedungen im Bereich der im Plan festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten ist auf 1,0 m über der Geländehöhe der Wohnungsgärten beschränkt.
- (4) Die Höhe der Einfriedungen in Bereichen der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen ist auf 1,5 m beschränkt. Abweichend hiervon sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entsprechend § 19 Abs. 5 der Satzung zulässig.
- (5) Die Höhe der Einfriedung der Landschaftsbestandteile ist bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m beschränkt.
- (6) Einfriedungen sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen auf der Außenseite einzugrünen. Abweichend hiervon sind Einfriedungen zwischen aneinander grenzenden Wohnungsgärten ohne Schnitthecken zulässig. Die Hecken für Einfriedungen sind in den jeweiligen Baugebieten einheitlich zu gestalten.
Abweichend von Satz 1 ist die Einfriedung der Landschaftsbestandteile nicht einzugrünen.
- (7) Trennwände sind zwischen Terrassen bzw. Wohnungsgärten bis zu einer Tiefe von 2,5 m ab Gebäudefassade und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie dürfen auch als Gartenschränke mit einer Breite von insgesamt maximal 0,8 m ausgeführt werden. Sie sind in den jeweiligen Baugebieten einheitlich zu gestalten.

§ 13

Grünordnung allgemein

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Planungsgebiets ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (4) Bei der Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m² große, spartenfreie und durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen Bäumen 12 m².

§ 14

Grünordnung in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Auf der westlichen Seite der Hofmannstraße ist eine Baumreihe aus standortgerechten, großen Bäumen in einem Regelabstand von etwa 8,0 m in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 2,5 m zu pflanzen.

§ 15

Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

- (1) Der östlich des Landschaftsbestandteils M-227a festgesetzte Bereich „Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ ist als offene, mit gebietseigenem Saatgut eingesäte Wiesenfläche anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu überstellen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Im Übergang zum Landschaftsbestandteil „Siemenswäldchen“ ist ein durchschnittlich 5,0 m breiter, arten- und blütenreicher Krautsaum unter Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der östlich des Landschaftsbestandteils M-227c festgesetzte Bereich „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist als naturnahes, mehrstufig aufgebautes Laubgehölz dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (3) In der öffentlichen Grünfläche an der östlichen Grenze des Planungsgebiets südlich des SO Wohnheim sind mindestens 40 % der Fläche zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

- (4) Pro angefangene 200 m² der öffentlichen Grünflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil von großen Bäumen muss mindestens 75 % betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Ausgenommen ist der als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzte Bereich und das Flurstück Nr. 500/4.

§ 16

Grünordnung auf Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Die als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereiche sind ihrem Charakter nach zu erhalten und als mehrstufig aufgebauter, naturnaher und von Buchen dominierter Laubwald mit standortgerechter Krautschicht zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind:
- nordwestlich des Landschaftsbestandteils M-227a als artenreiche Wiese mit einzelnen Gehölzen und gestuftem Waldrand zu erhalten (Ausgleichsfläche);
 - östlich des Landschaftsbestandteils M-227a entsprechend der Zielsetzung von § 17 Abs. 1 als Laubwald anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

§ 17

Grünordnung auf Baugrundstücken, Dachbegrünung und Dachgärten

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten ist mindestens ein standortgerechter, großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, wird angerechnet. Der Anteil von großen Bäumen muss mindestens 25 % betragen.
- (2) Die in den WA 1 und WA 2 als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereiche sind extensiv zu pflegen. Ergänzende Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Arten vorzunehmen.
- (3) Sämtliche Flachdächer sind unter Verwendung arten- und blütenreicher Ansaaten zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie nutzbarer Freibereiche/Terrassen/Pergolen und ihrer Erschließungen auf den Dächern oder bei Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts. Des Weiteren ausgenommen sind die Gebäudeteile mit einer festgesetzten Wandhöhe von 42,3 m und 43,8 m als Höchstmaß.
- (4) Abweichend von Abs. 3 ist im MK die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils als nutzbare Freifläche zu gestalten und intensiv zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von im Mittel 45 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Belagsflächen sowie Sandspiel-, Fallschutzbelagsflächen o. ä. für Spielplätze sind auf bis zu 30 % der Fläche zulässig.
- (5) Auf den Dachflächen sind Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung

zulässig. Davon ausgenommen sind die Gebäudeteile mit einer festgesetzten Wandhöhe von 42,3 m und 43,8 m als Höchstmaß. Insgesamt sind mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche außerhalb der Dachaufbauten intensiv (mit Rasen, Stauden, Sträuchern etc.) zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.

- (6) Für die festgesetzte Baumreihe östlich der Hofmannstraße sind standortgerechte, große Bäume, Mindestpflanzgröße 25/30 cm Stammumfang, zu verwenden.
- (7) Die nach Art. 7 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind im MK auf der Dachfläche des Gebäudeteils mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6,5 m als Höchstmaß zulässig.

§ 18

Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Großflächige Glaselemente, Übereckverglasungen, etc. sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes (z.B. Verwendung von mattiertem oder bedrucktem Glas) auszubilden.
- (2) Es sind insgesamt 12 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel aufzuhängen:
 - jeweils ein Nistkasten im WA 1 und WA 2 und vier in den beiden LB-Teilflächen für größere Arten
 - jeweils ein Nistkasten im WA 1 und WA 2 und vier in den beiden LB-Teilflächen für kleinere Arten.
- (3) Es sind insgesamt 88 Ersatzkästen als Universal-Sommerquartiere für Fledermäuse in der Neubebauung auf die Fassaden anzubringen oder in die Fassaden zu integrieren:
 - 33 Nistkästen im WA 1
 - 30 Nistkästen im WA 2
 - 15 Nistkästen im WA 3
 - 10 Nistkästen im MK.
- (4) Es sind drei Fledermauskästen als Universal-Sommerquartiere in dem LB M-227a und / oder an den Bäumen entlang der Siemensallee aufzuhängen.
- (5) Es sind insgesamt 30 Nistquartiere für Haus- und Feldsperlinge an der Neubebauung anzubringen:
 - 9 Nistkästen im WA 1
 - 8 Nistkästen im WA 2
 - 8 Nistkästen im WA 3
 - 5 Nistkästen im MK.
- (6) Es sind insgesamt 12 Nisthilfen im WA 2 für den Mauersegler anzubringen:
 - 6 Nisthilfen an der Südfassade des südöstlichen Hochpunktes
 - 6 Nisthilfen direkt an der nördlichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen WA 1 und WA 2 an der Nordfassade des Gebäudemäanders, in der Nähe und oberhalb des Durchganges.

§ 19





Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) An den in Abb. 4 grün gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zur erforderlichen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (3) An den in Abb. 4 rot gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) am Tage ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen) nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, öffnenbare Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2,0 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.
In den in Abb. 4 gekennzeichneten Freiflächenbereichen sind keine ebenerdigen, schutzbedürftigen Freiflächennutzungen zulässig.
- (4) Abweichend von Abs. 3 Satz 1 sind bei Wohnnutzungen schutzbedürftige Außenwohnbereiche bis zu einem Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) tags ausnahmsweise zulässig, sofern die jeweilige Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich an einer lärmgeschützten Seite mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von weniger als 59 dB(A) tagsüber und in mindestens gleicher Größe verfügt.
- (5) Die im Plan innerhalb der hinweislich dargestellten Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der WA 1 und WA 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind als durchgehende Schallschutzanlage in der Länge und mit einer Schalldämmung von mindestens $R_w = 24$ dB zu errichten. Die Mindesthöhe der oberen Abschirmkante beträgt 2,5 m, bezogen auf das südlich direkt angrenzende Gelände. Im WA 1 ist die abschließende Lage und Ausführung der Lärmschutzwand auf den Baumerhalt abzustimmen, die Mindestlänge beträgt 73 m. Im WA 2 beträgt die Mindestlänge 75 m.
- (6) Die Rampe der TGa im WA 1 ist einzuhausen. Die restlichen Rampen der TGa bzw. der GTGa sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,9$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmmin-derungstechnik entsprechen.

- (7) Im MK sind die Ladezonen von Einzelhandelsbetrieben in die Gebäude zu integrieren. Die Einhausung (inklusive Zu-/Abfahrtstor) hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung sind lärmarme Zu-/Abfahrtstore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (8) An den in Abb. 4 blau gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz gegen Gewerbelärm im WA 2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie (teil-)verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten. Die erforderliche Pegelreduzierung der Beurteilungspegel beträgt 3 dB(A) und 2 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Von der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm im WA 2 kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Kontext der weiteren Planungen zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 baulich-technische oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden, durch welche nachgewiesen wird, dass aufgrund der geplanten technischen und organisatorischen Ausgestaltung des Vorhabens keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im WA 2 zu erwarten ist und somit die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Die folgende Karte (Abbildung 4 zu § 19) stellt die Fassaden- und Freiflächenbereiche dar, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

-  Fassadenbereich gemäß § 19 Abs. 2
-  Fassadenbereich gemäß § 19 Abs. 3
-  Fassadenbereich gemäß § 19 Abs. 8
-  Freiflächenbereich gemäß § 19 Abs. 3



§ 20
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	111
2. Ausgangssituation	115
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	115
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	116
2.2.1. Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild - Planungsgebiet	116
2.2.2. Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild - Umfeld	116
2.2.3. Naturhaushalt	117
2.2.4. Klima	118
2.2.5. Landschaftsbestandteile, Vegetation, Fauna, Biotopfunktion und -vernetzung	118
2.2.6. Erholung	121
2.2.7. Verkehrliche Erschließung	121
2.2.8. Vorbelastungen	123
2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage	125
2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	125
2.3.2. Planungs- und Baurecht	125
2.3.3. Naturschutz, Schutzgebiete	126
2.3.4. Sonstige Vorgaben	126
3. Planungsziele	128
4. Planungskonzept	129
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	129
4.2. Art der baulichen Nutzung	130
4.2.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 mit WA 3	130
4.2.2. Kerngebiet MK	131
4.2.3. Sondergebiet SO Wohnheim	132
4.2.4. Soziale Infrastruktur	133
4.3. Maß der baulichen Nutzung	134
4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abweichung von Baulinien	139
4.5. Höhenentwicklung und Wandhöhen	140
4.6. Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung	142
4.6.1. Allgemein	142
4.6.2. Situation innerhalb des Bebauungsplangebiets	143
4.6.3. Situation außerhalb des Planungsumgriffs	144
4.7. Dachform und Dachaufbauten	146
4.8. Werbeanlagen	147
4.9. Verkehr	148
4.9.1. Motorisierter Individualverkehr, Ruhender Kfz-Verkehr, Anlieferung und Grundstückerschließung	148
4.9.2. Verkehrsmengen	151
4.9.3. Leitfaden Mobilitätskonzept	155
4.9.4. Fuß- und Radwegenetz	156
4.9.5. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	156
4.9.6. Feuerweherschließung, Rettungswege, Brandschutz	156

4.10.	Dienstbarkeitsflächen	157
4.11.	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter	158
4.12.	Aufschüttungen, Abgrabungen	160
4.13.	Einfriedungen	161
4.14.	Grünordnung – Freiraumkonzept	162
4.14.1.	Grünordnung allgemein	163
4.14.2.	Grünordnung in den Straßenverkehrsflächen	163
4.14.3.	Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen	163
4.14.4.	Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	165
4.14.5.	Grünordnung auf Baugrundstücken, Dachbegrünung und Dachgärten	165
4.14.6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz	168
4.15.	Versiegelung, Versickerung	169
4.16.	Lärmschutz	170
4.16.1.	Verkehrslärm	170
4.16.2.	Anlagenlärm	175
4.16.3.	Sport und Freizeitanlagen, Soziale Einrichtungen	177
4.17.	Altlasten, Kampfmittel	178
4.18.	Luftschadstoffe	179
4.19.	Windkomfort	180
4.20.	Bestehende Tiefgarage	180
4.21.	Soziale Infrastruktur	180
4.22.	Nachhaltigkeit, Resilienz und Klimaschutz	181
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	183
5.1.	Städtebauliche Ordnung	183
5.2.	Grünordnung	183
5.3.	Verkehr	183
6.	Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen	184
7.	Umweltbericht	187
7.1.	Einleitung	187
7.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	187
7.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	187
7.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	188
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	188
7.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	189
7.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	197
7.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche	204
7.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	207
7.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	209
7.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Stadtklima)	210
7.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	212
7.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	214
7.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	215
7.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	217
7.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	218
7.4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	218

7.5.	Wechselwirkungen	219
7.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	219
7.7.	Zusätzliche Angaben	220
7.7.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	220
7.7.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	222
7.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	222
8.	Daten zum Bebauungsplan mit Grünordnung	227

1. Planungsanlass und Verfahren

Die seit den Jahren um 2010 durch die Firma Siemens erfolgte sukzessive Aufgabe des Unternehmensstandorts zwischen Baierbrunner Straße, Hofmannstraße und Siemensallee mit dem prägenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 eröffnet die Möglichkeit, das Gelände städtebaulich neu zu entwickeln. Die private Grundstückseigentümerin und die Landeshauptstadt München beabsichtigen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930d und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans, einen Teilbereich des ehemals gewerblich geprägten Standorts in ein neues Wohnquartier umzustrukturieren. Planungsziel ist, ein lebendiges Wohnviertel mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen, mit Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie Grün- und Freiflächen für Spiel, Kommunikation und Erholung zu schaffen. Der geschützte Landschaftsbestandteil Siemens-Wäldchen soll als ein das Landschaftsbild prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem des neuen Quartiers eingebunden werden.

Folgende Beschlüsse, die die Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d betreffen, wurden bislang gefasst:

- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 18.12.2013: Grundsatzbeschluss zur Umstrukturierung des ehemaligen Areals der Firma Siemens AG und Aktualisierung des Strukturkonzeptes; Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1930 vom 09.04.2003 (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a) (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436);
- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.10.2014: Eckdatenbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Teilbereich Campus Süd/ Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239);
- Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 16.12.2015: Bericht über die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das

Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54; Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung; Einleitungsbeschluss und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c (Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a) (Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne); Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn.1930a und 155), (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a) (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605).

Konkurrierende Planungsverfahren - Wettbewerb für ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept 2014 unter Berücksichtigung der Umbauplanungen zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße

Auf Grundlage der Vorgaben des Stadtratsbeschlusses vom 22.10.2014 und der Ergebnisse einer Bürgerwerkstatt wurde von der PATRIZIA Projekt Hofmannstraße S.à.r.l., vertreten durch die PATRIZIA Deutschland GmbH (damalige Eigentümerin des Planungsgebietes) in Zusammenarbeit mit der PBS Immobilien GmbH (vormalige Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54) als Ausloberinnen, in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, von November 2014 bis Januar 2015 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 für ein Gesamtkonzept für den Bereich nördlich der Siemensallee und westlich der Baierbrunner Straße durchgeführt und mit Bildung einer gleichrangigen Preisgruppe von fünf Büros abgeschlossen. Aus der anschließenden weiteren Bearbeitung durch die Preisträger*innen wurde im Mai 2015 der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Rapp+Rapp B.V., Amsterdam mit Lützwow 7 C. Müller J. Wehberg, Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin als Siegerkonzept gekürt und entsprechend des Beschlusses vom 16.12.2015 dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d zu Grunde gelegt.

Zeitgleich wurde durch eine Mehrfachbeauftragung, ausgelobt durch die PBS Immobilien GmbH (vormalige Eigentümerin des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54) ausgelotet, wie das benachbarte Bestandshochhaus zu einem Wohngebäude mit Kindertageseinrichtung umgenutzt und die umgebende Freifläche den neuen Nutzungen entsprechend umgestaltet werden kann. Die Zwischenergebnisse der drei mit der Planung beauftragten Büros wurden im Februar 2015 präsentiert und im Anschluss unter Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und der Empfehlungen des Beratergremiums bis Mai 2015 vertieft ausgearbeitet. Das Planungskonzept von Meili Peter Architekten, München wurde als Grundlage für das weitere Planungsverfahren empfohlen und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c zu Grunde gelegt.

Beide Verfahren wurden in allen Phasen mit Veranstaltungen zur erweiterten Beteiligung der Öffentlichkeit begleitet (Bürgerwerkstatt im Februar 2014 zur Diskussion der Eckdaten; Auftaktveranstaltung zum Wettbewerb im November 2014; Ausstellung und Diskussion der Ergebnisse des Wettbewerbes im März 2015; Informationsveranstaltung und Ausstellung der Ergebnisse der Überarbeitung im Mai 2015).

Masterplan 2016

Das prämierte Gesamtkonzept von Rapp + Rapp mit Lützwow 7 wurde durch die Entwurfsverfasser*innen zu einem Masterplan weiterentwickelt.

Beginn der Bebauungsplanverfahren

Nachdem durch die im Ergebnis positive Vorprüfung des Einzelfalls die Voraussetzungen vorlagen, sollten die beiden Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c Hochhaus an der Baierbrunner Straße und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d Hofmann Höfe) zeitlich parallel im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Für beide Bereiche war vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Im Zeitraum vom 01.06. bis 15.06.2016 wurde die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB zu den Bebauungsplanentwürfen auf der Grundlage des Masterplans 2016 und der fortgeschriebenen Vorhabenpläne zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße durchgeführt. Im Anschluss erfolgte die Erarbeitung benötigter Gutachten, es wurden jeweils der Entwurf der Planzeichnung und die Satzungsbestimmungen erstellt. Seit Sommer 2017 ruhten beide Bauleitplanverfahren aufgrund von Verkaufsbestrebungen beider Eigentümerinnen.

Grundstücksverkauf und Eigentümerwechsel

Beide Planungsgebiete wurden zwischenzeitlich veräußert.

Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang zum 01.12.2017 wurden diejenigen privaten Flächen, die sich im Eigentum der PATRIZIA Deutschland GmbH im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d befanden, an die Hofmann Höfe GmbH & Co.KG verkauft. Die neue Eigentümerin hält an den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Grundlagen der vorliegenden Planung fest mit dem Ziel, auf dem Areal ein qualitativvolles und eigenständiges Wohnquartier zu entwickeln.

Ebenfalls erfolgte mit Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang zum 31.12.2018 ein Eigentümerwechsel für die privaten Flächen im Umgriff des sich damals in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c (Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54) auf dem Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen. Seitens der neuen Eigentümerin, der PG Baierbrunner Straße 54 S.à r.l., einer Tochterfirma der Empira Asset Management GmbH, wird künftig eine Revitalisierung der gewerblichen Nutzung angestrebt. Über den Verkauf und die Ziele der neuen Eigentümerin wurde bereits in der Rathaus-Umschau 160/ 2019 (23.08.2019) berichtet. Eine Beschlussvorlage zu den weiteren Planungen bezüglich des Hochhauses an der Baierbrunner Straße wird derzeit erarbeitet und voraussichtlich dem Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 07.07.2021 vorgelegt (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03215).

Aktuelle Planungsüberlegungen

- Überarbeitung des Planungskonzeptes Campus Süd / Hofmann Höfe

Inzwischen beauftragte die Hofmann Höfe GmbH & Co.KG die Entwurfsverfasser Rapp+Rapp zu prüfen, inwieweit auf der Basis des Masterplans eine verträgliche Erhöhung der Geschossfläche möglich wäre. Es wurde ein entsprechender Konzeptvorschlag vorgelegt. Das Konzept wurde wie folgt weiterentwickelt:

- Durch die Vergrößerung der vorgeschlagenen Gebäudetiefen und die Erhöhung der Sockelbebauung (um ein Vollgeschoss und ein zurückgesetztes Dachgeschoss) erhöht sich die Geschossfläche von ca. 114.000 m² auf ca. 154.000 m².
- Entsprechend erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) von ca. 1.000 WE auf ca. 1.370 WE zuzüglich unverändert ca. 280 WE im bestehenden Wohnheim.
- Die Höhe der Hochpunkte bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unverändert.

Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930d

Prüfungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung haben ergeben, dass die gewünschte Modifizierung der Planungsziele voraussichtlich umsetzbar ist. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes und der nun nicht mehr angestrebten Umnutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Str. 54 in Wohnraum soll das Bebauungsplanverfahren nun mit den angepassten Zielen weitergeführt werden. Aufgrund des geänderten Planungskonzeptes wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930d von der Planung für die Revitalisierung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 entkoppelt und auf der Grundlage des überarbeiteten Planungskonzeptes als Regelverfahren (und nicht als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) weitergeführt, da aufgrund zwischenzeitlich zur Verfahrenswahl ergangener Gerichtsentscheidungen diesbezügliche rechtliche Risiken nicht auszuschließen wären.

Als Auftakt für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurde im Mai 2020 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage der modifizierten Planung durchgeführt. Auf die bereits im Jahr 2016 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann weiterhin aufgebaut werden, da hierdurch die erforderliche Anstosswirkung gegeben ist. Ein erneutes Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist daher nicht durchzuführen.

Aufgrund des nun nicht mehr parallel geführten Bebauungsplanverfahrens für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 wird der Umgriff geringfügig um einen schmalen Streifen im Westen des Hochhausgrundstücks erweitert und somit in diesem Bereich dem Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a angepasst. Hierdurch soll bereits im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Bauraum des Kerngebiets MK 1 des bestehenden Bebauungsplans vollständig überplant werden. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a auf dem westlichen Teilbereich der Flurstück Nr. 501/67 wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauBG verzichtet, da es sich um eine geringfügige Korrektur des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a mit nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, handelt.

Für die im Regelverfahren nunmehr erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung im Parallelverfahren waren zunächst die Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den FNP wurde parallel mit dem entsprechenden Verfahren für den vorliegenden Bebauungsplan bereits im Mai 2020 durchgeführt. Die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für den FNP wurden parallel mit dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

Ein Umweltbericht für den Bebauungsplan mit Grünordnung sowie den Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich erstellt. Auf den Gutachten und Erkenntnissen aus dem früheren Verfahren wurde dabei aufgebaut.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das insgesamt etwa 12,8 ha große Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersendling zwischen Baierbrunner Straße (westlich), Hofmannstraße (östlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) und dem Kerngebiet MK 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a (südlich).

Der mit etwa 9,3 ha größte Anteil des Planungsareals befindet sich im Grundbesitz der Hofmann Höfe GmbH & Co.KG (Flurstücke Nrn. 444/12, 501, 501/63, 501/64, 506/2, 507/12, 507/15 und 507/18, Gemarkung Thalkirchen).

Das etwa 0,6 ha große private Grundstück (Flurstück Nr. 501/73, Gemarkung Thalkirchen) wird aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die derzeitige Nutzung als Studentenwohnheim wird in den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Grundstücke der Hofmannstraße mit einer Flächengröße von etwa 0,3 ha befinden sich mittlerweile im Grundbesitz der Landeshauptstadt München (Flurstücke Nrn. 501/56, 501/68, 501/69, 506/1, 506/3, 507/16, 507/17, 507/22 und Teilflächen der Flurstücke Nrn. 444/5 und 507/6, jeweils Gemarkung Thalkirchen).

Einbezogen werden auch die städtischen Grundstücke sowie das Flurstück Nr. 500/7 im Umfang von insgesamt etwa 1,6 ha, für die noch der Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303a gilt, um diesen Bereich im Hinblick auf die Unterschutstellung des Landschaftsbestandteils planungsrechtlich anzupassen (Flurstück Nr. 500/5) und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 501/27, Gemarkung Thalkirchen). Das Flurstück Nr. 500/5 wurde durch die Stadt München im Rahmen eines Grundstücktauses zum Zweck einer entschädigungslosen Unterschutstellung erworben. Ebenso wird von der Stadt München der Erwerb des Flurstücks Nr. 500/7 als öffentliche Verkehrsfläche angestrebt.

Es werden im Bereich der Garatshausener Straße, der Allmannshausener Straße, der Dönnigesstraße, der Gleisweilerstraße und der Siemensallee zusätzliche Flächen

(Straßenverkehrsflächen) einbezogen, für die planungsrechtliche Anpassungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von etwa 1,35 ha, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden (Teilflächen der Flurstücke Nrn. 485, 501/27, 501/8, 500/4 und 501/26, Gemarkung Thalkirchen).

Der sich im Umgriff befindliche westliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, ist ebenfalls in Privatbesitz. Auf dieser ca. 2.500 m² großen Fläche soll der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a aufgehoben werden, da es planerische Absicht ist, den auch in diesem Teilbereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten Bauraum des Baugebietes Kerngebiet MK 1 dauerhaft aufzuheben. Im Bereich dieser kleinen Teilfläche des Baugebietes erfolgte bislang keine Bebauung; durch Aufhebung dieses Teilbereichs wird dies langfristig gesichert; zudem wäre ein verbleibender Rest des bisherigen Bebauungsplanes dort nicht vollziehbar.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild - Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist aktuell durch bis zu achtgeschossige Bürogebäude gekennzeichnet. Teile des Gebäudebestandes werden derzeit noch gewerblich genutzt. Das Kantinegebäude wird bislang als Gaststätte mit Musik- und Tanzdarbietungen genutzt, die Räume dürfen auch für Freizeitaktivitäten vermietet werden. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind bis Ende Mai 2021 befristet. Das ehemalige Rechenzentrum der Firma Siemens steht leer. Die Gebäude sind teilweise unterbaut, u.a. mit einem Tiefgaragenbauwerk. Die Gebäude sollen entsprechend dem zugrundeliegenden Planungskonzept abgerissen werden.

Im Jahr 2010 wurde das bestehende Bürogebäude auf dem Grundstück Flurstück Nr. 501/73 veräußert und in ein privat betriebenes Studentenwohnheim umgenutzt. Das Gebäude soll erhalten bleiben.

Das Planungsgebiet erfährt im südlichen und westlichen Bereich eine landschaftliche Prägung durch zwei Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteils Siemenswäldchen und durch die Gehölzbestände entlang der Siemensallee. Auf den sonstigen Freiflächen dominieren die für die ehemalige Verwaltungsnutzung typischen Außenanlagen in Form von Rasen- und Wiesenflächen mit größeren Einzelbäumen und Baumgruppen.

2.2.2. Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild - Umfeld

Östlich der Baierbrunner Straße schließt das neue Stadtquartier „Südseite“ an, das auf Basis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930b ab Sommer 2011 realisiert wurde. Dieser sieht entlang der Baierbrunner Straße in einer Abfolge von Süden nach Norden ein Sondergebiet für Altenpflege, ein Wohngebiet, ein Kerngebiet, eine öffentliche Grünfläche und als nördlichen Abschluss eine Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule und Kinderbetreuung vor. Östlich der Bahntrasse setzt der Bebauungsplan Wohnbaugebiete an einer öffentlichen Grünfläche und an der Koppstraße

ein Gewerbegebiet sowie zwei weitere öffentliche Grünflächen fest. Mit fünf bis zu 16-geschossigen Wohnhochhäusern, die sich um einen zentralen öffentlichen Park gruppieren, ist hier eine prägende städtebauliche Figur entstanden. Ein weiteres wesentliches Element dieses Quartiers ist eine großzügige Parklandschaft, die sich von der Baierbrunner Straße bis zur St.-Wendel-Straße erstreckt.

Nördlich des Planungsgebietes weist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a das Kerngebiet MK 2 aus. Dort erfolgte auf Basis des geschaffenen Baurechts die Realisierung eines weiteren Studentenwohnheims, einer privaten Grundschule und eines privaten Gymnasiums sowie des Chinesischen Generalkonsulats.

Das nähere Umfeld und auch das Ortsbild werden darüber hinaus durch das 22-stöckige, solitär stehende und stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 geprägt.

Das Landschaftsbild wird durch die den gesamten ehemaligen Siemens-Standort im Westen, Süden und Südosten umschließenden, landschaftlichen Gehölzstrukturen, Siemenswäldchen und Baumbestand an der Siemensallee und der Baierbrunner Straße bestimmt.

Südlich der Siemensallee grenzt das ca. 13,5 ha große ehemalige Betriebssportareal des Hermann-von-Siemens Sportparks an, das mit Aufgabe des Unternehmensstandortes durch die Firma Siemens stillgelegt wurde. Nach dem Erwerb durch die Landeshauptstadt München im Jahr 2018 wurde im ersten Schritt die Fläche in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche aufgeteilt. Neben einem Bereich für unterschiedliche Sportarten gibt es eine Grünanlage, die mittlerweile für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Langfristig sollen eine Bezirkssportanlage und eine öffentliche Grünfläche entstehen. Das Ortsbild ist geprägt durch den Wald- und Grünbestand. Das gesamte Areal ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

2.2.3. Naturhaushalt

Boden, Morphologie

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Untereinheit „Schotterfluren der Münchner Ebene“. Dementsprechend besteht das geologische Ausgangsmaterial im Geltungsbereich aus bis zu 30 m mächtigen, quartären Ablagerungen von Schottern und Sanden. Unter diesen liegen tertiäre Flinzschichten, zum Teil auch Nagelfluhbänke. Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen entstehen bei ungestörter Entwicklung mittel- bis tiefgründige Parabraunerden, jedoch waren und sind die Böden im Planungsgebiet außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils einer starken anthropogenen Umformung unterworfen, so dass die natürliche Bodenentwicklung auf einem Großteil der Fläche gestört ist.

Durch die großflächigen Überbauungen und Versiegelungen sind die natürlichen Bodenfunktionen, abgesehen von den mit Gehölzen bestandenen Flächen, deutlich beeinträchtigt. Innerhalb des Planungsgebiets sind momentan ca. 6,01 ha (ca. 46 %) versiegelt. Davon sind ca. 0,19 ha teilversiegelte bzw. 0,57 ha unterbaute, begrünte Flächen.

Morphologisch stellt das Planungsgebiet eine flach geneigte Ebene mit nur geringen Höhenversprüngen dar.

Grundwasser, Oberflächengewässer

Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 19,5 bis 20,0 m unter Geländeoberkante und der höchste Grundwasserstand (HW 1940) ca. 17,0 bis 18,0 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordost.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der geringen Speicher- und Pufferkapazitäten der Böden besteht im gesamten Planungsbereich trotz der großen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko von Stoffeinträgen in das Grundwasser. Gleichzeitig haben die unversiegelten Bereiche eine wichtige Grundwasserneubildungsfunktion.

Abgesehen von einem künstlich angelegten Teich in den südlichen Außenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf den Gewässerschutz kommt dem Teich keine nennenswerte Bedeutung zu.

2.2.4. Klima

Dem Siemenswäldchen im Westen des Planungsgebiets kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Diese Grün- und Freiflächen ermöglichen zusammen einen lokalen Luftaustausch und versorgen das übrige Planungsgebiet mit Kaltluft. Die gut mit Bäumen durchgrünte Baustruktur weist daher eine günstige bioklimatische Situation auf. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet.

2.2.5. Landschaftsbestandteile, Vegetation, Fauna, Biotopfunktion und -vernetzung

Im Westen des Planungsumgriffs liegen die beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteils (LB) „Siemenswäldchen“ (Biotop Nr. M-227) LB M-227a und LB M-227c. Bei beiden Flächen handelt es um einen von alten Buchen dominierten Restwaldbestand.

Die Freiflächen des Planungsgebiets können in zwei für Arten und Lebensräume unterschiedlich bedeutsame Zonen gegliedert werden. Im Westen und Süden bestehen auf einem Großteil der unbebauten Flächen wertvolle dichte Gehölzbestände und in Randbereichen eher extensiv genutzte Ruderalfluren und Wiesenflächen. Hier wurden artenreiche Gehölz- und Grünlandgesellschaften erfasst und die Flächen haben überwiegend eine mittlere oder hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

In der östlichen Hälfte des Planungsgebiets dominieren intensiv gemähte, von Einzelgehölzen überstandene Rasenflächen. Diese sind überwiegend von geringer Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und besitzen eine geringe Biotopfunktion.

Zur Erfassung der Vegetation sowie floristischer und faunistischer Ausgangsbedingungen wurden diverse Datengrundlagen ausgewertet und erarbeitet, insbesondere das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen

Prüfung (saP) zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1930d inkl. Gebäudeabriss, Baufeldfreimachung und Rückbau der Tiefgarage“. Die Erhaltungswürdigkeit mehrerer Gehölzgruppen wurde fachgutachterlich untersucht.

Vegetation

Bedeutsame Elemente für das Pflanzen- und Tierartenvorkommen sind im Planungsgebiet vor allem verschiedene Gehölzstrukturen, die sich durch ihr Alter, ihre Zusammensetzung sowie ihre optische und ökologische Wirksamkeit auszeichnen.

Dies gilt in besonderem Maße für die beiden LB Teilflächen M-227a und M-227c. Im Jahr 1991 wurde für den LB M-227a im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt München ein Pflege- und Entwicklungskonzept aufgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930a wurde im Jahr 2005 für den östlichen Teil des LB M-227a, den LB M-227c sowie die Ausgleichsfläche im Nordwesten ein neuer Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet. Hierzu wurde zuletzt im Jahr 2014 ein Monitoring der Maßnahmen durchgeführt. Dieses ergab, dass die durchgeführten Pflegemaßnahmen weitgehend zu einer Umsetzung der Entwicklungsziele führten.

Daneben gibt es weitere wertvolle ortsbildprägende und erhaltenswerte Baumbestände innerhalb des Planungsgebiets: Dies ist zum einen ein stabiler, hallenartiger Baumbestand aus knapp 30 Rotbuchen unmittelbar östlich des Waldbestands der Teilfläche LB M-227c. Zum anderen besteht südlich hiervon zwischen zwei Verwaltungsgebäuden eine Baumgruppe aus zwei Eichen und acht Rotbuchen. Sie ist besonders markant und prägend für das Siedlungsbild in diesem Bereich.

Aufgrund des Vorkommens zahlreicher Baumhöhlen sind die Gehölze neben ihrer klimatischen und visuellen Funktion insbesondere faunistisch (höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten, an Altbäume gebundene Insekten) von hoher Bedeutung.

Schließlich ist nördlich der Siemensallee ein weiterer wertvoller Gehölzbestand vorhanden. Er setzt sich vorwiegend aus Rotbuchen, wenigen Rosskastanien und einigen Eichen zusammen. Aufgrund zahlreicher Höhlenbäume hat er ebenfalls eine faunistische Bedeutung.

Abgesehen von diesen wertvollen Gehölzbereichen besteht der sonstige Baumbestand im Planungsgebiet aus verschiedenen Baumarten mit einem deutlich überwiegenden Anteil an Platanen, daneben Hybridpappeln, Silber-Ahorn, Wald-Kiefern, Trompetenbäumen und einzelnen anderen Arten, die im Zuge der Bebauung in den 1960er / 1970er Jahren gepflanzt wurden. Die Gehölze sind überwiegend in einem guten Vitalitätszustand. Es sind hier jedoch aufgrund des Alters von maximal 60 Jahren keine mächtigen, besonders siedlungsprägenden Bäume vorhanden.

Südlich des Studentenwohnheims wurde im Zuge seiner Erbauung gebäudenah eine Reihe aus Säulen-Pappeln gepflanzt. Sie haben mittlerweile ein gewisses Altersstadium erreicht und damit eine eingeschränkte Vitalität.

Die sonstigen unbebauten Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend offene, teils

mit den oben beschriebenen Bäumen überstandene Wiesen- und Rasenflächen. Sie weisen insbesondere hinsichtlich ihrer floristischen Qualität eine unterschiedliche Wertigkeit auf. Eine mittlere Bedeutung haben die dem Landschaftsbestandteil (LB M-227a) östlich vorgelagerte, mäßig artenreiche Extensivwiese, da sie einige stadtbedeutsame Pflanzenarten aufweist, ebenso wie die hier eingestreuten Gehölzgruppen aus vorwiegend heimischen Arten. Ebenfalls von mittlerer Bedeutung sind die in den Randflächen des Parkplatzes an der Hofmannstraße bestehenden Grünlandflächen. Auf diesen hat sich eine artenreiche Salbei-Glatthafer-Wiese mit stadtbedeutsamen Arten entwickelt. Des Weiteren wurden die den Teich im südlichen Planungsgebiet direkt umgebenden Böschungsfächen als wärmeliebende Ruderalfluren erfasst. Sie weisen ebenso wie die hier im weiteren Umfeld des Teichs vorhandenen „artenreichen Extensivwiesen mit Magerkeitszeigern“ Arten der Vorwarnliste auf und haben damit aus vegetationskundlicher Sicht eine mittlere Bedeutung.

Die städtische Baumschutzverordnung (BaumSchV) ist im Planungsgebiet außerhalb der beider LB-Flächen, der Ausgleichsfläche und der Fläche der bestehenden Tiefgarage (östlich des LB M-227a) gültig.

Der Baumbestand wurde bis auf den Großteil der LB Teilfläche M-227a aufgenommen und bewertet. Im Planungsgebiet sind (ohne den Waldbestand der beiden LB Teilflächen) insgesamt ca. 420 Bäume vorhanden. Davon entsprechen ca. 360 Bäume den Kriterien der BaumSchV bzw. sind durch die BaumSchV geschützt.

Auf der Fläche der bestehenden Tiefgarage, östlich angrenzend an den LB M-227a, stehen ca. 60 Bäume.

Fauna/Spezieller Artenschutz

Für die Tiergruppe Vögel und den europäischen Artenschutz (Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind ein Brutnachweis des Grünspechts im Siemenswäldchen, ein Brutnachweis des Stieglitzes am Nordrand des Planungsgebietes, der Nachweis von vier Brutpaaren des Mauerseglers an den Südfassaden südöstlich gelegener Gebäude sowie mögliche Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen an den Bestandsgebäuden relevant.

Das Planungsgebiet wird von Fledermausarten (nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-R) europarechtlich streng geschützt) wie dem Großen Abendsegler, der Rauhaut-, Weißrand- und Zwergfledermaus genutzt. Für die genannten Fledermausarten stellt das Planungsgebiet in Form der Höhlenbäume und der Gebäude ein Potenzial für Sommerquartiere dar, während die Nutzung von Winterquartieren ausgeschlossen werden kann. Zudem sind Teile des Planungsgebietes als Jagd- und Nahrungshabitat geeignet.

Die in 2020 durchgeführten Untersuchungen des Mulms haben keine Hinweise auf das Vorkommen der europarechtlich geschützten und stark gefährdeten Totholzkäferart Eremit ergeben.

Ebenso kann das Vorkommen der Zauneidechse (nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union) im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden.

Die Waldbereiche im Westen des Bebauungsplangebietes besitzen aufgrund ihrer Altersstruktur großes Habitat- und Nahrungspotenzial für Vögel, Fledermäuse, Insekten

etc. Zusammen mit der Fortsetzung des LB nach Süden und dem Landschaftsschutzgebiet Siemens-Sportpark stellen sie ein wertvolles Element der Biotopvernetzung (Waldvernetzung) vom Waldfriedhof und Südpark zur Isar hin dar. Gleichzeitig besteht Anbindung an die übergeordnete Grünbeziehung entlang der Bahnlinie München-Wolfratshausen.

2.2.6. Erholung

Das Planungsgebiet ist gut in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem eingebunden und liegt in räumlicher Nähe zum Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten sowie zum mittlerweile in Teilen öffentlich zugänglichen ehemaligen Siemens-Sportpark. Es weist somit gute Standortvoraussetzungen für eine Umstrukturierung zu Wohnen auf.

Eine Nutzung durch Fußgänger*innen und Radfahrer*innen geschieht derzeit überwiegend entlang der asphaltierten Flächen und der Haupt-Trampelpfade zwischen Dönningesstraße und Seumestraße, als auch vom östlichen Ende der Seumestraße durch das LB M-227a zur Privatstraße in Verlängerung der Hofmannstraße. Letztere Wegeverbindung ist bereits über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a als Geh- und Radfahrrecht gesichert.

Die westliche Teilfläche des Siemenswäldchens LB M-227a ist frei zugänglich, hier haben sich kleinere Trampelpfade durch das LB gebildet, die zum Spazieren gehen genutzt werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine Wegeverbindung an, die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzt ist. Sie ist Teil einer öffentlichen Grünbeziehung, die von der Aidenbachstraße unter der Bahnlinie hindurch bis zum Isarhochufer an der Wolfratshausener Straße reicht. Nordöstlich des Planungsgebietes sind mittlerweile die öffentlichen Grünflächen hergestellt, die ebenfalls Teil dieser Grünbeziehung und durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b festgesetzt sind. Die frühere Barriere des eingezäunten und abgeschlossenen Firmengeländes ist dadurch aufgehoben.

Östlich der Baierbrunner Straße besteht innerhalb der öffentlichen Grünflächen beiderseits der Gleisanlagen ein vielfältiges Angebot für Kinder und Jugendliche, z.B. Wasserspiel, Basketball, Klettergerüste, u. ä. in Form von Spielflächen.

Das Planungsgebiet selbst besitzt im Bestand keine nennenswerte Erholungsfunktion, da es abgesehen von der genannten Durchwegung und den Waldflächen für die Öffentlichkeit bisher nicht durchgängig und nur eingeschränkt zugänglich ist.

2.2.7. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die Baierbrunner Straße und Hofmannstraße an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Siemensallee, Wolfratshausener Straße (B11), Borschetsrieder Straße und Aidenbachstraße angebunden.

Die Siemensallee ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan von 2006 eine Hauptverkehrs-

straße mit maßgebender Verbindungsfunktion und daher Bestandteil des Sekundärnetzes.

Die nächsten Carsharing-Stationen liegen in einer Entfernung von 15 Minuten zu Fuß, ausgehend vom Bauvorhaben. Das Planungsgebiet liegt außerdem innerhalb des Geschäftsbereichs von Free-Floating-Carsharing.

Als Ausgangslage in einer Verkehrsuntersuchung (Stand 10/2018) in Verbindung mit der Fortschreibung der Untersuchung (Stand 06/2021) wurden folgende Knotenpunkte für Verkehrserhebungen zur Abbildung der Bestandssituation und für die darauf aufbauenden Leistungsfähigkeitsberechnungen herangezogen:

- K1 – Knotenpunkt TG-Zufahrt / Siemensallee (unsignalisiert)
- K2 – Knotenpunkt Aidenbachstraße / Lochhamer Straße (LZA 534)
- K3 – Knotenpunkt Hofmannstraße / Kistlerhofstraße (unsignalisiert)
- K4 – Knotenpunkt Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße (LZA 533)
- K5 – Knotenpunkt Baierbrunner Straße / Siemensallee (LZA359)
- K6 – Knotenpunkt Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße (LZA 1275)
- K7 – Knotenpunkt Siemensallee / Wolfratshauer Straße (LZA335)

Es wurde die Querschnittsbelastung (Kfz/24h) für folgende Straßen ermittelt:

- | | |
|------------------------|--|
| - Aidenbachstraße | 13.000 – 13.500 Kfz/24h |
| - Siemensallee | 12.000 – 13.500 Kfz/24h |
| - Baierbrunner Straße | 3.500 – 6.000 Kfz/24h |
| - Hofmannstraße | 3.000 – 5.000 Kfz/24h |
| - Kistlerhofstraße | 5.000 Kfz/24h
(10.000 westlich der Aidenbachstraße) |
| - Lochhamer Straße | 9.500 Kfz/24h |
| - Rupert-Mayer Straße | 5.000 Kfz/24h |
| - Wolfratshauer Straße | 23.500 – 25.500 Kfz/24h. |

Für die ermittelte Bestandsbelastung kann die Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte nachgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Der S-Bahn-Halt „Siemenswerke“ (S7, S20 sowie Regionalzüge) liegt etwa 400 m von der östlichen Umgriffsgrenze entfernt. Die U-Bahn-Haltestellen der Linie U3 „Obersendling“ (auch Haltestelle der Buslinie 134 und 136) und „Aidenbachstraße“ (auch Haltestelle der Buslinien 51, 53, 63 und 136) liegen noch in fußläufig erreichbarer Entfernung. Durch die Buslinie 136 ist das Planungsgebiet mit einer Haltestelle in der Baierbrunner Straße direkt angebunden. Zukünftig wird außerdem durch die Realisierung der Tram-Westtangente eine weitere qualitativ hochwertige Verbindung geschaffen, die die U-Bahnhaltestelle Aidenbachstraße mit dem Romanplatz verbinden soll.

Auf Grundlage einer entsprechenden Beschlussvorlage des Mobilitätsreferates wurde gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26

/ V 01848) bezüglich der Verlängerung der Trambahn-Westtangente (Verlängerung zur Parkstadt Solln) der Abzweig Siemensallee in Kategorie B eingestuft (Bedeutung Priorität B: Verkehrlich sinnvoll, Realisierung anzustreben, vertiefte Untersuchungen und Trassensicherung vornehmen).

Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet ist durch Fuß- und Radwege entlang der Baierbrunner Straße, der Hofmannstraße und der Siemensallee sowie durch die in den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nrn. 1930a und 1930b von Ost nach West festgesetzten und bereits hergestellten Wegeverbindungen nördlich des Planungsgebietes sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Entlang der Siemensallee sind beidseitig Radwege vorhanden. Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan von 2005 liegt eine Fahrradnebenroute auf der Aidenbachstraße und eine auf dem Straßenzug Baierbrunner Straße – Rupert-Mayer-Straße, die zur Hauptroute an der Wolfratshausener Straße führt.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Geschäftsbereichs für stationsgebundene Bike-Sharing-Angebote. Die nächstgelegene Station befindet sich in einiger Distanz an der U-Bahnhaltestelle Obersendling.

Östlich des Planungsgebietes besteht seit der Ertüchtigung der bestehenden Fußgängerunterführung eine sichere und barrierefreie Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt Siemenswerke.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der Nachweis der Stellplätze für die Bestandsgebäude erfolgte bislang in einer Tiefgarage im Westen des Gebiets an der Hofmannstraße 69. Dort werden auch die Stellplätze des Studentenwohnheims (Flurstück Nr. 501/73) nachgewiesen und sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Zusätzliche private Stellplätze befinden sich oberirdisch im Planungsgebiet.

Weitere Stellplätze befinden sich entlang des öffentlichen direkt an das Planungsgebiet anschließenden Straßenraumes der Hofmannstraße, der Baierbrunner Straße und der Siemensallee.

2.2.8. Vorbelastungen

Lärmimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus dem bestehenden Straßennetz sowohl von der südlich angrenzenden Siemensallee, der Hofmannstraße im Nordwesten als auch von der östlich verlaufenden Baierbrunner Straße ein.

Relevante Gewerbelärmemissionen ergeben sich aus den gewerblichen Nutzungen östlich der Baierbrunner Straße, dem nördlich angrenzenden Kerngebiet sowie der genehmigten gewerblichen Nutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße. Maßgebende Geräusche aus den Sport- und Freizeitanlagen können durch den südlich der Siemensallee liegenden Siemens-Sportpark entstehen.

Unterirdische Bauwerke

Direkt an den Landschaftsbestandteil M-227a grenzt östlich eine Tiefgarage an, deren Nutzung aufgegeben werden soll. Im Nordwesten liegt eine Tiefgaragenteilfläche unterhalb des LB M-227a. Bestehende und künftig nicht mehr benötigte unterirdische technische Infrastrukturanlagen wie z. B. Strom- und Medientrassen, Lüftungsschächte (u. a. im LB M-227c) werden im Zuge der Abrissmaßnahmen entweder rückgebaut oder verfüllt und verbleiben somit unterhalb des Baumbestandes.

Altlasten, Kampfmittel

Für das Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen durch Altlastenverdachtsflächen für die angestrebte Umnutzung als Wohnstandort vor. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen wurden im Oberboden Beimengungen an Ziegelbruch, Asche- und Schlackereesten mit etwas erhöhten Gehalten an polyzyklischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Eine unmittelbare Gefahr z.B. für das Grundwasser geht von den Flächen nicht aus.

Altlasten in Form von belasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest) können im Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich muss bei allen Bauvorhaben im Stadtgebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln, z. B. als Abwurfmunition, gerechnet werden. Zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung wurde im Jahr 2017 eine historische Untersuchung zum potenziellen Kampfmittelverdacht durchgeführt, es besteht Kampfmittelverdacht.

Hinsichtlich der Maßnahmen bzgl. des Altlastenverdachts und zum Umgang mit den Kampfmitteln wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden unter Ziffer 7.2.3 des Umweltberichts verwiesen.

Lufthygiene

In einer luftschadstofftechnischen Untersuchung erfolgte die Ermittlung der Emissionen durch eine Berechnung der Emissionsfaktoren für den jeweiligen Abschnitt des Verkehrswegs. Die Werte werden für eine Aufpunkthöhe von 1,5 m über Geländeoberkante und für einen Abstand ermittelt, der deutlich vor der betroffenen Fassade liegt; es handelt sich somit um eine worst-case-Betrachtung.

Für den Prognose-Nullfall, der die aktuelle Bestandsnutzung unterstellt, kommt die Screening-Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Entlang der Siemensallee werden die höchsten Schadstoffwerte mit bis zu (aufgerundet) $20,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ prognostiziert. Sie liegen somit nur geringfügig über der städtischen Hintergrundbelastung, d.h. über der Belastung mit nur übergeordnetem Straßenverkehr, Hausbrand, Industrieanlagen, usw. und ohne Zusatzbelastung aus dem lokalen Verkehr. Die Jahresmittelgrenzwerte für NO_2 und Feinstaub (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) werden eingehalten. Unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes für PM_{10} sind unwahrscheinlich, da erst ab einer Feinstaubbelastung von mehr als $31 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ im Jahr die Wahrscheinlichkeit von Überschreitungen des Tagesgrenzwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ an mehr als 35 Tagen gegeben ist und die höchsten PM_{10} -Konzentrationen bei maximal $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$

PM₁₀ liegen.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet und die beiden Teilflächen des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen (LB M-227a und c) sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Ökologische Vorrangfläche dar. Im Übergang zur Ökologischen Vorrangfläche sowie entlang der Siemensallee ist die Kerngebietsdarstellung mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V04605) u.a. die Änderung des FNPs entsprechend der Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1930 (die Umstrukturierung der Kerngebietsflächen in Wohnen) beschlossen, soweit diese erforderlich ist.

Die Änderung des FNPs wird in einem Parallelverfahren zeitgleich zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d durchgeführt.

2.3.2. Planungs- und Baurecht

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, rechtsverbindlich seit 20.06.2006. Festgesetzt sind Kerngebiet MK 1 mit einer Geschossfläche (GF) von 165.000 m² sowie eine Grundfläche von 75.700 m² jeweils als Höchstmaß. Der bestehende Gebäudebestand umfasst aber nur ca. 66.500 m² GF; das zulässige Baurecht wurde daher bislang nicht ausgeschöpft. Außerdem sind Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zwei Teilflächen des Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche – festgesetzt.

Mit der Überplanung eines Teils des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d verbleibt auf dem westlichen Teilbereich des Grundstücks Flurstück Nr. 501/67 ein Fragment des Bauraumes MK 1, dessen Festsetzungen künftig nicht mehr umsetzbar sind. Für diesen betroffenen Teilbereich wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a aufgehoben, da es planerische Absicht ist, die Gewerbenutzung in diesem Bereich dauerhaft aufzugeben.

Der seit 21.07.1969 rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 303a an der Allmannshausener Straße und der Dönningesstraße setzt ein allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen fest. Dies ist aber nicht umgesetzt. Dieser Bereich umfasst die städtischen Grundstücke sowie das Flurstück Nr. 500/7 im Umfang von insgesamt etwa 1,6 ha, für die noch der Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303a gilt, um die Unterschützstellung des Landschaftsbestandteils planungsrechtlich anzupassen (Flurstücke Nrn. 500/5, und 500/7 und Teilbereiche des Flurstücks Nr. 501/27, Gemarkung Thalkirchen). Im Bereich dieser kleinen Teilfläche des Bauges-

bietes erfolgte bislang keine Bebauung; durch Aufhebung dieses Teilbereichs wird dies langfristig gesichert; zudem wäre ein verbleibender Rest des bisherigen Bebauungsplanes dort nicht vollziehbar.

Im Bereich Siemensallee und Einmündung Allmannshausener Straße sowie Garatshausener Straße, der Dönnigesstraße und der Gleisweilerstraße umfasst die Planung eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 155, rechtsverbindlich seit 15.06.1967, der in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Diese ist bereits umgesetzt. Diese zusätzlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen) werden einbezogen, damit gleichzeitig mit der angestrebten Wohnbauentwicklung die erforderlichen planungsrechtlichen Anpassungen im direkten Umfeld erfolgen können. Hierbei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von etwa 1,35 ha, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden (Teilflächen der Flurstücke Nrn. 485, 501/24, 501/8, 500/4 und 501/26, Gemarkung Thalkirchen).

2.3.3. Naturschutz, Schutzgebiete

Im Westen des Planungsgebiets liegen zwei naturnahe Waldreste. Sie sind Teile des durch Verordnung der Landeshauptstadt München vom 06.07.1990 (SchutzV880227) als Landschaftsbestandteil (LB) nach § 29 BNatSchG unter Schutz gestellten „Siemenswäldchen“ (M-227). Dieser besteht aus drei Teilflächen.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen die Teilfläche a, welche sich nach Norden geringfügig über das Planungsgebiet hinaus erstreckt und die Teilfläche c.

Die Teilfläche a entspricht dem Umgriff des Biotop Nr. M-227-03 und erstreckt sich von Norden nach Süden westlich der Bestandsbebauung. Es handelt sich um einen von alten Buchen geprägten Mischwald (Buche, Eiche, Spitz-Ahorn und Birke).

Die Teilfläche c entspricht dem Umgriff des Biotops Nr. M-227-04 und stellt die Fortführung der Teilfläche a dar, die allerdings durch die Hofmannstraße und die Zufahrtsstraße zur Tiefgarage davon getrennt ist. Es handelt sich ebenfalls um einen von alten Buchen dominierten Restwaldbestand.

Die Teilfläche b liegt außerhalb des Planungsgebiets im Südwesten des Siemens-Sportparks, südlich der Siemensallee, und umfasst das Biotop Nr. M-227-01.

Der Schutzzweck des Landschaftsbestandteils ist, den Bestand und die Entwicklung des für die Pflanzen- und Tierwelt notwendigen Lebensraumes zu bewahren, die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, zur Verbesserung des Stadtklimas im Raum Obersendling beizutragen, einen wichtigen Vogelbiotop mit sehr hoher Brutvogelartenzahl zu schützen und den Rest eines naturnahen Waldbestandes innerhalb eines dicht besiedelten Stadtbereiches auch im Hinblick auf seine ökologische Ausgleichsfunktion zu erhalten.

2.3.4. Sonstige Vorgaben

Zentrenkonzept

Für den Bereich des Münchener Südwestens (Stadtbezirk 19) legt das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München als übergeordnete zentrale Standorte das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost und das Quartierszentrum Obersendling / Ratzingerplatz

fest. Für die Versorgung in der Fläche sorgen daneben eine Reihe von Nahbereichszentren, u.a. das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier „Südseite“.

Rahmenplan Obersendling

Entsprechend der Beschlussfassung vom 18.12.2013 wurde der Rahmenplan Obersendling entwickelt und am 17.01.2018 dem Stadtrat bekanntgegeben. Dieser hat zum Ziel, die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung vorzustrukturieren, Potentiale für weitere Wohntypologien und -standorte zu suchen, den Gewerbestandort v.a. zwischen Boschetsrieder Straße und Kistlerhofstraße zu revitalisieren, dort die Durchlässigkeit der Gewerbegebiete zu verbessern und die Grünausstattung zu stärken. Für das Planungsgebiet stellt der Rahmenplan bereits das geplante Wohngebiet dar.

Strukturkonzept 2013

Der Strukturplan zur Umstrukturierung des ehemaligen Siemensareals sieht mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 westlich der Baierbrunner Straße die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau vor. Als grünplanerische Ziele sind für diesen Bereich der Erhalt und die Ergänzung des Baumbestandes entlang der Siemensallee, Wegeverbindungen, eine in der weiteren Planung noch zu konkretisierende Grünfläche und der Erhalt der Landschaftsteile dargestellt.

Hochhausstudie

In der Hochhausstudie „Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ von 1997 ist das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 als ein das Stadtbild prägendes, profilüberragendes Gebäude erfasst. Dem unmittelbaren Umfeld wird Potential zur Strukturverdichtung eingeräumt.

Im Fachgutachten Hochhausstudie München, das im Entwurf mit Stand 21.01.2020 dem Stadtrat am 05.02.2020 zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, ist das Planungsgebiet innerhalb der Zone III „Höhenprofil gestalten“ dargestellt, d.h. Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils. Die Studie führt hierzu aus, dass die Wirkung von hohen Häusern auf das Quartier/ den Stadtteil dabei den Bezug für die Höhenentwicklung bildet. Hochhäuser sind als Quartierszeichen /Stadtteilzeichen zu entwickeln. Dabei kann die Höhe gegenüber der Traufe der anderen Gebäude bis 150 % überhöht werden. Zusätzlich zur Höhe werden im Fachgutachten Qualitätskriterien genannt, die Hochhäuser erfüllen sollen. Diese Qualitätskriterien werden in die Themen städtebauliche Setzung, architektonischer Ausdruck sowie programmatische und technische Anforderungen gegliedert.

Freiraum M 2030

Die Landeshauptstadt München hat mit „Freiraum M 2030“ eine auf längere Sicht ausgelegte Freiraumkonzeption entwickelt. Sie zielt darauf ab, bestehende Freiräume zu sichern, neue Freiraumqualitäten zu aktivieren und auf künftige umweltbezogene und gesellschaftspolitische Entwicklungen zu reagieren.

Ein zentraler Baustein der Konzeption ist die Freiraumkulisse, die die maßgeblichen Strukturen und Potentialräume auf Gesamtstadtebene definiert. Innerstädtische Grünzüge sind darin planerisch als so genannte „Parkmeilen“ erfasst und als Kernelement der zukünftigen Freiraumentwicklung ausgewiesen. Sie verbinden größere innerstäd-

tische Parkanlagen mit den Kulturlandschaftsräumen im Münchner Grüngürtel.

Der im Planungsgebiet liegende LB Siemenswäldchen ist Bestandteil der Parkmeile „Siemens Sportpark – Südliche Isarauen“, die die Grünflächen westlich der Wolfratshäuser Straße einschließlich Siemens-Sportpark bis hin zum Isarhochufer erfasst. Wesentliche Entwicklungsziele sind hier die Verbesserung der Zugänglichkeit und Durchwegung sowie die Qualifizierung von Aufenthaltsmöglichkeiten in den öffentlich zugänglichen Freiflächen.

3. Planungsziele

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll auf folgenden Zielsetzungen basieren:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung von Wohnbebauung für ca. 1.370 Wohneinheiten (WE);
- Ausbildung einer ortsspezifischen Identität;
- Schaffung eines breiten Spektrums an Wohnungsangeboten;
- Sichern des bestehenden Wohnheims als Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten;
- Realisierung eines 30-prozentigen Anteils an geförderten und sozial orientierten Wohnungen sowie zusätzlich 70 WE im preisgedämpften Wohnungsbau;
- Versorgung der geplanten Bebauung mit sozialer Infrastruktur und ggf. gemeinschaftlichen Einrichtungen im Quartier;
- Verträgliche Arrondierung des bestehenden benachbarten Nahversorgungszentrums durch die Situierung von Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen zur Nahversorgung an der Baierbrunner Straße;
- Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen;
- Schaffung einer unter energetischen Gesichtspunkten günstigen und kompakten städtebaulichen Planung; dabei ist Nutzung der Fernwärme vorgeschlagen.

Grünordnerische Ziele

- Ausbildung eines klaren Grün- und Freiflächensystems im Zusammenspiel mit der städtebaulichen Idee;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds mit vielfältig nutzbaren und gut erreichbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Schaffung eines zentralen, öffentlichen Freiraums mit einem differenzierten Angebot an Aufenthaltsbereichen als Treff- und Kommunikationsorte;
- Einbindung der beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen;
- Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestands insbesondere südöstlich der Hofmannstraße;
- Erhalt und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Ortsbildes an der Siemensallee;
- Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fuß- und Radverkehr und Vernetzung mit der Umgebung;
- Sparsame Nutzung des Bodens mit möglichst geringer Versiegelung der Grundstücke als Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt.

Verkehrliche Ziele

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptverkehrsnetz;
- Planung einer flächenschonenden Erschließung über die bestehenden Straßen bzw. weitgehendes Freihalten des Planungsgebietes von Kfz-Verkehr;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen;
- Beibehaltung der Hofmannstraße als Stichstraße ohne Anbindung an die Siemensallee;
- Schaffung von Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung in das bestehende Netz;
- Vorbereitung von Maßnahmen zur Reduzierung des ursächlichen Kfz-Verkehrs sowie der Kfz-Stellplätze auf Basis späterer Mobilitätskonzepte.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungskonzept sieht vor, dass das Planungsgebiet durch einen mäandrierenden Baukörper geprägt und strukturiert wird, der in seiner Abwicklung differenzierte und gut nutzbare Außenräume schafft. Die städtebauliche Figur orientiert sich an den Baufluchten der zu erhaltenden Bestandsgebäude des Studentenwohnheims an der Baierbrunner Straße 50 und des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 und bindet diese auf selbstverständliche Weise in die Gesamtstruktur ein. Der Baukörper in durchgängiger Höhe wird durch sieben Hochpunkte akzentuiert, die durch ihre Proportionen zusammen mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ein Ensemble bilden. Die einheitliche Höhe der Sockelbebauung entspricht aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen entsprechend der Nutzungsart in den Wohngebieten sieben Geschossen und in den Kerngebieten sechs Geschossen; die für die Hochpunkte vorgesehenen Höhen entsprechen im Wohnungsbau voraussichtlich dreizehn Geschossen und im Kerngebiet voraussichtlich elf Geschossen. Das räumliche Zusammenwirken der Hochpunkte sorgt für eine Fernwirkung des Quartiers und definiert einen Abschluss des urbanen Raums zum angrenzenden Park- und Landschaftsraum. Die städtebauliche Gesamtstruktur ermöglicht den weitgehenden Erhalt des vom wertvollen Baumbestand geprägten Landschaftsbildes entlang der Siemensallee.

Von außen umfließen parkähnliche Freiflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Siemenswäldchen und dem Baumbestand an der Siemensallee die städtebauliche Großform. Daraus wurde als übergeordneter Gestaltungsgrundsatz das Leitbild der fließenden Räume entwickelt.

Rückgrat der Planung ist ein zentraler Freiraum in Ost-West-Richtung. Dieser gliedert sich gestalterisch in einen urbanen Teilbereich im Osten und einen landschaftlichen Teilbereich im Westen im Anschluss an das Siemenswäldchen. Beide Teilbereiche werden durch einen großzügigen Durchgang miteinander verbunden. Der zentrale öffentliche Freibereich bietet den Anwohner*innen vielfältige Angebote für Aufenthalt und Spiel. Dieser soll über das geplante Wegenetz an die umliegenden Erholungsfrei-

räume angebunden werden.

Die vier Kindertageseinrichtungen sind gleichmäßig im Planungsgebiet verteilt. Der Einzelhandel und die gewerblichen Nutzungen werden im Wesentlichen im Nordosten des Planungsgebiets an der Baierbrunner Straße konzentriert und ergänzen die dort bereits bestehende Nahversorgung.

Die in den Erdgeschosszonen entlang des zentralen Freibereiches angeordneten gewerblichen, gemeinschaftlichen oder öffentlichen Nutzungen, wie z.B. kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie, Nachbarschaftstreff, soziale Treffpunkte, etc. sollen zur Belebung des Quartiers beitragen.

Die mäandrierende Sockelbebauung gewährleistet einen optimalen Bezug der Wohnungen zum angrenzenden Freiraum und ermöglicht vielfältige Wohnungstypologien. Sie fasst vier Wohnhöfe räumlich und gibt diesen einen geschützten, privaten Charakter. Die Wohnhöfe bieten den unterschiedlichen zukünftigen Nutzergruppen attraktive Freiflächen. Der Kontrast zwischen den gestalteten und intensiv genutzten Wohnhöfen und den naturnahen Grünflächen im Anschluss an das Siemenswäldchen wirkt identitätsstiftend.

Die Schaffung neuer Rad- und Fußwegeverbindungen schließt das Quartier an die Umgebung an und sorgt für die gewünschte Durchlässigkeit des Planungsgebietes.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz, von dem auch die Zufahrt zu den einzelnen, voneinander getrennten Tiefgaragen auf kurzem Weg erfolgt.

4.2. Art der baulichen Nutzung

4.2.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 mit WA 3

Im zentralen und westlichen Bereich des Planungsgebiets werden drei Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für insgesamt etwa 1.290 Wohneinheiten und ca. 3.100 Einwohner*innen festgesetzt. Diese Berechnung geht von einem Wohnanteil von 90 % und 10 % sonstiger Nutzungen (wie z.B. Kindertageseinrichtungen) sowie von durchschnittlich 2,4 Einwohner*innen pro Wohneinheit aus. Durch die lückenlose Baukörperfiguration gelingt es, geschützte und ruhige Freibereiche mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor erhöhtem Verkehrsaufkommen und der daraus resultierenden Lärmbelastung zu schützen.

Um Angebote für die Nahversorgung der Bewohner*innen zu ermöglichen, sind gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO zusätzlich zu den Wohnungen auch dem Gebietscharakter entsprechende nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung wie z.B. kleinteilige Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltung, soziale Einrichtungen und Gemeinschaftseinrichtungen erwünscht und allgemein zulässig.

Diese sollen vor allem im zentralen Bereich des Stadtquartiers die Urbanität fördern und die öffentlichen Grün- und Freiflächen beleben. Deshalb wird im WA 2 für den Bereich B, der in der Satzung dargestellt ist, Wohnnutzung im Erdgeschoss (bis auf Erschließungsflächen) ausgeschlossen. Neben eigenständigen gewerblichen Nutzungen können im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auch gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet werden.

Im WA 2 wird ein Nachbarschaftstreff als Gemeinbedarf mit einer Geschossfläche von mindestens 260 m² festgesetzt.

Die Anlieferung und Andienung dieser Nutzungen muss über die Tiefgarage erfolgen.

In jedem Allgemeinen Wohngebiet wird je eine Kindertageseinrichtung integriert und räumlich verortet als Gemeinbedarf festgesetzt (siehe Ziffer 4.2.4).

4.2.2. Kerngebiet MK

Das Kerngebiet wird im Nordosten angeordnet und ist von der S-Bahn-Haltestelle Siemenswerke gut erreichbar. Durch seine Lage in unmittelbarem Zusammenhang mit den bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen östlich der Baierbrunner Straße ergänzt es das Angebot an Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen.

Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten urbanen Charakter des Quartiers zuwiderlaufen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der entsprechenden Lärmbelastung für die Umgebung nach sich ziehen würden.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde der städtebaulichen Konzeption mit überwiegend Büro- und Gewerbenutzung und dem insgesamt sehr hohen Wohnanteil im neuen Quartier nicht entsprechen. Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, Spiel- und Automatenhallen, sowie Wettbüros werden deshalb ausgeschlossen und weitere gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen.

In unmittelbarem räumlichen Planungszusammenhang wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930b bereits ein Nahversorgungszentrum realisiert. Dieses Kerngebiet östlich der Baierbrunner Straße umfasst neben kleinflächigem Einzelhandel auch einen großflächigen Lebensmittelhandel sowie ergänzende kleinteilige Angebote und hat somit aktuell einen modernen Marktauftritt.

Dieser Standort soll für die Versorgung der zukünftigen Bewohnerschaft im neuen Quartier Campus Süd verträglich und bedarfsorientiert arrondiert werden, und zwar mit der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d getroffenen Festsetzung für kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, ergänzt mit kleinteiligen Angeboten.

Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels erfolgt unter der Prämisse, dass un-

mittelbar neben dem Planungsgebiet und somit in unmittelbarem räumlichen Kontext ein ausreichendes Angebot besteht. Ein weiterer großflächiger Einzelhandel im Planungsgebiet wird überdies aus Sicht des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München nicht gesehen, da das Nahversorgungsangebot lediglich ergänzt werden soll. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtbezirk. Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb ausreichend ist.

Mit einem möglichen Wohnanteil von bis zu maximal 30 % an der Gesamtgeschossfläche können in etwa 77 Wohneinheiten mit 185 Einwohner*innen im Kerngebiet entstehen.

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen und zur Stärkung des urbanen Charakters sind Wohnungen nur abgewandt von der Baierbrunner Straße, im als Bereich A festgesetzten Teilbereich des Kerngebietes zulässig.

Zur Sicherung der Bedarfe an sozialer Infrastruktur ist eine Kindertageseinrichtung mit Freispielfläche festgesetzt (siehe Ziffer 4.2.4).

4.2.3. Sondergebiet SO Wohnheim

Mit der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets SO Wohnheim wird der spezifischen Situation an dieser Stelle Rechnung getragen. Auf dem Flurstück Nr. 501/73 befindet sich ein im Jahr 2010 zum Studentenwohnheim umgenutztes Bürogebäude. Das Studentenwohnen wurde als deutlich untergeordneter Teil eines vormals großen Kerngebietes (MK 1 im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a) im Wege einer Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO genehmigt. Dabei wurde die Nutzung auf gemeinschaftliches Wohnen eingeschränkt, um sicherzustellen, dass hierdurch keine Bedarfe hinsichtlich der sozialen Infrastruktur oder öffentlicher Grünflächen ausgelöst werden.

Das Grundstück bleibt Bestandteil eines größeren stadträumlichen Kontextes gemischter gewerblicher Nutzungen beidseits der Baierbrunner Straße. Unmittelbar nördlich, östlich und südlich grenzen bestehende und neu geplante Kerngebiete an.

Die bestehende Nutzung Studentenwohnen wird mit den Festsetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) Wohnheim im Bebauungsplan weiterhin ermöglicht. Entsprechend dieser festgesetzten Zweckbestimmung zur Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von gemeinschaftlichen Wohnformen mit nutzungsspezifischen Gemeinschaftseinrichtungen ist zusätzlich eine Entwicklung des Nutzungsspektrums wie z.B. Wohnen für Auszubildende und Praktikanten, Heil- und Pflegeberufe, Erzieherische Berufe, Hilfs- und Rettungsberufe sowie für Betreutes Wohnen, eine spezielle Wohnform mit Hilfestellung je nach Lebenslage, gegeben. Klassische Wohnnutzung ist mit dieser Zweckbestimmung ausgeschlossen. Grundstücksgröße und Anteil der Geschossfläche des Bestandes werden in der neuen Festsetzung beibehalten.

Aufgrund der zentralen Lage im künftigen Quartier und als Ergänzung zu den Nutzungen gemäß der zulässigen Zweckbestimmung sind gastronomische Betriebe zuläs-

sig, die ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet werden dürfen.

Die Festsetzung der Art der Nutzung umfasst auch die Zulässigkeit unmittelbar ergänzender Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Gemeinschaftsräume, Lagerflächen, Stellplätze für Kfz, Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, Technikflächen und Ähnliches.

4.2.4. Soziale Infrastruktur

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur sind vier integrierte Kindertageseinrichtungen vorgesehen. Diese sind auf die Allgemeinen Wohngebiete und das Kerngebiet verteilt, sodass mit der schrittweisen Umsetzung des Baurechts auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur einhergeht. Aus der Nutzung des Sonstigen Sondergebiets SO Wohnheim ergibt sich kein Bedarf an sozialer Infrastruktur.

In den Bauräumen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie im Kerngebiet MK sind je eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von jeweils 1.180 m² und einer Freispielfläche von jeweils 1.110 m² als Gemeinbedarf festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen mit einer Geschossfläche von 860 m² und einer Freispielfläche von 740 m² als Gemeinbedarf festgesetzt. Um die direkte Erreichbarkeit der Freispielfläche von der jeweiligen Einrichtung aus zu sichern, wird die Lage der jeweiligen Einrichtung an den hinweislich dargestellten Freispielflächen festgesetzt.

Aufgrund der geplanten großen Gebäudetiefe kann es gegenüber einer rein erdgeschossigen Anordnung auch sinnvoll sein, im 1. Obergeschoss stattdessen einen Teil der Räume in gut belichteter Situation unterzubringen, wobei darauf zu achten ist, dass Räume mit besonders großen Raumhöhen im Erdgeschoss angeordnet werden. Die Organisation über zwei Geschosse sichert die notwendige Belichtung der Räume und den Nachweis ausreichend großer Freispielflächen. Im Kerngebiet MK ist die Kindertageseinrichtung wegen der dortigen Gebäudekubatur auf jeden Fall über zwei Ebenen anzuordnen, auch die Freispielflächen liegen auf zwei Ebenen. Auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird zugunsten der Flexibilität bei der späteren Realisierung die Festsetzung so getroffen, dass Teile der Einrichtungen im jeweils darüber liegenden Geschoss angeordnet werden können. Grundsätzlich ist im Erdgeschoss darauf zu achten, dass die Freispielfläche nicht vor Fassaden mit Wohnnutzung zu liegen kommt.

Das Sozialreferat empfiehlt die Einrichtung und den Erwerb eines Nachbarschaftstreffs im Teileigentum mit einer Nutzfläche von 200 m² (Geschossfläche 260 m²), um die Bedarfe im Viertel möglichst niederschwellig zu eruieren und die Entstehung einer funktionierenden, stabilen Nachbarschaft zu unterstützen und den sozialen Herausforderungen integrierend zu begegnen.

Es wird vorgeschlagen, die Einrichtung im Bereich B des WA 2 an der zentralen öffentlichen Grünfläche zu situieren.

Der Nachbarschaftstreff wird durch das Sozialreferat betrieben sowie von einem Träger, der durch ein Trägerschaftsauswahlverfahren zu ermitteln ist.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit WA 3, dem Kerngebiet MK und dem Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) in Quadratmetern, durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit dem zugehörigen unteren Höhenbezugspunkt bestimmt. Das zulässige Nutzungsmaß in Verbindung mit den im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Bauräumen ermöglicht eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Entwicklung und dient der Freihaltung ausreichend großer zusammenhängender und gut nutzbarer Freiflächen. Für das festgesetzte Nutzungsmaß wird die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sichergestellt. Die Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens ist nachgewiesen.

Zulässige Geschossfläche

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf den Grünflächenbedarf, die Verkehrsmengen, den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen etc. haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.

Demgegenüber bleiben gebäudeintegrierte Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen, sowie gebäudeintegrierte Anlieferungen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Dies schafft Anreize, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätvolle Gebäude zu realisieren und vermeidet eine Benachteiligung gegenüber Anlagen, die nicht in Gebäude integriert werden.

Aus den gleichen Gründen darf die je Baugebiet festgesetzte GF durch die in der Satzung genannten Flächen überschritten werden. Dabei wird nach Baugebieten unterschieden. Zur Sicherung der städtebaulichen Kubatur wird der prozentuale Anteil aller Überschreitungsmöglichkeiten je Allgemeines Wohngebiet auf ein für die Planung sinnvolles und innerhalb der festgesetzten Bauräume und Höhenfestsetzungen realisierbares Maß von insgesamt 142.200 m² GF (WA 1 mit WA 3) beschränkt.

Überschreitungen werden nur für Nutzungen zugestanden, die grundsätzlich keinen Einfluss auf den Grünflächenbedarf, die Verkehrsmengen, den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen etc. haben. Diese sind:

Abstellräume für Kinderwagen, Fahrradabstellplätze, Flächen für Mobilitätshilfen und Fahrradaufzüge. Diese tragen zur Nutzerfreundlichkeit von Gebäuden bei und sind deshalb ebenso gewünscht wie Flächen im Erdgeschoss, die über das zur Erschließung notwendige Maß hinausgehen.

Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte verbessern den sozialen Zusammenhalt und sollen gefördert werden. Um eine gute Erreich- und Nutzbarkeit von Gemeinschaftsräumen zu gewährleisten, können diese z.B. in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erschließungsflächen wie Hauseingang oder Treppenhaus im Erdgeschoss oder dem Treppenhaus und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf dem

Dach angeordnet werden. Es können auch Gemeinschaftsräume für mehrere Hauseinheiten gemeinsam vorgesehen werden.

Gebäudeintegrierte Müllräume machen frei stehende Müllhäuser als Nebenanlagen entbehrlich, sodass die Freiflächen primär der Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung stehen. Lediglich für den Tag der Abholung müssen Aufstellflächen für die Müllbehälter vorgehalten werden.

Die festgesetzten Durchgänge bzw. -fahrten tragen zur gewünschten Durchlässigkeit der ansonsten lückenlos zu errichtenden Sockelbebauung bei und fördern die Nachbarschaftsbildung.

Gebäudezugänge sind Orte für nachbarschaftliche Begegnung. Deshalb bietet der Bebauungsplan Anreize für deren großzügige Gestaltung über die reine Erschließungsfunktion hinaus.

Um Anreize zur Umsetzung eines weitreichenden Mobilitätskonzeptes zu schaffen, dürfen Flächen für Mobilitätszentralen und Sharing-Einrichtungen die festgesetzte Geschossfläche überschreiten.

Da das Planungsgebiet in einem urbanen Umfeld liegt, das in der Regel aufgrund des hohen Straßenverkehrsaufkommens höheren Immissionsbelastungen unterliegt, kann die festgesetzte Geschossfläche für zum Schutz vor Verkehrslärm verglaste und unbeheizte wohnungsbezogene Loggien und Balkone überschritten werden.

Um einen Anreiz zu schaffen, die Höfe soweit als möglich von Flächen für die Feuerwehr frei zu halten und diese somit hochwertig begrünen und gestalten zu können, darf die je Baugebiet festgesetzte Geschossfläche um Flächen überschritten werden, die eine Rettung über ausschließlich bauliche Rettungswege ermöglichen.

Zulässige Grundfläche

Für das Maß der Überdeckung des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird im Plan eine Grundfläche (GR) je Baugebiet festgesetzt. Berücksichtigt ist hierbei die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums sowie alle an die Gebäude angebauten Bauteile, die die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise überschreiten dürfen. Um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und möglichst große nutzbare Freiflächen zur Erholung zu gewährleisten sowie zur Minimierung der Bodenversiegelung wird zudem die Überschreitung dieser maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO als Gesamthöchstmaß je Baugebiet geregelt.

Die folgende Tabelle zeigt die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen der einzelnen Baugebiete mit den daraus resultierenden Dichtewerten:

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GF max. [m ²]	entspricht GFZ max.	GR max. [m ²] § 19 Abs. 2 BauNVO	entspricht. GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO		GR max. [m ²] § 19 Abs. 2+4 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2+4 BauNVO
WA 1	16.092	41.850	2,6	6.800	0,4		12.350	0,8
WA 2	18.643	45.200	2,4	7.330	0,4		15.270	0,8
WA 3	18.523	43.405	2,3	7.030	0,4		16.850	0,9
WA1-WA3	53.258	130.455	2,4	21.160	0,4		44.470	0,8
MK	9.300	23.795	2,6	5.070	0,5		8.350	0,9
SO	6.317	10.000	1,6	2.280	0,4		5.010	0,8
gesamt	68.875	164.250	2,3	28.510	0,42		57.830	0,82

Bei Ausschöpfung des maximal festgesetzten Nutzungsmaßes bleiben das Kerngebiet und das Sonstige Sondergebiet SO im Rahmen der Regelungen der BauNVO. Werden aus Vorsorgegründen aufgrund des hohen Wohnanteils im Sondergebiet SO „Wohnheim“ die Maßobergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete herangezogen, so werden sie hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten und hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 wird eine hohe städtebauliche Dichte erreicht. Die Maßobergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten. Dies gilt für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete wie auch für die Gesamtbetrachtung der Allgemeinen Wohngebiete. Die Maßobergrenze gemäß § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird wie auch die Maßobergrenze von 0,8 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten. Lediglich für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ergibt sich mit 0,9 GRZ für die Maßobergrenze von 0,8 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung um 0,1 GRZ.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch unabhängig von den Regelungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO (2017) wird im Rahmen der Abwägung darauf geachtet, dass insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleistet bleibt. Dabei werden u.a. die städtischen Orientierungswerte hinsichtlich der Grün- und Freiflächenversorgung als Maßstab angelegt und im Zuge der Abwägung vor dem Hintergrund der

hier genannten und allgemeinen Planungsziele weiterhin Maßnahmen im Sinne einer Kompensation angestrebt.

Für die Überschreitung der Obergrenzen in den allgemeinen Wohngebieten liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Leistung eines Beitrags zur Deckung des sehr hohen Wohnungsbedarfs in München mit der Schaffung von rund 1.370 innenstadtnahen Wohnungen;
- städtebaulich prägnanter Entwurf, der ein attraktives Quartier von hoher Identität in der gegebenen heterogenen Situation schafft;
- durchgehende Sockelbebauung mit zwei zurückgesetzten Staffelgeschossen und sieben integrierten Hochpunkten, die im Zusammenwirken mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße ein Ensemble bilden;
- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit einheitlicher baulicher Struktur über verschiedene Nutzungen (WA / MK) hinweg; neben der Überschreitung der Grenzwerte im WA werden diese im MK daher unterschritten;
- notwendige allseitige Geschlossenheit der Lärmschutzbebauung zur Erreichung von geschützten Binnenbereichen;
- notwendige kompakte Anordnung der Bauflächen für ein Quartier mit kurzen Wegen für Fuß- und Radverkehr;
- Schaffung von wohnortnahen Versorgungsangeboten für Einzelhandel und bedarfsgerechte Arrondierung der östlich der Baierbrunner Straße gelegenen Kerngebietsnutzung;
- Schaffung von sozialer Infrastruktur für das Quartier und das nähere Umfeld;
- Erreichen eines Maximums an Grün- und Freiflächen durch kompakte und dichte Bebauung;
- Sicherung von vielfältigen und ausreichend breiten Querungsmöglichkeiten durch das Quartier und abseits der öffentlichen Straßen.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Maßobergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da durch folgende Umstände, Maßnahmen und Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt ist:

- Die Über- und besonders die Unterbauung werden kompakt und flächensparend ausgeführt.
- Zur Sicherung einer hervorragenden städtebaulichen Qualität wird ein Gestaltleitfaden implementiert.
- Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung innerhalb des Planungsgebietes und der Nachbarschaft und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
- Großteils können die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Die Belichtung unter 45° ist bis auf wenige Bereiche möglich. Gutachten zu Besonnung und Belichtung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchgängig eingehalten werden.
- Durch die lärmabschirmende Höhenentwicklung der lückenlos zu errichtenden

Gebäude der Sockelbebauung wird das Wohnen und die Freiflächen vor den bestehenden Emissionen des Umfelds geschützt. Lärmkonflikte können daher durch die städtebauliche Figur minimiert werden. Zusätzliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen sichern die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

- Eine angemessene und differenzierte Versorgung mit Freiflächen wird durch die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie private Freiflächen in den Baugebieten und gemeinschaftlich sowie privat nutzbare Dachgärten sichergestellt.
- Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen bzw. einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die für diese Anlagen festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.
- Durch die Festsetzung einer ausreichenden Überdeckung unterbauter Flächen ist eine langlebige und nachhaltige Bepflanzung dieser Flächen möglich.
- Der ursächliche Verkehr wird von den umgebenden Straßen aufgenommen und kann leistungsfähig abgewickelt werden. Der Umfang an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf das verkehrstechnisch sinnvolle Maß minimiert.
- Durch die Freihaltung des Binnenbereichs von motorisiertem Individualverkehr wird die Aufenthaltsqualität erhöht.
- Das Freiraumkonzept gewährleistet die barrierefreie oder zumindest barrierearme Erreichbarkeit von öffentlichen Grünflächen und Naherholungsflächen im Gebiet und im Umfeld.
- Festsetzungen zur Grünordnung sichern Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.
- Festsetzungen zum Schutz, Erhalt und zur Weiterentwicklung der bestehenden geschützten Landschaftsbestandteile Siemenswäldchen und des wertvollen Baumbestands entlang der Siemensallee werden getroffen und damit das Landschaftsbild im Westen und Süden des Planungsgebietes einschließlich deren klimatischer Funktionen gesichert.
- Die Altlastensanierung des Planungsgebietes wird gesichert.
- Festsetzungen zum Artenschutz und Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. im Bauvollzug stellen sicher, dass artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen unterbleiben. Bei der für den Mauersegler notwendigen Ausnahme werden notwendige Maßnahmen an den zukünftigen Gebäuden zur Wahrung des Erhaltungszustandes ergriffen.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie die Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. 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 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge im Planungsgebiet erfüllt.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abweichung von Baulinien

Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee eines „durchgehenden, mäandrierenden Baukörpers“ sowie zum Schutz der Innenbereiche gegen Lärmimmissionen von verschiedenen Seiten müssen die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet durchgehend und ohne Zwischenräume errichtet werden. Die für die Durchlässigkeit des Planungsgebietes vorzusehenden Durchgänge führen zu keinem wesentlichen Lärmeintrag und können zugelassen werden.

Die Qualität der Durchgänge wird über die Regelung von Mindestabmessungen, die Erreichbarkeit der Frei- und Grünflächen auf kurzem Wege über die Regelung der Anzahl und teilweise auch der Lage gesichert. Die für die öffentliche Durchwegung wesentlichen drei Durchgänge sind im Plan festgesetzt. Mit möglichen Weit- und Durchblicken tragen sie zur Attraktivität des Wohnumfeldes bei; zudem ermöglichen sie die Erreichbarkeit der Kindertageseinrichtungen aus unterschiedlichen Richtungen und auf kurzem Weg; sie sind in ihrer Proportion und Gestalt dem jeweiligen Gebäudeabschnitt angepasst. Besonders der Ost-West gerichtete Durchgang im zentralen Bereich des Planungsgebietes schafft in seiner großzügigen Dimensionierung mit einer Höhe von etwa zwei Geschossen und einer Breite von mindestens 18 m eine starke visuelle Verbindung. Um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu gewährleisten, kann von der im Plan festgesetzten Lage und Breite geringfügig abgewichen werden. Weitere Durchgänge sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen Erschließungskonzepts und bieten insbesondere der Anwohnerschaft eine gute Durchlässigkeit des Quartiers. Sie werden nur hinsichtlich ihrer Mindestzahl festgesetzt und sind im Zusammenhang mit der Gebäude- und Freiflächenplanung zu positionieren.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Freiflächen sowie für Erschließungsflächen beschränkt. Relativ eng gefasste Bauräume sichern die Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Figur ohne die bei der späteren Umsetzung notwendige Flexibilität aufzugeben.

Durch die grundsätzliche Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeiten wird eine ruhige Gestaltung der Gebäude und eine Begrenzung der Versiegelung von Freiflächen gewährleistet. Ausgenommen hiervon sind folgende Überschreitungsmöglichkeiten, die sich auf Bauteile beschränken, die an die Hauptgebäude angebaut sind:

- Als Abschluss der mäandrierenden Sockelbebauung und im Übergang zu den demgegenüber zurückgesetzten Staffelgeschossen ist ein auskragendes Bauteil (Kraggesims) für die horizontale Gliederung der Baukörper gewünscht. Im Rahmen eines Gestaltleitfadens wurde eine Mindestdiefe von 0,6 m und eine Maximaltiefe von 1,0 m als Spannweite für die Gestaltung als sinnvoll erachtet. Um diese Maße dürfen die Baugrenzen und Baulinien entsprechend überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 wird zur Stärkung einer hohen Nutzungsqualität und zum Sichtschutz der zugeordneten Außenwohnbereiche im Erdgeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen in definierten Bereichen durch Terrassen und Sichtschutzwände zugelassen. Die zugelassenen Tiefen sichern

- gut nutzbare Freiflächen, die den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet sind, aber auch ausreichend Freiflächen für die Nutzung durch die Hausgemeinschaft.
- Um eine gute Nutzbarkeit von Fahrradabstellräumen im Souterrain zu ermöglichen, wird in diesen Baugebieten auch die Überschreitung der Bauräume durch Fahrradtreppen und -schieberampen zugelassen.
 - Außenwohnbereiche in Form von Balkonen werden in einer Tiefe und einer Länge zugelassen, die eine gute Nutzbarkeit dieser Flächen erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind diese Bauteile auf die Geschosse unterhalb der Staffelgeschosse beschränkt. In den darüber liegenden Geschossen sind wohnungsbezogene Freibereiche über das Zurückstaffeln oder durch eingezogene Loggien möglich. Deren genaue Lage, Anzahl und Ausgestaltung ist bei der späteren Umsetzung mit den Anforderungen für Rettung und Brandschutz abzugleichen.
 - Im Bereich von Nichtwohnnutzungen werden Vordächer zugelassen, die einen witterungsgeschützten Zutritt erlauben.
 - Schächte werden in Anzahl und Größe bedarfsgerecht zugelassen; ihre Zulässigkeit ist allerdings an eine höhengleiche Ausführung mit dem anschließenden Gelände geknüpft.
 - Zur bedarfsgerechten Nutzung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen werden Terrassen zugelassen, die den Gruppenräumen vorgelagert und für das Spiel von Kindergruppen ausreichend dimensioniert sind.
 - Im Bereich der Kindertageseinrichtung im Kerngebiet wird eine einläufige Treppe zugelassen, um die Freispielflächen, die auf unterschiedlichen Ebenen angeordnet werden (ebenerdig und auf der Dachfläche des Einzelhandels im Erdgeschoss) miteinander verbinden zu können; die Treppe kann auch als zweiter baulicher Rettungsweg genutzt werden.
 - Im Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim dürfen die beiden stirnseitig angeordneten Fluchttreppen den Bauraum überschreiten.

Im Bereich von Baulinien wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen die Überschreitungsmöglichkeit reduziert, eine Überschreitung der Baulinie mit Balkonen oder Loggien ist im MK und SO nicht zulässig.

Zum Schutz des LB M-227c werden zusätzliche Restriktionen in der möglichen Tiefe der Überschreitung von Baugrenzen getroffen bzw. nicht zugelassen.

Für die beiden obersten Geschosse der mäandrierenden Sockelbebauung ist die Ausbildung von Staffelgeschossen gestalterisch gewünscht, um die städtebaulich wirksame Gebäudehöhe zu reduzieren. Deshalb regelt der Bebauungsplan das zulässige Abrücken von der Baulinie und das Zurücksetzen von der Bezug gebenden Fassadenaußenkante als Mindest- und Höchstmaß. Die durch den Bauraum definierte grundsätzliche städtebauliche Fassung bleibt von diesen Regelungen unberührt.

4.5. Höhenentwicklung und Wandhöhen

In der Planzeichnung werden für Gebäude und Bauteile Bauräume und Wandhöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die maximal mögliche Bebauung im Planungsgebiet dar. Dabei ergibt sich die Anzahl an Vollgeschossen aus der festgesetz-

ten maximalen Wandhöhe (WH) wie folgt:

WH 6,5 m	1 Vollgeschoss (MK) mit größeren Raumhöhen insbesondere aufgrund der Nutzung durch Einzelhandel
WH 18,5 m	5 Vollgeschosse (SO)
WH 23,6 m	7 Vollgeschosse (WA) davon zwei Staffelgeschosse
WH 24,6 m	6 bzw. 7 Vollgeschosse (MK) davon zwei Staffelgeschosse
WH 42,3 m	13 Vollgeschosse (WA)
WH 43,8 m	11 bzw. 12 Vollgeschosse (MK).

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden auf die im jeweiligen Baugebiet eingetragenen Höhenbezugspunkte bezogen, die in etwa der zukünftigen und durch die Vorplanung ermittelten Geländehöhen entsprechen. Die Höhenentwicklung wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geregelt.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen entsprechend des städtebaulichen Entwurfskonzepts die Schaffung eines Quartiers mit einer raumbildenden mäandrierenden Sockelbebauung mit weitgehend gleicher Höhenentwicklung. Die aufgrund der Neigung des gesamten Geländes und der unterschiedlichen Nutzungen i.V.m. den notwendigen Geschosshöhen erforderlichen Höhensprünge erfolgen soweit möglich an den Schnittstellen zu den Hochpunkten. Voraussichtlich bedarf es auf die Gesamtlänge der Sockelbebauung an drei Stellen einer Höhenabstufung von je ca. 0,5 m. Geringfügige Unterschiede in den Wandhöhen aneinander gebauter Einzelgebäude werden zugelassen, da unter anderem mit baulichen Maßtoleranzen zu rechnen ist. Dies wird sich nicht auf die städtebauliche Raumwirkung der durchlaufenden Sockelbebauung auswirken, insbesondere da die beiden oberen Geschosse zurück zu setzen sind.

In allen Gebieten ist die Wandhöhenvorgabe so gestaltet, dass sie die Errichtung eines Hochparterres ermöglicht. Auf diese Weise können Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen, öffentlichen Grünflächen, Erschließungswegen und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen angehoben werden. Auch die Realisierung größerer Geschosshöhen, z.B. für Nichtwohnnutzungen zur Stärkung des nutzungsgemischten Quartiers, ist möglich, ohne dabei das Gesamtkonzept zu schwächen. Im Kerngebiet MK sind größere Geschosshöhen für Nichtwohnnutzung in der Sockelbebauung durchgängig realisierbar.

Um bei Bedarf die durch gemeinschaftliche oder private Nutzung von Dachflächen und Terrassen notwendigen Absturzsicherungen baulich herstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß von 0,5 m zugelassen. Um die notwendige Absturzsicherung im Bereich der mit 6,5 m festgesetzten Wandhöhe im MK entsprechend der unfallschutzrechtlichen Vorgaben ausführen zu können, ist eine Überschreitung von 0,9 m zulässig.

Gut erreich- und nutzbare Gemeinschaftsräume fördern die Hausgemeinschaft und die Nachbarschaftsbeziehungen innerhalb des Hauses. Bei der Anordnung auf dem Dach darf die festgesetzte Wandhöhe um 3,5 m überschritten werden.

Die Stadtbildverträglichkeit der Bebauung wurde angesichts der Anzahl von sieben Hochpunkten mit einer Wandhöhe bis zu 43,8 m in einer Studie geprüft und bestätigt. In Hinblick auf den inzwischen vorliegenden Entwurf der Hochhausstudie (siehe dazu 2.3.4 Sonstige Vorgaben) werden damit Quartierzeichen mit ca. 43 m mit einer Überschreitung der umliegenden Traufhöhen bis zu 150% realisiert.

Darüber hinaus wurde die im Rahmen der Festsetzung mögliche Bebauung auf Einschränkungen von Blickbezügen der bestehenden Bebauungen in der angrenzenden Nachbarschaft geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Neubebauung keine unzumutbaren Einschränkungen des künftig gegebenen Ausblicks für die angrenzende Bebauung darstellt.

4.6. Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung

4.6.1. Allgemein

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

Bei der Beurteilung der Abstandsflächen sowie bei den Untersuchungen zur Besonnung wurde vom maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung ausgegangen, d.h. von Baukörpern, die die maximal zulässige Wandhöhe auf den Baulinien bzw. Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung ausschöpfen.

Die als Anhaltswert für die Beurteilung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen herangezogenen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Grundsätzlich kann von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

Für Bereiche, in denen dies nicht erfüllt ist, wurde die Besonnung auf der Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen), welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen definiert, untersucht. Hierbei wurden die gemäß DIN 5034-1 zu berücksichtigenden Kriterien herangezogen:

- Besonnung eines Raums, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können;
- ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 21. September (Tag- und Nachtgleiche) mindestens 4,0 h oder am 17. Januar mindestens 1,0 h beträgt;
- eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.
- Gemäß DIN 5034/4.3.2 'Ausreichende Helligkeit für Arbeitsräume' gilt ein Raum als tagesbelichtet, wenn sein Tageslichtquotient 'D' in halber Raumtiefe und im Abstand von 1,0 m an beiden Seitenwänden in einer Höhe von 0,85 m

über Fußboden im Mittel mindestens 0,9 % und am ungünstigsten der beiden Punkte mindestens 0,75 % beträgt.

Bei Erfüllung der Kriterien ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben sind. Für die Kindertageseinrichtung wurden Besonnungsanforderungen analog einer Wohnnutzung angesetzt.

4.6.2. Situation innerhalb des Bebauungsplangebiets

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete und zwischen diesen werden die Abstandsflächen nur in wenigen Bereichen und dort in überwiegend geringfügigem Maß nicht eingehalten. Die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° kann innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und dem Kerngebiet MK, zwischen den Allgemeinen Wohngebieten untereinander und zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und dem Kerngebiet MK nachgewiesen werden.

Überwiegend gilt dies auch für die Bereiche zwischen dem Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim und den direkt angrenzenden Baugebieten Allgemeines Wohngebiet WA 3 und Kerngebiet MK. Lediglich im Sondergebiet SO Wohnheim kann an der Nordfassade auf eine Länge von 19,0 m, gemessen von der westlichen Gebäudeecke bis einschließlich des vierten Geschosses, keine Belichtung unter 45° nachgewiesen werden. Grund ist der Hochpunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 3. Aufgrund der Nordorientierung der Fassade ist eine Besonnung nicht möglich. Für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Wohnungsgrundrisse im Gebäudebestand wurde der gemäß DIN 5034 erforderliche Tageslichtquotient von 0,9 % und somit eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht nachgewiesen. Dabei wurden für den Reflexionsgrad der Nachbarbebauung (Hochpunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 3) folgende, für Wohnungsbau übliche Reflexionsgrade angenommen:

- Putz, hell 35 %
- Fenster Standard 15 %
- Reflexionsgrad Fassade gesamt: 50 %
- Reflexionsgrad Bodenflächen Umgebung 20 %.

Für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten und Änderungen der Grundrisse wird auf planungsrechtliche Festsetzungen verzichtet, da aufgrund der bestehenden gesetzlichen Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vollzug nachgewiesen werden müssen.

Eine ausreichende Belüftung ist gewährleistet. Nebenanlagen sind in die Gebäude zu integrieren, die Flächen für notwendige Nebenanlagen sind damit nicht eingeschränkt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit im gesamten Planungsgebiet gegeben.

Die Mitten der innerhalb des Planungsgebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden durch die Abstandsflächen der Plangebäude, insbesondere nach Westen, nicht eingehalten. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen. Festzustellen ist, dass die Plangebäude zu Verschattungen dieser Flächen führen werden, insbeson-

dere in den randlichen Tageszeiten und den Wintermonaten. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität stellt die wechselnde Verschattung von Teilflächen aber keine erhebliche Nutzungseinschränkung dar. Die Zielsetzungen zur Pflege- und Entwicklung für das Siemenswäldchen werden durch die Plangebäude nicht eingeschränkt. Seltene Lebensräume oder gefährdete Pflanzen- oder Tierarten, die einen Mindestbedarf an Besonnungszeiten brauchen, kommen im Planungsgebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen oder Elementen ist somit nicht gegeben.

Die gleichmäßige Verteilung der Hochpunkte über das gesamte Plangebiet sorgt vielmehr für einen Wechsel aus besonnten und beschatteten Bereichen.

4.6.3. Situation außerhalb des Planungsumgriffs

Bei Ausnutzung der Bauräume und Wandhöhen werden die Abstandsflächen im Sinne der Bayerischen Bauordnung nach außen überwiegend eingehalten.

Aus städtebaulichen Gründen werden an wenigen Stellen die Abstandsflächen nicht eingehalten. Dies betrifft folgende Bereiche:

Nach Süden

Zur Siemensallee wird die Straßenmitte an zwei Stellen durch die Abstandsflächen der beiden Hochpunkte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 punktuell um ca. 1,8 m bzw. 4,3 m überschritten. Südlich der Siemensallee befinden sich die Flächen des ehemaligen Siemens Sportparks im städtischen Grundbesitz. Die Landeshauptstadt München beabsichtigt, das Areal als Bezirkssportanlage und öffentliche Parkanlage zu entwickeln. Diese geplante Nutzung wird durch die Abstandsflächenüberschreitung nicht beeinträchtigt. Es werden daher die Abstandsflächentiefen festgesetzt, die sich aus den Festsetzungen im Plan ergeben.

Damit sichergestellt ist, dass die Abstandsflächen des SO Wohnheim die Flurstücksgrenzen zum südlichen Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, nicht überschreiten, gleichzeitig aber ein Gestaltungsspielraum zur Umsetzung besteht, ergeben sich hier die erforderlichen Festsetzungen nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern sind im Zuge der Baugenehmigung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies ist möglich, wenn das Gebäude von den Baugrenzen abrückt, das Gebäude nach Süden mit einer niedrigeren Wandhöhe realisiert wird, das obere Geschoss weiter als 1,8 m zurückgesetzt wird oder die für die Abstandsflächen relevante Geländehöhe angepasst wird. Auch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich.

Nach Westen

Die Abstandsfläche des südwestlichen Hochpunktes des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 fällt um bis zu ca. 12 m über die Straßenmitte der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Hofmannstraße. Diese Fläche wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Abstandsfläche überschreitet somit auch die Mitte dieser öffentlichen Grünfläche. Damit die Abstandsfläche ausschließlich auf Grundstücke innerhalb des Planungsbereichs fällt, wird festgesetzt, dass die Flurstücksgrenze zu Flurstück Nr. 445/33, Gemarkung Thalkirchen,

nicht überschritten werden darf. Dies bedeutet, dass im Zuge der Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der relevanten Geländehöhen der Hochpunkt ggf. von den Baugrenzen abgerückt oder das Gebäude mit einer niedrigeren Wandhöhe realisiert werden muss. Auch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich. Die öffentliche Grünfläche sowie der westlich direkt angrenzende Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt, insbesondere da die Plangebäude gegenüber der ebenfalls im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzten Baugrenze um 16,5 bzw. 20,0 m zurückweichen.

Nach Norden

Die Abstandsflächen gegenüber den Flurstücken Nrn. 443/8, 444/11 und 444/15, Gemarkung Thalkirchen, ergeben sich nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Allerdings dürfen die o.g. Flurstücksgrenzen in einer Tiefe bis zu 12 m überschritten werden, da in dieser Tiefe im Grundbuch die Übernahme von Abstandsflächen gesichert wurde. Dies bedeutet, dass die Gebäude von den Baugrenzen abrücken, die Gebäude mit einer niedrigeren Wandhöhe realisiert werden, die beiden oberen Staffelgeschosse weiter als 1,0 m zurückgesetzt werden oder die für die Abstandsflächen relevanten Geländehöhen angepasst werden. Auch die Kombination unterschiedlicher Maßnahmen ist möglich. Darüber hinaus wird ein Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die jeweils gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzten Bauräume sicher eingehalten. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung wird in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt, insbesondere da die Plangebäude gegenüber der ebenfalls im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a für Gebäude mit annähernd gleicher Wandhöhe festgesetzten Baugrenze um 9,0 m zurückweichen.

Nach Osten

Die Abstandsflächen des bestehenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 fallen auf die Sockelbebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. Gleichzeitig kann in dem betroffenen Fassadenbereich auch ein Lichteinfallswinkel von 45° nicht nachgewiesen werden. Die ausreichende Besonnung von mehr als einer Stunde am Stichtag des 17. Januar kann gutachterlich nachgewiesen werden. Für die Westfassade des Hochhauses an der Baierbrunner Straße kann die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° nachgewiesen werden.

Weitere Überschreitungen zum Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, ergeben sich durch den südlichen Hochpunkt im WA 2. Relevante negative Auswirkungen auf die Nutzung des Hochhauses und der südlich gelegenen Freiflächen ist für den Bestand nicht gegeben.

Die sich aus der Neuplanung ergebenden Abstandsflächen werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes verkürzt. Zusätzlich werden unterstützend zwei einvernehmliche Nachbarschaftsvereinbarungen zwischen der Eigentümerin des Planungsgebietes und der Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen sowie der Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 501/73, Gemarkung Thalkirchen, getroffen.

Die Belüftung des unmittelbaren Umfelds des Bebauungsplans wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch nach außerhalb des Planungsgebiets gegeben.

4.7. Dachform und Dachaufbauten

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen, die Nutzung der Dachflächen als Freibereiche für die Bewohner*innen zu sichern und eine Begrünung und solarenergetische Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen, werden für alle Baugebiete Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung bis maximal 3° festgesetzt.

Da die Dachflächen der Sockelbebauung von den sieben Hochpunkten sowie dem bestehenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße und den nordwestlich stehenden Punkthäusern außerhalb des Geltungsbereichs aus eingesehen werden können, werden für Dächer der Sockelbebauung Festsetzungen zu Umfang, Ausführung und Erscheinungsbild der Dachaufbauten getroffen. Diese Festsetzungen sollen ein gutes Erscheinungsbild, eine ruhige Dachlandschaft und das Freihalten von Flächen für die Dachnutzung und -begrünung sichern. Die technisch notwendigen Dachaufbauten für die Funktionsfähigkeit der Gebäude werden ermöglicht. Die für Dachaufbauten im Plan festgesetzte Fläche gewährleistet darüber hinaus, dass durch diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung sowie die Abstandsflächen entstehen. Zudem werden Regelungen getroffen, die die gestalterische Einbindung aller Dachaufbauten in einen einheitlich zu gestaltenden Witterungsschutz sicherstellen.

Eine Nutzung der Dachbereiche als Freiflächen bildet in verdichteten Baugebieten eine attraktive und wertvolle Ergänzung des ebenerdigen Freiraumangebots. Die großflächig zusammenhängenden Dachflächen auf der Sockelbebauung sind für eine Dachgartennutzung, z. B. mit einer Mischung aus privaten Dachgartenparzellen und gemeinschaftlichen Dachgärten, besonders geeignet. Durch das Zulassen von Dachaufbauten zur Erschließung und Nutzung der Dachflächen wie z. B. Treppenhäuser mit unmittelbar aus diesen erschlossenen Gemeinschaftsräumen und angrenzenden gemeinschaftlich genutzten Dachflächen wird dieses Potential genutzt und die Bildung von Hausgemeinschaften und Nachbarschaften gefördert. Zum Sonnen- und Windschutz der Dachgärten müssen Pergolen realisiert und als durchlaufende Überdeckung ausgeführt werden. In dieser Ausführung ist die Pergolakonstruktion auch geeignet, diverse Dachaufbauten, wie z. B. Dachausstiege aus Gemeinschaftstreppehäusern, Sichtschutztrennwände zwischen privat genutzten Dachgartenparzellen, technische Nebenanlagen und sonstige Dachaufbauten gestalterisch einzubinden.

Lediglich auf der Dachfläche der eingeschossigen Bebauung im Kerngebiet MK sind technische Dachaufbauten ausgeschlossen, da eine intensive Freiflächennutzung mit einer Teilfläche der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung im 1. Obergeschoss und als gemeinschaftliche Hoffreifläche vorgesehen ist.

Auf den Hochpunkten wird aufgrund der Sichtbarkeit in der Stadtsilhouette eine Überschreitung der realisierten Wandhöhe durch Dachaufbauten und technische Anlagen nur zugelassen, falls dies technisch erforderlich ist. Sie sind mindestens mit einem

Sichtschutz zu umgeben und in die Architektur zu integrieren.

Als Beitrag zur Förderung regenerativer Energiequellen sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen u. ä.) zulässig. Aufgrund der besonderen gestalterischen Regelungen zu Dachaufbauten sind die Solaranlagen auf dem Dach in die Pergola-Konstruktion der Sockelbebauung zu integrieren. Dies ermöglicht die weitestgehende Nutzung der Dachflächen darunter und stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen, miteinander konkurrierenden Nutzungsoptionen der Dachfläche dar. Im Bereich der Hochpunkte sind Photovoltaik (PV)-Anlagen gestalterisch in den Sichtschutz bzw. die Einhausung der Dachaufbauten und sonstigen technischen Anlagen zu integrieren. Sie können liegend auch zwischen Sichtschutz bzw. Einhausung und der Attika angeordnet werden. Soweit PV-Module im Bereich von Brüstungen und Fassadenverkleidungen zum Einsatz kommen sollen, ist eine enge Abstimmung mit den Gestaltungsprinzipien des Gestaltleitfadens notwendig.

Ort und Umfang der Photovoltaik-Nutzung wird aufgrund der gleichermaßen angestrebten Dachnutzung auf der Sockelbebauung als Dachgärten und zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim sind aus gestalterischen Gründen die Dachaufbauten um das Maß der Überschreitung der Wandhöhe, mindestens jedoch um 2,5 m von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und soweit möglich zu bündeln.

Antennen und Satellitenanlagen an Fassaden werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen und sind deswegen ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

4.8. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung - nach Baugebieten differenziert - regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und für das nähere Umfeld den Standort von Unternehmen bzw. Einrichtungen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild sowie das Stadt- und Landschaftsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten. Sie werden ebenso wie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen, die eine störende Wirkung auch auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes hätten, ausgeschlossen.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterglasflächen sind weitgehend ausgeschlossen, um optische Beeinträchtigungen von Fassaden zu minimieren und diese für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Wenn nachgewiesen werden kann, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinterliegen-

den Nutzungen gewährleistet ist und diese durch Werbeanlagen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, können Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen in den Erdgeschossen ausnahmsweise zugelassen werden. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über Dienstleistungen und Preise zu informieren.

In den Allgemeinen Wohngebieten spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle und sollen das Erscheinungsbild nicht dominieren. Ihre Werbeanlagen werden deshalb in Lage und Flächengröße auf ein Höchstmaß begrenzt und auf den Erdgeschossbereich bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses beschränkt.

Für das Sonstige Sondergebiet SO Wohnheim werden Werbeanlagen unterhalb der realisierten Wandhöhe zum Zwecke der Eigenwerbung zugelassen.

Für Kerngebiete ist Werbung gebietstypisch und für die Gewerbebetriebe von größerer Bedeutung. Werbeanlagen werden deshalb in größerem Umfang zugelassen und Regelungen für eine dem Standort angemessene Größe und Anordnung getroffen. Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Flächen nicht dominiert.

4.9. Verkehr

4.9.1. Motorisierter Individualverkehr, Ruhender Kfz-Verkehr, Anlieferung und Grundstückerschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt auf kurzem Wege und direkt von den umgebenden Straßen Hofmannstraße, Baierbrunner Straße und Siemensallee aus. Um Schleichverkehre zu vermeiden wird die Hofmannstraße nicht an die Siemensallee angebunden und endet in einem Wendebereich. Dadurch werden die zentralen Freiflächen vom öffentlichen Kfz-Verkehr frei gehalten. Dies führt zu einer sehr hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Um die Freiraumnutzungen nicht einzuschränken, sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Dies gilt auch für die pflichtigen Stellplätze für die Beschäftigten der Kindertageseinrichtungen. Das Studentenwohnheim im Sondergebiet SO Wohnheim verfügt im Bestand über keine Tiefgarage und weist die Stellplätze derzeit innerhalb der offenen Stellplatzanlage an der Hofmannstraße nach. Zukünftig wird die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auch im nördlich angrenzenden Kerngebiet MK zugelassen, weshalb dort eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt wird.

Um den Verkehr gleichmäßig und am Quellort in das umgebende Verkehrsnetz einzugliedern ist eine Verbindung der Tiefgaragen untereinander nicht zulässig.

Die Festsetzung der Lage der vier Ein- und Ausfahrtsbereiche folgt dem Ziel, den Kfz-Verkehr gleichmäßig und auf kurzem Wege in die Tiefgaragen bzw. die Gemeinschaftstiefgarage zu führen. Die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Frei- und Grünflächen werden gesichert. Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend

berücksichtigt. Dabei sind Tiefgaragenrampen in den Baugebieten WA 2, WA 3 und MK zur Minimierung der Lärmimmissionen in die Gebäude zu integrieren, gleiches gilt für den Ladebereich der Anlieferung im MK. Im WA 1 liegt die Rampe in kurzer Distanz zur Siemensallee außerhalb der Gebäude. Zum Schutz der Bewohnerschaft vor Lärm ist sie einzuhausen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entzerrt die gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampe das enge Nebeneinander von Kfz-Zufahrt und Fußgängerzugang ins Quartier. Der wertvolle Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt. Zudem verbleiben ausreichend große Flächen, die zur Aufstellung von Mülltonnen am Tag der Abholung benötigt werden.

Für den notwendigen Planungsspielraum für die Hochbauplanung kann von der festgesetzten Lage der Rampen, der Ein- und Ausfahrtsbereiche wie auch der Lage der Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche inklusive der maximal zulässigen Überschreitung sind hierbei einzuhalten.

Für den notwendigen Planungsspielraum und eine effiziente Ausnutzung der Untergeschosse sorgt auch die Festsetzung, dass Fahrradabstellräume, Kellerflächen sowie die Unterbringung von Müll- und Technikräumen im gesamten Bereich der Tiefgaragen zulässig sind. Dabei ist bei Fahrradabstellplätzen aufgrund der Größe der Tiefgaragen und der Anzahl an herzustellenden Stellplätzen bei der Realisierung darauf zu achten, dass dies nur in gesonderten Bereichen und mit gesonderten Zugängen für Fahrräder möglich ist.

Notausgänge aus den Untergeschossen sind in der Regel in die Gebäude zu integrieren. Um die Brandschutzbestimmungen bezüglich Fluchtweglängen bei ausgedehnten Tiefgaragen unter den großzügigen Innenhöfen erfüllen zu können, sind dort Notausgänge auch außerhalb der Gebäude und Bauräume notwendig. Sie werden deshalb zugelassen. In Kombination mit Sitzgelegenheiten, Stauräumen und Witterungsschutz können Treffpunkte für die Bewohner*innen entstehen. Zur Sicherung der Freiflächennutzung wird der zulässige Flächenbedarf beschränkt, zur Sicherung der Gestaltungsqualität wird von der ausnahmsweisen Zulässigkeit Gebrauch gemacht (siehe Ziffer 4.10 Nebenanlagen).

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und zum Schutz von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen ist die Entlüftung der Tiefgaragen bzw. der Gemeinschaftstiefgarage über Dach zu führen. Aufgrund der Nutzung und räumlichen Rahmenbedingungen kann in den Baugebieten MK, SO Wohnheim und WA 1 die Entlüftung auch über die Tore der Gemeinschaftstiefgarage und Tiefgaragen bzw. das frei stehende Rampenbauwerk erfolgen, wenn die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen wird.

Soweit außerhalb von Gebäuden Zuluft- und Belüftungsöffnungen für die Tiefgaragen und die Gemeinschaftstiefgarage notwendig sind, sollen diese nur in technisch notwendigem Umfang vorgesehen werden. Zudem soll bei deren Anordnung und Gestal-

tung darauf geachtet werden, dass die Nutzbarkeit und Gestaltqualität der Freiflächen nicht beeinträchtigt werden. So können Zuluft- und Belüftungsöffnungen z. B. ebenerdig und im Bereich von Belagsflächen angeordnet werden. Alternativ können sie mit Sitzmobiliar kombiniert oder in die Notausgänge integriert werden.

Um die Nutzung und die Freiflächengestaltung der Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen nicht einzuschränken, werden Notausgänge sowie Zuluft- und Belüftungsöffnungen für die Tiefgaragen und die Gemeinschaftstiefgarage in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Für eine dauerhafte, ökologisch und optisch wirksame Begrünung der Freiflächen auf den Tiefgaragen werden entsprechende Festsetzungen zum Bodenaufbau getroffen. Damit auch mittelgroße bzw. große Bäume auf Tiefgaragen dauerhaft geeignete Wuchsbedingungen erhalten, werden für ihre Pflanzung ein höherer Bodenaufbau und eine Mindestfläche für den Wurzelraum festgesetzt.

Das frei stehende Rampenbauwerk im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll in die Freiraumgestaltung integriert und die visuelle Beeinträchtigung minimiert werden. Daher ist dessen Dach unter Berücksichtigung eines ausreichenden Substrataufbaus zu begrünen. Die Außenwände sind z. B. mit Kletter- und Rankpflanzen einzugrünen.

Die für die Kindertageseinrichtungen in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätze müssen barrierefrei zu erreichen sein.

Für die geplante Wohnnutzung soll ein Besucherstellplatz pro zehn Wohneinheiten nachgewiesen werden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass voraussichtlich nicht alle für die Wohnnutzung notwendigen Besucherstellplätze im Straßenraum situiert werden können. Die öffentlichen Besucherstellplätze, die nicht oberirdisch nachgewiesen werden können, sind in den jeweiligen Baugebieten in den Tiefgaragenanlagen bzw. in der Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Im Rahmen der späteren Genehmigung kann dann für den konkreten Bedarf auch eine Wechselnutzung der Besucherstellplätze mit den Stellplätzen der Nichtwohnnutzung, des Einzelhandels sowie der Gastronomie geprüft und ggf. in Ansatz gebracht werden. Diese Möglichkeit der Wechselnutzung wird von der Verwaltung ausdrücklich befürwortet.

Für das Bringen und Holen der Kinder zu den Kindertageseinrichtungen sind für ein kurzzeitiges Halten gut nutzbare Stellplätze in nächster Nähe zu den Einrichtungen vorzusehen.

Auf den privaten Flächen der Bauquartiere stehen keine geeigneten Flächen für die oberirdische Anordnung von Stellplätzen zur Verfügung. Daher sind die notwendigen Stellplätze für Bring- und Holverkehr der

- Kindertageseinrichtungen 1, 2 und 3 in Wechselnutzung mit den Besucherstellplätzen in der Siemensallee und der Hofmannstraße,
 - Kindertageseinrichtung 4 in der Gemeinschaftstiefgarage
- in räumlicher Nähe zu den Einrichtungen nachzuweisen.

4.9.2. Verkehrsmengen

In einer Verkehrsuntersuchung (10/2018) wurde die zu erwartende verkehrliche Situation für den Prognosehorizont 2030 in einem worst-case-Szenario ermittelt.

Für den Prognose-Nullfall wurde von einer Umsetzung der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zulässigen baulichen Nutzung von 155.000 m² Kerngebiets-Geschossfläche und der ca. 10.000 m² Geschossfläche (GF) des bestehenden Studentenwohnheims sowie von einer entsprechend Genehmigung zulässigen gewerblichen Nutzung von 36.000 m² GF für das bestehende Hochhaus an der Baierbrunnerstraße 54 ausgegangen und auf dieser Basis folgende Querschnittsbelastungen (Kfz/24h) ermittelt:

- Aidenbachstraße	15.500 – 20.000 Kfz/24h
- Siemensallee	13.500 – 16.500 Kfz/24h
- Baierbrunner Straße	2.500 – 6.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße	4.500 – 9.500 Kfz/24h
- Lochhamerstraße	13.500 Kfz/24h
- Rupert-Mayer Straße	9.000 Kfz/24h.

Für den Prognose-Planfall wurde von einer Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d anstelle der im Prognose-Nullfall angesetzten Kerngebietsnutzung ausgegangen. Die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 2030 sind deshalb niedriger, als die des Prognose-Nullfalls 2030.

Die Reduktion der Verkehrsbelastung stellt sich wie folgt dar:

- Aidenbachstraße	- 500 bis - 1.000 Kfz/24h
- Siemensallee	- 500 bis - 1.000 Kfz/24h
- Baierbrunner Straße	- 1.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße	- 500 Kfz/24h
- Lochhamer Straße	- 500 Kfz/24h
- Rupert-Mayer Straße	- 1.000 Kfz/24h.

Leistungsfähigkeit:

Die Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen wird in Qualitätsstufen des Verkehrs (QSV) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) gemessen, welches als standardisiertes Verfahren zur Kapazitätsermittlung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes für unterschiedliche Straßenverkehrsanlagen beschreibt. Die QSV haben eine 6-stufige Skala von „A“ = sehr gut bis „F“ = überlastet.

Für den Prognoseplanfall ermittelt das Gutachten nachfolgende Leistungsfähigkeit: An der unsignalisierten Einmündung TG-Zufahrt / Siemensallee (Knotenpunkt 1) ist die morgendliche Spitzenstunde bei einem Bestandsausbau leistungsfähig, weist jedoch lange Rückstaulängen auf. Durch die Schaffung eines Linksabbiegestreifens auf der Siemensallee und, wenn baulich möglich, einer variablen Aufweitung in der Zufahrt der Tiefgarage kann der Knotenpunkt auf die Qualitätsstufe B optimiert werden. In der abendlichen Spitzenstunde wird auch ohne Ausbau die Qualitätsstufe B erreicht. Als maßgebliche Tiefgaragenzufahrt wurde bei der Ermittlung des Belastungs-

verkehrs die Tiefgaragenzufahrt am Hochhaus ermittelt und Lkw-Anteile pauschal berücksichtigt.

Der Knotenpunkt 3 Hofmannstraße / Kistlerhofstraße ist als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt mit abknickender Vorfahrt von der Hofmannstraße Nord in die Kistlerhofstraße in der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde leistungsfähig mit der Qualitätsstufe B.

Der Knotenpunkt 8 der unsignalisierten Einmündung TG-Zufahrt / Baierbrunner Straße ist in der morgendlichen und der abendlichen Spitzenstunde leistungsfähig mit der Qualitätsstufe A.

In der morgendlichen Spitzenstunde befinden sich die Lichtzeichenanlage (LZA) 534 Aidenbachstraße / Lochhamer Straße / Siemensallee (Knoten 2), die LZA 533 Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße (Knoten 4) und die LZA 335 Wolfratshäuser Straße / Siemensallee (Knoten 7) auch mit unterstellter Optimierung der Signalprogramme an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Dies begründet sich nicht nur in der hohen Verkehrsbelastung der Knotenpunkte sondern auch in der großen Anzahl an Eingriffen durch die Buspriorisierung. In der abendlichen Spitzenstunde sind beide Anlagen auch mit Berücksichtigung einer Priorisierung der derzeit dort verkehrenden Buslinien leistungsfähig.

Die LZA 359 Baierbrunner Straße / Siemensallee (Knoten 5) sowie die LZA 1275 Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße weisen in beiden betrachteten Spitzenstunden mit Berücksichtigung einer unterstellten Buspriorisierung noch ausreichende Restkapazitäten auf.

Zusammenfassend stellen sich die mit dem Verfahren nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (3) ermittelten Leistungsfähigkeiten in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden wie folgt dar:

Nr.	Knotenpunkt	Planfall 2030; Morgenspitze	Planfall 2030, Abendspitze
K1	TG-Zufahrt / Siemensallee	QSV=C	QSV=C
K2	Aidenbachstraße / Lochhamer Straße	QSV=C	QSV=B
K3	Hofmannstraße / Kistlerhofstraße	QSV=B	QSV=B
K4	Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße	QSV=C	QSV=B
K5	Baierbrunner Straße / Siemensallee	QSV=B	QSV=A
K6	Baierbrunner Straße / Rupert-Mayer-Straße	QSV=B	QSV=B
K7	Wolfratshäuser Straße / Siemensallee	QSV=C	QSV=B
K8	TG-Zufahrt / Baierbrunner Straße	QSV=A	QSV=A

Die zu erwartende Verkehrsbelastung mit den genannten Einschränkungen und unter Berücksichtigung von Optimierungsmöglichkeiten kann ausreichend leistungsfähig

abgewickelt werden.

Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung

Da der bisherig unterstellte Prognosehorizont der Verkehrsuntersuchung (2030) aufgrund der Verfahrensdauer nicht mehr als ausreichend eingestuft wird, wurde eine Teilfortschreibung der Verkehrsuntersuchung auf das Jahr 2035 vorgenommen. Neben der Aktualisierung der Verkehrsprognose anhand des aktuellsten städtischen Verkehrsmodells wurden auch aktuelle Änderungen des Mobilitätsverhaltens im Stadtgebiet von München sowie im Stadtbezirk 19, wie Car- und Bike-Sharing Angebote im Rahmen der Untersuchung berücksichtigt.

Erster Schritt zur Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung war eine umfassende Verkehrsmittel-übergreifende Erreichbarkeitsanalyse, mittels derer die Aussagen zur Bestandssituation aus der vorausgegangenen Verkehrsuntersuchung aktualisiert wurden. Im Hinblick auf die Kfz-Verkehrsmengen im Bestand wurden die Analyseverkehrsanzahlen unverändert übernommen.

In einem zweiten Schritt wurde die Verkehrserzeugung durch das Bauvorhaben auf Basis aktueller Kennwerte zur Nutzungsdichte und zum Mobilitätsverhalten aktualisiert und mit einer vollen Ausnutzung des bestehenden Baurechts verglichen. Dabei zeigte sich, dass nach aktuellen Mobilitätskennwerten mit einer niedrigeren Verkehrserzeugung zu rechnen ist, als noch in der vorausgegangenen Untersuchung mit Prognosehorizont 2030. Zudem zeigt der Vergleich, dass durch die Realisierung des Planungsvorhabens eine niedrigere Verkehrserzeugung zu erwarten ist als nach dem bestehenden Baurecht gemäß des Bebauungsplanes Nr. 1930a.

Zur Ermittlung des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls 2035 wurde die Modellveränderung zwischen dem Analysefall und dem Prognosefall aus dem aktuellen Verkehrsmodell der LH München auf den Bestandsverkehr übertragen. Zur Ermittlung des Prognose-Nullfalls 2035 wurde die Verkehrsveränderung zwischen einer Ausschöpfung des bestehenden Baurechts gemäß des Bebauungsplanes Nr. 1930a und der Realisierung des Vorhabens auf den Prognose-Planfall 2035 übertragen. Insgesamt zeigten die Ergebnisse, dass die Realisierung des Vorhabens zwar eine Verkehrsmehrung gegenüber dem heutigen Bestand auslöst, sie jedoch eine geringere Verkehrserzeugung verursacht als eine Ausschöpfung des bestehenden Baurechts gemäß des Bebauungsplanes Nr. 1930a und demnach durch die Baurechtsänderung von MK zu WA eine Verringerung der möglichen Verkehrsbelastungen zu erwarten ist.

Querschnittsbelastungen (Kfz/24h) Prognose Nullfall 2035

- Aidenbachstraße	17.500 – 21.000 Kfz/24h
- Siemensallee/ Lochhamer Str	9.000 – 13.500 Kfz/24h
- Kistlerhofstraße	11.000 Kfz/24h im Osten 13.000 Kfz/24h westlich der Aidenbachstr.
- Baierbrunner Straße	2.500 – 9.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße	5.000 – 8.500 Kfz/24h
- Rupert-Mayer Straße	8.000 Kfz/24h.

Für den Prognose-Planfall wurde von einer Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d anstelle der im Prognose-Nullfall angesetzten Kerngebietenutzung ausgegangen. Die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall 2035

sind deshalb niedriger, als die des Prognose-Nullfalls 2035.

Querschnittsbelastungen (Kfz/24h) Prognose Planfall 2035

- Aidenbachstraße 17.500 – 20.000 Kfz/24h
- Siemensallee/ Lochhamer Str 10.500 – 13.000 Kfz/24h
- Kistlerhofstraße 10.500 Kfz/24h im Osten
12.500 Kfz/24h westlich der Aidenbachstr.
- Baierbrunner Straße 3.000 – 8.000 Kfz/24h
- Hofmannstraße 4.000 – 8.000 Kfz/24h

Im Vergleich mit der bestehenden Verkehrsuntersuchung (Prognosehorizont 2030) zeigt sich, dass im Tagesverkehr an den Knotenpunkten Kistlerhofstraße/ Aidenbachstraße, Kistlerhofstraße/ Hofmannstraße und Baierbrunner Straße/ Rupert-Mayer-Straße eine leichte Verkehrszunahme zu erwarten ist. In den Spitzenstunden ergeben sich lediglich an den Knotenpunkten Aidenbachstraße/ Kistlerhofstraße und Kistlerhofstraße/ Hofmannstraße (Spitzenstundenanteile wurden gegenüber der vorausgegangenen Verkehrsuntersuchung angepasst, um die Nutzungsänderung von MK zu WA besser zu berücksichtigen) Verkehrszunahmen. Aufgrund der geringeren Spitzenstundenanteile der Knotenströme mit zunehmender Verkehrsmenge gegenüber denen mit abnehmender Verkehrsmenge ergeben sich am Knotenpunkt Baierbrunner Straße/ Hofmannstraße in beiden Spitzenstunden Verkehrsabnahmen. Daher wurden die Leistungsfähigkeitsberechnungen lediglich an den Knotenpunkten Aidenbachstraße/ Kistlerhofstraße, Kistlerhofstraße/ Hofmannstraße und Siemensallee/ Zufahrt Tiefgaragen wiederholt.

Nr.	Knotenpunkt	Planfall 2035; Morgenspitze	Planfall 2035, Abendspitze
K1	TG-Zufahrt / Siemensallee	QSV=A	QSV=B
K3	Hofmannstraße / Kistlerhofstraße	QSV=D	QSV=B
K4	Aidenbachstraße / Kistlerhofstraße	QSV=E	QSV=D

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Verfahren gemäß dem HBS 2015 [3] zeigen, dass alle drei Knotenpunkte leistungsfähig sind und bis auf die morgendliche Spitzenstunde am Knotenpunkt Aidenbachstraße/ Kistlerhofstraße eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität aufweisen. Auf Linksabbiegestreifen von der Siemensallee in die beiden Tiefgaragenzufahrten kann somit verzichtet werden. Für den Knotenpunkt Aidenbachstraße/ Kistlerhofstraße, der zwar grundsätzlich leistungsfähig ist, aber vor allem in der morgendlichen Spitzenstunde verlängerte Wartezeiten (QSV E) aufweist, wurden die Auswirkungen einer Verlängerung des Fahrstreifens für Linksabbieger in der südlichen Zufahrt auf ca. 40m betrachtet, der zeitweise einen der benachbarten Fahrstreifen für Geradeausfahrer überstaut und die insgesamt nutzbare Freigabezeit reduziert. Die Ergebnisse für die Optimierung zeigen, dass die Verkehrsqualität in der südlichen Zufahrt leicht auf QSV D verbessert werden kann, der Gesamtknotenpunkt jedoch aufgrund des Fahrstreifens für Gera-

deausfahrer und Rechtsabbieger aus der westlichen Zufahrt weiterhin mit QSV E bewertet wird.

Die Qualitätsstufe E in der morgendlichen Spitzenstunde am Knotenpunkt Aidenbachstraße/Kistlerhofstraße wird – wie im Verkehrsgutachten beschrieben - im Wesentlichen nicht durch den Bebauungsplan 1930d ausgelöst, sondern durch die allgemeinen Verkehrszuwächse in diesem Bereich.

Eine Ertüchtigung des Knotenpunkts wird seitens des Mobilitätsreferats aktuell aus folgenden Gründen als nicht sinnvoll erachtet:

Zum einen ist eine bauliche Lösung momentan nicht erkennbar. Zum anderen wird auf den Beschluss der Vollversammlung zum „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ vom 03.03.2021 verwiesen, in dem die Tram Parkstadt Solln (Verlängerung der Tramwesttangente) in die Kategorie „in Planung/Bau“ des Nahverkehrsplans aufgenommen wurde. Von einer solchen attraktiven ÖV-Verbindung können große Teile des 19. Stadtbezirks profitieren, so dass davon auszugehen ist, dass der ÖV-Anteil im Modal Split verbessert werden kann.

Darüber hinaus wurde ein möglicher Abzweig in die Siemensallee in die Kategorie B aufgenommen, welcher im Rahmen des Nahverkehrsplans näher untersucht wird.

Des Weiteren zeigt sich bereits eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens in München und damit auch im 19. Stadtbezirk (dies ist u.a. der Grund, dass in der aktuellen Fortschreibung des Verkehrsgutachtens (06/2021) eine geringere Verkehrserzeugung aus dem Planungsgebiet errechnet wurde - im Vergleich zum Verkehrsgutachten mit Stand 2018). Diese Veränderung ist ersichtlich im Vergleich der Ergebnisse der Studie Mobilität in Deutschland aus den Jahren 2008 und 2017.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 25.01.2017 zum „Luftreinhalteplan München – Entscheidungen Bayerisches Verwaltungsgericht München; Sachstand und weiteres Vorgehen“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07383) initiiert durch das Bürgerbegehren „sauba sog i“ hat sich die LHM darüber hinaus das Ziel gesetzt bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Stadtgebiet durch abgasfreie Kraftfahrzeuge, den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr abzuwickeln.

Eine Ertüchtigung des o.g. Knotenpunkts wird daher aktuell als nicht sinnvoll erachtet. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan Nr. 1930d kann eine Überprüfung stattfinden, in der Hoffnungen und die oben beschriebenen Auswirkungen der Verkehrswende bereits sichtbar sind.

4.9.3. Leitfaden Mobilitätskonzept

Eine U-/ oder S-Bahn-Haltestelle liegt in einer radialen Entfernung von höchstens 600 m und eine Bus-Haltestelle in einem Radius von 400 m. Mit den vorhandenen und neu geplanten Einzelhandelseinrichtungen an der Baierbrunner Straße ist die Nahversorgung in einer maximalen Entfernung von unter 600 m nachgewiesen. Das Planungsgebiet eignet sich deshalb grundsätzlich zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes.

Es wurde ein Leitfaden für die spätere Erstellung von Mobilitätskonzepten bei der abschnittweisen Realisierung der Baugebiete ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Die Integration noch auszuarbeitender, konkreter Mobilitätskonzepte ist im Rahmen der Baugenehmigung vorgesehen.

4.9.4. Fuß- und Radwegenetz

Das Planungsgebiet ist durch Fuß- und Radwege entlang der Baierbrunner Straße, der Hofmannstraße und der Siemensallee sowie durch die in den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nrn. 1930a und 1930b von Ost nach West festgesetzten und bereits hergestellten Wegeverbindungen sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Westlich der geplanten Bebauung ermöglicht die Festsetzung der beiden bereits bestehenden Wegeverbindungen als öffentliche Grünflächen östlich und westlich des geschützten Landschaftsbestandteils „Siemenswäldchen“ eine nord-süd gerichtete Durchwegung zwischen Hofmannstraße und Siemensallee sowie zwischen Seume- und Dönnigesstraße. Diese beiden Wege werden über eine bestehende Dienstbarkeitsfläche, die durch das Siemenswäldchen führt, miteinander verbunden.

Gehrechtsflächen in den Baugebieten ergänzen das Fußwegenetz und ermöglichen die Querung sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15572) sind die Forderungen des Bürgerbegehrens „Radentscheid“ im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und umzusetzen. Für das Planungsgebiet betrifft das die Siemensallee. Innerhalb der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche von 25,0 m ist ein radentscheidskonformer Ausbau möglich. Ein Umbau des bestehenden Querschnitts wäre notwendig, je nach gewählter Ausbauvariante sind keine oder unterschiedlich starke Eingriffe in den Baumbestand die Folge. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Darstellungen zur Aufteilung des Querschnitts nur hinweislich, zum Zeitpunkt des angestrebten Ausbaus kann daher auf Grundlage der dann vorliegenden Rahmenbedingungen die bestmögliche Ausbauvariante gewählt werden.

4.9.5. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist durch die Lage im direkten Einzugsbereich der S-Bahnlinien S7 und S20 mit der Haltestelle „Siemenswerke“ etwa 250 m östlich der Baierbrunner Straße, durch eine Bushaltestelle in der Baierbrunner Straße und durch die in fußläufiger Entfernung befindlichen ÖPNV-Knotenpunkte „Aidenbachstraße“ und „Oberseending“ ausreichend erschlossen. Gemäß dem fortzuschreibenden Nahverkehrsplan soll zudem die Führung einer Straßenbahn in der Siemensallee geprüft werden. In der festgesetzten Breite der Siemensallee ist der optionale Abzweig der Tramtrasse bereits berücksichtigt und offen gehalten.

4.9.6. Feuerweherschließung, Rettungswege, Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr kön-

nen innerhalb der jeweiligen Baugebiete nachgewiesen werden. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes. Dies bedeutet z. B. auch, dass die durch Satzungstext grundsätzlich zugelassenen Überschreitungen der Bauräume nur dort umsetzbar sind, wo diese den Belangen des vorbeugenden Brandschutzes nicht entgegenstehen und keine weiteren Flächenbedarfe als die Beanspruchung der vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen auslösen.

Die Erreichbarkeit aller Baugebiete ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Binnenbereiche sind für die Feuerweherschließung nutzbar, ihre Inanspruchnahme soll jedoch zugunsten von Erholungs- und Spielzwecken auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies kann durch eine entsprechende Grundrissausbildung mit durchgesteckten Wohnungen erreicht werden. Öffentliche Grünflächen werden nur in wenigen Teilbereichen durch hindernisfreie Geländestreifen (Überschwenkbereich Drehleiter) in Anspruch genommen. Diese sind von jeglichen Einbauten und von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um die Rettung mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu sichern. Aus diesem Grund sollen diese Flächen soweit als möglich höhengleich mit den ebenfalls von der Feuerwehr befahrbaren Dienstbarkeitsflächen ausgebildet werden. Ein Höhenunterschied von maximal 0,4 m ist zulässig, soweit der hindernisfreie Streifen höher liegt als der Fahrbereich. Eine außenliegende Treppe, die die beiden Freispielflächen miteinander verbindet, kann im Bereich der Kindertageseinrichtung im Kerngebiet MK als zweiter baulicher Rettungsweg dienen.

Bei Unterbauungen der für die Feuerwehr notwendigen Flächen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten. Bei den Baumpflanzungen in den Höfen müssen die Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden.

Da Teile des Bauraumes mehr als 50 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt liegen, ist auf der Südseite des Bestandsgebäudes derzeit auf ca. 2/3 der Längsseite eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen vorhanden. Diese soll auch weiterhin der Feuerweherschließung zur Verfügung stehen. Westlich davon sowie auf der Ost- und Nordseite besteht ausreichend Platz, in Form von Grünflächen z.T. mit befestigten Wegen, um das Gebäude von allen Seiten zum Rettungs- und Löschangriff erreichen zu können.

4.10. Dienstbarkeitsflächen

Damit die öffentlichen Grünflächen und die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge erreichbar sind, führen entsprechende Dienstbarkeitsflächen mit Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt München zu diesen Nutzungen. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit der Küchen der Kindertageseinrichtungen für Lieferfahrzeuge.

Bei Unterbauung der für die Pflegezufahrt zu den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten.

Die allseitige Erreichbarkeit der zentralen öffentlichen Grünflächen für die Öffentlichkeit wird über Dienstbarkeitsflächen mit Gehrecht in jeweils funktionsbedingter Breite gesichert. Zusammen mit den Wegen in den öffentlichen Grünflächen entlang des

Siemenswäldchens und den privaten Wohnwegen der Baugebiete entstehen vielfältige Wegebeziehungen abseits von Straßen. Die Freibereiche und Infrastruktureinrichtungen können so auf kurzem Weg erreicht werden.

Die Dienstbarkeitsflächen sind in weiten Teilen deckungsgleich mit den zur Rettung erforderlichen Flächen für die Feuerwehr. Dies reduziert die Versiegelung auf das notwendige Maß.

Im Zugangsbereich zum Einzelhandelsbetrieb östlich des Kerngebietes wird der Gehweg der Baierbrunner Straße durch eine Dienstbarkeitsfläche mit Gehrecht zu einer öffentlich nutzbaren Platzfläche mit Aufenthaltsqualität erweitert.

Die bereits erstellte Dienstbarkeitsfläche mit Geh- und Radfahrrecht, die aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a als Festsetzung übernommen wurde und durch das Siemenswäldchen und die Ausgleichsfläche führt, sichert die Quermöglichkeit des Planungsgebietes von der Seumestraße aus.

Um eine Flexibilität für die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden. Da im Kerngebiet MK die genaue Lage und Anzahl der Eingangsbereiche zu den Versorgungsnutzungen im Erdgeschoss erst zu einem späteren Zeitpunkt vorliegt, wird ausnahmsweise eine Abweichung von der Lage der Dienstbarkeitsflächen auf die gesamte Länge der Ostfassade ermöglicht.

Die gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) zu errichtenden Fahrradabstellplätze für Kunden der Nichtwohnnutzungen im WA 2 sind so anzuordnen, dass die grundbuchrechtlich gesicherte Zweckbestimmung der Dienstbarkeitsfläche (Gehrecht) nicht eingeschränkt wird.

4.11. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freiflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb der unterbaubaren Flächen anzuordnen. Zugelassen werden nur solche Nebenanlagen, die aufgrund ihrer Eigenschaft, Zweckbestimmung oder Flächengröße nicht innerhalb des Bauraums angeordnet werden können.

Die aufgrund der topographisch differenzierten Freiflächenplanung vorgesehenen Nebenanlagen, insbesondere Rampen (für die barrierefreie Erreichbarkeit), Treppen, Stützmauern und Absturzsicherungen im Zusammenhang mit den gegenüber dem Gelände angehobenen privaten Innenhof-Freiflächen werden zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes zugelassen.

Um eine gute Gestaltung und Nutzbarkeit der Freiflächen zu sichern, sind Trafostationen nur gebäudeintegriert oder unterirdisch zulässig. In beiden Fällen sind sie für die Stadtwerke München (SWM) gut erreichbar anzuordnen. Trafostationen sollten mit ausreichend Abstand (horizontal und/oder vertikal) zu den Kindertageseinrichtungen angeordnet werden.

Einbringsschächte für Trafostationen sowie Schächte für Belichtung und Belüftung von

Tiefgaragen können funktionsgerecht auch außerhalb der Bauräume und Gebäude und somit mit ausreichend Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen angeordnet werden.

Um die Brandschutzbestimmungen bezüglich Fluchtweglängen bei ausgedehnten Tiefgaragen in den Innenhöfen erfüllen zu können, wird die Anordnung von Notausgängen in technisch erforderlichem Umfang außerhalb der Gebäude und Bauräume zugelassen. Dies erscheint hinsichtlich der Zielsetzung, einer möglichst uneingeschränkten Freiflächennutzung vertretbar, insbesondere da durch den Entwurf der Binnenbereich von motorisiertem Verkehr völlig freigehalten werden kann. Im baulichen Zusammenhang mit notwendigen Notausgängen werden auch bauliche Anlagen zum Wind- und/oder Sonnenschutz für Aufenthaltsbereiche als Ausnahme zugelassen, da sie zur Qualitätsverbesserung der Notausgänge bzw. der Freiflächennutzung beitragen.

Zur attraktiven Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und Begegnungsflächen ist eine Möblierung möglich. Bei der Ausgestaltung sind die Anforderungen, die sich aus dem Konzept zum vorbeugenden Brandschutz ergeben, zu berücksichtigen. Die Möblierung kann auch mit Be- und Zuluftöffnungen für die Tiefgarage und die Gemeinschaftstiefgarage kombiniert werden.

Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze und notwendigen Spieleinrichtungen für die Kindertageseinrichtungen sind außerhalb der Gebäude und Bauräume zulässig. Diese Nebenanlagen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen.

Für die Kindertageseinrichtungen können Räume zur Aufbewahrung von Spielgeräten und Ähnlichem in die Gebäude integriert oder unter bestimmten Voraussetzungen in den Freispielflächen angeordnet werden. In den Kindertageseinrichtungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden sie im Zusammenhang mit den notwendigen Lärmschutzanlagen entlang der Siemensallee zugelassen. Im Wohngebiet WA 4 und dem Kerngebiet MK werden die Nebenanlagen in der Höhe eingeschränkt, da sich beide Freispielflächen entlang von öffentlich nutzbaren Gehwegen befinden und somit durch die geringere Höhe zumindest auf Sichthöhe möglichst offen und unverstellt bleiben.

Die Realisierung der Bebauung löst einen Bedarf an Fahrradabstellplätzen aus. Die tatsächliche Zahl der zu errichtenden und dauerhaft bereit zu stellenden Plätze ist in Abhängigkeit von den realisierten Nutzungen und Flächen gemäß FabS zu ermitteln. Fahrradabstellplätze sind leicht erreichbar und gut nutzbar anzuordnen. Dies kann in den Allgemeinen Wohngebieten meist im Souterrain, im Kerngebiet MK im Untergeschoss erfolgen. Für einen angemessenen Teil der erforderlichen Stellplätze ist zusätzlich eine oberirdische Unterbringung auch außerhalb des Bauraums in direkter Zuordnung zum jeweiligen Hauseingang möglich. Die für die Kindertageseinrichtungen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind aufgrund der Praktikabilität ausschließlich oberirdisch, in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Eingänge der Kindertageseinrichtungen, anzuordnen. Durch die offene, nicht überdachte Ausführung der Fahrradabstellanlagen sollen die Freiflächen optisch nicht eingeschränkt werden.

Für den Nachweis notwendiger Besucherstellplätze für den Radverkehr wurde ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je zehn Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum angesetzt. Im WA 1 und WA 2 ist aufgrund der weiteren Entfernung zu den Eingangsbereichen der Wohnbebauung zu befürchten, dass Abstellmöglichkeiten in der Siemensallee nicht genutzt werden und die Fahrräder ungeordnet in unmittelbarer Nähe der Bebauung abgestellt werden. Daher sind in den beiden Wohngebieten die Besucherstellplätze im Zusammenhang mit den oberirdischen, den Hauszugängen zugeordneten Abstellanlagen der Bewohner*innen nachzuweisen. Der festgesetzte Umfang von 10% der gemäß Fahrradabstellplatzsatzung pflichtigen Stellplätze darf dabei nicht überschritten werden. Stellplätze für Bewohner*innen müssen dann vermehrt in den Gebäuden bzw. in den Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Innerhalb der Baugebiete können die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter in den Keller- oder den Erdgeschossen angeordnet werden. Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung werden Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag per Satzung zugelassen und im Plan verortet.

Die Einwohnerzahl und die Zahl an Arbeitsplätzen führen zu einem Bedarf von zwei Wertstoffsammelstellen. Diese sind in fußläufiger Erreichbarkeit vorzusehen. Im Plan wird hinweislich eine mögliche Fläche für Recyclingcontainer in der Siemensallee dargestellt. Ein zweiter Standort könnte außerhalb des Planungsumgriffs in der Baierbrunner Straße im Vorfeld des Kerngebietes MK untergebracht werden. Zum Schutz des Ortsbildes, zur Stärkung des öffentlichen Raums sowie um Lärmkonflikte zu reduzieren, wäre wünschenswert, dass Wertstoffsammelstellen und -behälter in der öffentlichen Verkehrsfläche der Baierbrunner Straße unterirdisch untergebracht werden.

Sofern dort ein Standort vorgesehen werden soll, ist die Ausführungsvariante und die entsprechende Finanzierung im Vorfeld zu klären.

Mögliche Aufstellorte auf öffentlichem Grund bedürfen einer Sondernutzungserlaubnis. Diese wird in einem formellen Genehmigungsverfahren unter Beteiligung verschiedener städtischer Fachdienststellen geprüft.

Festsetzungen hierzu im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind nicht erforderlich und wurden nicht getroffen.

4.12. Aufschüttungen, Abgrabungen

Grundsätzlich soll der vorhandene Charakter eines ebenen Geländes erhalten bleiben. Eine Anpassung der späteren Geländehöhen an baupraktische Erfordernisse, die zu einem weitgehend gleichmäßigen Geländeverlauf führt, ist mit dieser Festsetzung vereinbar. Der Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen soll im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion barrierefrei erfolgen. Da ein direkter Zugang zum Planungsgebiet von der Fuß- und Radwegverbindung nördlich des Planungsgebietes nicht vorgesehen ist, ist dieser Bereich ausgenommen.

Das Zulassen einer Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 1,50 m in den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1

und WA 2 und in den sonstigen öffentlichen und privaten Spielflächen nach der Bay-BO erlaubt zusätzliche Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Die für die Kindertageseinrichtungen im WA 1 und WA 2 genannten Geländemodellierungen werden nur in Verbindung mit der Lärmschutzmaßnahme zur Siemensallee zugelassen, da höher liegende Flächen nur im Nahbereich der Maßnahme ausreichend vor Lärm geschützt sind. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK werden aufgrund der jeweils beengten Lage zwischen Weg und Gebäude in den Freispielflächen eine geringere Modellierungshöhe zugelassen.

Im Bereich von Wohnungsgärten werden Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Dies erlaubt die Ausbildung von privaten Freiflächen mit barrierefreiem Zugang von Wohnungen im Hochparterre. Gleichzeitig werden Konflikte mit direkt angrenzenden gemeinschaftlich genutzten Freiflächen verringert. Erhöhte Wohnungsgärten erlauben eine Privatheit und räumliche Abgrenzung gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Wohnungsgärten südlich der Teilfläche M-227c des geschützten Landschaftsbestandteils dürfen gegenüber dem angrenzenden Gelände nicht angehoben werden, um negative Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Schutzgebiet zu verhindern.

Die nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und des Kerngebietes MK in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung fällt von der Hofmannstraße aus nach Osten um bis zu 1,0 m, um zur Baierbrunner Straße um ein vergleichbares Maß wieder anzusteigen. Da die lückenlos zu errichtende Sockelbebauung soweit als möglich auch in gleicher Höhe durchlaufen soll, werden nach Norden Aufschüttungen zugelassen, die das bestehende Gefälle des Fuß- und Radwegs ausgleichen können. Dies erleichtert auch die barrierefreie Erschließung der Gebäude und die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr.

Um großen Bäumen auf unterbauten Flächen ausreichend Überdeckung für eine nachhaltige Entwicklung zur Verfügung stellen zu können, werden Aufschüttungen, die den notwendigen Bodenaufbau über den unterbauten Freiflächen sicherstellen, zugelassen. Dies ermöglicht die Pflanzung großer Bäume auf Tiefgaragen ohne das gesamte Untergeschoss entsprechend weit absenken zu müssen.

Grundsätzlich sind Abgrabungen für die Ausbildung von Sickermulden zur oberflächigen Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken in funktionellem Umfang als ökologisch zu bevorzugende Alternative zur Versickerung über Rigo- len oder Sickerschächte möglich.

4.13. Einfriedungen

Um den offenen Charakter des Planungsgebiets und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern sowie das übergeordnete Leitbild der fließenden Räume umzusetzen, werden Einfriedungen nur für Bereiche zugelassen, zu deren Eigenart eine Einfriedung gehört oder wo Sicherheitsbelange dies erfordern. Dies trifft zu für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie für private Freibereiche mit Wohnungsgärten und Terrassen. In Hinblick auf das Leitbild der fließenden Räume werden sie auf 1,0 m Höhe begrenzt. Festsetzungen zur Art dieser Einfriedungen

sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets beitragen.

Die Einfriedungen sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen. Dies sichert eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien. Aus unfallschutzrechtlichen Gründen ist zur Gewährleistung der Sicherheit der Kinder für die Einfriedungen und Zäune der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen eine geringere Bodenfreiheit möglich.

Die Einfriedungen der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen dürfen aus Sicherheitsgründen bis zu 1,5 m hoch ausgeführt werden. Von der offenen Ausführung und der Höhenbegrenzung ausgenommen sind die parallel zur Siemensallee vorzusehenden Einfriedungen der beiden Kindertageseinrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2. Hier sind, um die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen ausreichend vor Verkehrslärm schützen zu können, entlang der Siemensallee als Abgrenzungen geschlossene Lärmschutzwände herzustellen. Ein ausreichender Lärmschutz ist erst ab der festgesetzten Höhe von 2,5 m gegeben.

Für den Fall, dass beispielsweise bezüglich der Kampfmittelfreiheit auf den beiden Flächen des Landschaftsbestandteils ein Restrisiko verbleiben sollte, wird als Schutzmaßnahme vor Betretung der Flächen eine Einfriedung ermöglicht (siehe auch Ziffer 7.2.2. in der Begründung).

Da die Freiflächen im Sinn des städtebaulichen Entwurfs möglichst von Vegetation und nicht von baulichen Anlagen geprägt sein sollen, werden Einfriedungen nur in Verbindung mit Eingrünungen, z.B. geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, zugelassen. Diese sind auf den Außenseiten, zu den öffentlichen Grünflächen oder gemeinschaftlich genutzten Freiflächen hin, zu pflanzen. Die mögliche Einfriedung der Landschaftsbestandteile soll nicht an den Außenseiten eingegrünt werden, um einen Eingriff in die vorhandene Vegetation und den Boden möglichst gering zu halten.

4.14. Grünordnung – Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept folgt dem städtebaulichen Entwurf und umfasst zwei Kernideen: zum Einen ermöglicht die mäandrierende Form der Gebäude ein Wechselspiel unterschiedlicher Freiräume: Die Innenbereiche formen vier größere Wohnhöfe, die die wohnungsnahen Freiflächenversorgung sichern, während auf den gegenüberliegenden Gebäudeseiten attraktive Vorgarten- und Eingangsbereiche entstehen.

Zum Anderen stellen die zentralen öffentlichen Grünflächen, die sich in einen urbanen Platzraum im Osten und einen landschaftlichen Grünraum im Westen gliedern, ein weiteres wesentliches Gestaltungselement dar. Mit einem großen Durchgang in der Sockelbebauung werden beide Teilflächen miteinander verbunden und übernehmen eine wichtige Zugangs- und Verteilerfunktion.

Sämtliche Innenbereiche können von motorisiertem Verkehr freigehalten werden, da die Erschließungserfordernisse über Tiefgaragenzufahrten in den Randbereichen entlang der vorhandenen Straßen abgewickelt werden können.

Im westlichen und südlichen Planungsgebiet sorgt der Erhalt der wertvollen Wald-

und Gehölzflächen von Anfang an für eine Identität des neuen Quartiers und eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen.

4.14.1. Grünordnung allgemein

Die Festsetzung von Begrünungen und Bepflanzungen auf den nicht überbauten Freiflächen sichert die Versorgung der Bewohnerschaft mit attraktiven Erholungsflächen und sorgt für eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets. Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zur Pflanzdichte, zur Nachpflanzungspflicht, zu Mindestpflanzgrößen und den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckung auf unterbauten Bereichen soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Dies ist umso wichtiger, da aufgrund der künftigen großflächigen Unterbauung ein großer Anteil der vorhandenen Bäume gerodet werden muss. Die Bepflanzung und die begrüneten Freiflächen übernehmen zusätzlich auch kleinklimatische Funktionen wie Schutz vor Überhitzung, Regenwasserrückhaltung etc.

Sowohl die öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen als auch die Wegeverbindungen sollten bestmöglich barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

4.14.2. Grünordnung in den Straßenverkehrsflächen

Der im Planungsgebiet liegende öffentliche Straßenraum der Hofmannstraße erhält, wie bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzt, zur Aufwertung und Gestaltung eine einseitige Baumreihe aus großen Bäumen. Vom definierten Regelabstand von 8,0 m zwischen den einzelnen Bäumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung aus funktionalen Gründen geringfügig abgewichen werden.

4.14.3. Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Die im zentralen Bereich des Planungsgebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen bieten für Bewohner*innen und Besucher*innen attraktive und vielfältige Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten. Die drei festgesetzten öffentlichen Spielplätze decken den Spielbedarf für verschiedene Altersgruppen.

Für die öffentliche Grünfläche östlich des Gebäudedurchgangs sieht die Entwurfsplanung einen Wechsel großformatiger Belagsflächen mit baumbestandenen Vegetationsflächen vor. Die Festsetzung, dass hier mindestens 40 % der Fläche zu begrünen und mit mittelgroßen und großen Laubbäumen zu überstellen sind, sorgt neben den ökologischen und kleinklimatischen Funktionen für eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität in diesem urbaner geprägten Freibereich. Dabei können die Vegetationsflächen auch für Kinderspiel genutzt werden.

Östlich des Siemenswäldchens war bereits im Bebauungsplan Nr. 1930a eine Freifläche mit der Funktion einer Pufferfläche festgesetzt. Diese wird nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie bietet aufgrund ihrer naturnäheren Bepflanzung und Gestaltung Gelegenheit für Naturerfahrung und Rückzug in einem landschaftlicheren Umfeld. Zudem stellt sie einen Übergang zwischen dem naturschutzfachlich besonders wertvollen Landschaftsbestandteil und der baulichen Nutzung dar. Aufgrund ihrer Pufferfunktion ist sie als „Fläche landschaftsgerecht zu begrünen und zu gestalten“

festgesetzt.

Der Teilrückbau der darunterliegenden vorhandenen Tiefgarage erfordert in diesem Bereich die Rodung des gesamten Baumbestandes oberhalb der Tiefgarage und ggf. auch randlich davon. Der Teilrückbau soll für die angrenzenden Landschaftsbestandteile so verträglich wie möglich erfolgen. Zum Schutz des Baumbestands im Siemenswäldchen werden die jeweils angrenzenden Außenwände mittels Ankern gesichert und 1,5 m oder tiefer unter Geländeoberkante abgetragen. Der Bereich innerhalb der Außenwände wird zurückgebaut und mit einem geeigneten Material verfüllt. Die gesicherten Teile der Außenwände verbleiben mit den Ankern im Boden.

Danach wird hier eine mit standortgerechten Bäumen überstandene, extensiv zu pflegende Wiese angelegt. Als Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität ist für die Wiesenensaat gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Im direkten östlichen Anschluss an den LB M-227a ist als Ausgleich für die verlorengehenden Nahrungs- und Jagdlebensräume verschiedener Fledermausarten ein arten- und blütenreicher Krautsaum ebenfalls unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzulegen.

Unmittelbar östlich an den Waldbestand der LB-Teilfläche M-227c schließt ein Buchenbestand an. Aufgrund seiner hohen Bedeutung für das Siedlungsbild und den Naturhaushalt wurde er, ebenso wie die Teilflächen des Landschaftsbestandteils, als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Während der gesamten Bauzeit werden dauerhaft wirksame Baumschutzzäune erforderlich werden. Diese Fläche dient neben seinen bereits genannten Funktionen auch als durchstreifbarer Raum zur Naturerfahrung und wird deshalb als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die südlich dieses Baumbestandes bestehende Baumgruppe aus insgesamt acht Altbäumen wurde insbesondere aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung als zu erhalten festgesetzt. Sie sind aufgrund des Vorkommens von Höhlen in den Bäumen für den Artenschutz von besonderer Bedeutung (siehe Umweltbericht Ziffer 7.2.2). Einzelne Bäume haben teilweise einen sehr geringen Abstand zum für den Abriss vorgesehenen Gebäudebestand. Daher werden während der Abbruchphase besondere Schutzmaßnahmen (hohe Baumschutzzäune, äußerst behutsamer Abriss der Bausubstanz) durchzuführen sein, um eine Schädigung der Bäume zu vermeiden.

Um vor allem den Verlust der zu fallenden Bäume im Bereich der Tiefgarage auszugleichen, wird für die öffentlichen Grünflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen festgesetzt. Aufgrund der klimabezogenen Funktionen wird dabei ein höherer Mindestanteil an großen Bäumen neben mittelgroßen Bäumen festgelegt.

Die Nord-Süd-Verbindungsfläche östlich der Dönningesstraße 13 bis 19 und der Seumestraße 13, die im Bebauungsplan Nr. 155 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wurde nie als solche hergestellt und wird aktuell lediglich als Wegeverbindung genutzt. Für die angrenzende Bebauung wird sie nicht zur Erschließung benötigt. Daher kann die Festsetzung als öffentliche Grünfläche entsprechend der Bestandssituation

erfolgen.

4.14.4. Grünordnung auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Planungsgebiet liegenden Teilflächen des Landschaftsbestandteils „Siemenswäldchen“ sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Für diese Flächen definiert die Festsetzung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ grundsätzlich die Art der Nutzung. Die ergänzende Festsetzung als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ dient der Definition der erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen.

Entwicklungsziel ist ein naturnaher, buchendominierter Laubmischwald mit standortgerechter Krautschicht.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a wurde das Flurstück Nr. 500/5, das einen Großteil der LB-Teilfläche M-227a darstellt, mit in den Umgriff aufgenommen. Hier werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 303a aufgehoben und das Planungsrecht an den geltenden Schutzstatus angepasst.

Die auf dem Flurstück Nr. 507/12, liegende Ausgleichsfläche ist auch durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a rechtlich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert. Über die ergänzende Festsetzung als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ ist die vorhandene Ausgleichsfläche als artenreiche Grünlandfläche zu erhalten.

Für den gesamten Bereich ist eine Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungsplanes erforderlich, um eine zielgerichtete Pflege und Entwicklung bei dem zu erwartenden höheren Nutzungs- und Erholungsdruck und der damit verbundenen Verkehrssicherungspflicht gewährleisten zu können. Um die Auswirkungen des steigenden Besucherdruckes auf die Flächen erfassen und ggf. Maßnahmen zur Gegensteuerung treffen zu können, wird eine Überprüfung der Entwicklungsziele vertraglich geregelt.

Im Osten der LB-Teilfläche M-227a reicht die rückzubauende Tiefgarage in den als Landschaftsbestandteil umgrenzten Bereich. Da für den Teilrückbau der Tiefgarage die Rodung des darauf stockenden Gehölzbestandes erforderlich ist, wurde dieser ca. 350 m² umfassende Bereich als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt und das Entwicklungsziel „Laubwald“ definiert.

4.14.5. Grünordnung auf Baugrundstücken, Dachbegrünung und Dachgärten

Als Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen und zu den vorrangig mit naturschutzfachlichen Zielen belegten Flächen erlauben die privaten Freiflächen ein vielfältiges Erholungsangebot.

Die mäanderförmige Baustruktur ermöglicht die Entstehung geschützter Wohnhöfe. Hier sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern wohnungsnah Freiräume und Spiel-

flächen zur Verfügung stehen. Die im Plan entsprechend festgesetzten Freiflächen sind zu begrünen und mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen zu versehen. Für eine gute Durchgrünung sind in den neu entstehenden Wohnhöfen und den ihnen gegenüberliegenden halböffentlichen Zugangsbereichen Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Diese Festsetzung einer Mindestmenge zu pflanzender Laubbäume in den Baugrundstücken sichert auf einfache Weise eine gestalterische und kleinklimatisch wirksame Mindestausstattung und erlaubt gleichzeitig einen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Pflanzstandorte. Ein Mindestanteil von großen Bäumen verstärkt diese Ziele. Die Gehölzzone entlang der Siemensallee stellt eine wertvolle Abschirmung zur stark befahrenen Siemensallee dar und ist für den Straßenraum prägend. Daher wird ihr Bestand gesichert. Die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten und die Erschließungsflächen im Bereich dieser Gehölzzone wurden eingriffsminimierend (randlich des Baumbestandes) positioniert, ggf. sind hier baumschonende und -erhaltende Maßnahmen vorzusehen. Die bestehenden vitalen Gehölze wurden als zu erhalten und der gesamte Grünstreifen als „Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt. Mit der Forderung einer extensiven Pflege und der Beschränkung von ergänzenden Baumpflanzungen auf standortgerechte, heimische Arten soll der naturnahe Charakter dieser Fläche erhalten werden.

Wie unter Ziffer 4.7. dargestellt, werden die Dachflächen für verschiedene Nutzungen aufgeteilt. Eine Begrünung ist auf diejenigen Dachflächen vorzusehen, die außerhalb technischer Anlagen inklusive solcher zur Nutzung des Sonnenlichts liegen oder der Erschließung von Freibereichen auf den Dächern dienen. Ebenso ausgenommen sind die Dachflächen auf den Hochpunkten. Hier sind ein hoher Anteil an technischen Anlagen und Dachaufbauten sowie hohe Windlasten anzunehmen. Zudem eignen sich die verbleibenden Dachflächen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Aus Gründen des Artenschutzes sind auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen arten- und blütenreiche Ansaaten zu verwenden.

Die unterschiedlichen Mindestsubstratstärken bei Dachbegrünung, bei den Freiflächen des MK und bei intensiv begrüneten Dachgartenflächen wurde aus ökologischen und ästhetischen Gründen festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bepflanzung zu verbessern. Diese Vorgaben ermöglichen zudem eine Rückhaltung und Vorklärung des Niederschlagswassers, erhöhen die Verdunstungsrate merklich und tragen zur Staubbindung bei. Ihre optische Bedeutung ist insbesondere deshalb von Belang, da sämtliche Dächer der niedrigeren Gebäude von den umliegenden Hochpunkten und dem ehemaligen Siemenshochhaus eingesehen werden können.

Auf den sonstigen geeigneten Dachflächen sollen den Bewohner*innen attraktive Erholungsfreiräume zur Verfügung stehen. Daher wurde ein Mindestanteil von 30 % der nutzbaren Dachgartenflächen außerhalb der Dachaufbauten für eine intensive Begrünung festgesetzt.

Die hier definierte Substratstärke von durchschnittlich 30 cm ermöglicht eine private oder gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung in Form von Urban Gardening, aber auch angelegte Beetflächen mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerschaft. Ab dieser Substratstärke sind Gräser-, Stauden- und kleinere Gehölzpflanzungen möglich, wodurch zusätzlich das Blütenangebot als Nahrungsquelle für Insekten

vielfältiger und jahreszeitlich über einen längeren Zeitraum verfügbar ist. Mit höherwüchsigen Pflanzen können zudem weitere Lebensraumangebote geschaffen werden, beispielsweise Nist- und Nahrungsstrukturen für Vögel oder Insektenhabitate. Eine noch höhere Substratstärke von durchschnittlich 45 cm ist für die gesamte Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils im Kerngebiet MK vorgegeben. Diese ermöglicht eine attraktive Freiflächengestaltung mit Grünflächen für die Pflanzung von Sträuchern und kleineren Bäumen. Aufgrund dieser guten Begrünbarkeit und ihrer Ungestörtheit kann diese Fläche als Erholungsfreifläche dienen.

Soweit dies mit den sonstigen Freiflächenanforderungen vereinbar ist, werden den Erdgeschosswohnungen individuell nutzbare Wohnungsgärten vorgelagert. Ihre Errichtung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 möglich und wird auf die Fassaden von Erdgeschosswohnungen beschränkt, die den Zugangsseiten der Mäander abgewandt sind. Die Bereiche sind im Plan festgesetzt. Eine Beschränkung ihrer Tiefe auf 3 m bzw. 4 m auf der Nordseite der nördlichen Gebäude des WA 1 erfolgt zu Gunsten ausreichend großer, gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen und zum Schutz der nördlich angrenzenden LB-Teilfläche.

Die nach Art. 7 BayBO erforderlichen Kinderspielflächen sind grundsätzlich in sämtlichen geeigneten Freiflächen zulässig, eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. Sie sollten wohnungsnah und möglichst lärmgeschützt situiert werden.

Zwischen der Hofmannstraße und dem westlichen Gebäudeteil des WA 3 besteht eine Baumreihe aus Platanen, deren Erhaltungswürdigkeit und dauerhaftes Entwicklungspotential im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme untersucht wurde. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass die Bäume aufgrund erheblicher Vitalitätsdefizite in ihrer Gesamtheit im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme und dem Straßenausbau nicht erhaltenswert sind. Als Ersatz wird an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Hofmannstraße eine Baumreihe mit größerer Wuchsqualität als zu pflanzen festgesetzt, um den visuellen Verlust an dieser Stelle so gering als möglich zu halten.

Für das Sondergebiet des Studentenwohnheims wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Freiflächen im Umfeld des Wohnheims für die genehmigte Nutzung ausreichen.

Freiflächenversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes steht ein abgestuftes System von Freiräumen für die wohnungsnah Freiflächennutzung zur Verfügung. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über direkt zugeordnete private Freiräume in Form von Wohnungsgärten/Terrassen bzw. Balkonen oder Loggien. Den künftigen Bewohner*innen werden im öffentlichen und privaten Freiraum insgesamt Grün- und Freiflächen von rund 18 m² pro Person für die Naherholung zur Verfügung gestellt, die ein vielfältiges Angebot an Spiel-, Aufenthalts-, Begegnungs- und Freizeitnutzungen ermöglichen. In diese Ermittlung wurden die nutzbaren Dachflächen der Sockelbebauung mit eingerechnet.

Damit wird der städtische Orientierungswert von 20 m² nicht vollständig erreicht. Allerdings stehen in kurzer fußläufiger Entfernung außerhalb des Planungsgebiets weitere attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen zur Verfügung, beispielsweise im Nordos-

ten zwischen Baierbrunner Straße und Koppstraße oder direkt im Süden der ehemalige Siemens-Sportpark.

Aus naturschutzfachlichen Gründen wurde das Siemenswäldchen und die Ausgleichsfläche nicht in die Freiflächenversorgung mit eingerechnet. Diese Flächen dienen gemäß ihrer ökologischen Hauptfunktionen vorrangig der Biotopvernetzung und dem Erhalt der Pflanzen- und Tierwelt.

Um darüber hinaus für die neu hinzukommenden Bewohner*innen eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern und das Nichterreichen des städtischen Orientierungswerts auszugleichen, werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Kosten dem Bedarf entsprechend für diese Maßnahmen übernommen werden. So werden außerhalb des Planungsgebietes Teile der künftigen öffentlichen Grünfläche im Siemens-Sportpark und in der öffentlichen Grünfläche Allescher Straße ausgebaut bzw. aufgewertet. Zur Verbesserung der Freiraumverknüpfung werden der Wegeanschluss an die Seumestraße und eine Querungshilfe über die Siemensallee geschaffen.

4.14.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Baumbilanz

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab, dass die laut dem vorliegenden Bebauungsplan künftig zulässigen Grundflächen und Verkehrsflächen deutlich unter dem Maß an Grundflächen und Verkehrsflächen laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a liegen. Daher ergibt sich kein Ausgleichsbedarf nach Naturschutzrecht.

Europäischer Artenschutz

Entsprechend der Untersuchungen zum europäischen Artenschutz sind für zehn Fledermausarten und fünf Vogelarten die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzu prüfen. Für die Arten Grünspecht und Stieglitz ist eine Schädigung von Lebensstätten nicht anzunehmen. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen können Störungen oder Tötungen und Verletzungen vermieden werden. Für Feld- und Haussperling führen Vermeidungsmaßnahmen sowie das Bereitstellen von Nisthilfen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dazu, dass die Vorgaben des Artenschutzes eingehalten werden können.

Für die zehn sicher und potentiell vorkommenden Fledermausarten kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und die Schaffung von Ausweichquartieren als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) eine Betroffenheit vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind die Verbotstatbestände für die genannten Vogelarten bis auf den Mauersegler und für die Fledermausarten nicht einschlägig.

Für die vier anzunehmenden Brutpaare des Mauerseglers führt der Abriss der Gebäude zum Verlust der Bruthabitate. Aufgrund der hohen Nesttreue der Art kommt es zu

einer Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Das Schädigungsverbot wird einschlägig mit der Folge, dass die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d zu beantragen ist. Eine Ausnahme von diesen Verboten ist an die Erfüllung mehrerer Ausnahmevoraussetzungen geknüpft (weitere Informationen siehe Begründung Ziffer 7.4. und Umweltbericht Ziffer 7.2.2.).

Über Festsetzungen in der Satzung und Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird das Gesamtmaßnahmenpaket zum Artenschutz verbindlich festgelegt.

Baumbilanz

Von den im Planungsgebiet vorhandenen ca. 420 Bäumen (davon 360 Bäume gemäß BaumSchV) sind für die Umsetzung der Planung bis zu ca. 275 Bäume zu fällen. Von den betroffenen Bäumen erfüllen ca. 245 Bäume die Kriterien der BaumSchV bzw. sind durch sie geschützt.

Davon sind ca. 60 Bäume, die die Kriterien der BaumSchV erfüllen, für den beabsichtigten Teilrückbau der bestehenden Tiefgarage zu fällen.

Die Festsetzungen zu einer Mindestausstattung mit Bäumen sichern, dass mindestens ca. 225 Bäume unter Einbeziehung von zu erhalten bleibenden Bestandsbäumen zu pflanzen sind, die diesen Kriterien entsprechen. Die Anzahl der verlorengelassenen Bäume gemäß BaumSchV wird somit annähernd ersetzt.

Außerdem sind in der Anzahl der zu fällenden Bäume auch die Bäume erfasst, die beim Abbruch der vorhandenen Tiefgarage (Teilrückbau) am Rand des Siemenswäldchens und im Waldbestand über dem nordwestlichen Teil der Tiefgarage entfernt werden müssen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Erhalt des Siemenswäldchens ist gewährleistet, dass diese durch den Wiederaufbau des Waldrands und der Waldfläche unabhängig von der festgesetzten Mindestausstattung mit Bäumen ersetzt werden.

Ca. 145 Bäume (davon ca. 115 Bäume gemäß BaumSchV) können erhalten werden. Davon sind 43 Bäume (davon 34 Bäume gemäß BaumSchV) als zu erhalten festgesetzt.

Inwieweit und in welchem Umfang Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur Kampfmittelräumung zu weiteren Baumfällungen im Bereich des Siemenswäldchens oder im Gehölzbestand östlich des LB M-227c führen werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend abgeschätzt werden.

4.15. Versiegelung, Versickerung

Die maximal zulässige Versiegelung durch die Neuplanung liegt bei bis zu 7,32 ha. Damit erhöht sich die Versiegelung, sofern das zulässige Maß vollständig ausgenutzt wird, um bis zu 1,31 ha gegenüber der im Bestand vorhandenen Versiegelung von ca. 6,01 ha.

Die anstehenden quartären Kiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, was neben

den Begrünungsfestsetzungen eine wesentliche Minimierung der Auswirkungen durch die erhöhte Versiegelung darstellt. Im Bebauungsplan sind hierzu keine Festsetzungen erforderlich.

4.16. Lärmschutz

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz werden in Bayern nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Einer Festsetzung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan bedarf es nicht. Gemäß Art. 13 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 20. September 2018 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben – auch wenn diese im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden. Um auch im Falle möglicher Gesetzes- oder Normänderungen die Herstellung der Außenbauteile entsprechend Tabelle 8 der aktuell maßgeblichen DIN 4109 (Juli 2016) zu sichern, wird deren Anwendung im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Planungsgebiet unterliegt einer Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitanlagenlärm, die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Gewerbe- sowie Freizeit-/Sportgeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm sowie 18. BImSchV beurteilt.

4.16.1. Verkehrslärm

Prognose-Nullfall

Für den untersuchten Prognose-Nullfall wurde unterstellt, dass das Planungsgebiet gemäß derzeitigem Planungsrecht entwickelt wird, d.h. Umsetzung des Baurechts von einer Geschossflächen von 165.000 m² für Kerngebietsnutzungen abzüglich von 10.000 m² Geschossfläche für das Studentenwohnheim gem. Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a. Zudem wird die Reaktivierung des Hochhauses an der Baierbrunnerstraße 54 als Gewerbenutzung und die Fortführung der Studentenwohnheimnutzung im Kerngebiet MK 1 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a angenommen.

Die berechneten flächenhaften Schallimmissionen der Verkehrsgeräusche für den Prognose-Nullfall zeigen, dass im Planungsgebiet die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm entlang der Siemensallee mit bis zu 70/62dB(A) Tag/Nacht betragen. Entlang der Baierbrunnerstraße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 64/57 dB(A) und entlang der Hofmannstraße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 64/56 dB(A) Tag/Nacht auf. Im mittleren Plangebiet reduzieren sich aufgrund von Gebäudeabschirmungen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auf bis zu 42/37dB(A) (2,0 m üGOK) bzw. 49/43 dB(A) (10 m üGOK) tags/nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit im südlichen Planungsgebiet um bis zu 15/17 dB(A), im östlichen Planungsgebiet um

bis zu 9/12 dB(A) und entlang der Hofmannstraße um bis zu 9/11 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Aufgrund von Gebäudeabschirmungen können in den zentralen Bereichen die Orientierungswerte jedoch tags und nachts zuverlässig eingehalten werden.

Prognose-Planfall

Nach Errichtung des Planvorhabens treten die höchsten Verkehrslärmpegel mit bis zu 70/62 dB(A) tags/nachts entlang der Siemensallee auf. An den Gebäudefassaden entlang der Baierbrunner Straße ergeben sich Verkehrslärmpegel von 60/56 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden demnach um bis zu 15/17 dB(A) tags/nachts überschritten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen betragen die Verkehrslärmpegel in einer Höhe von 2,0 m über Gelände tagsüber entlang der Siemensallee bis zu 68 dB(A), entlang der Hofmannstraße bis zu 65 dB(A) und entlang der Baierbrunner Straße bis zu 62 dB(A); nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA oder Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber werden somit entlang der Siemensallee um bis zu 13 dB(A), entlang der Hofmannstraße um bis zu 10 dB(A) und entlang der Baierbrunner Straße um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Im Inneren des Planungsgebietes werden die Orientierungswerte auf den ebenerdigen Freibereichen aufgrund der durchgehend zu errichtenden Sockelbebauung und unter Berücksichtigung der festgesetzten und zulässigen Gebäudedurchgänge zuverlässig eingehalten. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Baustruktur sichert somit in allen Innenhöfen der Allgemeinen Wohngebiete sowie auf der Dachfläche der Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet durch die Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) tags eine sehr hohe Aufenthaltsqualität.

In den privaten Freiflächen südlich der Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und westlich der Gebäude im WA 3 wird der Immissionsgrenzwert in direktem Umfeld der umgebenden Verkehrswege Hofmannstraße bzw. Siemensallee überschritten.

Der aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit von Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen heranzuziehende Orientierungswert der DIN 18005 für WA und der Immissionsgrenzwert für Schulen, etc. mit 57 dB(A) tags gemäß 16. BImSchV wird bei freier Schallausbreitung daher in den Freispielflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (bei Pegeln von bis zu 62 dB(A)) überschritten.

Auf den geplanten Dachfreibereichen betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgerausche bis zu 60 dB(A), so dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete oder Parkanlagen von 55 dB(A) tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Der Zielwert für Außenwohnbereiche von 59 dB(A) tagsüber wird in der Mitte der Fläche in 2 m Höhe über Dachoberkante jedoch eingehalten.

Auf dem in Teilen mit einem Gehrecht gesicherten Vorbereich des Kerngebietes an der Baierbrunner Straße ergeben sich ebenfalls deutlich höhere Beurteilungspegel als der für Freiflächen heranzuziehende Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) am Tag. Ebenso werden auf dem östlichen Teil der Freifläche im SO Wohnheim an der Baier-

brunner Straße zum Teil höhere Beurteilungspegel als der Immissionsgrenzwert erreicht.

Die öffentliche Grünflächen im westlichen und zentralen Bereich des Planungsgebietes weisen in den straßennahen Bereichen der Siemensallee und untergeordnet an der Hofmannstraße höhere Beurteilungspegel als der Immissionsgrenzwert bzw. als der Orientierungswert auf. Ein Großteil der öffentlichen Grünflächen ist jedoch lärmgeschützt und bietet die Voraussetzungen für einen dauerhaften Aufenthalt und eine Erholungsnutzung.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm – Schallschutz für Gebäude

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WR, WA nach BauNVO) 59/49 dB(A) Tag/Nacht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen überschritten, dies sind die Fassaden zur Siemensallee der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die zur Hofmannstraße orientierte Fassade des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und die zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden des Kerngebietes MK und des Sonstigen Sondergebietes SO Wohnheim. Im Inneren des Planungsgebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgrund der städtebaulichen Gebäudekonfiguration an den Fassaden großflächig eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN4109-1, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen der Vorsorgewerte, müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Die vorliegende geplante Bebauung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem zur Hauptlärmquelle abschirmende Bebauung von bis zu sieben Geschossen sowie Hochpunkte mit bis zu 13 Geschossen errichtet werden. Dies führt im dahinter liegenden Planungsgebiet zu einer deutlichen Reduzierung der Belastung. Ein weiteres Abrücken der Bebauung von den umgebenden Straßen ist sinnvoll nicht möglich und städtebaulich nicht gewünscht. Eine darüber hinausgehende Errichtung aktiver Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände, -wälle, Kombinationen Wand/Wall) ist aufgrund der Höhe der Verkehrslärmpegel und der notwendigen Höhe der Maßnahme

zum Schutz der Gebäudefassaden nicht umsetzbar.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) bzw. bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Es handelt sich dabei um die Fassaden entlang der umgebenden Straßen Hofmannstraße, Baierbrunner Straße und Siemensallee, sowie daran angrenzende Fassadenbereiche in unterschiedlicher Länge entsprechend der Festsetzungen.

Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Ein ausreichender Schallschutz kann durch technische Maßnahmen an den Gebäuden gemäß der DIN 4109 hergestellt werden.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm – Schallschutz für Freibereiche

Für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN18005 ebenfalls abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WA nach BauNVO) 59 dB(A) tagsüber. Nachts entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

In den ebenerdigen Freibereichen werden tagsüber die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Siemensallee sowie im Nahbereich der Hofmannstraße und der Baierbrunner Straße überschritten. Da wegen des zu erhaltenden Baumbestands an der Siemensallee und des Orts- und Landschaftsbildes sowie des übergeordneten Leitbilds der fließenden Räume keine aktiven Schallschutzmaßnahmen gewünscht sind, werden hier schutzbedürftige Freiflächennutzungen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der funktionsgerechten Nutzbarkeit der Freispielflächen der Kinderta-

geseinrichtungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 hingegen werden jeweils lückenlose Lärmschutzwände mit einer durchgehenden Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante notwendig, um die städtischen Anforderungen an Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen (Verkehrslärmpegel von bis zu 57 dB(A) tags auf 2/3 der Freispielfläche und bis zu 59 dB(A) tags auf dem verbleibendem Drittel) gewährleisten zu können. Aus Gründen des Baumschutzes kann die endgültige Lage und Ausführung erst im Bauvollzug festgelegt werden.

Der östliche Vorbereich im Kerngebiet zur Baierbrunner Straße dient vorrangig der Adressbildung und dem eher kurzzeitigen Aufenthalt. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

An den der Siemensallee zugewandten Fassaden sowie z. T. an dazu seitlich angeordneten Fassaden wird der Zielwert für Außenwohnbereiche überschritten. In diesen Fassadenbereichen müssen Außenwohnbereiche als verglaste Loggien (z. B. mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder Wintergärten ausgeführt werden, so dass in der Mitte des Außenwohnbereiches ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Soweit die betroffenen Wohnungen über einen weiteren Außenwohnbereich mit Pegeln <59dB(A) verfügen, kann auf eine solche Maßnahme verzichtet werden. Gleiches gilt für die Fassade an der Hofmannstraße im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK für die Fassade an der Baierbrunner Straße sowie einen kurzen seitlich angeordneten Fassadenbereich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Verkehrslärmauswirkungen auf die Nachbarschaft

Die zugrunde gelegten Verkehrsprognosen enthalten die absehbaren Entwicklungen bei Nutzung des Planungsgebietes gemäß derzeitigem Baurecht (Kerngebietsnutzung mit einer Geschossfläche von 165.000 m² gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a) sowie bei Umsetzung der aktuellen Planung mit einer Geschossfläche von 164.250 m², aufgeteilt auf drei Allgemeine Wohngebiete, auf ein Kerngebiet und ein Sonstigen Sondergebiet SO Wohnheim. Hinzu kommt jeweils die Gewerbe- bzw. Büronutzung im Hochhaus an der Baierbrunner Straße.

Insofern sind bei den verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits die weiteren städtebaulichen Entwicklungen enthalten. Das Planungsvorhaben führt zum Einen durch den ursächlichen Ziel-/Quellverkehr und zum Anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft zeigen. Somit entsteht kein Anspruch seitens der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche.

4.16.2. Anlagenlärm

Maßnahmen gegen Anlagenlärm (Vorbelastung)

Relevante Gewerbegeräusche in der Umgebung sind unter Ziffer 2.2.8 der Begründung beschrieben.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet MK werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet WA und Kerngebiet MK tags und nachts allseitig eingehalten. Dies gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, da überschlägige Berechnungsergebnisse zur Vorbelastung durch den Sportpark südlich der Siemensallee zeigen, dass dessen Betrieb bereits durch den Schutzanspruch des bestehenden Evangelischen Pflegezentrums an der Baierbrunner Straße in seiner zulässigen Geräusentwicklung begrenzt ist.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO Wohnheim werden an der östlichen Fassade Beurteilungspegel von bis zu 58/45 dB(A) tags/nachts, an der südlichen Fassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/44 dB(A) tags/nachts erreicht. Die Anforderungen der TA Lärm an Misch- bzw. Kerngebiete werden zuverlässig eingehalten.

Die (im Jahr 2009) genehmigten Nutzungen innerhalb der Flurstück Nr. 501/67 führen in Verbindung mit den immissionsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a zu Überschreitungen der Werte der TA Lärm an den Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes WA 2, die zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 hin orientiert sind. Betroffen ist somit die Ostfassade und ein Teil der direkt nördlich anschließenden Fassade. Dort werden Beurteilungspegel von bis zu 53/43 dB(A) tags/nachts erreicht. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55/40 dB(A) tags/nachts beschränkt sich auf den Nachtzeitraum und beträgt bis zu 3 dB(A). Zudem können auch kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 62/62 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Somit werden auch die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen im Allgemeinen Wohngebiet mit 85/60 dB(A)tags/nachts in der Nacht um bis zu 2 dB(A) an diesen Fassadenbereichen überschritten. Deshalb werden schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an diesen Fassadenbereichen nur zugelassen, sofern durch geeignete baulich-technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Mögliche Maßnahmen sind z.B. verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches. Der erforderliche Schallschutz ist so herzustellen, dass die Beurteilungspegel um 3 dB(A) und die kurzzeitigen Geräuschspitzen um 2 dB(A) reduziert werden.

Von dieser Festsetzung bzw. von den festgesetzten Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Kontext der weiteren Planungen zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 baulich-technische oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden, durch welche nachgewiesen

wird, dass aufgrund der geplanten technischen und organisatorischen Ausgestaltung des Vorhabens keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im WA 2 zu erwarten ist und somit die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Anlagen innerhalb des Planungsgebiets (Zusatzbelastung)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 3 sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Im Kerngebiet MK sind für 70 % der festgesetzten Geschossfläche gewerbliche Nutzungen (Büro, Einzelhandel, Gastronomie) geplant. Die Stellplätze für Mitarbeiter*innen und für die Kund*innen von Gastronomie und Einzelhandel sind in einer Gemeinschaftstiefgarage mit Zu- und Ausfahrt von der Baierbrunner Straße untergebracht. In diesem Bereich wird sich voraussichtlich auch die Anlieferzone für die Einzelhandelsnutzung befinden. Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden nicht prognostiziert, insbesondere da zum Schutz der unmittelbar oberhalb angrenzenden Nutzungen festgesetzt wird, dass sowohl die Tiefgaragenrampe als auch die Ladezone in das Gebäude integriert werden müssen. Zudem wird festgesetzt, dass deren Innenwände und -decke schallabsorbierend ausgekleidet werden müssen.

Darüber hinaus zeigen exemplarische Berechnungsergebnisse innerhalb des Kerngebietes MK Konflikte bei der Summenbetrachtung aller einwirkenden Anlagengeräusche von Zu- und Ausfahrten aus der Gemeinschaftstiefgarage, von Lkw-Be- und Entladungen im Bereich der Ladezone und einer möglichen Freischankfläche. Das Gutachten zeigt allerdings auch auf, dass diese Konflikte durch unterschiedliche bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen gelöst werden können (z. B. räumliche Trennung der Lärmquellen).

Am SO Wohnheim ist ggf. eine weitere Freischankfläche geplant. Im Sinne einer schalltechnischen Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen im SO Wohnheim und dem WA 2 werden für den Nachtzeitraum z.B. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausschluss einer Nutzung der Freischankfläche im Nachtzeitraum (22-6 Uhr);
- Baulich-technische Maßnahmen im Bereich der Außengastronomie, sodass eine ausreichende Abschirmung der Wohnbebauung gewährleistet wird (z.B. verglaster Vorbau/Wintergartenlösung, der/die nachts geschlossen gehalten werden muss). Da letztere allerdings städtebaulich nicht gewünscht wird, ist eine solche Einhausung entsprechend der Festsetzungen (§ 4 Abs. 7) des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für den Tagzeitraum werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- mindestens 15 m Abstand der Freischankfläche zum WA;
- Reduzierung der Nutzungszeit (z.B. Öffnungszeiten nur von 14-22 Uhr o.Ä.);
- baulich-technische Maßnahmen zur Schallabschirmung (z. B. Überdachung der Freischankfläche), sodass ein vollumfänglicher Betrieb tagsüber (6-22 Uhr) möglich ist. Bauliche Anlagen, um Lärmauswirkungen der Freischankflächen zu vermeiden, sind städtebaulich nicht erwünscht und daher entsprechend den Festsetzungen nicht zulässig.

Die jeweils am besten geeigneten Maßnahmen können erst aus genaueren Berechnungen auf Basis detaillierterer Kenntnisse über Lage, Größe der Freischankfläche und Anzahl von Gästen ermittelt werden. Diese nutzungsabhängigen Berechnungen

sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Dies gilt ebenso für die Beurteilung der Auswirkungen der Rampen zur Gemeinschaftstiefgarage und der Ladezone. Zur Lärmkonfliktbewältigung können Abschirmmaßnahmen herangezogen werden oder es findet eine räumliche Trennung von Tiefgaragenzufahrt und Lkw-Anlieferzone statt. Zudem kommen organisatorische Maßnahmen in Betracht.

Lage und Art von haustechnischen Anlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt für das Kerngebiet MK noch nicht bekannt. Im Zuge der Bauausführung sind die haustechnischen Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass diese sich nicht im Wirkungsbereich der nächstgelegenen Immissionsorte befinden (vgl. Ziff. 2.2 TA Lärm).

Tiefgaragen von Wohnanlagen

Bei Tiefgaragen von Wohngebäuden handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Aus Gründen der Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen in die Gebäude integriert (im WA 2, WA 3 und SO) oder einzuhausen (im WA 1) sind.

Zudem ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten, d.h. Garagenrolltore und Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, so dass diese akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar sind; der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, TG-Abluft usw.) sollte an der Tiefgaragenzufahrt die Geräuschabstrahlung durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöhen. Dies gilt auch für die Ausführungen der gebäudeintegrierten Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage und die Ladezone im Kerngebiet MK.

Im Sinne einer Optimierung sollte außerdem im Nahbereich der Zu- und Ausfahrten auf die Errichtung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Dies betrifft Fenster mit einem Abstand von weniger als 10 m zum geometrischen Mittelpunkt der Ein-/Ausfahrten. Die Tiefgaragengeräusche sind bei der Bestimmung des Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

4.16.3. Sport und Freizeitanlagen, Soziale Einrichtungen

Überschlägige Berechnungsergebnisse zur Vorbelastung durch den Sportpark südlich der Siemensallee zeigen, dass dessen Betrieb bereits durch den Schutzanspruch des bestehenden Evangelischen Pflegezentrums an der Baierbrunner Straße in seiner zulässigen Geräuscentwicklung begrenzt ist. Schutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen durch den Sportpark innerhalb des Planungsgebietes sind deshalb nicht notwendig.

Geräusche von Kindertageseinrichtungen, Kinderfreispielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen.

Die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen liegen gleichmäßig verteilt im Planungsgebiet und sind nach Süden ausgerichtet. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sie zur stark belasteten Siemensallee orientiert, sodass die Frei-

spielflächen selbst vor Verkehrslärm geschützt werden müssen. Die Freispielfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 liegt im zentralen Bereich direkt im Anschluss an Kinderspielplätze in der öffentlichen Grünfläche. Im Kerngebiet liegt die Freispielfläche in räumlicher Nähe zum östlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs. Innerhalb der großen Wohnhöfe sind somit keine Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen vorgesehen.

Private Spielplätze sind für die Kinder gut erreichbar in den großzügigen Wohnhöfen geplant. Diese sollten wenn möglich mit einem Mindestabstand von 10 m zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet werden, wobei besonders lärmintensiv genutzte Bereiche den größten Abstand haben sollten.

4.17. Altlasten, Kampfmittel

Für das Planungsgebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen durch Altlastenverdachtsflächen für die angestrebte Umnutzung als Wohnstandort vor. Altlasten in Form von belasteten Baustoffen (wie z.B. Asbest) können im Gebäudebestand nicht ausgeschlossen werden. Sie sind grundsätzlich entsprechend der einschlägigen Richtlinien bei den Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Eine fachgerechte Entsorgung der belasteten Böden und der belasteten Baustoffe der Bestandsgebäude ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans möglich und werden als grundsätzlich technisch bewältigbar und finanziell zumutbar eingestuft.

Im Jahr 2017 wurde eine „Historische Erkundung zum potenziellen Kampfmittelverdacht“ (Auswertung von Krieglufbildern und Archivalien) von Abtretungsflächen und den Bereich des zum Erhalt vorgesehenen Siemenswäldchens durchgeführt; es ergeben sich Anhaltspunkte für das Vorliegen von blindgegangener Abwurfmunition infolge dokumentierter Luftangriffen sowie das Beseitigen von Munition durch Ablagerung in Bombentrümmern durch die ehemalige Deutsche Wehrmacht.

Ein aktueller Handlungsbedarf hinsichtlich Kampfmittel besteht im Planungsumgriff nicht. Bei der geplanten Umnutzung und den dabei erforderlichen Erdarbeiten ist jedoch eine Gefährdung durch Kampfmittel durch geeignete Kampfmittelräummaßnahmen auszuschließen.

Dazu wurde ein nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung für die Übertragungs- und Erwerbsflächen erarbeitet (Bericht vom 15.02.2021). In diesem wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Standortfaktoren Räummaßnahmen definiert. Für die Wohnbauflächen mit großflächigem Bodenaustausch ist eine sogenannte „baubegleitende Kampfmittelräumung“ erforderlich, um eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit zu bewerkstelligen. Für die öffentlichen Grünflächen wird die Methode der „vollflächigen, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung“ (flächige Sondierung mit geophysikalischen Sonden mit anschließender Freilegung der detektierten Störkörper und deren Identifizierung) vorgeschlagen. Für die Waldflächen ist eine visuelle Kampfmittelräumung vorgesehen, bei der die Flächen optisch ggfs. mit Sondenunterstützung auf oberflächennahe Kampfmittel überprüft werden.

Die vorgeschlagenen Methoden der Kampfmittelräumung entsprechen den einschlägigen Regelwerken, sind erprobt und geeignet einer Gefährdung durch Kampfmittel wirksam zu begegnen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen der Baufeldfreimachung überschaubar und bewegen sich voraussichtlich im einstelligen Prozentanteil der Gesamtmaßnahmen. Das Kampfmittelräumkonzept wird weiter fortgeschrieben und um geophysikalische Untersuchungen und Testfeldräumungen erweitert, um die Methoden weiter zu verfeinern.

4.18. Luftschadstoffe

Bei den Prognosen wurde von einem worst-case Szenario ausgegangen. Dabei wurden die Verkehrsmengen im Planfall 2035 mit den verkehrsbedingten Emissionen aus dem Jahr 2025 berechnet, d.h. zu erwartende technische Neuerungen zur Luftreinhaltung von Fahrzeugen werden nicht berücksichtigt. Zusätzlich wurde für den Prognose-Nullfall nur die derzeitige Nutzung unterstellt, auch wenn bereits heute Baurecht für Kerngebietsnutzungen in erheblicher Größenordnung besteht.

Die Screeningberechnungen ergeben für den Fall der Umsetzung des geplanten Baurechts folgende Auswirkungen auf das Planungsgebiet:

Entlang der Hofmannstraße werden die höchsten Schadstoffwerte mit bis zu (aufgerundet) 20,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , 16,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und 14,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ prognostiziert und liegen somit nur geringfügig über der Hintergrundbelastung. Die Luftschadstoffkonzentrationen nehmen mit zunehmendem Abstand von der Straßenachse ab. Die Jahresmittelgrenzwerte für NO_2 und Feinstaub (PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$) werden somit überall im Planungsgebiet eingehalten. Unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes für PM_{10} im Planungsgebiet sind unwahrscheinlich, da erst ab einer Feinstaubbelastung von mehr als 31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} im Jahr, die Wahrscheinlichkeit von Überschreitungen des Tagesgrenzwertes von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} an mehr als 35 Tagen gegeben ist und die höchsten PM_{10} -Konzentrationen bei maximal 16,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} liegen. Deshalb sind keine Maßnahmen an der Planbebauung vorzunehmen.

Für die Nachbarschaft ergeben sich folgende Auswirkungen:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zur Vorsorge sowie zur Beurteilung der Umweltauswirkungen die Auswirkungen einer Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Grundsätzlich ist bei erhöhten Luftschadstoffbelastungen von öffentlichen Verkehrswegen an Baugebieten keine kleinmaßstäbliche Lösung, sondern das Instrument der Luftreinhalteplanung für endgültige Problemlösungen, die zur Verbesserung der Luftqualität führen, anzuwenden.

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden anhand einer flächenhaften Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Die Zunahmen der Luftschadstoffbelastungen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall sind für Feinstaub geringer, sodass der Schadstoff Stickstoffdioxid NO_2 für die Beurteilung der Auswirkungen relevant ist. Nach Realisierung des Planvorhabens kommt es entlang des angrenzenden Straßennetzes der Nachbarschaft zwar zu Erhöhungen der verkehrsbedingten Luftschadstoffkonzentrationen, die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden aber weiterhin eingehalten.

Die höchsten Luftschadstoffbelastungen in der unmittelbaren Nachbarschaft werden entlang der Aidenbachstraße im Nahbereich zur Kreuzung der Siemensallee mit bis zu $27,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $18,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $15,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ prognostiziert. Die Immissionsgrenzwerte der Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) und Feinstaub ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$) werden demnach zuverlässig eingehalten. Überschreitungen des Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} an mehr als 35 Tagen/Jahr sind somit ebenfalls unwahrscheinlich.

4.19. Windkomfort

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Siedlungsrand, der Höhe der geplanten Hochpunkte im Planungsgebiet und deren Nähe zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße wurde eine Windkanaluntersuchung durchgeführt, die die Windkomfortverhältnisse auf den Freiflächen überprüft. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Außenbereiche der Kindertageseinrichtungen, auf die beiden großzügigen und im Plan festgesetzten Gebäudedurchgänge, auf die Gebäudeeingangsbereiche sowie auf die geplanten öffentlichen Grün- und Platzflächen gelegt.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen besteht nicht. In weiten Bereichen des Planungsgebietes sind eher ruhige Windverhältnisse zu erwarten und die gewünschten und gebietstypischen Nutzungen möglich. Die Anforderungen für Zugangsbereiche sind erfüllt, Nutzungseinschränkungen bestehen nicht. Sind in Bereichen mit etwas eingeschränktem Windkomfort sensible Nutzungen vorgesehen, kann durch Heckenpflanzungen oder lokale Überdachungen und Markisen eine Verbesserung der Situation erreicht werden.

4.20. Bestehende Tiefgarage

Aufgrund der Nutzungsaufgabe wird die Tiefgarage im Westen des Planungsgebiets teiltrückgebaut. Art und Umfang wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zum Schutz des Baumbestands werden die Außenwände im Übergang zum Siemenswäldchen mittels Anker gesichert und 1,5 m oder tiefer unter Geländeoberkante abgetragen. Der Bereich innerhalb der Außenwände wird zurückgebaut und mit einem geeigneten Material verfüllt. Die gesicherten Teile der Außenwände verbleiben mit den Ankern im Boden.

4.21. Soziale Infrastruktur

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur sind vier in die Gebäude der Baugebiete Allgemeines Wohngebiet WA 1 mit WA 3 und Kerngebiet MK integrierte Kindertageseinrichtungen vorgesehen.

Die Versorgung der Grundschulkinder aus dem Planungsgebiet kann zunächst durch die Bestandsgrundschule Baierbrunner Straße hergestellt werden. Danach kann die Schulversorgung über den Grundschulneubau an der Aidenbachstraße / Boschetsrieder Straße gesichert werden.

4.22. Nachhaltigkeit, Resilienz und Klimaschutz

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.

Nutzungsmischung, Quartier der kurzen Wege

Das Planungskonzept weist die erforderliche Flexibilität für sich eventuell verändernde Anforderungen auf. So lässt die Ausweisung von gemischt genutzten Baugebieten die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen zu. Die Bauräume ermöglichen unterschiedliche Haustiefen. Die Wandhöhen sind so bemessen, dass in den Erdgeschossen sowohl Hochparterre-Wohnungen, als auch Laden- und Büronutzungen ermöglicht werden. Im Kerngebiet MK werden, ergänzend zu bestehenden Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft östlich der Baierbrunner Straße, Flächen für die Nahversorgung des Quartiers bereitgestellt. Diese können fußläufig von den Bewohner*innen durch kurze Wegeverbindungen schnell erreicht werden.

Mobilität

Die Erschließungsflächen sind zu Gunsten der nutzbaren Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von den bestehenden Straßen an den Rändern der drei Baugebiete. Für die fußläufige Durchwegung wird ein engmaschiges Wegenetz, das mit den umgebenden Freiräumen gut verwoben ist, angeboten. Die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr S-Bahn stellt eine schnelle Verbindung in die Innenstadt dar.

Klima, Klimaschutz und Energie

Die vorhandenen Wald- und sonstigen Gehölzflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion werden weitgehend gesichert.

Sämtliche Grün- und Freiflächen werden intensiv bepflanzt und begrünt, soweit dies mit der Nutzbarkeit der Freiflächen vereinbar ist, und wirken dadurch ebenfalls ausgleichend auf das Stadtklima. Dachbegrünung und Dachgärten tragen zur Minderung sommerlicher Überhitzung und Niederschlagsretention bei. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung ist der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern.

Aspekte des Klimaschutzes auf Ebenen der Bauleitplanung wurden auf verschiedene Weise berücksichtigt: Die dichte und kompakte Bauweise sowie die verkehrliche Erschließung über das bestehende Straßennetz leisten einen wichtigen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Die Planung schafft die Voraussetzung, dass die bei der späteren Umsetzung bauquartiersweise erfolgten Mobilitätskonzepte einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung umweltfreundlicher Verkehre leisten können.

Schließlich kann das Planungsgebiet an das besonders CO₂-günstige Fernwärmenetz der Stadtwerke München angebunden werden.

Darüber hinaus wurden seitens der Investorin Ziele in einem Energetischen Leitfaden definiert, die im Bauvollzug beachtet und umgesetzt werden können. Diese umfassen insbesondere die frühzeitige Analyse kritischer Stellen der Gebäudehülle, Optionen der Betonkerntemperierung, die Vermeidung von Wärmebrücken und die Verwendung von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

Gender Mainstreaming, Inklusion, Barrierefreiheit

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

Die öffentlichen Grünflächen wie auch die privaten Freiflächen und die Durchwegungen der Innenhöfe vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die Planung mit ihren klaren, überschaubaren Zonierungen unterstützt das Sicherheitsempfinden insbesondere von Frauen und Jugendlichen. Die öffentlichen und öffentlich nutzbaren Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Durch die gut nutzbaren öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen sind gemeinschaftliche Aktivitäten mit Nachbarn, Freunden und Familien in unmittelbarer Nähe zum Wohnort möglich. Es besteht die Möglichkeit für ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten, was eine familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung unterstützt.

Zur Stärkung der Gemeinschaft wird die Einrichtung von barrierefreien Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten in den Gebäuden und auf den Dachflächen durch die getroffenen Festsetzungen gefördert.

Die vier Kindertageseinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten fußläufig sowie barrierefrei gut erreichbar. Sie ermöglichen für Kleinkinder und Kinder direkter Nachbarschaft Betreuung und Frühbildung. Eine Grundschule und weiterführende Schulen sind in der Umgebung zu erreichen. Ein Nachbarschaftstreff wird an zentraler Stelle im Gebiet das soziale Miteinander im neuen Quartier fördern.

Um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, werden neben freifinanzierten Wohnungen auch verschiedene Modelle des geförderten Wohnungsbaus gemäß den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung von 2012 (siehe hierzu auch Ziffer 6 der Begründung) angeboten.

Zur Sicherung der gendergerechten Nutzung des Planungsgebietes sowie der Inklusion ist die Planung der Barrierefreiheit von entscheidender Bedeutung. Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Gebäudedurchgänge, Tiefgaragen etc. sind best möglich barrierefrei erreichbar und nutzbar, deren Anschlüsse an die Umgebung barrierefrei herzustellen. Die Planung und Herstellung wird im Bauvollzug u. a. durch die Bayerische Bauordnung geregelt.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Ordnung

- Städtebauliche Aufwertung eines in der Vergangenheit zunehmend brach liegenden, mittlerweile zwischengenutzten Gewerbeareals;
- Schaffung von Baugebieten für ca. 1.370 Wohneinheiten mit ca. 3.300 Einwohner*innen, inklusive der erforderlichen Kindertageseinrichtungen sowie von ca. 950 Arbeitsplätzen;
- Erhalt der Nutzung Wohnheim (derzeit mit ca. 280 Wohnungen für Studierende) und Erweiterung auf ein vielfältigeres Nutzungsspektrum;
- Schaffung von Versorgungsangeboten für das neue Quartier und das Umfeld;
- Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit eigener Identität und städtebaulicher Akzentuierung durch Hochpunkte;
- Deckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet;
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum;
- Schaffung von Flächen für das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie, Dienstleistung etc.) zur Durchmischung der Quartiere.

5.2. Grünordnung

- Schaffung von gut nutzbaren privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen für die künftige Bevölkerung in Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Idee des Wettbewerbs,
- Einbindung der bereits unter Schutz stehenden Gehölzbereiche und Sicherung der weiteren wertvollen Bäume und Gehölzgruppen,
- Ersatzpflanzungen für fast alle erforderlichen Baumfällungen,
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Freihaltung von Grünflächen, umfangreichen Baumpflanzungen, Begrünung der Dächer,
- verbesserte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Freiflächen im Gebiet im Hinblick auf die umgebenden Stadtteile,
- Ersatz von verlorengehenden Habitatstrukturen und Sicherung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen,
- Zunahme der Versiegelung im Vergleich zum Istzustand um 1,36 ha (gegenüber der bisher rechtlich zulässigen Versiegelung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a reduziert sich jedoch die künftig zulässige Versiegelung),
- Verschlechterung der Durchlüftungssituation innerhalb des Planungsgebietes im Vergleich zum Istzustand (gegenüber der bisher rechtlich zulässigen Bebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ist jedoch u.a. durch den gegenüber einer Kerngebietsbebauung höheren Grünanteil eine Verbesserung möglich).

5.3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Umbau und Neuausbau der Hofmannstraße als Stichstraße ohne Anbindung an die Siemensallee;
- Aufnahme und Weiterführung des Neuverkehrs aus dem Planungsgebiet durch das umliegende bestehende Straßennetz;

- Schaffung einer flächenschonenden verkehrlichen Erschließung durch den Verzicht auf Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes.

Ruhender Verkehr

- Unterbringung der erforderliche Kfz-Stellplätze in dem jeweiligen Baugebiet zugeordneten Tiefgaragen und einer Gemeinschaftstiefgarage;
- Verhinderung von Schleichverkehren durch die bauliche Trennung der Garagenabschnitte;
- Angebot ausreichender Stellplätze für Besucher*innen und für den Bring- und Holverkehr im angrenzenden öffentlichen Straßenraum bzw. in den Tiefgaragen;
- Unterbringung der Fahrradabstellplätze unterhalb der Gebäude oder innerhalb der Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage sowie ein zusätzliches Angebot an Fahrradabstellplätzen für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern im Bereich der Gebäudezugänge;

Fuß und Radverkehr

- Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durch Festsetzung von Gebäudedurchgängen;
- Festsetzung einer ausreichenden Breite der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Siemensallee zur Umsetzung des Radentscheids in unterschiedlichen Varianten;
- Verbreiterung der für Fußgänger*innen öffentlich zugänglichen Fläche im Bereich der Kerngebietsnutzung und im Anschluss an den Gehweg der Baierbrunnerstraße;
- sichere Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen auch über Gehrechtsflächen auf Privatgrundstücken.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- Erfordernis für die Verdichtung der Bedienungshäufigkeit der Linie 136 vom 20-min-Takt auf den 10-min-Takt, sowie für die Ausweitung des Fahrplanangebots an allen Wochentagen, um die ÖPNV-Anbindung attraktiver zu machen;
- Prüfung von Kapazitäten der Schienenverkehrsmittel in den Hauptverkehrszeiten in Abstimmung mit den Anbietern des jeweiligen ÖPNV-/SPNV-Angebotes;
- Aufbauend auf ÖPNV-Anbindung ist die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Baugenehmigung zur Reduzierung des ursächlichen Kfz-Verkehrs möglich.

6. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß der vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten (mit-)getragen werden.

Mit vorliegender Grundzustimmung hat sich die Grundeigentümerin zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet.

Aufgrund der durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am

27.06.2012 gefassten Kriterien für Umstrukturierungsfälle wurde die Planung Campus Süd in der Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung am 29.08.2012 als Neufall hinsichtlich des Umgangs mit „fiktivem Wohnbaurecht“ eingestuft.

Aufgrund der Veräußerung des Grundstücks während des laufenden Bebauungsplanverfahrens und der hierdurch verursachten langen Planungsdauer wurden zum einen Veränderungen in der Planung aufgrund geänderter Bedürfnisse der neuen Eigentümerin erforderlich, u.a. eine Konzeptoptimierung mit einer verträglichen Erhöhung der GF. Zum anderen wurde eine Anpassung des Anfangswertgutachten, welches Grundlage der SoBoN-Berechnung ist, erforderlich.

Der Bebauungsplan präsentierte sich hinsichtlich der erforderlichen Anpassungen der Planung als „Zwischenfall“. Zum einen mussten aufgrund der Veräußerung des Grundstücks mit Blick auf den bestehenden Aufstellungsbeschluss die Planungsziele angepasst und verändert werden, zum anderen hätte man aufgrund der erforderlichen Veränderungen unter Umständen auch einen neuen Aufstellungsbeschluss (mit der Konsequenz der Anwendbarkeit der SoBoN 2017) fassen können. Zwingend war dies – weder rechtlich noch planerisch - jedoch keinesfalls. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2015 trägt die aktuelle Planung, musste aber in der Zielsetzung im weiteren Verfahren angepasst werden.

Darüber hinaus führte die Anpassung des Anfangswertgutachtens zu einer deutlichen Erhöhung des Anfangswerts aufgrund der sehr stark gestiegenen Bodenpreise. Dies schlägt sich auf die beiden Größen „fiktives Wohnbaurecht“ und „Förderdelta“ und somit auch unmittelbar auf den städtischen Zuschuss nieder. Für das sich aus dieser Ausgangslage ergebende fiktive Wohnbaurecht und das daraus entstehende Förderdelta übernimmt die Stadt 50 % der Differenz zwischen dem Endwert für freifinanziertes Wohnen und dem festen Wertansatz für die geförderten Wohnungen. Der stark gestiegene Anfangswert erhöht jedoch nicht nur das von der Stadt zu bezahlende 50%-ige Förderdelta, sondern führt auch dazu, dass trotz des hohen Zuschusses durch die Stadt die SoBoN-Berechnung für die Grundeigentümerin dennoch deutlich negativ ausfällt; ihr also rechnerisch nicht mindestens ein Drittel des planungsbedingten Bruttowertzuwachses verbleibt.

Die vorgenannte „Zwischenfall-Situation“ wurde ebenso wie die nicht zu erwartenden Wertentwicklungen zwischen der LHM und der Grundeigentümerin offen diskutiert. Aufgrund des sowohl bei der Stadt als auch bei der Grundeigentümerin vorhandenen starken Interesses an einem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Kompromiss zwischen den Beteiligten verhandelt, welcher im Ergebnis wie folgt aussieht:

Die SoBoN 2012 findet in dem Projekt Anwendung. Die Ausgleichszahlung der Stadt wird deutlich reduziert, die Grundeigentümerin behält ihre nach SoBoN 2012 vorgesehene Förderquote in Höhe von 30 % (mit einer Bindungsdauer für Einkommensorientierten Wohnungsbau EOF von 25 Jahren und für München Modell-Förderquote sowie München Modell Förderdelta von 30 Jahren) mit einer gleichzeitigen Auffüllung des entstehenden Förderdeltas durch München-Modell-Mietwohnungen bei. Ferner lässt

die Grundeigentümerin eine zusätzliche Bindung von 70 Wohneinheiten nach den Regularien des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (Bindungsdauer 30 Jahre) zu.

Es entstand somit eine ausgewogene Einigung zwischen den Parteien, welche im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der veränderten Rahmenbedingungen angemessen und gerechtfertigt erscheint und sowohl den angepassten städtebaulichen Zielen der Planung als auch den städtischen Anforderungen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, dient. Auf dieser Basis konnte die Planung weiter betrieben werden.

Diesem Vorgehen wurde in der Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung am 11.11.2020 und am 19.05.2021 zugestimmt.

Insgesamt sollen mit der Planung somit 30 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Die Umsetzung des ursächlichen Anteils der EOF-Wohnungen soll an zwei Standorten, in den Baugebieten MK und WA 2 umgesetzt werden.

Mit der Grundeigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichtet wird:

- Herstellung, Bereitstellung und Bindung sowie grundbuchrechtliche Absicherung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts;
- Herstellung, Bereitstellung und Bindung sowie grundbuchrechtliche Absicherung von preisgedämpftem Mietwohnungsbaus (70 Wohneinheiten);
- unentgeltliche Abtretung und Herstellung von öffentlichen Grünflächen;
- unentgeltliche Abtretung und Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen (Hofmannstraße);
- Herstellung und Übertragung von vier Kindertageseinrichtungen und dem Nachbarschaftstreff nach WEG-Recht an die Landeshauptstadt München;
- Ablöse der Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Kindertageseinrichtung, Grundschule und Hort);
- Kostentragung für den ursächlichen Bodenwertanteil für den Neubau einer Grundschule an der Aidenbachstraße;
- Kostenbeitrag zum Ausbau bzw. zur Aufwertung von öffentlichen Grünflächen und deren Anbindung (Kompensationsmaßnahmen);
- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen;
- Bestellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit, insbesondere für Gehrechte und Dachgärten;
- Nachweis der Kampfmittel- und Altlastenfreiheit für Abtretungsflächen zugunsten der Landeshauptstadt München für Abtretungs- Dienstbarkeits- und Außenspielflächen sowie sonstige Flächen, die die Stadt im Mit-/Gemeinschaftseigentum erwerben wird;
- Darlegung der Grundeigentümerin, dass und warum für sie die Planung und deren Folgekosten angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB sind.

Bei der Landeshauptstadt München verbleiben die Kosten für

- den Anteil am Zuschussmodell zum Ausgleich für das aus dem fiktiven Wohnbaurecht entstehende Förderdelta an die Planungsbegünstigte;
- die Bereitstellung der (Komplementär-)Finanzierung für die Herstellung der ursächlichen und nicht ursächlichen sozialen Infrastruktur

- (Kindertageseinrichtung, Grundschule und Hort);
- die Mittel für die Herstellung des Nachbarschaftstreffs,
- die Entschädigung für die Bodenanteile der jeweils nicht ursächlichen Plätze in den Kindertageseinrichtungen und des nicht ursächlichen Nachbarschaftstreffs.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 19.05.2021 letztmalig mit der Planung befasst und der Planung zugestimmt.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die durch die Firma Siemens AG erfolgte Aufgabe des Unternehmensstandorts zwischen Baierbrunner Straße, Hofmannstraße und Siemensallee mit dem prägenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 eröffnet die Möglichkeit, das Gelände städtebaulich umzustrukturieren und sukzessive neu zu entwickeln. Die private Grundstückseigentümerin und die Landeshauptstadt München beabsichtigen einen Teilbereich des ehemals gewerblich geprägten Standorts in ein neues Wohnquartier umzustrukturieren. Planungsziel ist, ein lebendiges Wohnviertel mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen, mit Einrichtungen für Dienstleistung und Versorgung sowie Grün- und Freiflächen für Spiel, Kommunikation und Erholung zu schaffen. Der geschützte Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen soll als ein das Landschaftsbild prägendes Element in das Grün- und Freiflächensystem des neuen Quartiers eingebunden werden.

Detaillierte Angaben zu den Planungszielen gehen aus Ziffer 3 der Begründung hervor.

7.1.2. 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 sowie Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München wurden im konkreten Fall insbesondere beachtet:

Regionalplan:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.
- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig geschützt und gesichert werden.
- Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Ve-

- getation verbessert werden.
- Die Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches ist zu gewährleisten.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (geltender Stand):

- Der Großteil des Planungsgebiets ist als Kerngebiet dargestellt.
- Die beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen (LB M-227) und die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche sind als Ökologische Vorrangfläche dargestellt.
- Entlang der Siemensallee ist die Kerngebietsdarstellung mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München

- Erhalt der strukturreichen Außenanlagen von Bebauungsflächen;
- Erhalt von Brut- und Wohnstätten gebäudebewohnender Tierarten;
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger Grünflächen;
- Extensive Pflege, Verzicht auf Dünger und Pestizide, Belassen von Totholz in Gehölzbeständen;
- Extensivierung insbesondere auf Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutz- bzw. Wasserschutzfunktion und im Schwerpunktgebiet für Trockenstandorte.

7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen, die zu untersuchenden Schutzgüter und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen eines Scoping-Termines im Zeitraum Juli bis August 2020 aufgrund der Corona-Pandemie als Umlaufverfahren mit den städtischen Dienststellen konkret festgelegt.

Aufgrund der beim Scoping-Termin festgestellten Nicht-Betroffenheit werden folgende Schutzgüter bzw. Wirkungsbereiche im Umweltbericht nicht weiter betrachtet:

- Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen;
- Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder.

Die diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Fachgutachten sowie weitere Grundlagen, die bei der Bearbeitung des Umweltberichts verwendet wurden, sind unter der Ziffer 7.7. zusätzliche Angaben aufgeführt.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

Für die Beurteilung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wurde der Zustand zugrunde gelegt, der sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ergibt.

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

a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärmeinwirkungen

Die Berechnungen des Verkehrslärms für den Prognose-Nullfall zeigen die höchsten Beurteilungspegel im südlichen Planungsgebiet entlang der Siemensallee (70/62 db(B) Tag/Nacht). Entlang der Baierbrunner bzw. Hofmann Straße treten Verkehrslärmpegel von bis zu 64/57 (db(A) bzw. 64/65 db(A) Tag/Nacht auf. Im mittleren Planungsgebiet reduzieren sich diese Beurteilungspegel aufgrund von Gebäudeabschirmung auf bis zu 42/37 db(A) bei 2 m über Geländeoberkante (GOK) und bei 10 m über GOK auf 49/43 db(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im südlichen Planungsgebiet um bis zu 15/17 dB(A), im östlichen Planungsgebiet um bis zu 9/12 dB(A) und entlang der Hofmannstraße um bis zu 9/11 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Anlagenlärmeinwirkung als Vorbelastung

Als Vorbelastung sind hier die Gewerbelärmemissionen der gewerblichen Nutzungen östlich der Baierbrunner Straße, des nördlich angrenzenden Kerngebiets sowie der genehmigten gewerblichen Nutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 zu nennen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und das Kerngebiet tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für das Sondergebiet SO Wohnheim.

Die derzeit auf dem Flurstück Nr. 501/67 genehmigte Nutzung führt dazu, dass die an den zum Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 hin ausgerichteten Fassaden des WA 2 nachts Überschreitungen um bis zu 3 db(A) ausgesetzt sind. Dort werden auch kurzfristige Geräuschspitzen in der Nacht um bis zu 2 db(A) berechnet.

Sport- und Freizeitlärmeinwirkungen

Die nächste größere Sport- und Freizeiteinrichtung ist das südlich der Siemensallee gelegene Areal des ehemaligen Siemens-Sportparks. Dort findet derzeit lediglich eine Nutzung durch einen Tennisverein statt. Zukünftig ist durch die Landeshauptstadt München vorgesehen, Teile des Areals in eine Bezirkssportanlage umzuwandeln.

Sonstige Lärmeinwirkungen

Sind nicht bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Fassaden zur Siemensallee im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2, an den zur Hofmannstraße orientierten Fassaden des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und an den zur Baierbrunner Straße gerichteten Fassaden des Kerngebietes MK und Sondergebietes SO

überschritten.

Ebenso werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags- und nachts überschritten. An Fassaden mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV bzw. der Vorsorgewerte wird der notwendige Schallschutz durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile und fensterunabhängige Belüftung hergestellt. Gleiches gilt für Büronutzungen.

In den ebenerdigen Freibereichen ergeben sich tagsüber Verkehrslärmpegel von bis zu 68 db(A) entlang der Siemensallee, von bis zu 65 db(A) entlang der Hofmannstraße und entlang der Baierbrunner Straße von bis zu 62 db(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für WA und Parkanlagen bzw. Dachfreibereiche tagsüber um bis 13 db(A) bzw. 5 db(A) überschritten. Nachts und im Innern des Planungsgebietes werden sie zuverlässig eingehalten. Die Zielwerte der Landeshauptstadt München für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen werden in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 überschritten.

Bei den Außenwohnbereichen werden größtenteils die Zielwerte der Landeshauptstadt München eingehalten. Für von Überschreitungen betroffene schutzwürdige Außenwohnbereiche werden geeignete Maßnahmen, z. B. für Balkone und Loggien, festgesetzt.

Für die Nachbarschaft zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d ergeben sich keine relevanten Pegelerhöhungen. Hier sind keine weiteren Maßnahmen oder Regelungen zu treffen.

Anlagenlärm

Innerhalb des Kerngebiets kann in der Summe relevanter Anlagenlärm durch Fahrten aus der Gemeinschaftstiefgarage, im Bereich der Ladezone und der Freischankfläche entstehen. Durch baulich organisatorische Maßnahmen können diese Konflikte jedoch gelöst werden.

Bei Einstufung des Studentenwohnheims als Mischgebiet kann auf Schallschutzkonstruktionen im SO Wohnheim zum Schutz gegen Anlagengeräusche benachbarter Betriebe verzichtet werden. Im restlichen Planungsgebiet werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

Gewerbelärm der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 1930b

Ist als Vorbelastung berücksichtigt.

Gewerbelärm des Bürohochhauses an der Baierbrunner Straße 54

Konflikte im Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d und der genehmigten gewerblichen Nutzung des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 können durch den Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im WA 2 oder durch baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, etc.) ausgeschlossen werden.

Sport- und Freizeitlärm

Der Betrieb des Siemens-Sportparks hat den Schutzanspruch des schon vorhande-

nen Evangelischen Pflegezentrums zu erfüllen. Dadurch ist auch gewährleistet, dass es zu keiner erheblichen Sport- und Freizeitlärmwirkungen in das unmittelbar gelegene Planungsgebiet kommt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der sukzessiven Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a ergäbe sich ein insgesamt größerer Anteil an Gewerbenutzung innerhalb des MK 1 mit der Folge, dass mehr Gewerbelärm zulässig wäre.

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

Maßnahmen, die im geänderten Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm durch die Anordnung der lückenlos zu errichtenden Sockelbebauung.
- Herstellung eines baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 in Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von bis zu 4 db(A).
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Einrichtungen bei einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um mehr als 4 db(A).
- Errichtung von lückenlosen Lärmschutzwänden mit einer durchgängigen Höhe von 2,5 m zum Schutz der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2.
- In den von der Überschreitung des Zielwertes betroffenen Außenwohnbereichen sind Verglasungen, geschlossene Ausführungen oder Wintergärten vorgesehen.
- Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen in belasteten Freibereichen.
- Maßnahmen zur Berücksichtigung des Gewerbelärms der Kerngebietsnutzung im Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54.
- Schallabsorbierende Ausführung der Innenwände und Decken der Tiefgaragen.
- Integration der Tiefgaragenrampen in die Gebäude bzw. Einhausung der Zu- und Ausfahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.
- Einhausung und Integration der Ladezonen im Kerngebieten MK.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Sind nicht vorgesehen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Erneute Untersuchung des Anlagenlärms;
- Ausschluss der Freischankfläche im Nachtzeitraum;
- Mindestabstände zur Wohnbebauung, um einen Betrieb tagsüber zu gewährleisten.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beachtung des Stands der Lärminderungstechnik z.B. bei Garagenrolltoren und Regenrinnen.
- Wenn möglich Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 m zwischen Spielplät-

zen und schutzbedürftigen Nutzungen.

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

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs-, Anlagen- und Sportlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen (u. a. DIN 18005, 16. und 18. BImSchV) und technischen Regelwerke (u. a. TA Lärm, DIN 4109).

b) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die natürliche Belichtung im Bereich der Außenanlagen und Gebäude ist aufgrund der schon vorhandenen und teilweise höheren mehrgeschossigen Bebauung eingeschränkt. Die größtenteils in Nord-Süd verlaufende Längsausrichtung der Baukörper führt dazu, dass in den Morgen- und Abendstunden die natürliche Belichtung an den östlichen und westlichen Außenfassaden bzw. am bestehenden Siemens-Hochhaus abgefangen wird.

Eine künstliche Belichtung ist durch die teilweise noch vorhandene gewerbliche Nutzung und entlang der Wegeführung und Stellplätze gegeben. Weiterhin finden sich einseitig künstliche Belichtungen entlang der öffentlich zugänglichen Straße und der Fußwege. Die durch das Siemenswäldchen führenden Wege haben keine Beleuchtung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine ausreichende Belichtung mit natürlichem Licht ist in weiten Teilen des Planungsgebiets gewährleistet. Lediglich im Sondergebiet SO Wohnheim kann an der Nordfassade auf eine Länge von 19,0 m von Westen in den unteren Geschossen einschließlich des vierten Geschosses aufgrund des nördlich gelegenen Hochpunktes keine Belichtung unter 45° nachgewiesen werden. Für die von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Wohnungsgrundrisse im Gebäudebestand wurde jedoch der gemäß DIN 5034 erforderliche Tageslichtquotient von 0,9 % und somit eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht nachgewiesen. Die Errichtung des baulichen Hochpunktes im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 verursacht daher keine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Belichtung im Erdgeschoss. Dies gilt auch für darüber liegende Geschosse des Studentenwohnheims.

Die öffentlich zugänglichen Wege werden nach wie vor mit künstlicher Beleuchtung ausgestattet sein. Gegenüber dem Istzustand wird aufgrund der Wohnnutzung der Umfang und die Dauer der künstlichen Beleuchtung v. a. im Bereich der Außenfassaden zunehmen. Soweit diese auf die öffentlichen Wege gerichtet sind, wird sich dies in Verbindung mit der Beleuchtung der Wege auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die sukzessive Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde

im Ergebnis das Kerngebiet MK 1 mit einer zulässigen Wandhöhe von 24,0 m ermöglichen. Aufgrund der nicht bekannten Lage der Gebäudekörper sind keine weiteren Abschätzungen hinsichtlich der Belichtung mit Tageslicht auf das Studentenwohnheim oder andere Gebäudekörper möglich.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Mindestabstände zwischen den Bauräumen sowie für Gebäude im Bauraum;
- Regelung zur Höhenentwicklung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der DIN 5034, Teil 2.;
- Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Optimierung der Gebäudeanordnung;
- Optimierung der Nutzungsstruktur von Gebäuden; z. B. Anordnung von Nicht-Wohnnutzungen in schlechter belichteten Bereichen.

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

Bei der Ausarbeitung wurden die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung sowie die DIN 5034 berücksichtigt.

c) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine Wegeverbindung, die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzt ist. Sie ist Teil einer öffentlichen Grünbeziehung, die von der Aidenbachstraße unter der Bahnlinie hindurch bis zum Isarhochufer an der Wolfratshauer Straße reicht. Nordöstlich des Planungsgebietes schließen öffentliche Grünflächen an, die als Teil dieser Grünbeziehung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b festgesetzt sind. Die frühere Barriere des abgeschlossenen Firmengeländes ist dadurch aufgehoben. Weiterhin ist das Planungsgebiet in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem und das Naherholungsgebiet der Isarauen im Osten sowie den mittlerweile zum Teil öffentlich zugänglichen Siemens-Sportpark und das Siemenswäldchen Süd eingebunden.

Die Teilfläche des Siemenswäldchens im Westen, die sich nach Norden bis zur Seumestraße etwas über das Planungsgebiet hinaus erstreckt, ist frei zugänglich. Es sind Trampelpfade vorhanden. Ebenso ist die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a festgesetzte Wegeverbindung durch das Siemenswäldchen von der Seu-

mestraße zur Privatstraße in Verlängerung der Hofmannstraße hergestellt.

Da das Planungsgebiet derzeit als in sich geschlossener Gewerbestandort für die Öffentlichkeit nur beschränkt zugänglich ist, weist es bislang im Bestand keine weitere nennenswerte Erholungsfunktion auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird das Areal für die Nachbarschaft zugänglich und durchquerbar gemacht. Es wird ein zusammenhängendes Netz an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen geschaffen, das einen erheblichen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen darstellt. Dies sind einerseits die zentrale Freiflächenachse mit dem urban gestalteten Platzraum im Osten und dem landschaftlichen Grünraum im Westen, daneben geschützte private gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Innenhöfen. Das gesamte Gebiet ist mit Fuß- und Radwegen gut erschlossen und es wird attraktive Spielflächen für verschiedene Altersgruppen geben. Der Binnenbereich wird zudem frei von motorisiertem Verkehr sein. Zusätzlich stehen für die Bewohnerschaft nutzbare Dachflächen zur Verfügung.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen stehen nicht nur der neuen Bewohnerschaft zur Verfügung, sondern verbessern insbesondere durch weitere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen die Erholungsmöglichkeiten für die bestehenden Siedlungsgebiete im Umfeld.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden etwa 1.370 Wohneinheiten neu geschaffen. Zu erwarten ist, dass der Erholungsdruck auf unmittelbare und sensible Grün- und Freiflächen wie das Siemenswäldchen deutlich zunehmen wird. Insbesondere Spaziergänger*innen mit Hunden werden bei freier Zugänglichkeit des Siemenswäldchens zu einer Störung bzw. Verkotung der ökologisch sensiblen Bereiche und einer Beunruhigung von dort befindlichen Tieren beitragen. Das Hauptziel der Landschaftsbestandteile ist der Naturschutz (z.B. Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt). Zwar stehen in räumlicher Nachbarschaft weitere attraktive, öffentlich zugängliche Erholungsflächen zur Verfügung, da aber der städtische Orientierungswert zur Freiflächenversorgung nicht erreicht wird, verstärkt die geringere Freiflächenversorgung innerhalb des Planungsgebiets diese negativen Effekte. Durch die Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzepts und den sich ggf. daraus ergebenden Maßnahmen der Besucherlenkung zur Reduzierung von möglichen Auswirkungen durch zu hohen Nutzerdruck etc. können Beeinträchtigungen der ökologisch sensiblen Flächen minimiert werden.

Kompensationsmaßnahmen, mit denen öffentliche Grünflächen außerhalb des Planungsgebietes (Siemens-Sportpark, Allescher Straße) ausgebaut bzw. aufgewertet werden, werden vertraglich geregelt. Zur Verbesserung der Freiraumverknüpfung werden der Wegeanschluss an die Seumestraße und eine Querungshilfe über die Siemensallee geschaffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde ein gewerblich genutzter Kerngebietsstandort mit einer zulässigen Grundfläche von ca.

71.450 m² entstehen. Es wäre von einem weiterhin in sich abgeschlossenen Areal ohne Querungsmöglichkeit für die Allgemeinheit auszugehen. Erholungsflächen für arbeitsbezogene Freiräume würden nur den Beschäftigten zur Verfügung stehen. Für die Öffentlichkeit nutzbare Freiflächen würden voraussichtlich nicht entstehen. Für das Siemenswäldchen würde sich ein geringerer Erholungsdruck ergeben.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung einer zentral gelegenen Abfolge öffentlicher Grünflächen;
- Festsetzung privater Freiflächen und öffentlicher Grünflächen;
- Festsetzung dinglich zu sichernder Flächen zur Sicherung durchgängiger, öffentlich nutzbarer Wegeverbindungen,
- Zulässigkeit von gemeinschaftlichen und privaten Dachgartennutzungen auf den dafür geeigneten Dachflächen;
- Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist
- Zulässigkeit von Einfriedungen der geschützten Landschaftsbestandteile.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Kompensationsmaßnahmen z.B. Aufwertung/Ausbau öffentlich zugänglicher Freiflächen im Umfeld des Planungsgebiets, gefahrlose Querungsmöglichkeit über die Siemensallee.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- nicht vorgesehen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- nicht vorgesehen.

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

Die städtischen Orientierungswerte für die Freiraumversorgung werden berücksichtigt und teilweise an anderer Stelle kompensiert. Ebenso werden weitere städtische Regelungen (insbesondere Freiflächengestaltungssatzung) berücksichtigt.

d) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet wird zur Zeit noch in Teilen gewerblich genutzt. Es sind erste Anzeichen eines einsetzenden „Trading-Down-Effektes“ erkennbar. Hinsichtlich der Außenanlagen, der Wege und deren Beleuchtung ist bei Durchquerung des Areals oder dem Erreichen der Pkw-Stellplätze für die Nutzer*innen insbesondere bei Dämmerung und in der Nacht von einem nicht ausreichenden Sicherheitsgefühl auszugehen. So ist beispielsweise die Zugangssituation der Tiefgaragenanlage in unmittelbarer

räumlicher Nähe zum dicht bewachsenen Siemenswäldchen als potentieller Angst-
raum einzustufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zukünftigen privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen eine angstfreie Benutzung. Die Verwebung der baulichen Struktur mit gut nutzbaren öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, besonders der zentralen öffentlichen Grünflächenachse steigert das Sicherheitsempfinden bei der Nutzung. Hinzu kommt die gute Einsehbarkeit der Innenbereiche von den jeweiligen Wohnungen aus. Durch diese Einsehbarkeit, die gut nutzbaren öffentlichen Freiflächen und die mit dem Wohnen verbundene soziale Kontrolle wird sich ein ausreichendes Maß an Sicherheit einstellen. Dadurch wird das Sicherheitsempfinden im Sinne des Gender Mainstreaming verbessert.

Die Wege auf Privatflächen werden nachts ausreichend und bedarfsgerecht beleuchtet. Aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung ist darüber hinaus die Möglichkeit der sozialen Kontrolle gegeben.

Ein weiterer Beitrag zur Sicherheit in den Innenbereichen des Quartiers wird durch das Freihalten von Kfz-Verkehren gewährleistet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung der Kerngebietsbebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1930a würde ein moderner Gewerbestandort entstehen. Die für die Bestandssituation bemängelten Sicherheitsaspekte würden beseitigt werden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung eines Systems von Erschließungswegen und Plätzen im gesamten Gebiet, das frei von Kfz-Verkehr ist;
- Festsetzung von Straßen und Wegen sowie die Anordnung von öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, so dass diese gut einsehbar und beleuchtet sind;
- Sichtbeziehungen, die sich aus der Anordnung und Ausgestaltung der Gebäudekörper ergeben;
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen wie Kinderspielflächen in der Nähe der Wohnungen;
- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten;
- Unterschiedliche Flächen zum Erleben und zur Begegnung, von ruhiger Wohnnachbarschaft bis zu urbanen öffentlichen Räumen und wohnungsnah nutzbaren Grünflächen schaffen Vielfalt für unterschiedliche Nutzergruppen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Dingliche Sicherung von Wegen mit Beleuchtung und Winterdienst.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Anordnung der Hauseingänge zu Straßen und öffentlich begangenen Wegen,
- Beleuchtung und winterliche Räumung der Wege für den Fuß- und Radverkehr,
- Schaffung von gut beleuchteten Wegeverbindungen im Planungsgebiet.

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

Die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreamings sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit werden berücksichtigt.

7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Weitaus mehr als die Hälfte des Planungsgebietes ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Gebiet mit geringer Bedeutung einzustufen. Dazu zählen die vorhandenen artenarmen Vielschnittrasen sowie teilversiegelte Flächen. Ohne Bedeutung für dieses Schutzgut sind versiegelte Flächen. Diese Flächen befinden sich v. a. im östlich des Siemenswäldchens gelegenen Teil und dort insbesondere im nördlichen Teil des Planungsgebiets.

Gebiete mit mittlerer Bedeutung kommen eher auf kleiner Fläche vor. Sie konzentrieren sich auf Teile der Außenanlagen, die Baumreihen und auf den eingegrüntem Teil der Tiefgarage parallel zur Hofmannstraße. Typische Vertreter dieser Kategorie sind Baumgruppen sowie artenreiches Extensivgrünland und artenreiche Säume.

Gebiete mit hoher Bedeutung nehmen mehr als 25 % des Planungsgebiets ein. Ihr Verbreitungsbild entspricht den beiden Teilflächen des Siemenswäldchens, den südlich entlang der Siemensallee gelegenen Außenanlagen sowie der Gehölzgruppe zwischen dem zweiten und dritten Bestandsgebäude. Zu dieser Kategorie zählen Laubwälder, artenreiche Extensivwiesen mit Magerkeitszeigern sowie Gehölzgruppen mit älterem Baumbestand.

Wertvolle Einzelelemente sind Höhlenbäume, die sich schwerpunktmäßig in den beiden Teilflächen des Siemenswäldchens, zwischen dem zweiten und dritten Bestandsgebäude und unmittelbar nördlich zur Siemensallee befinden.

Baumbestand

Das Planungsgebiet ist geprägt durch seinen umfangreichen Baumbestand, insbesondere im Bereich des Siemenswäldchens und der benachbarten Gehölzbestände sowie den Baumgruppen nördlich der Siemensallee.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ein besonderer Vorzug dieser Planung ist, dass auf großer Fläche die Gebiete mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz erhalten werden können, weil der Gebäudemäander und die zukünftigen unterbauten Flächen außerhalb dieser Flächen liegen. Besonders wertbestimmende Bestandteile wie der Laubwald und die Gehölze des Siemenswäldchens, die zwischen dem zweiten und dritten Bestandsgebäude liegende Gehölzgruppe, der Vegetationsbestand entlang der Siemensallee sowie die Biotopbäume mit besonders vielen Höhlen können erhalten werden.

Erhebliche Auswirkungen, die sich aus dem Räumungskonzept (Kampfmittel) ergeben, werden nicht erwartet, da ggf. bei der Nachsuche im Boden Maßnahmen wie Handschachtung im Bereich von Baumbestand festgelegt wurden. Das Roden von Unter- und Bewuchs wird partiell in zeitlich unterschiedlichen Schritten vollzogen, so dass sich die Tier- und Pflanzenwelt schnellstmöglich erholen kann. Ggf. werden Nachpflanzungen erforderlich.

Die Intensivierung des Besucherdrucks und mögliche Auswirkungen von Verkehrssicherungsmaßnahmen können zur Schwächung des Habitatpotentials des LB und weiterer Gehölzbestände führen, d.h. Verlust von Baumhöhlen, stehenden Totholzstrukturen usw. Das gilt insbesondere in den Randbereichen und für den Teilbereich M-227c, in dessen unmittelbarer Nähe ein Gebäude sowie Spielflächen geplant sind. Um diese Maßnahmen möglichst baumschonend und naturverträglich gewährleisten zu können, wurde auch die Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzepts vertraglich gesichert.

Wirkungen des Rückbaus der Tiefgarage/Lüftungsschachtes/Leitungen

Der teilweise Rückbau der Tiefgarage führt dazu, dass Rückschnitte an Kronen von ca. 20 Bäumen durchgeführt und bis zu ca. 60 Bäume gerodet werden müssen. Die rückzuschneidenden Bäume stehen am westlichen Rand der Tiefgarage im Bereich der LB-Teilfläche M-227a und Teile ihrer Krone und/oder ihrer äußeren Bereiche des Wurzelraums reichen in den für den Rückbau erforderlichen Arbeitsraum. Die zu rodenden Bäume stehen auf der Fläche der Tiefgarage und sind für den Teilrückbau vollständig zu entfernen. Einer dieser zu rodenden Bäume liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung, die restlichen liegen außerhalb.

Der Abbruch des Lüftungsschachtes ist eine punktuelle Rückbaumaßnahme mit kleinem Umgriff. Der Schacht selbst liegt im südöstlichen Randbereich der LB-Teilfläche M-227c. Der zum Schacht führende Verbindungsteil und weitere Schächte bzw. Leitungen, die sich an anderer Stelle unter Bäumen befinden, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit verfüllt, still gelegt oder Ähnliches und können unterhalb des Baumbestandes verbleiben (wird im Bauvollzug endgültig geregelt).

Wirkungen der Baufeldfreimachung

Zunächst gehen die vorhandenen Gebäudestrukturen und Parkplätze durch den Abriss verloren. Diese sind für das Schutzgut Pflanzen ohne Bedeutung. In den zukünftig über- und unterbauten Bereichen kommt es weiterhin zum Verlust von Außenanla-

gen, die von geringer Bedeutung sind (insbesondere Vielschnittrasen bzw. schon teilversiegelte Flächen). Nur auf kleiner Fläche gehen im WA 1 artenreiche Extensivgrünländer mit Magerkeitszeiger und damit mit hoher Bedeutung verloren. Ebenso geht der Baumbestand in diesen Bereichen verloren.

Wirkungen der zukünftigen Bebauung

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Vegetation und den Baumbestand entstehen im Zuge der Baufeldfreimachung. Weitere nennenswerte Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Die im Planungsgebiet vorhandenen beiden Teilflächen des Siemenswäldchens bleiben nahezu vollständig erhalten. Da die Tiefgarage bis in den nördlichen Teil des LB M-227a hineinragt, muss hier in die Teilfläche des LB gering eingegriffen werden. Im Bereich des Siemenswäldchens besteht Kampfmittelverdacht. Eine ggf. notwendige Kampfmittelfreigabe soll nach Möglichkeit ohne Bodeneingriffe bzw. durch eine minimal-invasive Vorgehensweise hergestellt werden. Das genaue Vorgehen hierzu kann aber erst auf Grundlage weitergehender Untersuchungen durchgeführt werden. Ob und in welchem Umfang eine eventuell notwendige Kampfmittelfreimachung eine Beeinträchtigung des Baumbestandes verursacht, kann deswegen derzeit noch nicht beurteilt werden.

Als Folge der Schaffung von neuem Wohnraum in einer Größenordnung von 1.370 Wohneinheiten ist zu erwarten, dass der Erholungsdruck auf das Siemenswäldchen deutlich zunehmen wird. Bei einer freien Zugänglichkeit, Entstehung neuer Trampelpfade wird die Kraut-Gras-Schicht mit Tritt- und Nährstoffeinträgen v. a. in Form von Hundekot beeinträchtigt. Hinzu kommt die damit verbundene Störung für die Tierwelt.

Die überschlägige Betrachtung der Wirkungen auf die Schutzziele des geschützten Landschaftsbestandteils ist als Ergebnis des Scoping-Termins für die eingezäunte und nicht eingezäunte Prüfvariante vorzunehmen. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Auswirkungen auf den Schutzzweck des Siemenswäldchens mit Zaun

- Der für die Pflanzen- und Tierwelt notwendige Lebensraum bleibt in seinen wesentlichen Standortfaktoren erhalten und funktionsfähig. Je nach Ausgestaltung des Zaunes kann die Mobilität von Kleinsäugetieren eingeschränkt sein.
- Die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt wird erhalten bleiben.
- Die stadtklimatische Funktion für den Raum Obersendling bleibt erhalten, weil der Baumbestand keine grundlegende Änderung erfährt.
- Seine Funktion als Vogelbiotop wird bei dieser Variante erhalten bleiben.
- Die ökologische Ausgleichsfunktion im dicht besiedelten Stadtbereich bleibt unverändert erhalten.

Auswirkungen auf den Schutzzweck des Siemenswäldchens ohne Zaun

- Der für die Pflanzen- und Tierwelt notwendige Lebensraum wird voraussichtlich durch Tritt- und Nährstoffeintrag verändert. Dies wird sich am ehesten auf Teile der Kraut- und Strauchschicht auswirken. Die höher in Bäumen gelegenen Le-

- bensraumfunktionen werden intakt bleiben.
- Die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt wird aufgrund des Tritteinflusses und der Eutrophierung sowie der zu erwartenden Störungen durch Spaziergänger*innen (evtl. mit Hunden) eher abnehmen. Nähere Angaben dazu können mit dem vorhandenen Kenntnisstand nicht gemacht werden.
 - Die stadtklimatische Funktion für den Raum Obersendling bleibt erhalten, weil der Baumbestand keine grundlegende Änderung erfährt.
 - Seine Funktion als Vogelbiotop wird für die bisher bekannten Arten nicht wesentlich eingeschränkt, weil die über die Kartierung bekannten und wertgebenden Arten, wie z. B. der Grünspecht, Arten sind, die störungstolerant sind und eher geringe Fluchtdistanzen aufweisen.
 - Die ökologische Ausgleichsfunktion im dicht besiedelten Stadtbereich bleibt unverändert erhalten.

Ist auf Grund hoher Störkörperdichte (Ergebnis der Untersuchungen des Räumkonzeptes) das Räumziel der Betretungssicherheit der Landschaftsbestandteile nicht erreichbar, ohne Biotopflächen bzw. Baumbestand zu beeinträchtigen, wird eine Einschränkung der Kampfmittelfreiheit mit entsprechendem Restrisiko abgewogen. Daher wird als Schutzmaßnahmen vor Betretung der Flächen eine Einfriedung ermöglicht.

Auswirkungen auf den Baumbestand

Die Umsetzung der Planung erfordert für die Errichtung der Gebäude und ihrer Erschließung sowie den Rückbau der Tiefgarage die Fällung zahlreicher Bäume.

Die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München ist für einen Großteil des Planungsbereichs gültig. Ausgespart sind jedoch die Bereiche der LB-Teilfläche M-227a, also die Hauptfläche des „Siemenswäldchens“, sowie die Fläche der unmittelbar östlich angrenzenden bestehenden Tiefgarage.

Im Planungsgebiet sind ca. 360 Bäume vorhanden, die innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung liegen bzw. die Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllen. Von diesen werden voraussichtlich ca. 245 Bäume gefällt. Die Festsetzungen sichern Neupflanzungen in einer Größenordnung von mindestens ca. 225 Bäumen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Umsetzung des bestehenden Kerngebiets-Baurechts ist von einem wesentlich geringeren Anteil an begrüneten Freiflächen auszugehen, ebenso von einem geringeren Anteil an erhalten bleibenden und zu pflanzenden Bäumen. Gleichzeitig ist bei gewerblicher Nutzung des Areals im Gegensatz zur Wohnnutzung von einem geringeren Nutzungsdruck auf die ökologischen wertvollen Flächen des Landschaftsbestandteils auszugehen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Sicherung der Teilflächen des Siemenswäldchens und die dazugehörigen randlichen Bereiche entlang der Allmannshausener Straße und der Seumestraße und Festsetzung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen,
- Festsetzung einer naturnah zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche östlich des LB M-227a,
- Erhalt der sonstigen wertvollen und prägenden Bäume durch Festsetzung,
- Sicherung der wertvollen Gehölzzone entlang der Siemensallee,
- Sicherung von Baumneupflanzungen und einer guten Durchgrünung,
- Für die Neupflanzungen sind Mindestpflanzgrößen vorgesehen, um die ökologischen und klimatischen Funktionen der gefälltten Bäume zumindest teilweise und auf mittelfristige Sicht auszugleichen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzepts,
- Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

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

Die sich insbesondere aus dem BauGB, der BayBO, Naturschutzgesetzen sowie den städtischen Satzungen (z. B. Baumschutzverordnung, Freiflächengestaltungssatzung) ergebenden Ziele und Belange wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

b) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

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

Neben den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind keine weiteren planungsrelevanten Tierarten mit den vorhandenen Untersuchungen im Planungsgebiet belegt. Artenschutzrechtlich relevant sind die Brutnachweise von Mauersegler, Grünspecht und Stieglitz sowie mögliche Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen. Hinzu kommen Nachweise von Fledermausarten wie dem Großen Abendsegler, der Rauhaut-, Weißrand- und Zwergfledermaus. Diese Arten können die Gebäude oder die Höhlenbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Für den Mauersegler, den Grünspecht sowie den Stieglitz ist die Nutzung an den Südfassaden der drei östlichsten Gebäude im Planungsgebiet, in den Höhlenbäumen des Siemenswäldchens bzw. im Baumbestand am Nordrand des Planungsgebietes nachgewiesen. Bestätigte Brutnachweise des Mauerseglers aus den Jahren 2013 und 2017 konnten im Jahr 2020 zwar nicht bestätigt werden, der Mauersegler gilt aber weiterhin als möglicher Brutvo-

gel. Es ist daher anzunehmen, dass diese Art an den südöstlichen Gebäuden nach wie vor brütet. Vorkommen von Haus- und Feldsperlingen an den Bestandsgebäuden sind anzunehmen. Für die genannten Fledermausarten stellt das Planungsgebiet in Form der Höhlenbäume und der Gebäude ein Potenzial für Sommerquartiere dar, während die Nutzung von Winterquartieren ausgeschlossen werden kann. Zudem sind Teile des Planungsgebiets als Jagd- und Nahrungshabitat geeignet.

Hinsichtlich der Biodiversität sind die artenreichen und teilweise mageren Grünlandbestände sowie die vorhandene Biotopvielfalt (Wechsel von Wäldchen und Gehölzgruppen mit Offenlandbiotopen) und der damit einhergehenden Artenvielfalt zu nennen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Artenvielfalt des Siemenswäldchens, der wertvollen sonstigen Gehölzgruppen und der Gehölzzone entlang der Siemensallee bleibt erhalten. Im Zuge der Baufeldfreimachung werden die wenigen artenreicheren Grünlandbestände verloren gehen. Dem steht gegenüber, dass sich unter Betrachtung aller vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen inklusive Dachbegrünung eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen mit ähnlicher Artenvielfalt einstellen wird.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die genannten Vogelarten (Ausnahme Mauersegler) und für die Fledermausarten nicht einschlägig.

Für den Mauersegler führt der Abriss der Gebäude im südöstlichen Teil des Planungsgebiets zum Verlust von Bruthabitaten, für den eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt werden muss. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art kann durch das Angebot von Ersatznistplätzen an den neuen Gebäuden vermieden werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der bisherige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a lässt aufgrund seiner deutlich größeren zulässigen Grundfläche einen starken Eingriff in den Baumbestand zu. Anzunehmen ist, dass bei einer Realisierung dieser Planung die Anzahl der vorhandenen Baumhöhlen abnehmen würde. Der notwendige Umfang v. a. an artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen würde beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a umfangreicher als bei der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d ausfallen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Durch den großen Anteil an Vegetationsflächen, die sich aus mit Naturschutzziele belegten Flächen sowie den öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen zusammensetzen, kann ein für den Artenschutz wertvolles Mosaik an Flächen entstehen mit günstigen Voraussetzungen für eine hohe Biodiversität. Hierzu

- trägt auch die arten- und blütenreiche Begrünung von Dachflächen bei.
- Ein Großteil der Gehölzbestände und der Höhlenbäume werden erhalten.
 - Für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten werden Beeinträchtigungen durch umfangreiche und vorgezogene Schaffung von Ersatzhabitaten vermieden.
 - Für den Mauersegler werden im Zuge einer artenschutzrechtlichen Ausnahme Ersatzhabitats am zukünftigen Gebäudemäander im WA geschaffen.
 - Vorgaben wie z. B. die Verwendung von mattiertem oder bedrucktem Glas berücksichtigen die Anforderung des Vogelschutzes.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB),
- Gebäudeabriss, Baumfällungen und Ausschnitt der Gehölze außerhalb des Zeitraums März bis Oktober,
- insektenfreundliche Beleuchtung der Wege etc.,
- Begrenzung des Arbeitsraums beim Gebäudeabriss und Sicherung des Wurzelraums von zu erhaltenden Bäumen,
- Kontrolle der Tiefgarage und der Lüftungsschächte auf Nutzung bzw. Besiedlung durch Fledermäuse unmittelbar vor dem Rückbau,
- Verschließen von nicht besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen an Gebäuden und zu fällenden Höhlenbäumen,
- Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung der Standsicherheit für die Höhlenbäume 245 und 249 (z.B. Kronenschnitt, dauerhafte Sicherung ausreichender Bewässerung),
- etappenweiser Abriss der bestehenden Gebäude,
- Installation von zwei Lautanlagen, die die arttypischen Rufe des Mauerseglers imitiert (dient dem Auffinden der neu geschaffenen Brutplätze),
- Aktualisierung des Pflege- und Entwicklungskonzepts.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Gleiche Maßnahmen, die unter dem Abschnitt vertragliche Regelung genannt sind.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

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

Die sich insbesondere aus dem BNatSchG, BayNatSchG sowie den städtischen Satzungen (z. B. Baumschutzverordnung, Schutzgebietsverordnung des LB „Siemenswäldchen“) ergebenden Ziele und Belange wurden bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche

a) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Altlasten können jedoch in Form von Asbest in den Baustoffen des vorhandenen Gebäudebestandes nicht ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Gemäß dem Ergebnis einer Untersuchung aus dem Jahr 2017 besteht für die Flächen im Planungsgebiet Kampfmittelverdacht. Dies wurde mit im Jahr 2020 durchgeführten ergänzenden Untersuchungen zum Siemenswäldchen und den künftigen Abtretungsflächen bestätigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkungen Altlasten

Sollten Altlasten angetroffen werden, ist davon auszugehen, dass diese im notwendigen Umfang fachgerecht entsorgt werden müssen. Nachteilige Auswirkungen auf kritische Wirkungspfade wie z. B. Boden – Grundwasser oder Boden – Mensch können ausgeschlossen werden.

Wirkungen Kampfmittel

Im Bereich der Baugebiete ist als Folge des notwendigen Bodenaushubs von einer vollständigen Entfernung der Kampfmittel auszugehen. In Bereichen mit ökologisch wertvollem Baumbestand wird gemäß dem Räumkonzept gesondert vorgegangen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Realisierung des Baurechts des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde es ebenfalls zu einer Herstellung der Kampfmittelfreiheit in den überbauten Bereichen kommen. Im Bereich des Siemenswäldchens könnte bei Erhalt des Gehölzbestandes nur ein geringer Flächenanteil, wie z.B. Wegeflächen freigemessen und beurteilt werden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Soweit dies nicht schon vor dem Bauvollzug durchgeführt worden ist, sind auf

Grundlage der vorliegenden Fachgutachten detaillierte Erkundungen und Beprobungen der jeweiligen Fläche in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vorzunehmen.

- Soweit erforderlich, sind im Rahmen des konkreten Bauvorhabens eventuell vorkommende Altlasten und Kampfmittel in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu beseitigen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Sollte es in Bereichen sensibler Nutzungen, z. B. den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, Spielplätze, usw. zu keinem Oberbodenabtrag kommen, sind entsprechende Bodenuntersuchungen notwendig.

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

Die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung wurden insoweit berücksichtigt, als dass beim Bauvollzug eine fachgerechte Entsorgung und Behandlung von eventuell auftretenden Altlasten technisch und wirtschaftlich möglich ist und eine Gefährdung der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden kann.

b) Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Unter natürlichen und wenig gestörten Verhältnissen sind im Planungsgebiet Parabraunerden und Ackerparabraunerden anzutreffen. Diese weisen aufgrund des hohen Kiesanteils in der Regel eine geringe Ertrags- und Filterfunktion auf. Im Bereich der bestehenden Gebäude, Unterbauung und den Verkehrsflächen sind die natürlichen Böden entfernt und durch anthropogene Substrate ersetzt worden. Dort sind i. d. R. keine Bodenfunktionen mehr vorhanden oder stark eingeschränkt. Die bestehende Bodenversiegelung im Planungsgebiet beläuft sich auf Grundlage einer Luftbildauswertung und der Biotop- und Nutzungstypenkartierung auf ca. 6,01 ha versiegelte Fläche, davon ca. 0,57 ha unterbaute und ca. 0,19 ha teilversiegelte Flächen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zukünftig wird die versiegelte Fläche bis zu 7,32 ha betragen. Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung von bis zu 1,31 ha und zum damit verbundenen Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen. Die Zunahme geht v. a. auf die vorgesehenen Tiefgaragen (ca. 2,2 ha) zurück. Hier ist jedoch ein Bodenauftrag von mindestens 0,6 m vorgesehen. Diese humose Substratschicht kann zumindest zu einem gewissen Anteil der Bodenfunktionen, insbesondere Lebensraumfunktionen sowie Filter- und Pufferfunktionen übernehmen. Dies gilt in geringerem Maße für die vorgesehenen Dachbegrünungen, weil dort die Mächtigkeit des Substrates und der Anteil an besonders wirksamen Filter- und Puffersubstanzen deutlich geringer ausfällt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Realisierung des Baurechts gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde gegenüber der bestehenden Situation der Anteil versiegelter und über- bzw. unterbauter Böden zunehmen. Möglicherweise vorhandene Kampfmittel und Altlasten würden im Bereich von Rückbau des Bestandes sowie neuer Über- und Unterbauung, unter Berücksichtigung des ökologisch wertvollen Baumbestandes, entfernt werden.

Die mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a auf den neuen Planungsumgriff anteilig zulässige Versiegelung würde gegenüber dem Istzustand zu einer Neuversiegelung mit einer deutlichen Zunahme von bis zu 2,46 ha führen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Kompakte und flächensparende Bauweise mit hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht überbauten oder befestigten Flächen;
- Überdeckung der Tiefgaragendecken mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau und der Dachflächen mit unterschiedlich hohen Bodenaufbau;
- Überdeckung der extensiv begrüneten Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Schicht von mindestens 0,2 m, der Vegetationsflächen von Dachgärten mit durchschnittlich 0,3 m.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden, nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten;
- einschlägige Vorschriften zur Versickerung, denen zufolge anfallendes Regenwasser über eine hinreichend belebte Bodenzone zu versickern ist;
- Minimierung der Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, soweit dies funktional möglich ist.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Bündelung verschiedener Erschließungsfunktionen auf den Wegen (Feuerwehr, Wohnwege etc.) und Versorgungsleitungen;
- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.

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

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurden soweit möglich berücksichtigt.

7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Auswirkungen auf das Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Grundwasserkörper wird hier durch die durchlässigen Sande und Kiese aus tertiären und quartären Ablagerungen aufgebaut. Es ist mit einem Höchstgrundwasserstand (HW1940) von ca. 535,80 bis 538,10 m ü.NHN 2016 zu rechnen. Dies entspricht einem Flurabstand von ca. 17 bis 18 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 19,5 bis 20 m. Die hohe Durchlässigkeit und der große Grundwasserflurabstand ergeben günstige Infiltrationsverhältnisse von Niederschlagswasser und damit günstige Bedingungen für die Neubildung von Grundwasser. Umgekehrt dazu verhält sich die Grundwasserschutzfunktion. Diese wird hier v. a. durch die geringe Speicher- und Filterfunktion der Böden bestimmt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge des Stellplatzbedarfs kann es im Bereich des Kerngebiets MK erforderlich werden, eine 4-geschossige Tiefgarage mit einem Gründungsniveau von bis zu 15 m unter Geländeoberkante zu erstellen. Selbst bei dieser maximalen Gründungstiefe ist davon auszugehen, dass der tiefste Baukörper des Bebauungsplans den Höchstgrundwasserstand (HW1940) nicht erreicht und nicht in das Grundwasser einbindet. Eine Beeinträchtigung oder relevante Veränderung in Form von Grundwasseraufhöhungen oder -absenkungen kann ausgeschlossen werden.

Aufgrund der durchlässigen Böden und des großen Grundwasserflurabstandes ist in Verbindung mit den Freiflächen und der Rückhaltung durch die Dachbegrünung davon auszugehen, dass die anfallenden Niederschläge versickern können. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserflusses in Form von Aufstau durch die geplanten Tiefgaragen ist aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht anzunehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde der Anteil an versiegelter Fläche größer ausfallen. Die anfallenden Niederschläge würden teilweise auf den wesentlich größeren versiegelten Flächen verdunsten. Dieses Niederschlagswasser wäre der Grundwasserneubildung entzogen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Begrünung der geeigneten Dachflächen und Tiefgaragendecke zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser;
- Sicherung privater und öffentlicher Grün- und Freiflächen und deren Begrünung, die Niederschläge über die belebte Bodenzone versickern können;

- Beschränkung der zulässigen Grundflächen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Minimierung der Flächenversiegelung auf ein zwingend erforderliches Maß;
- Regelung der Versickerung durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Regelungen zur Behandlung und Versickerung von Regenwasser im Straßenraum.

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

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Anforderungen der Unteren Wasserrechtsbehörden der Landeshauptstadt München sind in dem vorliegenden Umweltbericht eingegangen.

b) Auswirkungen auf Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Mit Ausnahme eines kleinen angelegten Teiches befinden sich im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Der Teich ist mit Folie abgedichtet und in seinem Wasserhaushalt niederschlags- und nicht grundwasserbeeinflusst.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Teich wird abgetragen und überbaut. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde voraussichtlich ebenfalls zum Verlust des Teiches führen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

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

Die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Anforderungen, die sich aus der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München ergeben, sind im Bebauungsplan und im Umweltbericht sachangemessen berücksichtigt.

7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Nach der durchgeführten Berechnung des Prognose-Nullfalls werden entlang der südlichen Plangrenze bzw. entlang der Siemensallee die höchsten Schadstoffwerte mit 20,6 µg/m³ für NO₂, 16,2 µg/m³ für PM₁₀ und 14,1 µg/m³ für PM_{2,5} prognostiziert. Diese liegen geringfügig über der städtischen Hintergrundbelastung. Die Jahresmittelgrenzwerte werden für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} werden im Planungsgebiet eingehalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach der Errichtung des Planvorhabens treten entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze an der Hofmannstraße die höchsten Luftschadstoffbelastungen mit bis zu 20,9 µg/m³ NO₂, 16,3 µg/m³ für PM₁₀ und 14,1 µg/m³ für PM_{2,5} auf. Die Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV werden zuverlässig eingehalten. Es sind daher keine planerischen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer*innen erforderlich.

Bei den Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist bei einer Differenzbetrachtung zwischen dem Plan- und Nullfall der Schadstoff Stickstoffdioxid relevant. Hier kommt es entlang des Straßennetzes der Nachbarschaft zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden aber eingehalten bzw. unterschritten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hier würde sich eine dem Prognose-Nullfall vergleichbare lufthygienische Situation einstellen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Durch Verortung der Tiefgaragenzufahrten an den umgebenden Erschließungsstraßen wird ein Quartier geschaffen, das weitgehend frei ist von motorisiertem Individualverkehr.
- Größtmöglicher Erhalt des filterwirksamen und frischluftproduzierenden Gehölz-

- bestandes im Planungsgebiet;
- umfangreiche Bepflanzung und Begrünungen von Frei- und Dachflächen;
 - Vorgaben zur Entlüftung der Tiefgaragen über die Dächer, so dass lufthygienisch wirksame Freiflächen möglichst wenig beeinträchtigt werden;
 - Durch Schaffung der Voraussetzung für die spätere Umsetzung von Mobilitätskonzepten für die einzelnen Bauabschnitte wird eine durch das Planungsvorhaben verursachte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs verringert. Angebote für Elektromobilität werden verbessert und der Fahrradverkehr sowie die Nutzung des ÖPNV gefördert.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Nutzung von Fernwärme;
- Energetische Optimierung der Gebäudeplanung;
- Optimale Wegerschließung und Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz zur Vermeidung bzw. Minderung von Kfz-Verkehr.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

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

Die sich aus der 39. BImSchV ergebenden Anforderungen sind im Umweltbericht berücksichtigt. Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Stadtklima)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Dem Siemenswäldchen im Westen kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Die gut mit Bäumen durchgrünte Baustruktur des übrigen Planungsgebiets weist eine günstige bioklimatische Situation auf. Sie wird als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahnlinie München – Solln, die laut Stadtklimaanalyse Teil einer übergeordneten Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung ist. Im Bereich des Planungsgebiets selbst wird ein Luftaustausch mit lokaler Wirkung festgestellt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die bisherige Bebauung ist in ihrer Längsrichtung nahezu in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und folgt damit der Fließrichtung der Ventilationsbahn entlang der Bahngleise. Die geschlossene, mäanderförmige Bebauung mit Wandhöhen von über 20 m wird aller Voraussicht nach dazu führen, dass die bisher in der Stadtklimaanalyse festgestellte lokale Wirkung des Luftaustausches sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung behindert wird, was eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation bedeutet. Die durch die Mäanderstruktur geschaffenen Innenhöfe weisen teilweise einen geschlossenen Charakter mit wenig Luftzirkulationsmöglichkeiten auf. Hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen ist festzustellen, dass die besonders wirksamen Gehölzbestände und Einzelbäume erhalten bleiben, Bäume neu gepflanzt werden, der Anteil begrünter Flächen steigt und im Gegensatz zum Istzustand der Anteil an begrünten Dächern zunehmen wird. Deswegen kann hinsichtlich der bioklimatischen Eigenschaften der Flächen davon ausgegangen werden, dass die Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu einem gewissen Grad kompensiert wird.

Hinsichtlich des Windkomforts wird festgestellt, dass an keiner der untersuchten Stellen eine inakzeptable Böengeschwindigkeit erreicht oder überschritten wird.

In den Torbögen Ost/West und Nord/Süd der Mäanderbebauung ist punktuell mit erhöhten bodennahen Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Dies trifft auch für die im Umfeld der Hochpunkte gelegenen Privatgärten zu. Dies führt jedoch zu keinen Einschränkungen.

Lediglich der Außenbereich der Kindertageseinrichtung Hofmannstraße weist einen eingeschränkten Windkomfort auf. Durch Heckenpflanzungen kann dieser jedoch so optimiert werden, dass eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Als Folge des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a würde sich das Planungsgebiet durch die Zunahme der überbauten Bereiche in ein klimatisch weniger günstiges Gebiet mit einem Wärmeinseleffekt ändern. Weiterhin wäre der Anteil an nicht versiegelten und klimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen geringer als beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d. Das Siemenswäldchen wäre nach wie vor klimatisch wirksam.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf kompakte Baukörper und damit einen größeren Anteil an großteils begrünten Freiflächen;
- Reduzierung der thermischen Belastung durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Flächenbegrünungen und zur Überdeckung von Tiefgaragen;
- Schaffung eines im Innenbereich autofreien Quartiers, so dass die Wegebreiten

- minimiert werden können;
- Bepflanzung und Begrünung sämtlicher geeigneter Dachflächen, Festsetzungen von Mindeststärken der durchwurzelbaren Substratschichten; dies führt zu einer besonders effektiven, klimaregulierenden Niederschlagswasserrückhaltung und Verdunstung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Pflanzung von klimaverträglichen Großbäumen;
- Verwendung von hellen Bodenbelägen mit einem günstigen Maß für die Helligkeit eines Körpers und geringer Wärmespeicherung (z. B. Holz, porige Steinplatten).

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

Die sich aus dem BauGB ergebenden Vorgaben, die Ziele der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „KlimaRegeln“, das Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Landeshauptstadt München, die Aktualisierung der „Leitlinie Ökologie – Klimawandel und Klimaschutz“ sind sachangemessen berücksichtigt.

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

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Stadtbild im Planungsgebiet ist durch mehrgeschossige und langgezogene Baukörper geprägt. Die für die ehemalige Verwaltungsnutzung typischen Außenanlagen sind vorwiegend Rasen- und Wiesenflächen, die mit größeren Einzelbäumen und Baumgruppen überstellt sind. Zum Teil sind die Gehölze und insbesondere der Gehölzbestand des Siemenswäldchens ortsbildprägend.

Das nähere Umfeld und auch das Ortsbild werden darüber hinaus durch das 22-stöckige, solitär stehende und stadtbildprägende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 (ehemaliges Siemens-Hochhaus) geprägt. Das Ortsbild wird durch die Gebäude des Siemens-Standortes und der umschließenden, landschaftlichen Gehölzstrukturen, Siemenswäldchen und Baumbestand an der Siemensallee und der Baierbrunner Straße, bestimmt.

Östlich der Baierbrunner Straße befindet sich das neue Stadtquartier „Südseite“. Städtebaulich prägend sind dabei die, von einer umlaufenden 5-geschossigen Wohnbebauung gefassten fünf bis zu 16-geschossigen Wohnhochhäuser, die als Solitäre in einem zentralen Freibereich und unmittelbar östlich der Bahntrasse liegen. Ein weiteres Gestaltsmerkmal in diesem Umfeld ist die großzügige Parklandschaft, die sich von der Baierbrunner Straße bis zur St.-Wendel-Straße erstreckt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Bebauung wird ein mäandrierender Baukörper mit einer ca. 24 m hohen Sockelbebauung und sieben ca. 43 m hohen Hochpunkten entstehen. Durch die gebäudeumfließende Anordnung der Grünflächen und den Erhalt von ortsbildprägenden Gehölzgruppen werden die vorhandenen landschaftlichen Bezüge mit dem Siemenswäldchen im Westen hergestellt. Die sieben Hochpunkte akzentuieren die Sockelbebauung und ermöglichen Identitätsstiftung des Quartiers. In Verbindung mit dem bestehenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ergänzen sie sich in positiver Weise zu einem Ensemble.

Die im Jahr 2016 erstellte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben mit seinen sieben Hochpunkten keine gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette bzw. Fernwirkung erzeugt. Am ehesten sind Teile der Baukörper in Bereichen mit großen Sichtvorfeldern wie z. B. am Isar-Hochufer sowie am nördlichen Siedlungsrand von Solln wahrnehmbar. Im Nahbereich werden im Osten, Norden und Westen der angrenzenden Nachbarschaft Teile der Hochpunkte in Verbindung mit dem bestehenden Siemenshochhaus in Erscheinung treten. Unverträgliche Einflüsse auf Frei- und Landschaftsräume sowie auf stadtbildprägende Bauwerke sind nicht erkennbar.

Mögliche Auswirkungen der Neubebauung hinsichtlich Verschattung und Ausblicke der in östlicher, westlicher und nördlicher Richtung angrenzenden Nachbarschaft sind in einer Blickachsenstudie untersucht worden. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass es durch die geplante Neubebauung zu keiner wesentlichen oder unzumutbaren Beeinträchtigung des Ausblicks kommt. Ebenfalls kann eine Verschattung der Grundstücke und Gebäude der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Bei den Außenanlagen können das Siemenswäldchen und prägende Großbäume erhalten und neue Großbäume werden gepflanzt werden. Der vorhandene gehölzdominierte Charakter der Außenanlagen wird sich mit dem gewerblich geprägten Erscheinungsbild zu einem Wohnquartier mit Grün- und Freiflächen mit prägendem Baumbestand verändern. Gegenüber der Ist-Situation stellt dies eine Verbesserung des Ortsbildes im Nahbereich dar.

Die Lärmschutzwände, die im Bereich der Siemensallee für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen mit einer Höhe von 2,5 m erforderlich werden, entfalten aufgrund des südlich vorgelagerten Gehölzbestandes nur eine geringe nachteilige optische Wirkung. Diese beschränkt sich auf die Freispielfläche selbst und die Ausblicke von den südlichen Fassaden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der lockeren Zeilenbebauung des Istzustands wäre mit der Realisierung des Baurechts gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a eine deutlich geschlossenere Bebauung mit einer durchgängigen Traufkante von ca. 24 m und ein geringerer Anteil an begrünten Flächen möglich.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Schaffung eines städtischen Quartiers durch Ausformung einer kompakten Bauform mit markanten Hochpunkten;
- Höhenbeschränkung für alle Baukörper;
- detaillierte Vorgaben zu Maß und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten, wie diese anzuordnen, zusammenzufassen und einzuhausen sind;
- Vorgaben zu Art und Gestaltung technischer Anlagen und zur Nutzung von Solarenergie;
- Vorgaben zu Größe, Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen;
- Bepflanzung und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie deren Verknüpfung mit den Freiflächen der Umgebung.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

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

Die das Schutzgut Landschaft betreffenden Fachgesetze BNatSchG und Bay-NatSchG sind im Umweltbericht berücksichtigt.

7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 besteht ein stadtbildprägendes und derzeit denkmalgeschütztes Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet. In absehbarer Zukunft soll eine Revitalisierung als moderner Bürostandort erfolgen. Innerhalb des Planungsumgriffs selbst sind keine nach dem Denkmalschutzgesetz geschützten Objekte vorhanden.

Als Sachgüter sind die vorhandenen Verwaltungs- und Gewerbegebäude im Planungsgebiet zu nennen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die momentan vorhandenen Sachgüter in Form der vorhandenen Bebauung gehen verloren und werden durch die neue Bebauung als hochwertige Sachgüter, insbesondere Gebäude und Erschließungsflächen, abgelöst.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisherigen Sachgüter in Form der Gebäude würden ebenfalls durch Abriss verloren gehen und durch neue und hochwertige Sachgüter ersetzt werden.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Keine.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Keine.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Es soll von Eigentümerseite ein Rückbaukonzept entwickelt werden, das den schrittweisen, abgestimmten Rückbau von Gebäuden und Erschließungsanlagen ermöglicht.

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

Die sich aus dem DSchG ergebenden Anforderungen und Ziele sind im vorliegenden Umweltbericht in Form von Beurteilungen und Festsetzungen berücksichtigt. Sachgüter sind auf verbal-argumentative Weise im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der bisherige Gebäudebestand spiegelt die zum Zeitpunkt der Herstellung bekannten energetischen Standards wider. Bei einer Herstellungszeit der Gebäude in den 1960er-Jahren kann davon ausgegangen werden, dass nach heutigen Maßstäben energetische Anforderungen insbesondere im Zusammenhang mit der Reduktion von Kohlendioxid nicht zur Anwendung gekommen sind und kein Planungsziel waren. Der Gebäudebestand erfüllt die aktuellen energetischen Anforderungen für Gebäude nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Fachgutachten Energie wird festgestellt, dass die geplante Bebauung bei reduzierter Hüllfläche viel Nutzfläche bietet und durch diese Kompaktheit eine energie- und kosteneffiziente Bauweise ermöglicht. Durch die Errichtung der Gebäude ist zu erwarten, dass energetische Anforderungen und Standards ab dem Jahr 2021 eingehalten

bzw. unterschritten werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d ist anzunehmen, dass die zu einem früheren Realisierungszeitpunkt geltenden fachlichen Standards hinsichtlich der Energieeinsparung und Reduktion von Kohlendioxid zur Anwendung gekommen wären. Dieser Standard liegt ca. 15 Jahre zurück (Stand des zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a Juni 2006). Hier war u. a. eine aktive Solarenergienutzung festgesetzt. Weiterhin ist anzunehmen, dass aufgrund der größeren Baumassen der Kerngebiete MK 1 und MK 2 die notwendige Energie für die Ausgangsstoffe, deren Transport und die eigentliche Gebäudeherstellung umfangreicher als bei der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d ausgefallen wären.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von geeigneten Gebäudeteilen zur solaren Energieerzeugung und -nutzung;
- Festsetzung der Bauräume und Geschossflächen führen zu einem energetisch günstigen Verhältnis zwischen Hüll- und Nutzfläche; Zulassung von technischen Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie auf geeigneten Gebäudeteilen.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München durch vertragliche Regelungen der Bauherrinnen bzw. -herren.
- Weitere Regelungen sind bedarfsweise in Ausschreibungen und Vergaben zu treffen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung energetischen Mindeststandards.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

Ein energetisches Fachgutachten als Leitfaden für die spätere Realisierung empfiehlt die

- energetische Optimierung des Fensteranteils an der Fassade;
- Verringerung des Rahmenanteils in der Fenstergeometrie;
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung;
- Optimierung des Glasrandverbundes;
- Nutzung von Grundwasser und Erdsonden zur Kühlung;
- Vermeidung und Optimierung von Wärmebrücken;
- mindestens Einhaltung der zum Zeitpunkt der Gebäudeherstellung energetischen Standards.

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

Die sich aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergebenden Anforderungen sind sachangemessen berücksichtigt.

7.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet ist schon im Istzustand an die bestehende Infrastruktur zur sachgerechten Behandlung von Abfällen und Abwasser eingebunden bzw. angeschlossen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Abfälle ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München sichergestellt. Die fachgerechte Entsorgung des Gewerbemülls wird durch den gewerblichen Abfallentsorger sichergestellt. Anfallender Verpackungsmüll wird gemäß der gesetzlichen Regelung vom Dualen System oder vergleichbaren Anbietern entsorgt.

Die Abwasserentsorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) sichergestellt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist von einer geordneten Entsorgung der Abfälle und einer geordneten Abwasserentsorgung auszugehen.

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

Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind:

- Festsetzung von Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung;
- hinweisliche Ausweisung einer Fläche für Recyclingcontainer innerhalb des Straßenprofils der Siemensallee.

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden sollen:

- Entsorgung von anfallendem Material als gefährlicher Abfall, sofern erforderlich.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Keine.

Sonstige Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Keine.

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

Soweit es im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d geregelt werden kann, sind die Anforderungen an eine geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung sachangemessen berücksichtigt und sichergestellt.

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes grundsätzlich verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a ist durch das Kerngebiet MK 1 und die Hofmannstraße für das Planungsgebiet anteilig eine Versiegelung von ca. 74.330 m² als Eingriff zulässig. Der zukünftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d setzt rechtlich anteilig (ohne die bestehenden und verbleibenden Straßenflächen) eine Versiegelung von insgesamt ca. 62.740 m² fest. Da der Versiegelungswert des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d unter dem schon bereits zulässigen Wert des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a liegt, ist kein auszugleichender Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festzustellen. Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind in dem vorliegenden Fall daher nicht erforderlich.

7.4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

In der saP werden zehn Fledermausarten (Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Raufhautfledermaus, Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus) und fünf Vogelarten (Feld- und Haussperling, Grünspecht, Mauersegler und Stieglitz) auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abgeprüft. Für Fledermäuse kann eine Nutzung von Winterquartieren in Bäumen und Gebäuden ausgeschlossen werden. Entsprechende Beobachtungen und Feststellungen liegen für eine Sommerquartiersnutzung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Deshalb wird das Schädigungsverbot von Sommerquartieren anhand einer worst-case-Betrachtung des Lebensraumpotenzials der abzureißenden Gebäude und eines für diese Artengruppe relevanten Höhlenbaums beurteilt. Aus den gleichen Gründen wird bei den Vögeln auch so verfahren. Hier sind aber neben potenziellen Brutplätzen an den Bestandsgebäuden drei potenziell geeignete Höhlenbäume zu betrachten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die u. a. den etappenweisen Rückbau der vorhandenen Gebäude bei gleichzeitiger Anlage von Ersatzhabitaten für Fledermäuse (88 Sommerquartiere) und Vögel (30 Nisthilfen) an den neuen Gebäuden bzw. vorgezogener CEF-Maßnahmen im Siemenswäldchen (u. a. Aufhängen von drei Fledermauskästen) vorsehen, wird das Verbot einer Schädigung von Lebensstätten nicht einschlägig. Zeitliche Beschränkungen zur notwendigen Rodung bzw. zum Kronenschnitt bei Bäumen und zum Gebäudeabriss sowie der Verschluss von nicht besetzten Lebensstätten stellen sicher, dass eine Tötung von Vögel und Fledermäusen während der Bauphase ausgeschlossen werden kann. Eine Minimierung der Tötung von Vögeln wird durch die Optimierung von Glasfassaden erreicht.

Mit den Untersuchungen zu besonders wertvollen Höhlenbäumen (Bäume 245 und 249), zum Eremitvorkommen sowie zum Habitatpotenzial der Zauneidechse kann gezeigt werden, dass die Bäume erhalten werden können, Spuren des Eremiten nicht vorkommen und das Habitatpotenzial für die Zauneidechse nicht vorhanden ist.

An den südlichen Fassaden von zwei südöstlich gelegenen Gebäuden wurden im

Jahr 2017 Brutnachweise des Mauerseglers erbracht. Diese konnten in der Untersuchung im Jahr 2020 zwar nicht bestätigt werden. Aufgrund der außerordentlichen Nesttreue der Art wird dennoch davon ausgegangen, dass die Art diese Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzt. Eine Folge dieser Nesttreue ist, dass in diesem Fall keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen für diese Art möglich bzw. sinnvoll sind und eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG zu beantragen ist. Im Bereich des zukünftigen Gebäudemäanders besteht die Möglichkeit zwölf Ersatzhabitats so anzuordnen, dass diese mit ausreichender Wahrscheinlichkeit angenommen werden und sich somit der Erhaltungszustand der Art nicht verschlechtern wird. Die anderen Voraussetzungen für die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme sind durch das mit der Schaffung von 1.370 Wohneinheiten und 950 Arbeitsplätzen verbundene, überwiegend öffentliche Interesse und dem Fehlen von Alternativen voraussichtlich erfüllt. Die Regierung von Oberbayern hat nach überschlägiger Durchsicht der Unterlagen am 11.06.2021 mitgeteilt, dass aufgrund des festgestellten Artenspektrums als auch der (geringen) Anzahl an betroffenen Individuen, davon ausgegangen wird, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte aller Voraussicht nach kein unüberwindbares Hindernis für die Inaussichtstellung einer Ausnahme darstellen werden.

7.5. Wechselwirkungen

Im Planungsgebiet bestehen keine relevanten zusätzlichen Wechselwirkungen über die in der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ermittelten Projektwirkungen hinaus. Die bei den Schutzgütern behandelten Wechselwirkungen gehen aus der folgenden Matrix hervor:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)						
	Menschen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Stadtbild	Kulturgüter
Menschen		X			X	X	
Pflanzen und Tiere	X		X	X			X
Boden		X		X			
Wasser		X	X				
Klima, Luft	X						
Stadtbild	X						
Kulturgüter		X					

7.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Konzept wurde über ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Wettbewerbsverfahren ermittelt. Mit der Planung besteht die Möglichkeit einer Umnutzung von bestehendem Gewerbe in Wohnflächen mit Gewerbeanteil. Diese Innenentwicklung entspricht in besonderer Weise dem im BauGB und BNatSchG verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund der Planung als Innenentwicklung besteht die Möglichkeit, 1.370 Wohneinheiten zwar bei Zunahme der Versiegelung von bis zu

1,36 ha, jedoch bei Abnahme der Versiegelung gegenüber der rechtlich zulässigen gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zu schaffen. Damit wird auch die von der Bundesregierung ausgegebene Leitlinie der Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen durch die Konzentration auf Innenentwicklung zu reduzieren, umgesetzt. Die innerstädtische Lage bietet zudem die Möglichkeit, vorhandene ÖPNV-Infrastruktur zu nutzen.

Mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan ist es möglich, die landschaftlich und ökologisch besonders hochwertigen Qualitäten wie das Siemenswäldchen, die prägenden Gehölzgruppen und zahlreiche Höhlenbäume zu erhalten. Ebenso ist es möglich, wohnungsnahen und privaten Freiraum mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen zu verzahnen und die öffentlichen Freiräume so zu erschließen, dass umweltfreundliche Verkehrs- und Fortbewegungsmittel gefördert werden. Aus energetischer Sicht zeichnet sich die geplante Bebauung durch ihr günstiges Verhältnis von Hüll- und Nutzfläche aus. Dies ermöglicht eine energie- und kosteneffiziente Erstellung der Gebäude.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept sich dabei als die geeignetste Lösung darstellt. Die Wahl eines alternativen Konzeptes, welches ebenfalls diese Voraussetzungen erfüllt, positivere Umweltauswirkungen hat und eine höhere gestalterische Qualität bei gleichen Vorhabenzielen aufweist, ist nicht angezeigt.

7.7. Zusätzliche Angaben

7.7.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es wurden verschiedene externe Gutachten und Unterlagen erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten.

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

Thema Mensch - Lärm

- Schalltechnische Untersuchung Landeshauptstadt München Bebauungsplan Nr. 1930d „Campus Süd“ - Bericht Nr. 7005179-2-Stand Dezember 2020

Thema Mensch – Besonnung, Verschattung und Belichtung

- Besonnungs- und Verschattungsstudie mit Belichtungsstudie zum Baukonzept des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c/d der LH München, in München – Obersendling, Februar 2017

Thema Mensch – Verkehr

- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung „Hofmann Höfe“ und „South One“ in München – Oktober 2018
- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung „Hofmann Höfe“ in München auf 2035 – Juni 2021
- Leitfaden Mobilitätskonzept für das Bauvorhaben Hofmann Höfe Juni 2021

Thema Pflanzen, Tiere und Artenschutz

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 1930d inkl. Gebäudeabriss, Baufeldfreimachung und Rückbau der Tiefgarage, Juni 2021
- Ökologische Potenzialabschätzung mit floristischen und faunistischen Untersuchungen zum Vorhaben Campus Süd, Hofmannstraße 61-63/ 69, München, Juli 2014
- Kurzbericht zur ergänzenden faunistischen Untersuchung zum Vorkommen des Eremiten in Baumhöhlen, Dezember 2020
- Avifaunistische Potenzialprüfung Projekt Hofmannstraße München, Februar 2021

Thema Boden – Kampfmittel

- BV „Hofmann-Höfe“, Hofmannstraße 61-63 und 69, München - Historische Erkundung zum Kampfmittelverdacht - Bereich Abtretungsflächen und „Siemenswäldchen“, Stand 01.02.2017
- BV „Hofmann-Höfe“, Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, Stand 15.02.2021

Thema Grundwasser

- BV Hofmann-Höfe, München – Tiefgaragenplanung – Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen der Tiefgaragenplanung auf das Grundwasser, Stand 27.08.2020

Thema Lufthygiene

- Luftschadstofftechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 1930d Hofmann-Höfe in München - Bericht Nr. 700-6303, Stand August 2020

Thema Stadtklima – Windkomfort

- Hofmann Höfe, München – Windkanalstudie – Windkomfort auf Freiflächen, Stand Oktober 2016

Thema Stadt- und Landschaftsbild

- SVU Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Projekt 'Hofmann Höfe' in München-Obersendling, Stand Dezember 2016
- Hofmann Höfe Campus Süd, München – Blickachsenstudie, Stand August 2020

Thema Energie

- Energetisches Fachgutachten als Leitfaden Hofmann Höfe München, Stand 29.10.2020

Die Auswirkungen auf den Baumbestand des Siemenswäldchens, die sich als Folge der Herstellung der Kampfmittelfreiheit ergeben können, konnten noch nicht abschließend ermittelt werden. Hier kann zurzeit der Verlust von Bäumen bei der Herstellung der Kampfmittelfreiheit weder gänzlich ausgeschlossen noch abschließend beurteilt werden. Bei den anderen Schutzgütern waren die Datengrundlagen für diesen Umweltbericht ausreichend, um die entscheidungserheblichen Sachverhalte zu erfassen und zu bewerten.

7.7.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Artenschutz

Die CEF- und FCS-Maßnahmen sind mittels einer visuellen Inspektion der Funktionsfähigkeit nach 2, 5, 10 und 15 Jahren ab Herstellung auf Besiedlung und Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Notwendige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sind unverzüglich durchzuführen, erkennbare Funktionsstörungen (Nistmaterial von Brutvögeln o. ä.) sind zum geeigneten Zeitpunkt zu beheben.

CEF-1: Aufhängen von 12 Nistkästen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel,
CEF-2: Einbau von 88 wartungsfreien Fledermauskästen in die neuen Gebäude,
CEF-3: Aufhängen von drei Fledermauskästen im Siemenswäldchen,
CEF-4: Schaffung von 30 Nisthilfen für Sperlingsvögel an den neuen Gebäuden,
FCS: Schaffung von 12 Nisthilfen für den Mauersegler an den neuen Gebäuden
Zuständigkeit: Fachbüro in Abstimmung mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5 und HA IV/5.

Pflege- und Entwicklungsplan

Die Überprüfung der Entwicklungsziele des Pflege- und Entwicklungsplans ist nach 5, 10 und 15 Jahren ab Fertigstellung des ersten Baufelds erforderlich. Sich möglicherweise aus den Ergebnissen der Überprüfung ergebende Änderungen bezüglich der Maßnahmen oder Anpassungen der Ziele sind innerhalb des darauffolgenden geeigneten Zeitpunktes (je nach Maßnahme abhängig vom Artenschutz) zu beauftragen und zu beheben.

Zuständigkeit: Fachbüro in Abstimmung mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5 und HA IV/5.

Verkehr

Eine Ertüchtigung des Knotenpunkts Aidenbachstraße/Kistlerhofstraße wird aktuell als nicht sinnvoll erachtet. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan Nr. 1930d kann nach Realisierung des Baurechts eine Überprüfung stattfinden, in der Hoffnung, dass die angestrebten und die oben beschriebenen Auswirkungen der Verkehrswende bereits sichtbar sind.

Zuständigkeit: Mobilitätsreferat in Abstimmung mit Baureferat-Tiefbau.

7.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grundlage der Bestandserhebungen und -beschreibungen sowie den Wirkfaktoren des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Bezogen auf die Schutzgüter stellen sich

diese wie folgt dar:

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsverlärnung im Istzustand ist im südlichen Teil des Planungsgebiets durch die Siemensallee mit 70/62 db(B) Tag/Nacht und im östlichen Teil durch die Baierbrunner Straße mit bis zu 64/65 db(A) Tag/Nacht geprägt. Dieser Verkehrslärm wird durch Gebäude abgeschirmt und fällt im mittleren Planungsgebiet geringer aus. Im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets kommt Anlagenlärm hinzu. Weiterhin ist mit Gewerbelärm als Folge der Realisierung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 1930b sowie der Revitalisierung des benachbarten Bürohochhauses zu rechnen. Sport- und Freizeitlärm ist in verträglichem Umfang durch die Sportnutzung südlich der Siemensallee gegeben.

Damit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ebenso ist durch ein ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile und durch eine fensterunabhängige Belüftung sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht mehr als 4 dB(A) überschritten werden. Schutzbedürftige Freibereiche sind auf Teilflächen auszuschließen. Ansonsten wären aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Hofmann- und der Baierbrunner Straße vorzusehen. Der durch das Bürohochhaus an der Baierbrunner Straße 54 verursachte Lärmkonflikt kann gelöst werden.

Relevante Auswirkungen im Zusammenhang mit Erschütterungen und elektromagnetischen Feldern sind nicht festzustellen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Neuplanung gewahrt.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem übergeordneten Grün- und Freiflächensystem und weist selbst im Bestand keine nennenswerte Erholungsfunktion auf. Durch die Umsetzung der Planung wird das Areal für die Nachbarschaft zugänglich und durchquerbar. Es wird ein zusammenhängendes Netz an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen geschaffen, das einen erheblichen Zugewinn an nutzbaren Erholungsflächen darstellt.

Die Verwebung der baulichen Struktur mit gut nutzbaren öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen ergibt gut einsehbare Bereiche, die das Sicherheitsgefühl stärken und Angsträume minimieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wertbestimmende Teile der Pflanzenwelt des Planungsgebiets sind das Siemenswäldchen und die älteren Baumgruppen. Diese zeichnen sich durch ihren Anteil an Biotopbäumen aus. Weiterhin nennenswert sind Teilflächen mit artenreichen Wiesen und Säumen.

Die hohe Strukturvielfalt bei den Biotopbäumen in Form von unterschiedlich ausgeformten Höhlen, Astan- und -abbrüchen und der in Teilen besiedelbaren Gebäudefasaden ergibt ein faunistisches Lebensraumpotenzial für baum- und gebäudenutzende Tierarten. Für die Tierwelt resultieren daraus Brutnachweise diverser Vogelarten und Nachweise von Fledermausarten im Planungsgebiet.

Im Planungsgebiet liegen zwei Teilflächen des Siemenswäldchens, die beide Be-

standteil des gleichnamig geschützten Landschaftsbestandteils sind.

Die Baufeldfreimachung führt dazu, dass ca. 245 Bäume (gemäß BaumSchV) verloren gehen und die vorhandenen Gebäude als Lebensräume abgerissen werden. Dem steht gegenüber, dass Bäume in der nahezu gleichen Größenordnung neu gepflanzt und wertbestimmende Teile des Planungsgebiets wie das Siemenswäldchen (bis auf die durch den Rückbau der Tiefgarage betroffenen Bereiche) oder Höhlenbäume erhalten werden können. Beim Siemenswäldchen kann zurzeit noch nicht abschließend geklärt werden, ob die Herstellung der Kampfmittelfreiheit zu Verlusten des dortigen Baumbestandes führen wird.

Für die Tierwelt können durch vorgezogen durchzuführende Maßnahmen wie dem Aufhängen von Nistkästen Beeinträchtigungen vermieden werden. Lediglich für die Vogelart Mauersegler wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt. Für diese Art können mit der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d an den Gebäuden des Mänders geeignete Bruthabitate geschaffen werden.

Der Landschaftsbestandteil Siemenswäldchen wird bei freier Zugänglichkeit voraussichtlich einem höheren Nutzungs- und Erholungsdruck durch Spaziergänger*innen und Hunde ausgesetzt sein.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden/Fläche

Gegenüber dem gebauten Istzustand nimmt die Versiegelung um bis zu 1,31 ha zu. Diese fällt jedoch im Vergleich zur einer gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a möglichen Versiegelung niedriger aus.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Für Kampfmittel besteht Verdacht.

Bei zukünftig stattfindenden Baumaßnahmen wird sichergestellt, dass Altlasten und Kampfmittel fachgerecht behandelt und gegebenenfalls entsorgt werden.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich ein künstlich angelegter und von Niederschlagswasser gespeister Teich mit einem kleinen Wasserkörper. Dieser wird verloren gehen. Durch die zulässigen Unterbauungen kommt es zu keinem Eingriff in den Grundwasserhaushalt.

Schutzgut Luft

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umgebenden Straßen und der hindurchführenden Verkehrswege bestimmt. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden nicht überschritten.

Gemäß gutachterlicher Berechnungen werden auch nach Realisierung der Planung die Immissionsgrenzwerte (Jahresmittel-, Tagesmittel- und Stundenmittelwerte) der 39. BImSchV zuverlässig eingehalten. Es sind daher keine planerischen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer*innen erforderlich.

Schutzgut Klima (Stadtklima)

Dem Siemenswäldchen im Westen kommt gemäß der Stadtklimaanalyse der Landes-

hauptstadt München eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang mit den Flächen des Siemens-Sportparks und den Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee. Die gut mit Bäumen durchgrünte Baustruktur des übrigen Planungsgebiets weist eine günstige bioklimatische Situation auf, die Siedlungsstruktur wird mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet.

Bei den bioklimatischen Eigenschaften der Flächen ist festzustellen, dass die besonders wirksamen Gehölzbestände auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Zudem werden neue Bäume gepflanzt und im Vergleich zum Istzustand wird der Anteil an begrünten Dächern zunehmen. Die zukünftige kompakte und größtenteils geschlossene Gebäudestruktur wird den Luftaustausch jedoch behindern.

Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Das Ortsbild ist durch die teils leer stehenden, mehrgeschossigen und lang gezogenen Baukörper des Gewerbestandorts geprägt. Das Siemenswäldchen und die mit Gehölzgruppen überstandenen Teile der Freiflächen prägen das Ortsbild landschaftlich.

Die das unmittelbare Ortsbild prägende Vegetation in Form des Siemenswäldchens und der zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Großgehölze werden den Charakter der Außenanlagen erhalten. In Verbindung mit der zu erwartenden gestalterischen Qualität der zukünftigen Bebauung wird sich das Gesamterscheinungsbild verbessern.

Nach den Ergebnissen der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung entfaltet das Vorhaben mit seinen geplanten Hochpunkten keine gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette. Im Nahbereich werden im Osten, Norden und Westen der angrenzenden Nachbarschaft Teile der Hochpunkte in Verbindung mit dem bestehenden Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 in Erscheinung treten. Unverträgliche Einflüsse auf bestehende Nachbarbebauung, Frei- und Landschaftsräume sowie auf stadtbildprägende Bauwerke sind nicht erkennbar.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nahe gelegene Denkmäler und Schutzgüter werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt. Auf das benachbarte, derzeit denkmalgeschützte Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 mit seiner stadtbildprägenden Kubatur wurde im städtebaulichen Entwurf Bezug genommen.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Treten diese zutage, besteht eine Meldepflicht und die zuständige Denkmalbehörde ist hinzuzuziehen. Die vorhandenen Sachgüter in Form der bestehenden Bebauung gehen verloren. Sie werden aber durch andere hochwertige Sachgüter ersetzt (u. a. durch Wohnbebauung).

Umweltbelang Energie

Der Umweltbelang Energie wird durch die kompakte Bauweise des Gebäudemäanders und durch den Anschluss an das Fernwärmenetz berücksichtigt. Ein energetischer Leitfaden zeigt Optimierungspotentiale bei der baulichen Realisierung auf. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird ermöglicht und unterstützt. Damit besteht die Möglichkeit, den Aspekten der Nachhaltigkeit, des Ressourcenschutzes und der CO₂-

Einsparung Rechnung zu tragen.

Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Die Entsorgung der Abfälle und des Abwassers im Planungsgebiet ist sichergestellt. Eine flächenschonende Entsorgung der Abfälle mittels Unterflurcontainern wird ermöglicht.

Ergebnis

In der Gesamtschau verursacht die Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d für wenige Schutzgüter teils erhebliche Beeinträchtigungen (Mensch - Schall, Pflanzen - Baumbestand, Tiere - Artenschutz). Nimmt man die nach Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen noch verbleibenden Umweltauswirkungen als Maßstab für eine erhebliche Beeinträchtigung, so ist festzustellen, dass der Wirkungszusammenhang Mensch - Schall durch die geplanten Maßnahmen beherrschbar ist. Beim Schutzgut Pflanzen ist nach jetzigem Kenntnisstand ebenfalls davon auszugehen, dass keine erheblichen oder nicht auszugleichende Beeinträchtigungen verbleiben. Lediglich beim Schutzgut Tiere sind im Fall des Mauerseglers keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen möglich. Erst mit FCS-Maßnahmen (nachgelagerte Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz) können die Verluste der Bruthabitate für die Art kompensiert werden. Für das Schutzgut Tiere sind deswegen erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen.

Gegenüber dem Ist-Zustand erhöht sich die Versiegelung. Im Vergleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a zeichnet sich diese Planung durch eine geringere Versiegelung, durch ihre hohe Gestaltqualität und den Anteil an öffentlichen Grünflächen aus. Ein naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleich ist aufgrund des zulässigen Nutzungsmaßes des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a nicht erforderlich.

Aus Gründen des europäischen Artenschutzes sind vorgezogene Maßnahmen zu ergreifen. Für den Mauersegler ist die Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme erforderlich. Die Regierung von Oberbayern hat nach überschlägiger Durchsicht der Unterlagen mitgeteilt, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte aller Voraussicht nach kein unüberwindbares Hindernis für die Inaussichtstellung einer Ausnahme darstellen werden.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung erfüllt.

8. Daten zum Bebauungsplan mit Grünordnung

Planungsumgriff	Fläche (m ²)	Geschoss- fläche GF (m ²)	Wohnein- heiten ca.	Einwohner* innen ca.	Arbeitsplätze ca.
Allgemeines Wohnge- biet WA 1	16.092	41.850	414	993	140
Allgemeines Wohnge- biet WA 2	18.717	45.200	447	1.073	150
Allgemeines Wohnge- biet WA 3	18.523	43.405	429	1.030	141
Kerngebiet MK	9.300	23.795	78	188	518
Nettobauland neu	62.632	154.250	1.368	3.284	949
Sondergebiet „SO „Wohnheim	6.317	10.000	280	280	0
Nettobauland gesamt	68.994	164.250	1.648	3.564	949
Öffentliche Verkehrs- flächen	13.666				
Öffentliche Grünflä- chen	18.376				
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft	26.042				
Teilbereich Flst. Nr. 501/76	2.435				
Planungsgebiet gesamt	129.468				

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth 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 den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Bildung und Sport/Sportamt
14. An das Sozialreferat
15. An das Mobilitätsreferat
16. An die Stadtwerke München GmbH
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V